



**АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД МИХАЙЛОВКА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от

№

Об утверждении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда городского округа город Михайловка Волгоградской области

В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 16, 17 Федерального закона 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 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», Уставом городского округа город Михайловка Волгоградской области, администрация городского округа город Михайловка Волгоградской области п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда городского округа город Михайловка Волгоградской области согласно приложению 1.

2. Утвердить размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда городского округа город Михайловка Волгоградской области, согласно приложению 2.

3. Признать утратившим силу постановление администрации городского округа город Михайловка Волгоградской области от 20.12.2018 № 3101 "Об утверждении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда городского округа город Михайловка Волгоградской области".

4. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию и распространяет свое действие на правоотношения возникшие с 01 января 2019 года.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы городского округа по ЖКХ Ю.Д.Кокина и заместителя главы городского округа по экономике, финансам и управлению имуществом Л.В.Гордиенко.

Глава городского округа

С.А.Фомин

Приложение 1
к постановлению
администрации городского
округа город Михайловка
Волгоградской области
от . №

Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда городского округа город Михайловка Волгоградской области.

1. Общие положения

1.1. Экономическое содержание платы за пользование жилым помещением (платы за наем) состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договору социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

1.2. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) начисляется гражданам, проживающим в жилых помещениях государственного или муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

1.3. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) является одним из видов платежей в структуре платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

1.4. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается на срок не менее чем один год в соответствии с пунктом 2 настоящего приложения.

1.5. Плата за наем не взимается:

- в жилых помещениях, признанных в установленном порядке непригодными для проживания, и в жилых помещениях многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

- с граждан, признанных в установленном законодательством порядке малоимущими и занимающими жилые помещения по договорам социального найма.

1.6. Средства, собранные в виде платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда, являются неналоговым доходом бюджета городского округа город Михайловка Волгоградской области.

2. Порядок расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем)

2.1. 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 1:

Формула 1

$$П_{нj} = Н_б * К_j * К_с * П_j, \text{ где}$$

$П_{нj}$ - размер платы за наем j -ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

$Н_б$ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

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

$К_с$ - коэффициент соответствия платы;

$П_j$ - общая площадь j -ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (кв. м).

Размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, **в расчете на один квадратный метр** общей площади в месяц, определяется по формуле 1.1:

Формула 1.1

$$П_{нj} = Н_б * К_j * К_с, \text{ где}$$

$Н_б, К_j, К_с$ - соответствуют значениям составляющих формулы 1.

2.2. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается, в интервале $[0;1]$. При этом $К_с$ может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в данном муниципальном образовании, так и дифференцированно для отдельных категорий граждан, имеющих право на получение мер социальной поддержки, определенных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или законами субъекта Российской Федерации.

2.3.. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле 2:

Формула 2

$$Н_б = СР_с * 0,001, \text{ где}$$

$Н_б$ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

$СР_с$ - 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).

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

Интегральное значение K_j для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

Формула 3

$$K_j = \frac{K_1 + K_2 + K_3}{3}, \text{ где}$$

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

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

K_3 - коэффициент, учитывающий месторасположение дома.

Значения показателей $K_1 - K_3$ оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

2.5. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения (в изолированных помещениях исходя из общей площади таких помещений, в отдельных комнатах исходя из площади этих комнат)

Приложение 2
к постановлению
администрации городского
округа город Михайловка
Волгоградской области
от №

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей
жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых
помещений государственного или муниципального жилищного фонда
городского округа город Михайловка Волгоградской области*

№ п/п	Характеристики жилищного фонда	К _{кач.}	К _{благ.}	К _{мп.}	К _{ж.} среднее	Базовая ставка платы за наем 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц (рублей) с учетом К _с	Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) за 1 кв. м общей площади в месяц (рублей)
1.	Дома расположенные в городе Михайловке, постройки до 1991 г.						
1.1.	Дома с централизованным холодным водоснабжением, водоотведением и отоплением	1,3	1,3	1,3	1,3	7,35	9,56
1.2.	Дома при отсутствии одной коммунальной услуги	1,1	1,2	1,3	1,2	7,35	8,83
1.3.	Дома при отсутствии двух коммунальных услуг	1,0	1,1	1,3	1,1	7,35	8,09
1.4.	Дома при отсутствии трех коммунальных услуг	0,8	0,9	1,3	1,0	7,35	7,35
2.	Дома расположенные в сельских территориях, постройки до и после 1991 г.						
2.1.	Дома с централизованным холодным водоснабжением, водоотведением и отоплением	1,3	1,3	0,8	1,1	7,35	8,09
2.2.	Дома при отсутствии одной коммунальной услуги	1,1	1,2	0,8	1,0	7,35	7,35
2.3.	Дома при отсутствии двух коммунальных услуг	1,0	1,1	0,8	0,9	7,35	6,62
2.4.	Дома при отсутствии трех коммунальных услуг	0,8	0,9	0,8	0,8	7,35	5,88
3.	Дома расположенные в городе Михайловке, постройки после 1991 г.						
3.1	Дома с централизованным холодным водоснабжением, водоотведением и отоплением	1,3	1,3	1,3	1,3	8,83	11,48

* Параметры для расчетов размера платы за наем жилого помещения.

1. Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья по Волгоградской области (3 квартал 2018 года):
 $СРс = 36\,745$ рублей.
2. Базовый размер платы за наем жилого помещения:
 $НБ = 36\,745 * 0,001 = 36,745$ рублей за 1 кв.м
3. Коэффициент соответствия платы, исходя из социально-экономических условий:
 $Кс = 0,200$ (для расчета платы за наем жилого помещения в домах постройки до 1991 года, расположенных в городе Михайловка и в домах постройки до и после 1991 года, расположенных в сельских территориях);
 $Кс = 0,240$ (для расчета платы за наем жилого помещения в домах постройки после 1991 года, расположенных в городе Михайловка).
4. Размеры коэффициентов **К1, К2, К3**, характеризующих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома:

4.1 Коэффициенты качества (K_1) и благоустройства (K_2) жилого помещения

№ п/п	Степень благоустройства здания	Значение коэффициентов	
		K_1 кач.	K_2 благ.
1.	Дома с централизованным холодным водоснабжением, водоотведением и отоплением	1,3	1,3
2.	Дома при отсутствии одной коммунальной услуги	1,1	1,2
3.	Дома при отсутствии двух коммунальных услуг	1,0	1,1
4.	Дома при отсутствии трех коммунальных услуг	0,8	0,9

4.2 Коэффициент, учитывающий месторасположение здания ($K_3_{мп}$):

№ п/п	Месторасположение здания	Значение коэффициента
1.	Территория города Михайловки	1,3
2.	Сельские территории городского округа город Михайловка Волгоградской области, за исключением территорий, указанных в пункте 1 настоящей таблицы	0,8