



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ОХИНСКИЙ»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30.07.2014

№ 505

г. Оха

О введении на территории Охинского городского округа платы за пользование жилым помещением (плата за наем) муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ «Охинский»

В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Методическими указаниями по расчету ставок платы за найм и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда, утвержденных приказом Министерства строительства РФ от 02.12.1996 №17-152, руководствуясь Уставом муниципального образования городской округ «Охинский»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить порядок начисления, учета и сбора платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ «Охинский» (приложение № 1).

2. Утвердить методику определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ «Охинский» (приложение № 2).

3. Установить с 1 сентября 2014 года базовую ставку платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения в размере **9,51** рубля за 1 кв.м. общей площади жилого помещения (отдельных комнат в общежитиях).

3.1. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) не взимается с граждан, проживающих в жилищном фонде, признанном межведомственной комиссией аварийным и подлежащим сносу в соответствии с постановлением администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 20.12.2011 №755 «Об утверждении программы «Переселение граждан муниципального образования городской

округ «Охинский» из жилого фонда, признанного непригодным для проживания и с высоким уровнем износа в 2007-2010 годы и в период до 2015 года».

4. Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) не должен приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

5. Опубликовать настоящее постановление в газете «Сахалинский нефтяник» и разместить на официальном сайте администрации муниципального образования городской округ «Охинский» www.adm-okha.ru.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

**Глава муниципального образования
городской округ «Охинский»**

А.М. Шкрабалюк

**Порядок начисления, сбора и перечисления в бюджет МО городской округ
«Охинский» платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по
договорам социального найма и договорам найма жилых помещений
муниципального жилищного фонда городского округа «Охинский»**

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Порядок начисления, сбора и перечисления платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа «Охинский» (далее Порядок) разработан в соответствии с действующим законодательством с целью финансирования реконструкции, модернизации и капитального ремонта муниципального жилищного фонда.

1.2. Основные понятия, используемые в настоящем Порядке:

Плата за наем жилого помещения – это плата за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда городского округа «Охинский», занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда, (далее – жилые помещения);

Муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию городской округ "Охинский";

Наймодатель (он же собственник) жилого помещения – муниципальное образование городской округ «Охинский» в лице комитета по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский»;

Плательщик (он же наниматель жилого помещения) – гражданин, проживающий в жилом помещении, принадлежащем на праве собственности муниципальному образованию городской округ «Охинский» и занимаемом им по договору социального найма либо по договору найма специализированного жилищного фонда;

Специализированный жилищный фонд - к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся: служебные жилые помещения, жилые помещения для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

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

1.4. Денежные средства, вносимые нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда в виде платы за наем, являются неналоговым доходом бюджета городского округа и используются по назначению на проведение капитальных ремонтов, реконструкцию и модернизацию муниципального жилищного фонда, разработку проектной документации для капитального ремонта многоквартирных домов и проведение государственной экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

1.5. Главным администратором неналоговых доходов бюджета городского округа в отношении поступления платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда является **комитет по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский».**

2. Порядок начисления и учета 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 специализированного жилищного фонда.

2.3. 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 определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

2.4. Размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле:

$$Р_{пн} = С_{пн} \times S_{общ.}$$

С_{пн} – ставка платы за наем;

S_{общ} – общая площадь жилого помещения.

2.5. Расчет ставки платы за наем (С_{пн}) производится в соответствии с приложением №2 настоящего постановления.

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

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

6.1. 2.8. При предоставлении наймодателю заявления и документов, подтверждающих льготный статус, плата за наем жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа «Охинский» не взимается с граждан, проживающих в жилых помещениях, признанных межведомственной комиссией аварийными и подлежащими сносу в соответствии с постановлением администрации муниципального образования городской округ «Охинский» от 20.12.2011 №755 «Об утверждении программы «Переселение граждан муниципального образования городской округ «Охинский» из жилого фонда, признанного непригодным для проживания и с высоким уровнем износа в 2007-2010 годы и в период до 2015 года».

3. Порядок сбора платы за наем жилых помещений

3.1. Начисление, сбор и перечисление платы за наем производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Порядком организациями, уполномоченными собственником жилого помещения на выполнение этих функций (далее – Организация), на основании договора о взаимодействии по начислению, сбору и перечислению платы за наем, заключаемого с комитетом по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» и специализированной организацией. Ответственность за правильность начисления платы за наем лежит соответственно на лице, фактически осуществляющем ее начисление.

3.2. Организация на основании Договора ежемесячно производит начисление платы за наем в соответствии с настоящим Порядком. Отчет о поступлениях платы за наем и задолженности по ней формируется Организацией, на первое число месяца, следующего за отчетным.

3.3. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора социального найма или договора найма специализированного жилого помещения. Наймодатель ежемесячно в срок до 10 числа

месяца следующего за отчетным направляет в Организацию сведения о вновь включенных или исключенных из реестра городского округа «Охинский» муниципальных жилых помещений.

3.4. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.5. Наниматель жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда вносит плату за наем жилого помещения в кассу или на отдельный расчетный счет организации, уполномоченной собственником жилого помещения на осуществление функций по сбору платы за наем.

3.6. Организация аккумулирует на своем расчетном счете в банке или иной кредитной организации (далее – банк) денежные средства, собранные за наем жилых помещений, для последующего их перечисления в бюджет городского округа «Охинский» в срок, установленный договором.

3.7. Договор на оказание услуг по начислению, сбору и перечислению платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ «Охинский», заключаемый между комитетом по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» и Организацией, должен содержать:

3.7.1. срок действия договора;

3.7.2. порядок оплаты за оказание услуг по начислению, сбору и перечислению платежей за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда в размере, не превышающем 7% от суммы, начисленной Организацией платы за наем для перечисления в бюджет муниципального образования городской округ «Охинский»;

3.7.3. порядок и сроки перечисления в бюджет муниципального образования городской округ «Охинский» платы за наем жилых помещений;

3.7.4. ответственность сторон.

3.8. Аккумулированные Организацией на отдельном расчетном счете в банке денежные средства, собранные за наем жилых помещений Организацией, подлежат перечислению в бюджет городского округа «Охинский» в соответствии с бюджетной классификацией Российской Федерации.

3.10. Контроль за полнотой и своевременностью поступления средств платы за наем в бюджет муниципального образования городской округ «Охинский» осуществляет комитет по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский».

**Методика определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем)
муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ
«Охинский»**

I. Общие положения

1.1. Методика определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в муниципальном жилищном фонде (далее – Методика) определяет плату за пользование жилыми помещениями, занимаемыми на основании договоров социального найма и договоров найма жилого помещения муниципального жилищного фонда.

1.2. Методика разработана в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3. В Методике используются следующие основные термины и понятия:

Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) муниципального жилищного фонда - составная часть платы за жилое помещение и коммунальные услуги, устанавливаемая в размере, который определяется в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, исходя из занимаемой общей жилого помещения;

Уровень благоустройства жилого помещения - наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги и влияющих на размер платы за наем;

Качество жилого помещения - совокупность свойств (в т.ч. материал стен дома, этажность, планировка и др.), влияющих на размер платы за наем;

Плата за пользование 1 кв. м жилого помещения (плата за наем) - размер платы, взимаемой с нанимателя за единицу общей площади жилого помещения.

1.4. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) муниципального жилищного фонда подлежит зачислению в бюджет муниципального образования городского округа «Охинский».

1.5. Основным принципом формирования платы за пользование жилым помещением (платы за наем) является индивидуализация платы для каждого жилого помещения в зависимости от его качества и благоустройства многоквартирного дома.

1.6. В целях индивидуализации платы за пользование конкретным жилым помещением ставка платы за 1 кв. м. общей площади указанного жилого помещения рассчитывается с учетом качества и благоустройства жилого помещения многоквартирного дома.

**II. Определение базовой ставки платы за пользование
жилым помещением (платы за наем)**

2.1. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения и является платой за пользование жилыми помещениями, расположенными в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании.

2.2. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения определяется по формуле:

$$B = K_c * C_p / (T * 12) \quad (1)$$

где,

B - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

K_c - коэффициент соответствия платы для нанимателей средней рыночной стоимости жилья;

C_p - средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья в Сахалинской области;

T - срок полезного использования здания (дома);

12 - число месяцев в году.

2.3. Коэффициент соответствия платы для нанимателей средней рыночной стоимости жилья определяется на момент установления платы (0,22) за пользование жилым помещением (платы за наем).

2.4. Средняя рыночная стоимость жилья определяется на основании приказа Министерства строительства и жилищно-коммунальному хозяйству о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации.

2.5. Срок полезного использования дома для расчета базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) принимается равным 100 лет.

2.6. Срок действия базовой ставки платы за наем устанавливается не менее одного календарного года.

2.7. Коэффициент соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья представляет собой долю оплаты нанимателями затрат собственника жилого помещения на строительство и реконструкцию жилищного фонда, в котором жилые помещения предоставляются по договорам социального найма и (или) договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда.

III. Определение коэффициентов, учитывающих качество и благоустройство жилого помещения

3.1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения.

При определении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) учитываются следующие коэффициенты, характеризующие показатели качества и благоустройства жилого помещения:

1. Показатели качества жилого помещения

п/п	Жилое помещение для которого определяется плата за наем	Базовая ставка платы за жилое помещение	Показатели качества жилого помещения			
			территориальная зона		планировка	
			г. Оха	села	улучшенная	прочая
1	г. Оха, в т.ч.:	9,51				
1.1.	123 серия	9,51	1,0		1,0	
1.2.	БКМ	9,51	1,0		1,0	
1.3.	464 и 447 серии	9,51	1,0			0,9
2	Села, в т.ч.:	9,51				
2.1.	Лагури	9,51		0,9		0,9
2.2.	Москальво	9,51		0,9		0,9
2.3.	Восточное	9,51		0,9		0,9
2.4.	Тунгор	9,51		0,9		0,9
2.5.	Некрасовка	9,51		0,9		0,9

2. Показатели благоустройства жилого помещения

п/п	Жилое помещение для которого определяется плата за наем	Показатели благоустройства	
		все виды благоустройства	прочие
1	г. Оха, в т.ч.:		
1.1.	123 серия	1,0	
1.2.	БКМ	1,0	
1.3.	464 и 447 серии	1,0	
2	Села, в т.ч.:		
2.1.	Лагури		0,6
2.2.	Москальво		0,6
2.3.	Восточное		0,6
2.4.	Тунгор		0,6
2.5.	Некрасовка		0,6

Конкретному жилому помещению соответствует лишь одно из значений каждого из показателей качества и благоустройства жилого помещения.

Коэффициенты, учитывающие качество и благоустройство жилого помещения, определяют отклонения в качестве, благоустройстве домов между конкретным жилым помещением и жилым помещением, для которого установлена базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

IV. Определение размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем)

3.2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в k-ом жилом помещении в месяц определяется по формуле:

$$C_k = B * K_k * S_{\text{общ}} \quad (2)$$

где,

C_k – размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в k-ом жилом помещении;

B - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

K_k - коэффициент, учитывающий качество и благоустройство k-ого жилого помещения.

$S_{\text{общ}}$ - общая площадь k-ого жилого помещения.

Коэффициент K_k определяется как произведение значений показателей качества и благоустройства жилого помещения.

V. Пример расчета базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем)

Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) определяется по формуле:

$B = 0,22 * 51885 / 100 / 12 = 9,51$ руб. в месяц за 1 кв. м общей площади жилого помещения.

УІ. Пример расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем)

Исходные данные для расчета платы по договору социального найма:

- 1) базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) – 9,51 руб. в месяц за 1 кв. м общей площади жилого помещения.
- 2) жилое помещение, для которого определяется плата за пользование жилым помещением (плата за наем) - отдельная квартира;
- 3) показатели качества и благоустройства жилых помещений, используемые в примере, приведены в таблице.

Таблица

Наименование показателя	Жилое помещение, для которого определяется плата за наем	Значение показателя
Площадь жилого помещения, кв. м	45,2	
Показатели качества жилого помещения		
Территориальная зона	г. Оха	1,0
Планировка	464 серия	0,9
Показатели благоустройства жилого помещения		
Благоустройство	Все виды благоустройства	1,0

Плата за наем в этом помещении определяется по формуле 2:

$$C_k = 9,51 * 45,2 * 1,0 * 0,9 * 1,0 = 386,87 \text{ руб./мес.}$$