Республика Ингушетия
Администрация
муниципального образования
«Городской округ город Магас»

Проспект ИдрисаЗязикова, 2,
город Магас, 386001,
тел.: +7 (8734) 55-12-33, факс: 55-12-33
e-mail: magas. adm @mail.ru

ГIалгIай Республика
«Магаспхьепхьен округ»
яхачамуниципальни округа
Администраци

ЗаьзикнаькъанИдриса цIерагIа
проспект, 2, Магаспхье
тел.: +7 (8734) 55-12-33, факс: 55-12-33
e-mail: magas.adm @mail.ru

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

«18» декабря 2019 г. № 313

г.Магас

Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и базового размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городской округ город Магас»

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, утвержденным Федеральным Законом от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ, Федеральным Законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в 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.

п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городской округ город Магас» *(приложение № 1).*

2. Утвердить базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городской округ город Магас» с 1 января 2020 года *(приложение №2).*

3. Разместить настоящее Постановление на официальном сайте муниципального образования «Городской округ город Магас».

4. Контроль за исполнением настоящего Постановления оставляю за собой.

Глава города Магас **Р.М. Арсамаков**

Приложение №1
к Постановлению Администрации
МО «Городской округ город Магас»
№ 323 от 18 декабря 2019г.

Положение
о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городской округ город Магас»

Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) жилого помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городской округ город Магас» (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.

1.Общие положения

Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

1) Плата за наем - плата за пользование жилым помещением, находящимся в муниципальном жилищном фонде муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городской округ город Магас».

2) Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городской округ город Магас».

II. 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 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 пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или 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 жилищного фонда муниципального образования «Городской округ город Магас»на срок не менее одного календарного года.

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

2.7. Размер платы пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по следующей формуле:

Пнj = Нб * Кj * Кс * Пj ,где

Пнj - размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или 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 государственного или 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 $м^2$ на вторичном рынке жилья в муниципальном жилищном фонде муниципального образования «Городской округ город Магас», в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

3.2. Средняя цена 1 $м^2$ на вторичном рынке жилья определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики.

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

$$\text{К j} = \frac{\text{К}_1 + \text{К}_2 + \text{К}_3}{3}$$ **,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		
K_1	Материал стен:	
	- кирпичные, каменные, монолитные	1,1
	- крупнопанельные, блочные	1,0
Показатели благоустройства жилого помещения		
K_2	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	
K_3	г. Магас	1

Конкретному жилому помещению соответствует лишь одно из значений каждого 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 в размере:

0 -для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

0 - для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения, являющихся инвалидами I , II группы, а также семьи, имеющие детей инвалидов.

0,10 - для прочих категорий граждан.

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.

6.2. 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 уполномоченной собственником жилого помещения организацией не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

6.3. Граждане, 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 сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.5. Начисление и сбор платы за наем осуществляется организацией, уполномоченной собственником жилого помещения собирать с населения плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

VII. Поступление и целевое использование средств

7.1. Денежные средства, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наем, зачисляются, в бюджет муниципального образования «Городской округ город Магас» ежемесячно.

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 2020 года.

1) Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) – 32 руб.78 коп. в месяц за 1 кв.м общей площади. (Нб).

2) Жилое помещение, для которого определятся плата за пользование жилым помещением – отдельная квартира, площадью 43,2 м^2 (Пj).

3) Коэффициент соответствия платы - 0,10 (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		
$К_1$	Материал стен:	
	-крупнопанельные, блочные, кирпичные.	1,0
Показатели благоустройства жилого помещения		
$К_2$	Жилые дома, имеющие не все виды благоустройства, общежития	0,9
Показатели месторасположения		
$К_3$	г. Магас	1

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

$$Кj = \frac{1,0+0,9+1,0}{3} = 0,97$$

Плата за наем Пнj определяется по следующей формуле:

Пнj = Нб * Кj * Кс * Пj

Пнj =32руб.78коп.* 0,97 * 0,10 = **3 руб. 18 коп. за 1 м^2.**

Плата за наем равна 3 руб. 18 коп. за 1 м^2 * 43,2 м^2 = 137 рублей 38 коп. в месяц.

Приложение№2
к Постановлению Администрации
МО «Городской округ город Магас»
2№ 323 от 18.12.2019 2019г.

Базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городской округ город Магас» с 1 января 2020 года

В соответствии с Положением о порядке расчета размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) жилого помещения муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городской округ город Магас», базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по формуле и составляет с 01.01.2020 года 32 руб. 78 коп. за 1 $м^2$ занимаемой общей площади:

НБ = СРс * 0,001, где

НБ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 $м^2$ на вторичном рынке жилья в муниципального образования «Городской округ город Магас», в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений. Средняя цена 1 $м^2$ на вторичном рынке жилья определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики.

НБ = 32780,5 * 0,001=32 руб. 78 коп. за 1 $м^2$

32780,5 руб. - Средняя цена 1 $кв^2$ на вторичном рынке жилья по Республике Ингушетия по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики (СЕВЕРО-КАВКАЗСТАТ) на III квартал 2019 года.