

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
КРИВОДАНОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА НОВОСИБИРСКОГО РАЙОНА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

шестого созыва
РЕШЕНИЕ
двенадцатая (внеочередная) сессия
с. Криводановка

от «14» мая 2021 г.

№ 21

О внесении изменений в Положение о порядке установления, начисления и сбора платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда и договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области

В связи с необходимостью исправления технической ошибки, допущенной при составлении документа, Совет депутатов Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области р е ш и л:

1. Внести следующие изменения в Положение о порядке установления, начисления и сбора платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда и договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, утвержденное решением Совета депутатов Криводановского сельсовета от 20.04.2021 №14:

1.1. В Методике определения ставок платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма муниципального жилищного фонда фразу «По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области за 4 квартал 2020 года средняя цена 1 кв.м. на вторичном рынке жилья Новосибирской области составляет 71367 рублей. $N_{\delta} = 71367 * 0,001 = 71,36$ руб./кв.м.» – ИСКЛЮЧИТЬ.

2. Опубликовать настоящее решение в газете Новосибирского района «Территория развития» и разместить на официальном сайте администрации Криводановского сельсовета в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (<http://krivodanovka.nso.ru/>).

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя Совета депутатов Криводановского сельсовета А.Р. Павликовского.

4. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования.

Председатель Совета депутатов
Криводановского сельсовета




А.Р. Павликовский

Глава Криводановского сельсовета


Д.С. Лещенко

Приложение 1
к решению Совета депутатов
Криводановского сельсовета
Новосибирского района
Новосибирской области
от 14 мая 2021 г. № 21

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке установления, начисления и сбора платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области

Общие положения

1.1. Настоящее положение разработано в соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, со статьями 154, 155, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 41, 42, 160.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации, на основании Федерального закона от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 года № 668/пр, Уставом Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области в целях создания единой системы установления, начисления и сбора платы за пользование жилыми помещениями (далее по тексту – платы за наем) по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда и договоров найма жилых помещений специализированного жилищного фонда (далее по тексту – договорам найма) Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области.

1.2. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

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

Наймодатель по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области – администрация Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области (далее по тексту – администрация)

Плата за наем – плата за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, занимаемого по договору социального найма, договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, договору найма жилых помещений специализированного жилищного фонда (далее по тексту – жилые помещения).

Муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Криводановскому сельсовету Новосибирского района Новосибирской области.

Агент (уполномоченная организация) – сторона агентского договора, совершающая за вознаграждение и по поручению другой стороны (принципала) юридические и иные действия от своего имени, но за счет принципала либо от имени и за счет принципала.

Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, оказывающие услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии.

1.3. Экономическое содержание платы за наем состоит в компенсации инвестиционных затрат на строительство и реконструкцию жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договорам найма.

1.4. Доходы, получаемые в виде платы за наем имущества, находящегося в муниципальной собственности являются неналоговыми доходами бюджета Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области и используются для формирования фонда капитального ремонта, реконструкции и модернизации муниципального жилищного фонда.

1.5. Главным администратором неналоговых доходов бюджета в отношении поступления платы за наем жилого помещения является администрация.

Администрация 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 (пеней по ним).

Администрация вправе осуществлять юридические и фактические действия по организации комплекса работ по начислению и сбору платы за наем, по начислению пени, по учету поступающих денежных средств от нанимателей, осуществлению контроля правильности начисления, полноты и своевременности уплаты, и дальнейшее надлежащее перечисление платы за наем (пеней по ней) в бюджет Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области при участии агентов.

2. Порядок определения размера платы за наем

2.1. Плата за пользование жилым помещением (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 жилых помещениях муниципального жилищного фонда по договорам социального найма, договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда и договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда.

2.3. Размер платы за наем для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда устанавливается постановлением главы администрации Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области об установлении размера платы за наем жилого помещения.

2.4. Размер платы за наем муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома (квартиры).

2.5. Установление размера платы за пользование жилым помещением не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

2.6. Размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в 3 года (за исключением ежегодной индексации размера платы за 1 квадратный метр жилого помещения).

2.7. Наймодатель, управляющая организация обязаны информировать в письменной форме нанимателей жилых помещений об изменении размера платы за пользование жилым помещением не позднее, чем за три месяца до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за наем в ином размере, если иной срок не установлен договором найма.

2.8. Ставка платы за наем устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения.

2.9. Размер платы за пользование жилым помещением определяется исходя из занимаемой общей площади.

2.10. Размер платы за наем учитывается при расчете субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

2.11. Ставки платы за наем не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему данного платежа.

2.12. Плата за услуги по предоставлению в пользование жилых помещений налогом на добавленную стоимость не облагается.

2.13. Расчет размера платы за наем муниципального жилищного фонда производится в соответствии с Методикой определения ставок платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма муниципального жилищного фонда Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области, представленной в приложении к настоящему Положению.

3. Порядок внесения и сбора платы за наем

3.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора найма жилого помещения.

3.2. Наниматели жилых помещений муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением наймодателю этого помещения.

3.3. Начисление и сбор платы за наем производится наймодателем жилья или организацией, уполномоченной выполнять эти функции.

3.4. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до десятого числа, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

3.5. Наниматель жилого помещения по договорам найма вносит плату за наем жилого помещения на расчетный счет наймодателя или организации, уполномоченной наймодателем жилого помещения собирать плату за наем.

3.6. Граждане, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за наем жилого помещения (должники), обязаны уплачивать наймодателю пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

3.7. Граждане, признанные в законодательном порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) сроком на 6 месяцев при предоставлении наймодателю справки о признании их малоимущими на соответствующий период.

4. Поступление и целевое использование средств

4.1. Денежные средства, являющиеся неналоговыми доходами бюджета, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наем, перечисляются организацией, уполномоченной администрацией собирать с населения плату за наем в бюджет по коду 11011109045050000120 «Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности муниципальных районов (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных)» для их аккумуляции и использования по целевому назначению на проведение капитального ремонта, реконструкции и модернизации жилищного фонда.

4.2. Средства или часть средств, поступившие в бюджет наймодателя от нанимателей по договорам социального найма, договорам найма муниципального жилищного фонда, перечисляется на специальный счет (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете) или на счет регионального оператора фонда капитального ремонта многоквартирных домов Новосибирской области для аккумулирования и дальнейшего использования по капитальному ремонту муниципального жилого фонда.

4.3. Администрация осуществляет мониторинг, анализ и прогнозирование поступления платы за наем.

Приложение
к Положению «О порядке установления,
начисления и сбора платы за пользование
жилыми помещениями (платы за наем) по
договорам социального найма, договорам
найма жилых помещений муниципального
жилищного фонда, договорам найма жилых
помещений специализированного жилищного
фонда Криводановского сельсовета
Новосибирского района Новосибирской
области»

МЕТОДИКА

определения ставок платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма муниципального жилищного фонда

Настоящая методика расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений жилищного фонда Криводановского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области по договорам найма жилого помещения (далее - Методика) разработана в соответствии с Методическими указаниями установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 сентября 2016 года № 668/пр.

Размер платы за наем j -ого жилого помещения определяется по формуле 1:

Формула 1

$$П_{nj} = Н_б \times K_j \times K_c \times S_j, \text{ где}$$

$П_{nj}$ - размер платы за наем j -ого жилого помещения;

$Н_б$ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

K_j - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения, месторасположение дома;

K_c - коэффициент соответствия платы;

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

БАЗОВЫЙ РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле 2:

Формула 2

$$Н_б = СР_c \times 0,001, \text{ где}$$

$Н_б$ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

$СР_c$ - средняя цена одного квадратного метра жилья на вторичном рынке жилья.

Средняя цена 1 кв.м. на вторичном рынке жилья по Новосибирской области определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области.

По данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новосибирской области за 4 квартал 2020 года средняя цена 1 кв.м. на вторичном рынке жилья Новосибирской области составляет 71367 рублей.

$$H_6 = 71367 * 0,001 = 71,36 \text{ руб./кв.м.}$$

КОЭФФИЦИЕНТ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЙ КАЧЕСТВО И БЛАГОУСТРОЙСТВО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ДОМА

Коэффициент, характеризующий качество и благоустройства жилого помещения, месторасположение дома (K_j), определяется как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

Формула 3

$$K_j = \frac{K_1 + K_2 + K_3}{3}$$

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

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

K_3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

Значения показателей $K_1 - K_3$ оцениваются в интервале $[0,8; 1,3]$:

Значения коэффициентов, характеризующих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома

K_1 – Потребительские качества жилого помещения = 0,9;

K_2 – Благоустройство жилого помещения = 1,1;

K_3 Месторасположение дома = 1.

КОЭФФИЦИЕНТ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАТЫ

Величина коэффициента соответствия платы устанавливается исходя из социально-экономических условий в сельском поселении, в интервале от $[0;1]$, в размере 0,14.

K_c устанавливается единым для всех граждан, проживающих в жилищном фонде сельского поселения.