

## **Вниманию нанимателей жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений**

Администрация городского округа «Город Йошкар-Ола» доводит до сведения жителей городского округа «Город Йошкар-Ола», проживающих в жилых помещениях государственного или муниципального жилищного фонда, информацию о размере платы за пользование жилым помещением (платы за наем), установленную с 1 января 2017 года.

В соответствии с ч.3 ст.156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается органами местного самоуправления.

Решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» от 23.11.2016г. № 388-VI утверждено Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в городском округе «Город Йошкар-Ола» (далее – Положение).

В соответствии с утвержденным Положением решением Собрания депутатов городского округа «Город Йошкар-Ола» с 1 января 2017 года установлен базовый размер платы за наем – 39,36 руб. в месяц за 1 кв.метр занимаемой общей площади жилого помещения. Базовый размер определен исходя из средней цены 1 квадратного метра на вторичном рынке жилья по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Марий Эл.

Исходя из социально-экономических условий в городском округе «Город Йошкар-Ола» коэффициент соответствия платы за наем установлен в размере 0,1466. Таким образом, средний размер платы за наем составит 5,77 руб. за 1 кв.м.

Решением Собрания депутатов также установлены значения коэффициентов, характеризующих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома в диапазоне от 0,8 до 1,3.

Таким образом размер платы за наем в каждом жилом помещении определяется с учетом коэффициентов, характеризующих потребительские качества жилого помещения.

**Максимальный размер платы** за наем в кирпичных, полностью благоустроенных домах, расположенных в городе Йошкар-Оле и с.Семеновка, установлен - **7,50 руб/кв.м.** в месяц, **минимальный размер - 4,62 руб/кв.м** в месяц - в деревянных неблагодаренных домах, расположенных в сельских населенных пунктах городского округа, кроме с.Семеновка.

**Размер ежемесячной платы за пользование жилым помещением**

(платы за наем) с 1 января 2017 года:

(руб. на 1 кв.м. занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения)

материал стен	жилые помещения, имеющие все виды благоустройства		жилые помещения, имеющие не все виды благоустройства		жилые помещения неблагоустроенные	
	месторасположение дома		месторасположение дома		месторасположение дома	
	город Йошкар-Ола, с.Семеновка	д.Акшубино, д.Апшакбеляк, д.Данилово, д.Игнатьево, д.Кельмаково, п.Нолька, д.Савино, д.Шоя-Кузнецово, д.Якимово	город Йошкар-Ола, с.Семеновка	д.Акшубино, д.Апшакбеляк, д.Данилово, д.Игнатьево, д.Кельмаково, п.Нолька, д.Савино, д.Шоя-Кузнецово, д.Якимово	город Йошкар-Ола, с.Семеновка	д.Акшубино, д.Апшакбеляк, д.Данилово, д.Игнатьево, д.Кельмаково, п.Нолька, д.Савино, д.Шоя-Кузнецово, д.Якимово
кирпичный, монолитный	7,50	6,52	6,92	5,94	6,52	5,60
блочный, крупнопанельный	6,92	5,94	6,35	5,37	5,94	5,02
смешанный или деревянный	6,52	5,60	5,94	5,02	5,60	4,62

Повышение коснется тех йошкар-олинцев, кто проживает в муниципальном или государственном жилье, то есть чьи квартиры до сих пор либо не приватизированы, либо деприватизированы.

До настоящего времени размер платы за наем в городском округе «Город Йошкар-Ола» был определен без учета расходов бюджета на отчисления в фонд капитального ремонта, установку приборов учета коммунальных ресурсов, ремонт муниципального жилья, был дифференцирован только по материалу стен дома.

Объем денежных средств, поступающих в бюджет городского округа «Город Йошкар-Ола» от платы за наем при действующем размере до 1 января 2017 года составляет 2,9 млн. руб. в год.

Расходы бюджета городского округа «Город Йошкар-Ола» на содержание муниципального жилого фонда составляют более 20 млн. в год.

Следует отметить, что с 1 декабря 2016 года минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в Республике Марий Эл установлен в сумме 5,20 рубля с 1 квадратного метра.

Во многих регионах размер платы за наем решениями органов местного самоуправления значительно увеличен в связи с ростом расходов муниципалитетов на содержание муниципального жилищного фонда. Так например, максимальный размер платы за наем в благоустроенных кирпичных домах составляет:

по муниципальным образованиям Республики Марий Эл:

г. Волжск (РМЭ) – 5,20 руб./кв.м

Оршанский муниципальный район (РМЭ) – 5,03 руб./кв.м

Медведевское городское поселение (РМЭ) – 4,70 руб. кв.м

городское поселение Звенигово (РМЭ) – 4,20 руб. кв.м  
по городам, входящим в состав Приволжского Федерального округа:  
город Киров – 10,21 руб/кв.м  
город Чебоксары – 9,75 руб/кв.м  
город Саранск – 7,63 руб./кв.м  
город Пенза – 7,91 руб./кв.м  
город Пермь – 8,05 руб/кв.м  
город Нижний Новгород – 9,87 руб/кв.м

**Установление платы** за жилое помещение для нанимателя жилого помещения по договору социального найма **не преследует цели извлечения муниципальным собственником прибыли**, а только компенсации части расходов, связанных с содержанием помещения и содержанием общего имущества в многоквартирном доме, включая капитальный ремонт.

Жилищный кодекс РФ содержит требование, согласно которому установление размера платы за наем не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ч.5 ст. 156 ЖК РФ). Данная норма изначально была обусловлена тем, что ранее плата за наем не входила в размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, используемого при определении прав граждан – пользователей жилых помещений государственного и муниципального жилищного фондов, на субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ в часть 6 ст. 159 Жилищного кодекса внесены изменения, согласно которым размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей по договорам социального найма, включается в размер регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг при определении права гражданина на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и расчете размеров субсидий. Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется из бюджетов субъектов Российской Федерации (часть 8 ст.159 ЖК РФ).

В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса **граждане, признанные** в установленном порядке **малоимущими** гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, **освобождаются от внесения платы за наем**. Поэтому граждан, признанных малоимущими, не затронет повышение размера платы за наем. Во-вторых, граждане, не являющиеся малоимущими, имеют право на получение субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в случае если увеличение их расходов в связи с установленной платой за наем приведет к превышению регионального стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Кроме того, отдельным категориям граждан в соответствии с отдельными федеральными законами могут предоставляться компенсации на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Необходимо иметь в виду, что пользование жилыми помещениями на

основании договоров социального найма само по себе не означает, что наниматели имеют низкие доходы. Право на получение в пользование помещения государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма до вступления в силу Жилищного кодекса (01.03.2005) не было связано с уровнем доходов гражданина (членов его семьи), а однажды заключенный договор социального найма не расторгается, если наниматель не соответствует основаниям и условиям предоставления помещений по социальному найму в соответствии с действующим законодательством. Наниматели, имеющие уровень доходов, при котором не возникает право на получение субсидии, при установлении размера платы за наем, будут нести расходы по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, не превышающие расходы граждан-собственников помещений.

Согласно Положению плата за наем **не взимается с нанимателей** жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда **в многоквартирных домах, признанных** в установленном Правительством Российской Федерации порядке **аварийными и подлежащими сносу**.

Наниматели жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда не являются налогоплательщиками и соответственно не несут обязательства по уплате налога на данный вид имущества в бюджет городского округа «Город Йошкар-Ола».

Следует отметить, что граждане, занимающие помещения по договорам найма, имеют право на приватизацию этих помещений и самостоятельно нести расходы, установленные в соответствии с требованиями действующего законодательства.