**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**

**ВИЛЕГОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

**АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

**(первого созыва)**

**РЕШЕНИЕ**

**от 26 сентября 2024 года № 54**

**Об утверждении положения о порядке начисления и сбора платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Вилегодского муниципального округа**

В соответствии со статьёй 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, частью 3 и 4 статьи 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 г. № 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», Собрание депутатов **РЕШИЛО:**

1. Утвердить положение о порядке начисления и сбора платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Вилегодского муниципального округа.
2. Оплата за пользование жилым помещением (плата за наем) не начисляется и не взимается по жилым помещениям признанными в установленном порядке непригодными для проживания и (или) многоквартирных домах признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.
3. Граждане, признанные в установленном порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, и граждане, у которых размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) приводит к возникновению права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).
4. Администрации Вилегодского муниципального округа обеспечить информирование нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Вилегодского муниципального округа, об изменении размера платы за пользование жилым помещением, путем размещения информации на оборотной стороне квитанции.
5. Решение Собрания депутатов от 22 февраля 2017 года № 7 «Об утверждении положения о порядке начисления и сбора платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Вилегодский муниципальный район» признать утратившим силу
6. Настоящее решение опубликовать в муниципальной газете Вилегодского муниципального округа «Вестник Виледи» и разместить на официальном сайте Администрации Вилегодского муниципального округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
7. Настоящее решение вступает с 1 января 2025 года.

Председатель Собрания депутатов

Вилегодского муниципального округа С.А. Устюженко

Глава Вилегодского муниципального округа О.В. Аникиева

Утверждено  
решением собрания депутатов  
Вилегодского муниципального округа

Архангельской области

(первого созыва)  
от 26 сентября 2024 года № 53

**Положение  
о порядке начисления и сбора платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Вилегодского муниципального округа**

**1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 153, 154, 155, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 41, 42, 160.1 Бюджетного кодекса Российской Федерации, на основании Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава Вилегодского муниципального округа, приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 г. № 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 целях рационального использования муниципального имущества и создания единой системы определения, начисления и сбора платы за пользование жилым помещением (платы за наем), взыскания и перечисления в бюджет Вилегодского муниципального округа (далее - бюджет округа) платы граждан за пользование (наем) жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, занимаемыми по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда (далее - плата за наем).
2. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

плата за наем – это плата за пользование жилыми помещениями для нанимателей, занимаемыми по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Вилегодскому муниципальному округу Архангельской области;

наймодатель – собственник жилого помещения муниципального жилищного фонда - орган местного самоуправления, либо управомоченное им лицо передающее гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации.

1. Денежные средства, вносимые нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда в виде платы за наем, являются неналоговым доходом бюджета округа.
2. Главным администратором неналоговых доходов бюджета округа в отношении поступления платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда является Управление финансово-экономической деятельности и имущественных отношений Администрации Вилегодского муниципального округа Архангельской области (далее – Управление) и территориальные отделы администрации Вилегодского муниципального округа.
3. Все вопросы, не урегулированные настоящим Положением, регулируются действующим законодательством Российской Федерации, договорными отношениями и внутренними документами администрации Вилегодского муниципального округа.

**2. ПОРЯДОК НАЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА НАЕМ.**

1. Плата за наем входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и начисляется в виде отдельного платежа.
2. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в жилых помещениях муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения.
3. Размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, определяется по формуле:

, где

|  |  |
| --- | --- |
|  | * размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда; |
|  | * базовый размер платы за наем жилого помещения; |
|  | * коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома; |
|  | * коэффициент соответствия платы; |
|  | * коэффициент, характеризующий наличие/отсутствие МКД в программе капитального ремонта |
|  | * общая площадь j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (кв. м) |

1. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в данном муниципальном образовании, по договорам социального найма в интервале [0;1], по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в интервале [0;2]. Коэффициент соответствия платы устанавливается дифференцированно в зависимости от территориальной принадлежности.

|  |  |
| --- | --- |
| Населенные пункты | Значение коэффициента (Кс) |
| с. Ильинско-Подомское, д. Воронцово, д. Кошкино, д. Мухонская, д. Сидоровская, д. Соколова-Гора, д. Стрункино | 0,684 |
| с. Павловск | 0,504 |
| д. Аксеновская, д.Быково | 0,564 |
| с. Виледь, ст. Чокур  ст. Кивер | 0,234 |
| с. Никольск | 0,3288 |
| с. Шалимово | 0,33 |
| с. Вилегодск, п. Широкий Прилук | 0,444 |
| п. Фоминский, п. Сорово | 0,444 |

1. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле:

, где

|  |  |
| --- | --- |
|  | * базовый размер платы за наем жилого помещения; |
|  | * средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений; |

Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений, определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

В случае отсутствия указанной информации по субъекту Российской Федерации используется средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по федеральному округу, в который входит этот субъект Российской Федерации.

Базовый размер платы за наем жилого помещения подлежит ежегодному перерасчету в зависимости от средней цены 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации. Для определения базового размера платы на очередной год использовать среднюю цену 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Архангельской области (кроме НАО) по всем типам квартир (форма 1-РЖ) установленную на первый квартал предшествующего года.

1. Размер платы за наем жилого помещения устанавливается с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

Интегральное значение - для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

, где

|  |  |
| --- | --- |
|  | * коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома; |
|  | * коэффициент, характеризующий качество жилого помещения; |
|  | * коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения; |
|  | * коэффициент, характеризующий месторасположение дома. |

Значения показателей- оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

Коэффициент К1, коэффициент, характеризующий качество жилого помещения - материал стен:

|  |  |
| --- | --- |
| Материал стен | Значение коэффициента К1 |
| Кирпич | 1,3 |
| Панель | 1,1 |
| Деревянные, смешанные | 0,9 |

Коэффициент К2, характеризующий благоустройство жилого помещения – наличие/отсутствие тех или иных инженерных коммуникаций:

|  |  |
| --- | --- |
| Степень благоустройства | Значение коэффициента (К2) |
| Благоустроенный | 1,2 |
| Частично благоустроенный | 1 |
| Неблагоустроенный | 0,8 |

Коэффициент К3, характеризующий месторасположение дома внутри территориального отдела:

|  |  |
| --- | --- |
| Месторасположение жилого дома | Значение коэффициента (К3) |
| с. Ильинско-Подомское, д. Мухонская | 1,3 |
| иные населенные пункты | 1,1 |

1. Итоговый размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, с учетом ежегодного изменения базового размера платы за наем, подлежит утверждению постановлением Администрации Вилегодского муниципального округа не позднее 20 декабря года, предшествующего году установления размера платы за наем.
2. Начисление и сбор платы за наем производится в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением:

* наймодателем в лице Управления финансово-экономической деятельности и имущественных отношений администрации Вилегодского муниципального округа и территориальных отделов администрации Вилегодского муниципального округа Архангельской области на основании данных о наличии муниципального жилого фонда;
* организацией, осуществляющей расчет и сбор платежей с населения за жилищно-коммунальные и иные услуги в соответствии с действующим законодательством (далее – Организация) на основании Договора об оказании услуг по начислению, сбору и перечислению платы за наем (далее - Договор), заключенного с Управлением.

**3. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ, ПЕРЕЧИСЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА НАЕМ.**

1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора социального найма и прекращается с его расторжением и (или) приватизацией жилого помещения.
2. Плата за наем не взимается с граждан, проживающих в жилых помещениях, признанных в установленном порядке непригодными для проживания и (или) многоквартирных домах признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.
3. Граждане, признанные в установленном порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, и граждане, у которых размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) приводит к возникновению права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).
4. Наймодатель жилого помещения, Организация вправе осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда и взимать плату за наем жилого помещения при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с [законодательством](consultantplus://offline/ref=596B7840ACCE5F5670F88BB65EF020261105BC879CC7481E117AE6C719F2AE55EB2CA624930377D3IC53H) о банках и банковской деятельности.

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

1. В соответствии со статьей 155 Жилищного Кодекса Российской Федерации плата за наем вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. Платежные документы предоставляются нанимателю Управлением или Организацией не позднее пятого числа месяца, следующего за истекшим, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.
2. Наниматель жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда вносит плату за наем жилого помещения на расчетный счет Организации.
3. Организация обязана перечислять аккумулированные на расчетном счете в банке денежные средства, собранные за наем жилых помещений и взысканные как задолженность нанимателей по оплате за наем жилых помещений, в бюджет округа до двадцать пятого числа месяца, следующего за отчетным, если иная дата не оговорена Договором.
4. Вознаграждение Организации за оказанные услуги по начислению, сбору, взысканию и перечислению платы за наем устанавливается договором в размере равным 5% от суммы собранной Организацией платы за наем для перечисления в бюджет округа. В случае собираемости платы за наем более 70%, вознаграждение устанавливается в размере 10%.

**4. НАЧИСЛЕНИЕ ПЕНЕЙ И ВЗЫСКАНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ПЛАТЕ ЗА НАЕМ**

1. Нанимателям, несвоевременно и (или) не полностью внесшим плату за наем, Организация начисляет пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.
2. В случае невнесения нанимателем платы за наем в течение более трёх месяцев Организация на основании Договора производит взыскание с нанимателей задолженности по плате за наем в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
3. Неиспользование нанимателями помещений не является основанием невнесения платы за наем.
4. Организация на основании Договора обеспечивает ведение претензионной и исковой работы по взысканию задолженности по оплате за наем и пеней.
5. Взысканные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации денежные средства, в счёт погашения задолженности нанимателей по плате за наем жилых помещений, а также пени, подлежат зачислению в бюджет округа.

**5. КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ НАСТОЯЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ**

1. Наймодатель, Организация обязаны информировать в письменной форме нанимателей жилых помещений об изменении размера платы за наем не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за наем в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.
2. Управление и территориальные отделы администрации Вилегодского муниципального округа осуществляют следующие полномочия:

* в отношении нанимателя:

- контроль за своевременностью и полнотой внесения платы за наем,

- ведение претензионной и исковой работы по взысканию задолженности по оплате за наем и пени;

* в отношении Организации:

- контроль за правильностью начисления платы за наем, полнотой, своевременностью перечисления платежей в бюджет округа территориальными отделами администрации Вилегодского муниципального округа.

1. Организации ежемесячно, до двадцать пятого числа месяца, следующего за отчётным, направляют в Управление сведения о начисленной, собранной, взысканной и перечисленной плате за наем, с приложением реестра платежных документов.
2. Управление осуществляет сверку сумм начисленных и перечисленных платежей за наем в бюджет округа территориальными отделами администрации Вилегодского муниципального округа.
3. Организация несет ответственность за полноту и своевременность перечисления денежных средств, указанных в п. 3.6 настоящего Положения.