**Архангельская область**

**Пинежский муниципальный округ**

**Собрание депутатов Пинежского муниципального округа**

**Архангельской области (первого созыва)**

**(очередное пятое заседание)**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 16 февраля 2024 года № 77

с. Карпогоры

**Об утверждении Положения о порядке исчисления, сроках, размерах и условиях внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма муниципального жилищного фонда Пинежского муниципального округа Архангельской области**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, главой 35 Гражданского кодекса Российской Федерации, руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 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», Уставом Пинежского муниципального округа Архангельской области, Положением о муниципальном жилищном фонде коммерческого использования, утвержденного решением Собрания депутатов муниципального образования «Пинежский муниципальный район» от 22.06.2018 г. № 190, Собрание депутатов Пинежского муниципального округа Архангельской области первого созыва **РЕШАЕТ**:

1. Утвердить Положение о порядке исчисления, сроках, размерах и условияхвнесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма муниципального жилищного фонда Пинежского муниципального округа Архангельской области (прилагается).

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Собрания депутатов

Пинежского муниципального округа Е.М. Хайдукова

Глава Пинежского муниципального округа Л.А. Колик

УТВЕРЖДЕН

решением Собрания депутатов

Пинежского муниципального округа

Архангельской области

от «16» февраля 2024 года № 77

**Положение о порядке исчисления, сроках, размерах и условиях внесения**

**платы за пользование жилым помещением (платы за наем)**

**для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма муниципального жилищного фонда Пинежского муниципального округа Архангельской области**

**Статья 1. Общие положения**

1. Настоящее Положение устанавливает порядок исчисления, сроки, размеры и условиявнесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма муниципального жилищного фонда Пинежского муниципального округа Архангельской области, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – Положение), Гражданским кодексом Российской Федерации и Методическими указаниями 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, утвержденными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 г. № 668/пр.

2. Муниципальный жилищный фонд коммерческого использования - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности Пинежского муниципального округа Архангельской области, которым придан режим целевого использования, предназначенных для предоставления во временное владение и (или) в пользование физическим лицам.

3. Плата за наем 1 кв.м. жилого помещения - это размер платы, взимаемой с нанимателя за единицу общей жилой площади, являющегося предметом договора коммерческого найма.

4. Денежные средства, вносимые нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда в виде платы за пользование жилым помещением, являются не налоговыми доходом бюджета.

5. Главным администратором неналоговых доходов бюджета Пинежского муниципального округа Архангельской области в отношении поступления платы за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда является Комитет по управлению муниципальным имуществом и ЖКХ администрации Пинежского муниципального округа Архангельской области - (далее КУМИ и ЖКХ администрации Пинежского муниципального округа).

**Статья 2. Порядок исчисления платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма**

1. Плата за пользование жилым помещением входит в структуру платы за жилое помещение и начисляется в качестве отдельного платежа.

2. Основным принципом формирования платы за наем является индивидуализация платы для каждого жилого помещения в зависимости от качества, благоустройства и месторасположения дома.

3. Обязанность по внесению платы за пользование жилым помещением исполняется нанимателями жилых помещений по договорам коммерческого найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Пинежского муниципального округа Архангельской области.

4. Начисление, сбор и взыскание платы за пользование жилым помещением, а также пеней за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за пользование жилым помещением осуществляется КУМИ и ЖКХ администрации Пинежского муниципального округа или организацией, уполномоченной собственником имущества выполнять эти функции.

5. Плата за пользование жилым помещением не включает в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему данного платежа.

**Статья 3. Расчет размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма**

1. Размер платы за пользование жилым помещением, предоставленным по договору коммерческого найма определяется исходя из занимаемой нанимателем общей площади жилого помещения и устанавливается с учетом коэффициентов, характеризующих показатели качества, благоустройства жилого помещения и месторасположения многоквартирного дома.

2. Размер платы за пользование жилым помещением определяется в рублях с квадратного метра общей площади занимаемого помещения по следующей формуле:

Пнj = Нб x Кj x Кc x Пj х Ккн, где:

Пнj - размер платы за пользование жилым помещением, (рублей на 1 кв. м. общей площади жилого помещения в месяц);

Нб - базовый размер платы за пользование жилым помещением (рублей на 1 кв. м. общей площади жилого помещения в месяц);

Кj - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

Кс – коэффициент соответствия платы, оцениваются в интервале [0; 1];

Пj – общая площадь, жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Пинежского муниципального округа Архангельской области, (кв.м.);

Ккн – коэффициент, применяемый к жилым помещениям коммерческого использования.

3. Базовый размер платы за пользование жилым помещением (Нб) определяется по формуле:

НБ = СРс \* 0,001, где

НБ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м. общей площади на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам коммерческого найма.

4. Средняя цена 1 кв.м. общей площади жилья на вторичном рынке определяется по актуальным данным [Управления Федеральной службы государственной статистики по Архангельской области и Ненецкому автономному округу](https://29.rosstat.gov.ru/) (по всем типам квартир).

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

5.1. Интегральное значение Кj для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

base_32851_206781_1, где

Кj - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К3 - коэффициент, месторасположение дома.

5.2. Значения показателей К1 - К3 оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения (категория капитальности многоквартирного дома);

|  |  |
| --- | --- |
| К1 - Категория капитальности многоквартирного дома | Значение коэффициента |
| Кирпичные или панельные дома | 1,25 |
| Деревянные рубленные, брусчатые, сборно-щитовые, каркасные дома | 1,15 |

К2 – коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

|  |  |
| --- | --- |
| К2 - Благоустройство дома | Значение коэффициента |
| Благоустроенные дома - при наличии следующих видов благоустройств, оборудованные централизованными системами: водоснабжения, водоотведения (канализации), отопления, горячего водоснабжения | 1,20 |
| Частично благоустроенные дома - при наличии одного из видов благоустройства, оборудованные централизованными системами: водоснабжения, водоотведения (канализации), отопления, горячего водоснабжения | 1,10 |
| Не благоустроенные дома – отсутствие всех видов благоустройств | 1,00 |
| Коридорного типа | 0,90 |

К3 - коэффициент, учитывающий месторасположение дома.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | К3 - Населенные пункты | Значение коэффициента |
| 1. | с. Карпогоры, п. Междуреченский, п. Пинега | 1,15 |
| 2. | п. Сосновка, с. Сура, п. Новолавела, д. Кушкопала, д. Веркола, д. Кеврола, п. Сия, п. Ясный, д. Пиринемь, п. Таежный | 1,00 |
| 3. | Населенные пункты на территории Пинежского муниципального округа Архангельской области за исключением перечисленных в п. 1 и 2 | 0,90 |

Кс – коэффициент соответствия платы;

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Кс - коэффициент соответствия платы | | | Населенные пункты | | |
| с. Карпогоры, п. Междуреченский, п. Пинега | п. Сосновка, с. Сура, п. Новолавела, д. Кушкопала, д. Веркола, д. Кеврола, п. Сия, п. Ясный, д. Пиринемь, п. Таежный | Населенные пункты на территории Пинежского муниципального округа Архангельской области за исключением перечисленных в п. 4 и 5 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Значение коэффициента | | |
| Кирпичные или панельные | Благоустроенные | Не блокированной застройки | 0,096 | 0,098 | 0,101 |
| Блокированной застройки | 0,089 | 0,091 | 0,093 |
| Частично благоустроенные | Не блокированной застройки | 0,096 | 0,098 | 0,100 |
| Блокированной застройки | 0,089 | 0,090 | 0,092 |
| Не благоустроенные | Не блокированной застройки | 0,097 | 0,100 | 0,103 |
| Блокированной застройки | 0,090 | 0,092 | 0,095 |
| Коридорного типа | Не блокированной застройки | 0,096 | 0,099 | 0,102 |
| Деревянные рубленные, брусчатые, сборно-щитовые, каркасные | Благоустроенные | Не блокированной застройки | 0,096 | 0,098 | 0,100 |
| Блокированной застройки | 0,089 | 0,090 | 0,092 |
| Частично благоустроенные | Не блокированной застройки | 0,097 | 0,100 | 0,103 |
| Блокированной застройки | 0,090 | 0,092 | 0,095 |
| Не благоустроенные | Не блокированной застройки | 0,096 | 0,099 | 0,102 |
| Блокированной застройки | 0,089 | 0,091 | 0,093 |
| Коридорного типа | Не блокированной застройки | 0,094 | 0,097 | 0,101 |

5.3. Ккн – коэффициент, применяемый к жилым помещениям коммерческого использования.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Ккн - Населенные пункты | Значение коэффициента |
| 1. | с. Карпогоры, п. Междуреченский, п. Пинега | 4,00 |
| 2. | п. Сосновка, с. Сура, п. Новолавела, д. Кушкопала, д. Веркола, д. Кеврола, п. Сия, п. Ясный, д. Пиринемь, п. Таежный | 2,00 |
| 3. | Населенные пункты на территории Пинежского муниципального округа Архангельской области за исключением перечисленных в п. 1 и 2 | 1,00 |

6. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма муниципального жилищного фонда Пинежского муниципального округа Архангельской области устанавливается постановлением администрации Пинежского муниципального округа Архангельской области в соответствии с настоящим Положением.

**Статья 4. Сроки и условия внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма**

1. Плата за пользование жилым помещением вносится нанимателем 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.

2. Платежные документы представляются нанимателю не позднее первого числа, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за пользование жилым помещением нанимателю производится начисление пеней в размере, установленном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4. При возникновении у нанимателя задолженности по внесению платы за пользование жилым помещением и (или) уплате пеней за несвоевременное и (или) неполное внесение платы за пользование жилым помещением, принимаются меры по взысканию такой задолженности в судебном порядке.

5. Денежные средства в виде платы за пользование жилым помещением, зачисляются в доход бюджета Пинежского муниципального округа и учитываются в качестве неналоговых доходов местного бюджета от использования имущества, находящегося в муниципальной собственности.

**Статья 5. Изменения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам коммерческого найма**

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) может изменяться не чаще чем один раз год на индекс потребительских цен, определенный по актуальным данным [Управления Федеральной службы государственной статистики по Архангельской области и Ненецкому автономному округу](https://29.rosstat.gov.ru/) за предыдущий период.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**