**ПРЕДСТАВИТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ**

**МАНТУРОВСКОГО РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ЧЕТВЕРТОГО СОЗЫВА**

**РЕШЕНИЕ**

от 27 августа 2020 года №76

307000, Курская обл., с. Мантурово, ул. Ленина, 13

Об установлении размера платы

за пользование жилым помещением (платы за наем)

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и от 3 июня 2009 года № 103-ФЗ «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 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 фонда», Уставом муниципального района «Мантуровский район» Курской области, Представительное Собрание Мантуровского района Курской области **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 согласно приложению 1.

2. Установить размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда согласно приложению 2.

3. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) муниципального жилищного фонда подлежит зачислению в бюджет района в полном объеме.

4. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в 10-дневный срок вИнформационном бюллетене Мантуровского района и размещению в информационно-коммуникационной сети Интернет на официальном сайте муниципального района «Мантуровский район» Курской области (по адресу: http://man.rkursk.ru).

5. Решение вступает в силу с момента опубликования.

Председатель Представительного Собрания

Мантуровского района Курской области Н.В.Токарева

И.о. Главы Мантуровского районаКурской области,

заместитель Главы Администрации

Мантуровского района Курской области В.С. Коровина

Приложение №1

 к решению Представительного Собрания

Мантуровского района Курской области
от 27 августа 2020 г. №76

**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**

**1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

 1.1. 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», Постановлением Администрации Курской области от 18.12.2019 г. № 1286-па  «Об установлении на территории Курской области минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на 2020 год», Устава муниципального района «Мантуровский район» Курской области, приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 г. № 668/пр (ред. от 19.06.2017) «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 муниципального района «Мантуровский район» Курской области (далее - бюджет муниципального образования) 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).

 1.2. 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 муниципальному району «Мантуровский район» Курской области;

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

 1.3 Денежные средства, вносимые нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда в виде платы за наем, являются неналоговым доходом бюджета муниципального образования и используются по назначению на проведение капитальных ремонтов, реконструкцию и модернизацию муниципального жилищного фонда, разработку проектной документации для капитального ремонта многоквартирных домов и проведение государственной экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

 1.4. Главным администратором неналоговых доходов бюджета муниципального образования в отношении поступления платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда является Администрация Мантуровского района Курской области *(*далее *–* Администрация).

 1.5. Все вопросы, не урегулированные настоящим Положением, регулируются действующим законодательством Российской Федерации, договорными отношениями и внутренними документами Администрации.

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

 2.1. 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 жилых помещениях муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения.

2.3. Экономическое содержание платы за наем состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника на строительство и реконструкцию, капитальный ремонт жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

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

 2.5. Основным принципом формирования платы за пользование жилым помещением (платы за наем) является индивидуализация платы для каждого жилого помещения в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

 2.6. При установлении размера платы за наем жилого помещения учтены положения части 5 статьи 156 Жилищного кодекса, согласно которым установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем жилого помещения) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

 2.7. 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.

 2.8. 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).

 2.9. При предоставлении нанимателем заявления и документов, подтверждающих льготный статус, плата за наем жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Администрации не взимается с:

- инвалидов I и II группы, а также семей, имеющих детей-инвалидов, в соответствии с действующим законодательством;

- малоимущих граждан, признанных таковыми органом местного самоуправления в порядке, установленном законом Курской области;

- граждан, проживающих в жилых помещениях, признанных в установленном порядке непригодными для проживания, и (или) многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

**3. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

 3.1. Размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, определяется по формуле:

Пнj = Нб x Кj x Кс x Пj, где:

Пнj - размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения 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 муниципального жилищного фонда (кв. м).

 3.2. Величина коэффициента соответствия платы (Кс) устанавливается для всех граждан, проживающих в Мантуровском районе Курской области, и составляет **0,202**.

 3.3. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется

Нб = СРс x 0,001, где:

Нб - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья в Курской области.

 3.4. Средняя цена 1 кв.м на вторичном рынке жилья в Курской области, 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 Курской области используется средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по центральному федеральному округу.

3.5. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома (Кс)

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Коэффициенты | Потребительские свойства | Значение коэффициента |
| 1 | 2 | 3 |
| Показатели качества жилого помещения (К1) | Материал стен: |  |
| кирпичные, каменные, монолитные; | *1,3* |
| крупнопанельные, блочные | *1,1* |
| Показатели благоустройства (К2) | Многоквартирные дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения); | *1,0* |
| многоквартирные дома, имеющие не все виды благоустройства | *0,9* |
| Показатели месторасположения (К3) | с. Мантурово  | *1,2* |
| с. Сейм  | *1,0* |

Конкретному жилому помещению соответствует лишь одно из значений каждого из показателей качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

Коэффициент Кс, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома определяется по формуле:

Кс = (К1 + К2 + К3) / 3, где:

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

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

 4.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора  найма и прекращается с его расторжением.

 4.2. Начисление платы за наем производится в соответствии с действующим законодательством и настоящим Положением.

 4.3. Наймодатель на основании договора социального найма или договора найма жилого помещения ежемесячно производит начисление платы за наем в соответствии с настоящим Положением.

4.4. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

 4.5. Наниматель вносит плату за наем жилого помещения в бюджет муниципального района «Мантуровский район» Курской области в соответствии с бюджетной классификацией Российской Федерации.

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

 5.1. Нанимателям, несвоевременно и (или) не полностью внесшим плату за наем, наймодатель 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.

 5.2. В случае невнесения нанимателем платы за наем в течение более трёх месяцев, наймодатель на основании Договора производят взыскание с нанимателей задолженности по плате за наем в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

 5.3. Неиспользование нанимателями помещений не является основанием невнесения платы за наем.

 5.4. Наймодатель на основании Договора, обеспечивает ведение претензионной и исковой работы по взысканию задолженности по оплате за наем и пеней.

 5.5. Взысканные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации денежные средства, в счёт погашения задолженности нанимателей по плате за наем жилых помещений, а так же пени, подлежат зачислению в бюджет муниципального района «Мантуровский район» Курской области

**6. ПОСТУПЛЕНИЕ И ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ**

6.1 Главным администратором неналоговых доходов бюджета в отношении поступления платы за наём жилого помещения является Администрация.

Администрация осуществляет организацию начисления и сбора платы за наём, являющейся неналоговым источником дохода бюджета, а также осуществляет контроль над правильностью начисления, полнотой и своевременностью уплаты, учета, сбора, взыскания платы за наём, принимает решение о возврате излишне уплаченных, взысканных платежей.

6.2. Денежные средства, являющиеся неналоговыми доходами бюджета, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наём, зачисляются в бюджет по коду дохода 001 1 11 09045 13 0000 120: «Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности городских поселений (за исключением имущества муниципальных бюджетных и автономных учреждений, а также имущества муниципальных унитарных предприятий, в том числе казенных)» для их аккумуляции и использования по целевому назначению на проведение капитального ремонта, реконструкции и модернизации жилищного фонда.

**7. КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ НАСТОЯЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ**

 7.1. Наймодатель обязан 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.

 7.2. Администрация осуществляет 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.

Приложение 2

 к решению Представительного Собрания

Мантуровского района Курской области
от 27 августа 2020 г. №76

**Размер платы за пользование жилым помещением**

**(платы за наем)**

(руб./кв. М)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| МесторасположениеМКД  | МКД, имеющие все виды благоустройства (с централизованным горячим, холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения) | МКД, имеющие не все виды благоустройства  |
| с кирпичными, каменными, монолитными стенами  | с крупнопанельными, блочными стенами  | с кирпичными, каменными, монолитными стенами  | с крупнопанельными, блочными стенами  |
| 1  | 4  |  | 5  | 9  |
| с. Мантурово | х | х | х | 9,5 |
| с. Сейм  | х | х | 9,5 | 8,9 |