



**Администрация городского округа Сокольский
Нижегородской области**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22 ноября 2017 года

№ 666

**Об установлении размера платы за пользование жилым помещением
(плата за наем)**

В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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", администрация городского округа Сокольский Нижегородской области постановляет:

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 в домах государственного или муниципального жилищного фонда на территории городского округа Сокольский Нижегородской области в соответствии с приложением к настоящему постановлению.

2. Установить базовый размер платы за наем жилого помещения в размере 63,22 рубля за 1 кв. метр общей площади жилого помещения (площади жилого помещения, являющегося предметом договора социального найма или договора найма).

3. Установить коэффициент соответствия платы за пользование жилым

помещением (платы за наем жилого помещения) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в размере 0,30.

4. Отменить постановление администрации городского округа Сокольский Нижегородской области от 07.12.2015 №520 "Об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем)".

5. Управлению делами администрации городского округа Сокольский Нижегородской области обеспечить опубликование настоящего постановления в районной газете «Сельская новь» и размещение на сайте органов местного самоуправления городского округа Сокольский Нижегородской области.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на начальника Управления имущественных и земельных отношений Березнева В.Ю.

7. Настоящее постановление вступает в силу с 1 января 2018 года.

Глава администрации

И.В. Бобров

**Положение о расчете размера платы
за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей
жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма
жилых помещений в домах государственного или муниципального
жилищного фонда на территории городского округа Сокольский
Нижегородской области**

Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. 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 в домах государственного или муниципального жилищного фонда на территории городского округа Сокольский Нижегородской области разработано в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 N 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 определяет число параметров оценки потребительских свойств жилья, значения коэффициентов по каждому из этих параметров.

1.2. Плата за наем 1 кв. метра жилого помещения - это размер платы, взимаемой с нанимателя за единицу общей площади (площади жилого помещения, являющегося предметом договора социального найма или договора найма).

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

1.4. При определении платы за наем жилого помещения учитываются коэффициенты, характеризующие показатели качества, благоустройства жилого помещения и месторасположения дома.

1.5. Плата за услуги по предоставлению в пользование жилых помещений налогом на добавленную стоимость не облагается.

1.6. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

1.7. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения в порядке, определенном договором найма жилого помещения.

1.8. Многоквартирные дома со всеми видами благоустройства - дома, оборудованные водопроводом, канализацией, отоплением, горячим водоснабжением (центральным или местным водонагревателем), ванной (душем), газом или напольными электрическими плитами и электроснабжением;

многоквартирные дома, имеющие не все виды благоустройства, - дома, в которых отсутствует один из видов оборудования;

относящиеся к ветхому фонду многоквартирные дома - каменные дома с износом 70% и выше, деревянные и прочие дома с износом 65% и выше, при этом несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям (в соответствии с Методическим пособием по содержанию и ремонту жилищного фонда МКД 2-04-2004);

аварийные многоквартирные дома - признанные аварийными в порядке, установленном постановлением администрации городского округа Сокольский Нижегородской области от 06.10.2016 №386 "Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги

«Признание помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции на территории городского округа Сокольский Нижегородской области», утвержденным в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", постановлением администрации городского округа Сокольский Нижегородской области от 06.10.2016 №386 "Об утверждении административного регламента по предоставлению муниципальной услуги «Признание помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции на территории городского округа Сокольский Нижегородской области»».

1.9. Размер платы, установленный для граждан, проживающих в коммунальных квартирах, распространяется на граждан, проживающих в жилых помещениях маневренного фонда.

Раздел 2. РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

2.1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в месяц определяется по формуле:

$$P_n = N_{\text{баз}} \times \frac{K_1 + K_2 + K_3}{3} \times K_{\text{сп}} \times S,$$

где:

P_n - размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

$N_{\text{баз}}$ - базовый размер платы за наем 1 кв м жилого помещения в городском округе Сокольский Нижегородской области;

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

КЗ - коэффициент, характеризующий месторасположение жилого дома;

Ксп - коэффициент соответствия платы;

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

Площадь жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (кв. м), для нанимателей комнат в коммунальной квартире определяется по формуле:

$$S = \frac{S_i}{S_1 + S_2 + \dots + S_n} \times S_o$$

S_i - жилая площадь i -й комнаты в коммунальной квартире (кв. м);

$S_1, 2... n$ - суммарная жилая площадь комнат в коммунальной квартире (кв. м);

S_o - общая площадь коммунальной квартиры (кв. м).

Раздел 3. БАЗОВЫЙ РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

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

$$N_{\text{баз}} = C_{\text{pc}} \times 0,001, \text{ где:}$$

$N_{\text{баз}}$ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

C_{pc} - средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья Нижегородской области.

3.2. Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья Нижегородской области определяется по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую установлению базового размера платы за наем жилого помещения.

Раздел 4. КОЭФФИЦИЕНТЫ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ КАЧЕСТВО И БЛАГОУСТРОЙСТВО ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ ДОМА

4.1. Размер платы за наем жилого помещения устанавливается с использованием коэффициентов, характеризующих качество и благоустройство

жилого помещения и месторасположение дома.

4.2. Интегральное значение K1 для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

$$K1 = \frac{K_m + K_{св} + K_{пл}}{3}, \quad (4).$$

4.3. Значения коэффициентов K1, K2, K3, Km, Kсв, Kпл представлены в таблице.

Таблица		
Коэффициент	Потребительские свойства	Значение коэффициента
1	2	3
Коэффициенты, характеризующие качество жилого помещения (K1)		
Km	Материал стен:	
	кирпичный, каменный	1,2
	блочный, крупнопанельный	1,05
	смешанный или деревянный	0,9
Kсв	Сроки ввода домов в эксплуатацию:	
	с 2011 года	1,3
	с 1991 по 2010 год	1,2
	с 1971 по 1990 год	1,0
	с 1951 по 1970 год	0,9
	до 1950 года	0,8
Kпл	Планировка жилого помещения:	
	все, кроме коммунальных квартир, общежитий, планировки гостиничного и барачного типа	1,0
	коммунальная квартира, общежитие, планировка гостиничного и барачного типа	0,8
Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения		

(К2)		
-	Благоустройство жилого помещения:	
	со всеми видами благоустройства: наличие водопровода, канализации, отопления, горячего водоснабжения (центрального или местного водонагревателя), ванны (душа), газовых или напольных электрических плит и электроснабжения	1,2
	имеющие не все виды благоустройства (отсутствие одного из видов оборудования)	1,05
	относящиеся к ветхому фонду или признанные аварийными	0,8
Коэффициент, характеризующий месторасположение дома (К3)		
1. р.п. Сокольское, кроме:		1,0
центра р.п. Сокольское в границах: по ул. Кирова от д.1 до д.40 ; по ул. Калинина от д.1 до д.15		1,1
ул. Лесная		0,9
ул. Северная		0,9
ул. Гагарина		0,9
ул. Маяковского		0,9
2. жилой фонд сельской местности		0,8