

**Разъяснения
по порядку взимания платы за пользование жилым помещением
(платы за наем), нанимателями при проживании в жилых помещениях
по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений
специализированного жилищного фонда МЧС России (служебных
жилых помещений и жилых помещений в общежитии)**

Жилые помещения, находящиеся в государственной собственности, предоставляются гражданам, в том числе по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда МЧС России (служебных жилых помещений и жилых помещений в общежитии) (далее – договоры найма жилых помещений).

Согласно части 1 статьи 671 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Объектом договора найма жилого помещения на основании части 1 статьи 673 ГК РФ может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома), при этом нанимателем жилого помещения может быть только гражданин (часть 1 статьи 677 ГК РФ).

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

Типовые формы договоров найма служебного жилого помещения и найма жилого помещения в общежитии утверждены Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 января 2006 г. № 42 «Об утверждении Правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений». Типовой договор социального найма, утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения».

Статьей 678 ГК РФ закреплена обязанность нанимателя по своевременному внесению платы за жилое помещение, причем такая плата должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма. Если договор таких сроков не предусматривает, плата за наем должна вноситься ежемесячно в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) (часть 3 статьи 682 ГК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения,

занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- **плату за пользование жилым помещением (плата за наем);**

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

- плату за коммунальные услуги.

Согласно части 2 статьи 156 ЖК РФ размер платы за пользование жилым помещением определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Частью 3 статьи 156 ЖК РФ установлено, что 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 устанавливаются органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

Размер платы за наем устанавливается в соответствии с методическими указаниями, утвержденными приказом Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр «Об утверждении методических указаний 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».

В соответствии с частью 2 статьи 153 ЖК РФ наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Обязанность по внесению платы за жилое помещение возникает у нанимателя по договору найма жилых помещений с момента заключения такого договора.

Наниматели жилых помещений вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения (часть 3 статьи 155 ЖК РФ).

Частью 14 статьи 155 ЖК РФ установлено, что лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение, 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 девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение размеров пеней не допускается.

Администраторы доходов федерального бюджета плату за пользование жилым помещением (плата за наем), плату за содержание имущества (коммунальные и бытовые услуги) и пени за просрочку внесения платы (внесения платы в меньшем размере) за наем и содержание жилого помещения учитывают на лицевых счетах администраторов доходов бюджета (территориальных органов МЧС России и государственных казенных учреждений, находящихся в ведении МЧС России) по кодам классификации доходов бюджета в соответствии с приказом МЧС России об осуществлении бюджетных полномочий главного администратора (администратора) доходов федерального бюджета МЧС России и бюджетных полномочий администратора доходов федерального бюджета территориальными органами МЧС России, федеральными казенными учреждениями, находящимися в ведении МЧС России на соответствующий финансовый год.

В соответствии с приказом Минфина России от 29.11.2017 № 209н «Об утверждении Порядка применения классификации операций сектора государственного управления» доходы от платы за наем жилого помещения, предоставляемого по договорам социального найма подлежат отражению в бюджетном учете по подстатье 129 «Иные доходы от собственности», а доходы от платы за пользование служебными жилыми помещениями и общежитиями, а также в случае когда указанная плата поступает единым платежом и включает в себя плату за пользование и плату за содержание жилого помещения, подлежат отражению по подстатье 131 «Доходы от оказания платных услуг (работ)».

Касательно бюджетных и автономных учреждений, находящихся в ведении МЧС России, сообщается.

Исходя из положений пункта 3 статьи 41 и абзаца второго статьи 42 Бюджетного кодекса Российской Федерации доходы от использования

имущества бюджетных и автономных учреждений не относятся к неналоговым доходам соответствующего бюджета.

Статьей 298 ГК РФ установлено, что бюджетное учреждение вправе осуществлять приносящую доходы деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствующую этим целям, при условии, что такая деятельность указана в его учредительных документах. Доходы, полученные от такой деятельности, и приобретенное за счет этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение бюджетного учреждения.

Учитывая изложенное, в случае сдачи бюджетными и автономными учреждениями в наем жилых помещений, находящихся в их собственности, по договорам найма жилых помещений плата подлежит перечислению на счета указанных учреждений для самостоятельного распоряжения указанными средствами.