



АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «ОХИНСКИЙ»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____

№ _____

г. Оха

Об утверждении Порядка расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ «Охинский»

В соответствии с частью 1 статьи 154, частью 3 статьи 155, частями 3, 4 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 41, 42, 62 Бюджетного кодекса Российской Федерации, 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, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.09.2016 №668/пр, руководствуясь статьей 42 Устава муниципального образования городской округ «Охинский» Сахалинской области,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ «Охинский» (приложение № 1).

2. Опубликовать настоящее постановление в газете «Сахалинский нефтяник» и разместить на официальном сайте администрации муниципального образования городской округ «Охинский» www.adm-okha.ru.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на председателя комитета по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский» А.А. Поземского.

**И.о. главы муниципального образования
городской округ «Охинский»**

Н.А. Рычкова

**Порядок
расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем)
для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и
договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда
муниципального образования городской округ «Охинский»**

I. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок устанавливает единые правила определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений в муниципальном жилищном фонде, в том числе по договорам найма специализированного жилого помещения в муниципальном образовании городской округ «Охинский» (далее - Порядок).

1.2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается за 1 кв. м общей площади жилого помещения.

1.3. Основные понятия, используемые в настоящем Порядке:

Плата за наем жилого помещения - это плата, вносимая нанимателями за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ «Охинский», занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения специализированного жилищного фонда (далее - жилые помещения);

Наймодатель (он же собственник) жилого помещения - муниципальное образование городской округ «Охинский» в лице комитета по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский»;

Наниматель жилого помещения - гражданин, проживающий в жилом помещении, принадлежащем на праве собственности муниципальному образованию городской округ «Охинский» и занимаемом им по договору социального найма либо по договору найма специализированного жилищного фонда;

Применительно к настоящему Порядку к жилым помещениям специализированного жилищного фонда относятся служебные жилые помещения, жилые помещения маневренного фонда.

1.4. Экономическое содержание платы за наем состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договорам

социального найма и договорам найма жилых помещений.

1.5. Денежные средства, вносимые нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда в виде платы за наем, являются неналоговым доходом бюджета городского округа и используются по целевому назначению на проведение капитальных ремонтов, реконструкцию и модернизацию муниципального жилищного фонда, разработку проектной документации для капитального ремонта многоквартирных домов и проведение государственной экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

1.6. Администратором неналоговых доходов бюджета городского округа в отношении платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда является комитет по управлению муниципальным имуществом и экономике муниципального образования городской округ «Охинский».

1.7. Полномочия по администрированию доходов могут быть переданы иному лицу на основании заключенных договоров (соглашений).

II. Определение базового размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем)

2.1. Базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается за один квадратный метр общей площади жилого помещения и является платой за пользование жилыми помещениями, расположенными в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании.

2.2. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле 1:

$$H_6 = CP_C * 0,001 \quad (1)$$

где:

H_6 – базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

CP_C – средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Сахалинской области.

2.3. Средняя цена 1 кв. м, общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Сахалинской области определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

В случае отсутствия указанной информации по Сахалинской области используется средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Дальневосточному федеральному округу.

2.4. Срок действия базового размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам

найма жилого помещения, устанавливается на период не менее одного календарного года.

2.5. В размер платы за наем не включается комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему данного платежа.

2.6. Плата за наем жилых помещений не взимается с граждан, проживающих в жилых помещениях, расположенных в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу.

III. Определение значений коэффициентов, характеризующих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома

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

3.2. Интегральное значение K_j для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 2:

$$K_j = \frac{K_1 + K_2 + K_3}{3} \quad (2)$$

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, характеризующий месторасположение дома.

3.3. Для целей настоящего Порядка применяются следующие коэффициенты:

№ п/п	Наименование коэффициентов	Параметры	Значение
1	K1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения (учитывающий срок эксплуатации многоквартирного и жилого дома)	от 0 до 5 лет	1,2
		от 6 до 20 лет	1,0
		от 21 до 50 лет	0,9
		свыше 50 лет	0,8
2	K2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения (учитывающий благоустройство многоквартирного и жилого дома)	наличие централизованного отопления, водоснабжения, газоснабжения	1,0
		отсутствие какого-либо из элементов благоустройства	0,8
3	K3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома	город	1,1
		село	0,8

IV. Определение размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем)

4.1. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и начисляется в виде отдельного платежа.

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

4.3. Размер платы за наем j -ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, определяется по формуле 3:

$$П_{Hj} = H_6 * K_j * K_c * П_j \quad (3)$$

где:

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

H_6 – базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

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

K_c - коэффициент соответствия платы;

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

4.4. Величина коэффициента соответствия платы (K_c) устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании. Принимается равным – 0,07.

V. Заключительные положения

5.1. Плата за жилые помещения в соответствии со ст. 155 ЖК РФ вносится ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем на реквизиты, указанные в платежном документе.

5.2. При приватизации жилого помещения обязанность по внесению платы за наем сохраняется до момента государственной регистрации перехода права на такое помещение.