



Александрo-Невская районная Дума
Рязанской области

Проект

РЕШЕНИЕ

от 28 июня 2017 года

р.п. Александрo-Невский

№

**Об утверждении положения о порядке определения размера
цены за пользование жилым помещением (платы за наем)
для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых
помещений специализированного жилищного фонда муниципального
образования - Александрo-Невский муниципальный район
Рязанской области**

Рассмотрев проект решения Александрo-Невской районной Думы «Об утверждении положения о порядке определения размера цены за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования - Александрo-Невский муниципальный район Рязанской области», внесенный главой муниципального района, в соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 апреля 2017 года N 708/пр "О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II квартал 2017 года", руководствуясь Уставом муниципального образования – Александрo-Невский муниципальный район Рязанской области, Александрo-Невская районная Дума

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке определения размера цены за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования – Александрo-Невский муниципальный район Рязанской области согласно приложению к настоящему решению.

2. Направить настоящее решение главе Александрo-Невского муниципального района для подписания и обнародования.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования.

Председатель районной Думы

Н.Ф. Шмелева

Глава муниципального района

В.Ф. Оводков

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА ЦЕНЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ
ПОМЕЩЕНИЕМ (ПЛАТЫ ЗА НАЕМ) ДЛЯ НАНИМАТЕЛЕЙ ЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРАМ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ – АЛЕКСАНДРО-НЕВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН
РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Настоящий Порядок разработан на основании Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 апреля 2017 года N 708/пр "О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II квартал 2017 года", а также Методических рекомендаций по определению платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в муниципальном жилом фонде от 2009 года Центра муниципальной экономики и права.

1. Основные положения

1.1. Используемые термины и понятия:

1) договор найма жилого помещения специализированного жилого фонда - соглашение по предоставлению собственником муниципального жилого фонда во владение и пользование детям-сиротам благоустроенного жилого помещения в виде квартиры, в пределах нормы площади жилого помещения с обязательством нанимателя использовать его для проживания и своевременного внесения платы за вышеуказанное жилое помещение;

2) размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) - величина платы, взимаемой собственником жилищного фонда с нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения и являющейся доходом собственника муниципального жилищного фонда от предоставления помещения в наем.

1.2. Средства, получаемые в виде платы за наем муниципального жилья, являются доходом собственника.

1.3. Цены за наем применяются для специализированного жилищного фонда, предоставляемого детям-сиротам по договорам найма.

Цена за наем жилого помещения устанавливается из расчета за 1 квадратный метр общей площади. В размер платы за наем жилья НДС не включается.

2. Определение порядка расчета базовой цены на наем

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда определен исходя из величины базовой ставки платы на один квадратный метр общей площади жилого помещения с учетом коэффициента потребительских качеств жилья и районного коэффициента.

Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда определена по формуле:

$$С_{баз} = Кс \times Ц_{сп} / (Т \times 12),$$

где:

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

Кс - коэффициент соответствия платы за наем средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения. Величина коэффициента соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья устанавливается органами местного самоуправления. В зависимости от социально-экономических условий в муниципальном образовании величина коэффициента может корректироваться. Соответствующие изменения о размере применяемого коэффициента определяются постановлением администрации муниципального образования – Александров-Невский муниципальный район Рязанской области.

Цср - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения в субъекте Российской Федерации.

Т - срок полезного использования здания (дома). Для расчета базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) нормативный срок службы здания (дома) принимается равным сроку 100 лет.

12 - число календарных месяцев в году.

Приложение
к Положению о порядке определения размера цены за
пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей
жилых помещений по договорам найма жилых помещений
специализированного жилищного фонда

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ (НАЕМ) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ДЛЯ ДЕТЕЙ-СИРОТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ – АЛЕКСАНДРО-НЕВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

Для расчета размера базовой ставки платы за наем жилого помещения применяются следующие коэффициенты:

Кс - коэффициент соответствия платы за наем средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения. По договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования - Александров-Невский муниципальный район Рязанской области величина коэффициента устанавливается в размере 0,2. В дальнейшем изменение размера применяемого коэффициента определяется постановлением администрации муниципального образования - Александров-Невский муниципальный район Рязанской области.

Цср - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Рязанской области, которая определена на основании приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 13 апреля 2017 года N 708/пр "О показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на II квартал 2017 года". Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Рязанской области на II квартал 2017 года установлена в размере 32776 рублей.

Таким образом, размер величины базовой ставки платы за пользование (наем) жилого помещения специализированного жилищного фонда для детей-сирот составляет:

$$\text{Сбаз} = 0,2 \times 32776 / (100 \times 12) = 5,46 \text{ рублей/кв. м.}$$