**Администрация**

**города Оби**

**Новосибирской области**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**\_\_30.09.2013\_\_                       № \_1015\_**

**Об утверждении Порядка начисления, сбора, взыскания и перечисления платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда**

В целях установления единого порядка начисления, сбора (взыскания) и перечисления платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, в соответствии со статьями 41, 42 Бюджетного кодекса Российской Федерации, статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Оби Новосибирской области

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок начисления, сбора, взыскания и перечисления платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда (далее – Порядок).

2. Настоящее постановление вступает в силу с момента его опубликования.

3. Контроль за исполнением постановления возложить на первого заместителя главы администрации Костенко И.Г.

**Глава города А.Г. Нешин**

|  |
| --- |
| Утвержден  постановлением администрации  города  Оби Новосибирской области  от  «  30  »   09.2013      № \_\_1015\_\_ |

**Порядок**

**начисления, сбора, взыскания и перечисления платы**

**за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений**

**муниципального жилищного фонда**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в целях создания единой системы начисления, сбора, взыскания и перечисления в местный бюджет муниципального образования города Оби Новосибирской области (далее – местный бюджет) платы граждан за пользование (наем) жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, занимаемыми по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений (далее - плата за наем).

1.2. Плата за наем является доходом местного бюджета.

1.3. Главным администратором доходов бюджета в отношении поступления платы за наем является Администрация города Оби Новосибирской области в лице Управления экономического развития промышленности и торговли администрации города Оби Новосибирской области  (далее – Администрация). Администрация  вправе передать полномочия по начислению, контролю за полнотой, своевременностью уплаты, учета, сбора и взыскания платы за наем на основании соглашения иным лицам.

1.4. Наймодателем является организация обладающая правом оперативного управления жилыми помещениями, которая производит начисления платы за наём жилых помещений муниципального жилого фонда.

1.5. Плата за наем входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и начисляется в виде отдельного платежа.

1.6. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в жилых помещениях муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения, в том числе по договорам найма специализированных жилых помещений и договорам коммерческого найма (далее – жилые помещения).

1.7. Плата за наем определяется исходя из общей площади занимаемого жилого помещения, а в отдельных комнатах в общежитиях – исходя из площади этих комнат, в соответствии с муниципальными правовыми актами города Оби на соответствующий год.

1.8. Начисление, сбор и перечисление платы за наем производится в соответствии с настоящим Порядком Организациями, осуществляющими управление многоквартирным (многоквартирными) домом (домами), на основании соглашения о взаимодействии по сбору и перечислению платы за наем в местный бюджет  (далее - Соглашение). Под Организацией следует понимать юридических лиц, независимо от организационно-правовой формы, индивидуальных предпринимателей и физических лиц.

1.9. Взыскание задолженности по оплате за наем производится в соответствии с настоящим Порядком Наймодателем.

1.10. Соглашение, указанное в п.1.8, заключается между Организациями и Наймодателем  и Администрацией по форме согласно Приложению № 1 к настоящему Порядку.

2. Начисление и сбор платы за наем

2.1. Наймодатель ежемесячно, до двадцать пятого числа текущего месяца, представляет Организации информацию об общей площади жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности города Оби Новосибирской области, занимаемых нанимателями.

2.2. Организация на основании Соглашения ежемесячно, до первого 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, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе (далее - иной специализированный потребительский кооператив) производит начисление платы за наем  в соответствии с муниципальными нормативными  правовыми актами  города Оби на соответствующий год и настоящим Порядком.

2.3. Организация включает данные по начисленной плате за наем путем введения отдельной строки в единый платежный документ на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, предъявляемый нанимателю.

2.4. Наниматель на основании единого платежного документа на оплату жилого помещения и коммунальных услуг производит оплату за наем занимаемого им жилого помещения ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

2.5. Организация аккумулирует на своем расчетном счете в банке или иной кредитной организации (далее – банк) денежные средства, собранные за наем жилых помещений, для последующего их перечисления в местный бюджет.

2.6 Организация вправе осуществлять расчеты с нанимателем жилых помещений муниципального жилищного фонда и взимать плату за наем при  участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3. Начисление пеней и взыскание задолженности по плате за наем

3.1. 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. Увеличение установленного в настоящем пункте размера пеней не допускается.

3.2. В случае невнесения нанимателями платы за наем в течение более трех месяцев Наймодатель производит взыскание с нанимателей задолженности по плате за наем в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае невнесения нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи в течение более шести месяцев без уважительных причин платы за жилое помещение, включающую в себя плату за наем, наниматель и члены его семьи могут быть выселены из занимаемого жилого помещения в судебном порядке, с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

3.3. Взысканные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации денежные средства, составляющие задолженность нанимателей по плате за наем жилых помещений, аккумулируются Организацией на расчетном счете в банке для последующего их перечисления в местный бюджет.

4. Перечисление платы за наем

4.1. Аккумулированные Организацией на расчетном счете в банке денежные средства, собранные за наем жилых помещений Организацией, а также взысканные   Организациями как задолженность нанимателей по плате за наем жилых помещений, подлежат перечислению в местный бюджет в соответствии с бюджетной классификацией Российской Федерации.

4.2. Организация производит перечисление денежных средств, указанных в пункте 4.1 настоящего Порядка, в местный бюджет по реквизитам, указанным в Соглашении, ежемесячно не позднее пятнадцатого числа месяца, следующего за отчетным.

4.3. В случае перечисления денежных средств, указанных в пункте 4.1 настоящего Порядка, в местный бюджет позднее установленного пунктом 4.2 настоящего Порядка срока на сумму несвоевременно перечисленных Организациями  денежных средств начисляются пени за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока перечисления  по день фактического перечисления включительно в размере, предусмотренном Соглашением.

5. Контроль за соблюдением настоящего порядка

5.1. Организации  несут ответственность за полноту и своевременность перечисления денежных средств, указанных в пункте 4.1 настоящего Порядка, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Соглашением.

5.2. Организации  ежемесячно, до восемнадцатого числа месяца, следующего за истекшим, направляет Наймодателю информацию о начисленной, собранной (взысканной) и перечисленной в местный бюджет плате за наем по форме согласно Приложению № 2 к Соглашению, с приложением копий платежных документов.

5.3. Наймодатель в течение пяти рабочих дней с момента получения от Организаций информации, указанной в настоящем Порядке, осуществляет сверку сумм начисленных платежей за наем к фактической оплате, задолженности нанимателей и перечисления платы за наем в местный бюджет.

5.4. Наймодатель при осуществлении действий по взысканию платы за наем, ежемесячно, до двадцать четвертого числа месяца, следующего за истекшим, направляет в Администрацию информацию о количестве поданных исков о взыскании задолженности по плате за наем с приложением реестра адресов жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, в отношении нанимателей которых производится взыскание.

5.5. Наймодатель ежемесячно, до двадцать четвертого числа  месяца, предоставляет в Администрацию информацию по начисленным платежам за наем и фактической оплате, задолженности нанимателей и перечисления платы по форме согласно Приложению № 2.

5.6. По выполнению условий Соглашения «Администрация» осуществляет финансирование «Наймодателя» путем предоставления субсидии на выполнение переданных полномочий на основании представленных расчетов.

5.7. За оказанные услуги «Наймодатель» перечисляет «Организации» денежные средства из расчета 0.5 % от установленного тарифа за наем от фактически собранных денежных средств за месяц, предшествующий текущему в соответствии с выставленными счетами на оплату в срок до тридцатого числа текущего месяца.

5.8. Администрация осуществляет мониторинг, анализ и прогнозирование поступления платы за наем и представляет в Управления  финансов и бухгалтерского учета администрации города Оби Новосибирской области  соответствующие документы.

|  |
| --- |
| Приложение № 1  к Порядку начисления, сбора, взыскания и перечисления платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда |

Соглашение № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о взаимодействии по начислению, сбору и перечислению платы за наем

Город Обь                                           «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

Администрация города Оби Новосибирской области, именуемая в дальнейшем «Администрация», в лице главы города \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, организация, которая обладает правом оперативного управления жилыми помещениями, и производит начисления платы за наём жилых помещений муниципального жилого фонда, именуемая  в дальнейшем «Наймодатель», в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с другой стороны, и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Организация», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего (ей) на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с третьей стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение  о нижеследующем:

1. Предмет Соглашения

1.1. По настоящему Соглашению «Наймодатель» обязуется по поручению «Администрации»  оказывать услуги по начислению, перерасчету, и контролю платы за наем, а также по ведению и сопровождению лицевых счетов нанимателей в многоквартирных домах, определяемых Приложением № 1 к настоящему Соглашению (далее - услуги), а «Администрация» обязуется предоставлять «Наймодателю» информацию, необходимую для выполнения настоящего Соглашения.

1.2. По настоящему Соглашению «Организация» обязуется по поручению «Наймодателя»  оказывать услуги по сбору  и перечислению в местный бюджет муниципального образования города  Оби Новосибирской области  (далее – местный бюджет) платы за наем, а «Наймодатель» обязуется предоставлять Организации информацию, необходимую для выполнения настоящего Соглашения.

1. Права и обязанности Сторон

2.1. «Администрация» имеет право:

2.1.1. Осуществлять контроль над исполнением настоящего Соглашения, в том числе за своевременным и полным перечислением Организацией платы за наем в местный бюджет, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность «Организации» и «Наймодателя».

2.1.2. Запрашивать у «Наймодателя» информацию об исполнении настоящего Соглашения в порядке, предусмотренном настоящим Соглашением.

2.2. «Наймодатель» имеет право:

2.2.1. Осуществлять контроль над исполнением настоящего Соглашения, в том числе за своевременным и полным перечислением «Организацией» платы за наем в местный бюджет, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность «Организации».

2.2.2. Запрашивать у «Организации» информацию об исполнении настоящего Соглашения в порядке, предусмотренном настоящим Соглашением.

2.3. «Организация» имеет право:

2.3.1. Требовать от «Наймодателя» представления документов и информации, указанных в пункте 2.5.2 настоящего Соглашения.

2.4. «Администрация» обязана:

2.4.1. Своевременно обеспечить «Наймодателя» всеми необходимыми для выполнения им своих обязательств документами и информацией путем представления сведений об общей площади жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности.

2.5. «Наймодатель» обязан:

2.5.1. Своевременно обеспечить Организацию всеми необходимыми для выполнения им своих обязательств документами и информацией путем представления в срок до двадцать пятого числа текущего месяца, сведений об общей площади жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, занимаемых нанимателями.

2.5.2. Ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, производить начисление платы за наем в соответствии с  муниципальным нормативным  правовым актом  на соответствующий год и настоящим Соглашением.

2.5.3. Осуществлять перерасчет платы за наем или возврат излишне уплаченной нанимателями платы за наем.

2.5.4. Вести учет сумм начисленной и фактически оплаченной нанимателями платы за наем.

2.5.5. Осуществлять контроль над своевременным, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, внесением нанимателями платы за наем.

2.5.6. Начислять нанимателям пени за несвоевременное внесение платы за наем в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.5.7. Представлять разъяснения по исполнению настоящего Соглашения по письменному заявлению «Организации» в пятидневный срок.

2.6. «Организация» обязана:

2.6.1. Ежемесячно, до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом, производить сбор платы за наем в соответствии с  нормативным  правовым актом  на соответствующий год и настоящим Соглашением.

2.6.2. Перечислять аккумулированные на расчетном счете Организации в банке денежные средства, собранные за наем жилых помещений и взысканные, как задолженность нанимателей по плате за наем жилых помещений, в местный бюджет еженедельно по следующим реквизитам:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2.6.3. Не распространять информацию о нанимателях и занимаемой ими площади жилых помещений без их согласия, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

2.6.4. По письменному заявлению представлять «Администрации»  информацию, полученную в ходе исполнения настоящего Соглашения, в срок, указанный в заявлении.

2.6.5. Не передавать без письменного согласия «Наймодателя»  исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением, третьим лицам.

2.6.6. Ежемесячно, до пятнадцатого числа месяца, следующего за истекшим, направлять «Наймодателю»  информацию о  собранной и перечисленной плате за наем по установленной форме, с приложением копий платежных документов.

3. Порядок расчетов

3.1. По выполнению условий Соглашения «Администрация» осуществляет финансирование «Наймодателя»  путем предоставления субсидии на выполнение переданных полномочий на основании представленных расчетов.

3.2. За оказанные услуги «Наймодатель» перечисляет «Организации» денежные средства из расчета 0.5 % от установленного тарифа за наем от фактически собранных денежных средств за месяц, предшествующий текущему в соответствии с выставленными счетами на оплату в срок до тридцатого числа текущего месяца.

4. Ответственность Сторон

4.1. За неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Соглашению Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Соглашением.

4.2. В случае нарушения «Организацией» сроков исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением, «Организация» уплачивает пеню в размере одной трехсотой действующей на день уплаты пени ставки рефинансирования ЦБ РФ от суммы платы за наем за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего после дня истечения сроков, предусмотренных условиями настоящего Соглашения, до момента полного исполнения соответствующих обязательств по настоящему Соглашению. При этом «Организация» освобождается от ответственности, если нарушение сроков исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением, оказалось невозможным вследствие неисполнения «Наймодателем» обязательств, предусмотренных настоящим Соглашением.

4.3. Организация обязано произвести уплату пени, предусмотренной пунктом 4.2. настоящего Соглашения, в течение пяти рабочих дней с момента получения письменного требования об этом от «Наймодателя». Уплата пени не освобождает «Организацию» от исполнения своих обязательств по настоящему Соглашению.

5. Срок действия Соглашения

5.1. Настоящее  Соглашение вступает в силу со дня его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Соглашению.

6. Действие обстоятельств непреодолимой силы

6.1. Стороны, не исполнившие или ненадлежащим образом исполнившие обязательства по настоящему Соглашению, освобождаются от ответственности, если докажут, что надлежащее исполнение обязательств по настоящему Соглашению оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы. При этом сроки выполнения обязательств по настоящему Соглашению соразмерно продлеваются на срок действия указанных обстоятельств.

6.2. Каждая из Сторон обязана письменно сообщить о наступлении обстоятельств непреодолимой силы не позднее пяти рабочих дней с начала их действия.

6.3. Отсутствие уведомления либо несвоевременное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы не дает Сторонам право ссылаться на наступление названных обстоятельств при невозможности выполнить свои обязанности по настоящему Соглашению.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры или разногласия, возникшие между Сторонами по настоящему

Соглашению и в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними.

7.2. В случае невозможности разрешения споров или разногласий путем переговоров они подлежат рассмотрению в Арбитражном суде  Новосибирской области.

8. Порядок изменения и расторжения Соглашения

8.1. Расторжение настоящего Соглашения допускается по соглашению Сторон или по решению суда по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

8.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Соглашению действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

9. Заключительные положения

9.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Соглашением, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны при изменении наименования, местонахождения, юридического адреса, банковских и иных реквизитов или реорганизации обязаны не позднее двух рабочих дней с момента осуществления таких изменений письменно сообщать друг другу о таких изменениях, при этом в данных уведомлениях необходимо указывать, что они являются неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

9.3. Настоящее Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.

9.4. К настоящему Соглашению прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Адресный перечень жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности, нанимателям которых осуществляется начисление, сбор (взыскание) и перечисление платы за наем.

Приложение № 2 - Информация о начисленной, собранной, взысканной и перечисленной плате за наем.

10. Юридические адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Сторона 1 | Сторона 2 | Сторона 3 |
|  |  | |

|  |
| --- |
| Приложение № 1                            к  Соглашению № \_\_\_\_ о взаимодействии по начислению, сбору, и перечислению платы за наем |

Адресный перечень

жилых помещений, находящихся в муниципальной собственности,

нанимателям которых осуществляется начисление, сбор (взыскание)

и перечисление платы за наем

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Адрес | | | Площадь (м²) | Размер платы за найм  (за 1  м²) |
| Улица | дом | квартира |
| 1. |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

|  |
| --- |
| Приложение № 2  к  Соглашению № \_\_\_\_  о взаимодействии по начислению, сбору, и перечислению платы за наем |

ИНФОРМАЦИЯ

о начисленной, собранной (взысканной) и перечисленной в местный бюджет плате за наем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_ месяц \_\_\_ года

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид жилищного фонда (социального использования, специализированный, коммерческий) | Площадь муниципального жилищного фонда на начало отчетного месяца  (м²) | Начислено платы за наем  (с учетом пени) (руб.) | | Собрано (взыскано) платы за наем  (с учетом пени)  (руб.) | | | | Перечислено платы за  наем в местный бюджет  (с учетом пени) | |
| за отчетный месяц | в том числе пеня за отчетный месяц | в отчетном месяце | в том числе пеня | в том числе взыскано в отчетном месяце | в том числе взыскано пени | в отчетном месяце | в том числе пеня |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Итого: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Руководитель         \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

Главный бухгалтер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О.

Исполнитель:          \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Ф.И.О.

№ тел. \_\_\_\_\_\_\_