|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gerb-ch**Ч**Ă**ВАШ РЕСПУБЛИКИ** |  | **ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА** |
| **ЙĚПРЕÇ РАЙОН** **АДМИНИСТРАЦИЙĚ** ЙЫШĂНУ 29.10.2018 г. № 593Йěпреç поселокě |  **АДМИНИСТРАЦИЯ****ИБРЕСИНСКОГО РАЙОНА** ПОСТАНОВЛЕНИЕ 29.10.2018 г. № 593 поселок Ибреси |

**Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) и базового размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Ибресинского района Чувашской Республики**

В соответствии со статьями 154, 155, 156 Жилищного кодексом Российской Федерации, на основании Федерального Закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 668/пр, администрация Ибресинского района **постановляет:**

1. Утвердить Положение о порядке установления размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Ибресинского района Чувашской Республики согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

2. Утвердить базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Ибресинского района Чувашской Республики в 2018 году согласно приложению № 2 к настоящему постановлению;

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на отдел экономики и управления имуществом;

4. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 01 января 2018 года.

**Глава администрации**

**Ибресинского района С.В. Горбунов**

Приложение № 1

к постановлению администрации Ибресинского района

Чувашской Республики от «29» октября 2018 г. №593

**Положение о порядке установления размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений** **муниципального жилищного фонда Ибресинского района Чувашской Республики**

Положение о порядке установления размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Ибресинского района Чувашской Республики (далее - Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Методическими указаниями установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 668/пр, в целях создания единой системы установления, начисления платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда Ибресинского района Чувашской Республики.

**1.Общие положения**

1.1. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

Наймодатель – одна из сторон по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений (собственник жилого помещения или уполномоченное собственником лицо), предоставляющая по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользования для проживания в нем.

Наймодатель по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Ибресинского района Чувашской Республики – администрация Ибресинского района Чувашской Республики (далее по тексту – наймодатель).

Плата за наем - плата за пользование жилым помещением, находящимся в муниципальном жилищном фонде Ибресинского района Чувашской Республики.

Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Ибресинскому району Чувашской Республики.

1.2. Доходы, получаемые в виде платы за наем имущества, находящегося в муниципальной собственности Ибресинского района Чувашской Республики, является неналоговыми доходами бюджета Ибресинского района Чувашской Республики.

1.3. Главным наймодателем неналоговых доходов бюджета в отношении поступления платы за наем жилого помещения является администрация Ибресинского района Чувашской Республики.

Администрация Ибресинского района Чувашской Республики осуществляет организацию начисления и сбора платы за наем, являющейся неналоговым источником дохода бюджета, а также осуществляет контроль над правильностью начисления, полнотой и своевременностью уплаты, учета, сбора, взыскания платы за наем, принимает решение о возврате излишне уплаченных, взысканных платежей.

1.4. Полномочия по администрированию доходов местного бюджета по плате за наем жилого помещения возлагается на отдел экономики и управления имуществом администрации Ибресинского района Чувашской Республики.

**II. Порядок определения размера платы за наем**

2.1. Плата за наем входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и начисляется в виде отдельного платежа.

2.2. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения.

2.3. В соответствии со ст. 156 Жилищного Кодекса РФ граждане, признанные малоимущими и занимающие по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

2.4. Размер платы за наем, платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

2.5. Базовая ставка платы за наем устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения муниципального района Ибресинский район Чувашской Республики на срок не менее одного календарного года.

2.6. В соответствии с п. 4 ст. 156 Жилищного Кодекса РФ размер платы за наем муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

2.7. Размер платы за наем определяется по следующей формуле:

Пн= Нб\* Кj\* Кс\* Пj, где

Пн - размер платы за наем, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда;

Нб - базовый размер платы за наем жилого помещения;

Кj - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

Кс - коэффициент соответствия платы;

Пj - общая площадь жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (кв. м).

**III. Базовый размер платы за наем жилого помещения**

3.1. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле:

НБ= СРс\* 0,001, где

НБ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья в Чувашской Республике, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

3.2. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Чувашской Республики определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

В случае отсутствия указанной информации по Чувашской Республике используется средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Приволжскому федеральному округу.

3.3. Базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Ибресинского района Чувашской Республики, ежегодно утверждаются постановлением администрации Ибресинского района Чувашской Республики.

**IV. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство**

**жилого помещения, месторасположение дома**

4.1. Размер платы за наем жилого помещения устанавливается с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

4.2. Интегральное значение Кj для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

Формула 3

Кj = $\frac{К1+К2+К3}{3}$, где

Кj - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К3 – коэффициент месторасположение дома

4.3. Значения показателей К1 - К3 оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

4.4. При определении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) учитываются следующие коэффициенты, характеризующие качество, благоустройство жилого помещения, и месторасположение:

Таблица №1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Коэффициенты | Потребительские свойства | Значение коэффициента |
| Показатели качества жилого помещения |
| К1 | Материал стен: |  |
| -кирпичные, каменные, монолитные | 1,1 |
| -крупнопанельные, блочные | 1,0 |
| - деревянные, смешанные | 0,9 |
| Показатели благоустройства жилого помещения |
| К2 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения) | 1,0 |
| Жилые дома, имеющие не все виды благоустройства, общежития | 0,9 |
| Жилые дома без удобств, неканализируемые | 0,8 |
| Показатели месторасположения |
| К3 | п. Ибреси | 1 |
| Прочие населенные пункты Ибресинского района Чувашской Республики | 0,8 |

Конкретному жилому помещению соответствует лишь одно из показателей качества и благоустройства жилого помещения, месторасположение дома.

**V. Коэффициент соответствия платы**

5.1. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в данном муниципальном образовании, в интервале [0;1]. При этом Кс может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в данном муниципальном образовании, так и дифференцированно для отдельных категорий граждан, имеющих право на получение мер социальной поддержки, определенных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или законами субъекта Российской Федерации.

5.2. Установить величину коэффициента соответствия платы (Кс) в Ибресинском районе Чувашской Республики в размере 0,19.

**VI. Порядок внесения платы за наем**

6.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора социального найма и (или) договора найма жилого помещения. Наниматели жилых помещений муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением наймодателю этого помещения.

6.2. Начисление и сбор платы за наем производится наймодателем жилья.

6.3. Отдел экономики и управления имуществом администрации Ибресинского района Чувашской Республики:

осуществляет контроль за поступлением в местный бюджет средств платы за наем;

представляет в финансовый отдел администрации Ибресинского района Чувашской Республики сведения о плате за наем, необходимые для составления проекта бюджета на очередной финансовый год и плановый период, в соответствии с порядком составления проекта бюджета муниципального образования Ибресинского района Чувашской Республики на очередной финансовый год и плановый период;

обеспечивает ведение базы данных, в которой содержатся сведения о состоянии лицевых счетов нанимателей жилых помещений, в том числе платы за наем;

ведет учет реестров начисленной платы за наем с разбивкой по лицевым счетам;

осуществляет начисление платы за наем, оформляет платежные документы и направляет их нанимателям;

осуществляет контроль за полнотой и своевременностью осуществления платежей (платы за наем, пеней);

обеспечивает ведение претензионной работы с должниками по платежам и принимает меры по взысканию задолженности по таким платежам в соответствии с действующим законодательством;

осуществляет иные бюджетные полномочия, установленные Бюджетным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами (муниципальными правовыми актами), регулирующими бюджетные правоотношения, а также установленные главным администратором доходов местного бюджета.

6.4. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором. Платежные документы представляются нанимателю наймодателем не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

6.5. Наниматель жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда вносит плату за наем жилого помещения на расчетный счет наймодателя.

6.6. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

6.7. В случае невнесения нанимателем платы за наем более трех месяцев отдел экономики и управления имуществом администрации Ибресинского района Чувашской Республики в судебном порядке производит взыскание с нанимателей задолженности по плате за наем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.8. Взысканные в соответствии с законодательством Российской Федерации денежные средства в счет погашения задолженности нанимателей по плате за наем и неустойке подлежат зачислению в бюджет Ибресинского района Чувашской Республики.

**VII. Поступление и целевое использование средств**

7.1. Денежные средства, являющиеся неналоговыми доходами бюджета, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наем, зачисляются администрацией Ибресинского района в бюджет Ибресинского района Чувашской Республики.

**VIII. Пример расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам и договорам социального найма жилых помещений**

Исходные данные для расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам и договорам социального найма жилых помещений с 1 января 2018 года.

1) Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем ) – 35 руб. 61 коп. в месяц за 1 кв. м общей площади. (Нб)

2) Жилое помещение, для которого определятся плата за пользование жилым помещением – отдельная квартира, площадью 33 кв. (Пj)

3) Коэффициент соответствия платы – 0,19 (Кс)

4) Показатели качества, благоустройства и месторасположения, используемые в примере, приведены в таблице 2.

Таблица №2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование коэффициента | Жилое помещение, для которого определяется плата за наем | Значение показателя (выбираем из таблицы № 1) |
| Показатели качества жилого помещения |
| К1 | Материал стен: |  |
| - крупнопанельные, блочные | 1,0 |
| Показатели благоустройства жилого помещения |
| К2 | Жилые дома, имеющие не все виды благоустройства, общежития | 0,9 |
| Показатели месторасположения |
| К3 | п. Ибреси | 1 |

Кj - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

Кj = $\frac{1,0+0,9+1,0}{3}$ = 0,96

Плата за наем Пн определяется по следующей формуле:

Пн = Нб\* Кj\* Кс\* Пj, где

Пн =35,61\*0,19\*0,96\* = 6,49 руб. за 1 кв. м.

Плата за найм равна 6,49 руб. за 1 кв. м \* 33 кв. м = 214,17 руб. в месяц.

Приложение № 2

к постановлению администрации Ибресинского района

Чувашской Республики от «29» октября 2018 г. №593

 **Базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Ибресинского района Чувашской Республики в 2018 году**

В соответствии с настоящим Положением, базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в 2018 году определяется по формуле и составляет 35 руб. 61 коп. за 1 кв. м занимаемой общей площади:

НБ= СРс\* 0,001, где

НБ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья в Чувашской Республики, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений. Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики.

НБ= 35613,64 \* 0,001=35 руб. 61 коп. за 1 кв. м.

35613,64 - Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Чувашской Республике по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Чувашской Республике на I квартал 2018 года.