**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**

**ХОЛМОГОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

**АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

**первого созыва (четвёртая внеочередная сессия)**

**РЕШЕНИЕ**

от 21 декабря 2022 года № 39

**Об утверждении Положения о плате за пользование жилыми помещениями (плате за наем) в государственном или муниципальном жилищном фонде на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области, базовой ставки и размера платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем)**

(в редакции решения от 20 декабря 2024 года № 149)

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», 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 жилищного фонда» и с целью создания методической базы по расчёту платы за наем жилых помещений для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного или муниципального жилищного фонда на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области, Собрание депутатов Холмогорского муниципального округа Архангельской области решает**:**

 1. Утвердить Положение о плате за пользование жилыми помещениями (плате за наем) в государственном или муниципальном жилищном фонде на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области, базовой ставки и размера платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем) **согласно** приложению №1 к настоящему Решению.

 2. Утвердить базовую ставку платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного или муниципального жилищного фонда на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области, в размере:

16 рублей 47 копеек на 2023 год;

 с одного квадратного метра общей площади жилого помещения в месяц, согласно приложению № 2 к Положению о плате за пользование жилыми помещениями (плате за наем) в государственном или муниципальном жилищном фонде на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области.

 3. Утвердить размер платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма государственного или муниципального жилищного фонда на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области на 2023 год согласно приложению № 2 к настоящему Решению.

 4. Ввести с 1 января 2023 года на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области плату за пользование жилыми помещениями (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма государственного или муниципального жилищного фонда на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области согласно приложению № 2 к настоящему Решению.

 6. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования) и применяется с 1 января 2023 года.

Председатель Собрания депутатов

Холмогорского муниципального округа

Архангельской области, временно

исполняющий обязанности главы

Холмогорского муниципального округа

Архангельской области Е.В. Кирчигин

Приложение № 1 к

Решению Собрания депутатов

Холмогорского муниципального округа

Архангельской области № 39 от «21» декабря 2022 года

**Положение**

**о плате за пользование жилыми помещениями (плате за наем) в государственном или муниципальном жилищном фонде на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области, базовой ставки и размера платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем)**

* 1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями», Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 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 жилищного фонда».
	2. Плата за наем жилого помещения — это плата, взимаемая собственником жилья с нанимателей жилого помещения по договору социального найма жилого помещения или договору найма жилого помещения и являющегося доходом собственника жилья от предоставления жилого помещения в наем.
	3. Плательщиками платы за наем жилого помещения являются лица, проживающие (зарегистрированные по месту жительства) в государственном или муниципальном жилищном фонде по договору социального найма (договору найма), а также граждане, проживающие в государственном или муниципальном специализированном жилищном фонде.
	4. Размер платы за наем жилого помещения определяется исходя из размера занимаемой нанимателем общей площади.
	5. Размер платы за наем жилого помещения устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, местонахождения дома. Фактические платежи населения за наем жилых помещений определяются исходя из размера базовой ставки и корректирующих коэффициентов, установленных Методикой расчета ставок платы за наем жилых помещений для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма в государственном или муниципальном жилищном фонде на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области (приложение № 1, № 2 к настоящему Положению).
1. **Порядок начисления платы за наем**

2.1. Плата за пользование жилым помещением (плата за найм) начисляется в виде отдельного платежа.

2.2. Плата за наем жилого помещения вносится плательщиками ежемесячно не позднее 20-го числа месяца, следующего за отчетным, по квитанциям.

2.3. Меры социальной поддержки при оплате за наем жилого помещения предоставляются категориям граждан, имеющим льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг, в порядке, установленном действующим законодательством.

 2.4.При увеличении индекса потребительских цен (оценки), официально опубликованного Федеральной службой государственной статистики, плата за наем ежегодно увеличивается на индекс потребительских цен (оценку), но не ранее 1 июля текущего года.

2.5. Плата за наем не взимается с граждан, проживающих в жилых помещениях государственного или муниципального жилищного фонда на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области, расположенных в жилых домах, признанных в установленном законодательством порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также в жилых помещениях, признанных в установленном законодательством порядке непригодными для проживания.

1. **Учет поступления платы за наем.**

 3.1. Полученные средства от взимания платы за наем муниципального жилого помещения полностью поступают в бюджет Холмогорского муниципального округа Архангельской области.

 3.2. Учет поступления платы за наем муниципального жилого помещения производится администрацией Холмогорского муниципального округа Архангельской области.

 3.3. Полученные средства от взимания платы за наем муниципального жилого помещения поступают в распоряжение собственника жилищного фонда (Холмогорского муниципального округа Архангельской области) и используются на ремонт муниципального жилищного фонда.

Приложение № 1

 к Положению

о плате за пользование

жилыми помещениями

(плата за наем) в государственном

или муниципальном жилищном

 на территории Холмогорского муниципального округа

Архангельской области,базовой ставки и размера

платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем)

**Методика расчета ставок платы за наем жилых помещений для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма в государственном или муниципальном жилищном фонде на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области**

**1. РАСЧЕТ БАЗОВОЙ СТАВКИ ЗА НАЕМ**

1.1 Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле:

НБ = СРс \* 0,001, где

НБ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - 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.

(в ред. Приказа Минстроя России от 19.06.2017 N 892/пр)

1.2. 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) (по всем типам квартир).

(в ред. Приказа Минстроя России от 01.07.2022 N 536/пр).

**2. ЕЖЕГОДНОЕ УВЕЛИЧЕНИЕ БАЗОВОЙ СТАВКИ ЗА НАЕМ**

Ставка за наем ежегодно увеличивается на индекс потребительских цен (оценка), официально опубликованный Федеральной службой государственной статистики, но не ранее 1 июля текущего года.

«Приложение № 2

к Положению

о плате за пользование

жилыми помещениями

(плата за наем) в государственном

 или муниципальном жилищном

 на территории Холмогорского муниципального округа

Архангельской области,базовой ставки и размера

платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем)

**Расчет базовой ставки платы за наем жилого помещения**

**для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма в государственном или муниципальном жилищном фонде на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области**

1. Расчет базовой ставки за наем жилых помещений для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма государственного или муниципального жилищного фонда на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области на расчетный период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года, произведен в соответствии с пунктом 3 Методики расчета размера платы за наем жилых помещений для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма государственного или муниципального жилищного фонда на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области.

Экономическое содержание платы за наем жилья состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника на ремонт, жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договору найма.

Величину платы за наем жилых помещений целесообразно устанавливать дифференцировано, с учетом потребительских свойств жилья и необходимости в перспективе перехода на возмещение нанимателем инвестиционных затрат в течение срока службы жилищного фонда.

 Средства, собранные в виде платы за наем жилых помещений, поступают в распоряжение их собственника. Эти средства используются для проведения ремонта, реконструкцию и модернизацию жилищного фонда, оплату услуг по изготовлению и доставке квитанций, разработку и изготовление технической и проектно-сметной документации, проведение экспертиз для ремонта, разборки и сноса аварийного жилья и другие виды работ и услуг, касающиеся государственного или муниципального жилищного фонда.

Исходные данные для расчета:

Полная базовая ставка платы за наем жилого помещения составит:

НБ = 84 040, 25 х 0,001 = 84, 04025 руб.

Доля оплаты населением за жилье предлагается установить на уровне Д=19,6 % (принимается на усмотрение собственника), что составит:

Н=84, 04025 х 0,196 = 16 рублей 47 копеек

**Расчет корректирующих коэффициентов**

 При расчете фактических платежей за наем жилых помещений применяются следующие корректирующие коэффициенты:

* 1. Коэффициент территориальной зоны - К1, где

**К1**= 1 - помещение расположено на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области;

 2.2. Коэффициенты потребительских свойств дома и квартиры, которые учитывают:

2.2.1. Благоустройство и место размещения помещения - К2 (интервал от 0,8 до 1,3)

|  |  |
| --- | --- |
| **Характеристика помещения** | **К2**  |
| Дома, имеющие более одного из видов коммунальных услуг (электроэнергия, водопровод, канализация, центральное отопление, ГВС, газ) | 1 |
| Дома, имеющие один из видов коммунальных услуг (электроэнергия, водопровод, канализация, центральное отопление, ГВС, газ) | 0,95 |

 2.2.2. Материал стен - К3 (интервал от 0,8 до 1,3)

|  |  |
| --- | --- |
| **Материал стен дома** | **К3** |
| Кирпичные, панельные, панельно-каркасные, сборно-щитовые | 1,0 |
| Деревянные рубленные и брусчатые | 0,95 |

1. **Расчет платежей населения**

Фактические платежи населения за наем жилых помещений определяются исходя из размера базовой ставки платы за наем для населения с применением корректирующих коэффициентов:

Нф= Н х S x K1 x K2 x K3, где:

Нф - фактические платежи в месяц (руб.);

Н – базовая ставка платы за наем для населения в расчете на 1кв.м в месяц;

К – корректирующие коэффициенты;

S – расчетная площадь квартиры (комнаты) (кв.м);

Расчет площади в отдельных квартирах для оплаты за наем производится исходя из общей площади занимаемой квартиры.

Приложение № 2 к

Решению Собрания депутатов

Холмогорского муниципального округа

Архангельской области № 39 от «21» декабря 2022 года

 **Размер платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма государственного или муниципального жилищного фонда на территории Холмогорского муниципального округа Архангельской области**

**на 2023 год**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Категория жилого помещения | Плата за наем (руб. за 1 кв. м занимаемой общей площади в месяц) |
| 1.2. | Дома кирпичные, панельные, панельно-каркасные, сборно-щитовые: - имеющие, более одного из видов коммунальных услуг (электроэнергия, водопровод, канализация, центральное отопление, ГВС, газ)  Дома смешанные, деревянные рубленные и брусчатые- имеющие, более одного вида коммунальных услуг электроэнергия, водопровод, канализация, центральное отопление, ГВС, газ)- имеющие, один из видов коммунальных услуг (электроэнергия, водопровод, канализация, центральное отопление, ГВС, газ)  | 16 рублей 47 копеек15 рублей 64 копейки14 рублей 86 копеек |

На жилые помещения государственного или муниципального жилищного фонда, признанные в установленном законодательством порядке, аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также жилые помещения, признанные в установленном законодательством порядке, непригодными для проживания плата за наем не начисляется.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_