АДМИНИСТРАЦИЯ

# ПУШКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

# Московской области

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 26.12.2019 | № |  1769 |

# **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**

#  **на территории Пушкинского городского округа Московской области**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.12.1996г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016г. № 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», постановлением Правительства Московской области от 10.09.2019 № 598/31 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2020 год», руководствуясь решениями Совета депутатов Пушкинского городского округа Московской области от 23.09.2019 № 12/1 «Об использовании печатей, штампов и бланков органов местного самоуправления, муниципальных учреждений, предприятий и организаций Пушкинского муниципального района Московской области», от 06.12.2019 №78/8 «Об избрании Главы Пушкинского городского округа Московской области» и от 12.12.2019 № 76/9 «О переименовании администрации Пушкинского муниципального района Московской области»,

 **ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить Порядок определения 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 на территории Пушкинского городского округа Московской области (Приложение 1).
2. Утвердить 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 на территории Пушкинского городского округа Московской области, рассчитанный с учетом потребительских свойств жилищного фонда (Приложение 2).
3. Признать утратившим силу постановление администрации Пушкинского муниципального района Московской области от 29.11.2018 № 2471 «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 на территории Пушкинского муниципального района» с 01 января 2020 года.
4. Признать утратившим силу постановление администрации Пушкинского муниципального района Московской области от 27.12.2018 № 2721 «О внесении изменений в постановление администрации Пушкинского муниципального района от 29.11.2018 № 2471 «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 на территории Пушкинского муниципального района» с 01 января 2020 года.
5. Настоящее постановление вступает в силу с 01 января 2020 года.
6. Настоящее постановление подлежит опубликованию в печатном средстве массовой информации и размещению в информационно – телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.adm-pushkino.ru/>.
7. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы администрации Пушкинского городского округа И.А. Максимова.

**Глава Пушкинского городского округа М.Ф. Перцев**

**Верно:**

**Начальник Управления делами администрации**

**Пушкинского городского округа С.М. Холмакова**

|  |
| --- |
| Приложение 1 к постановлению администрацииПушкинского городского округа от 26.12.2019 года № 1769\_  |

**Порядок**

**определения 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 на территории Пушкинского городского округа**

**Московской области**

1. Общие положения

 1.1. Порядок определения размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Пушкинского городского округа (далее по тексту - Порядок) разработан в соответствии со ст. 154 и ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016г. № 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».

 1.2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги.

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

 1.4. Плата за наем взимается с нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда Пушкинского городского округа.

По договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда одна сторона - собственник жилого помещения (наймодатель) передает другой стороне - гражданину (нанимателю) в бессрочное владение и пользование жилое помещение для проживания в нем.

 1.5. Администрация Пушкинского городского округа заключает договоры о взаимодействии по начислению, сбору, взысканию и перечислению в бюджет платы за наем с организациями, осуществляющими деятельность по начислению и сбору платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

 1.6. Средства, полученные от платы населением за наем жилых помещений:

- государственного жилищного фонда подлежат зачислению в бюджеты соответствующих уровней;

- муниципального жилищного фонда Пушкинского городского округа подлежат зачислению в бюджет Пушкинского городского округа.

 1.7. Средства, собранные в виде платы за наем жилого помещения, используются на проведение реконструкции, модернизации и капитального ремонта жилищного фонда.

 1.8. Плата за наем не начисляется по жилым помещениям специализированного жилищного фонда:

 - предоставляемого для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

 - маневренного фонда.

 1.9. В ветхих, аварийных, а также попадающих под снос в связи с развитием застроенных территорий многоквартирных жилых домах, плата за наем не начисляется.

**2. Размер платы за наем жилого помещения**

 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:

Пнj = Нб х Кj х Кс х Пj, где

Пнj - размер платы за наем j-го помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

Нб – базовая ставка (размер) платы за наем жилого помещения;

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

Кс - коэффициент соответствия платы;

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

 2.2. Установить величину коэффициента соответствия платы Кс исходя из социально-экономических условий Пушкинского городского округа для граждан, проживающих в Пушкинском городском округе, в размере:

* «0» - для нанимателей жилых помещений специализированного жилищного фонда, предоставляемого детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот, оставшихся без попечения родителей, маневренного фонда.
* «0,13237» - для прочих категорий граждан.

 2.3. Плата за наем жилого помещения налогом на добавленную стоимость не облагается.

**3. Базовая ставка (размер) платы за наем жилого помещения**

 3.1. Базовая ставка (размер) платы за наем жилого помещения определяется по формуле

Нб = СРс x 0,001, где:

Нб – базовая ставка (размер) платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Московской области государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемого по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

 3.2. Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Московской области государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемого 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).

 3.3. Установить базовую ставку (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, расположенного в жилых домах на территории Пушкинского городского округа:

Нб = 75 301,51 руб./кв. м x 0,001 = 75,30 руб./кв. м.

**4. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома**

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

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

, где

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

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

 Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Год постройки | Коэффициент (К1) |
| 1 | Жилые дома, построенные после 2000 г. | 1,05 |
| 2 | Жилые дома, построенные в период с 1980г. по 2000 г. | 1,00 |
| 3 | Жилые дома, построенные в период с 1960г. по 1980 г. | 0,95 |
| 4 | Жилые дома, построенные до 1960г. | 0,90 |

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

 Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Степень благоустройства | Коэффициент (К2)  |
| 1 | Жилые помещения, имеющие все виды благоустройства <\*\*>, с лифтами и мусоропроводом | 1,00 |
| 2 | Жилые помещения, имеющие все виды благоустройства <\*\*>, без лифтов и мусоропроводов | 0,95 |
| 3 | Жилые дома, с частичным благоустройством (отсутствует один и более видов благоустройства), а также дома гостиничного типа, коммунальные квартиры, общежития | 0,90 |

К3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

 Таблица 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Месторасположение дома <\*> | Коэффициент( К3)  |
| 1 | город Пушкино Пушкинского городского округа | 1,10 |
| 2 | Городские населенные пункты административно подчиненные г. Пушкино | 1,05 |
| 3 | Сельские населенные пункты административно подчиненные г. Пушкино | 1,00 |

 4.3. Значения показателей К1 - К3 оцениваются в интервале от 0,9 до 1,1.

 4.4.Таким образом с учетом показателей К1 - К3, коэффициент КJ, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома составляет:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |   |  | Таблица 4 |
| № п/п | Виды жилищного фонда | Значение коэффициента Кj (сельские населенные пункты)<\*> | Значение коэффициента Кj (городские населенные пункты)<\*> | Значение коэффициента Кj г.Пушкино <\*> |
| 1. | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*\*>, с лифтами и мусоропроводом, после 2000г. постройки. | 1,017 | 1,033 | 1,050 |
| 2. | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*\*>, без лифтов и мусоропроводов, после 2000г. постройки. | 1,000 | 1,017 | 1,033 |
| 3. | Жилые дома с частичным благоустройством, коммунальные квартиры, дома гостиничного типа, общежития после 2000г. постройки. | 0,983 | 1,000 | 1,017 |
| 4. | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*\*>, с лифтами и мусоропроводом, с 1980г. по 2000г. постройки. | 1,000 | 1,017 | 1,033 |
| 5. | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*\*>, без лифтов и мусоропроводов, с 1980г. по 2000г. постройки. | 0,983 | 1,000 | 1,017 |
| 6. | Жилые дома с частичным благоустройством, коммунальные квартиры, дома гостиничного типа, общежития с 1980г. по 2000г. постройки. | 0,967 | 0,983 | 1,000 |
| 7. | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*\*>, с лифтами и мусоропроводом, с 1960г. по 1980г. постройки. | 0,983 | 1,000 | 1,017 |
| 8. | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*\*>, без лифтов и мусоропроводов, с 1960г. по 1980г. постройки. | 0,967 | 0,983 | 1,000 |
| 9. | Жилые дома с частичным благоустройством, коммунальные квартиры, дома гостиничного типа, общежития с 1960г. по 1980г. постройки. | 0,950 | 0,967 | 0,983 |
| 10. | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*\*>, с лифтами и мусоропроводом, до 1960г. постройки. | 0,967 | 0,983 | 1,000 |
| 11. | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*\*>, без лифтов и мусоропроводов, до 1960г. постройки. | 0,950 | 0,967 | 0,983 |
| 12. | Жилые дома с частичным благоустройством, коммунальные квартиры, дома гостиничного типа, общежития до 1960г. постройки. | 0,933 | 0,950 | 0,967 |

 <\*> Постановление Губернатора Московской области от 08.08.2019 № 358-ПГ «О внесении изменений в Учетные данные административно-территориальных и территориальных единиц Московской области».

 <\*\*>Все виды благоустройства многоквартирных домов включают в себя: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение (централизованное или газовый водонагреватель), водоотведение, центральное отопление, газовая или электрическая плита

|  |
| --- |
| Приложение 2 к постановлению администрацииПушкинского городского округа от 26.12.2019\_ года № 1769\_  |

**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 на территории Пушкинского городского округа Московской области**

 Таблица 5

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Виды жилищного фонда | Размерплаты за наем(руб./кв.м. в месяц)(сельские населенные пункты) <\*> | Размерплаты за наем(руб./кв.м. в месяц) (городские населенные пункты) <\*> | Размерплаты за наем(руб./кв.м. в месяц) (г.Пушкино) <\*> |
| 1 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*\*>, с лифтами и мусоропроводом, после 2000г. постройки. | 10,14 | 10,30 | 10,47 |
| 2 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*\*>, без лифтов и мусоропроводов, после 2000г. постройки. | 9,97 | 10,14 | 10,30 |
| 3 | Жилые дома с частичным благоустройством, коммунальные квартиры, дома гостиничного типа, общежития после 2000г. постройки. | 9,80 | 9,97 | 10,14 |
| 4 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*\*>, с лифтами и мусоропроводом, с 1980г. по 2000г. постройки. | 9,97 | 10,14 | 10,30 |
| 5 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*\*>, без лифтов и мусоропроводов, с 1980г. по 2000г. постройки. | 9,80 | 9,97 | 10,14 |
| 6 | Жилые дома с частичным благоустройством, коммунальные квартиры, дома гостиничного типа, общежития с 1980г. по 2000г. постройки. | 9,64 | 9,80 | 9,97 |
| 7 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*\*>, с лифтами и мусоропроводом, с 1960г. по 1980г. постройки. | 9,80 | 9,97 | 10,14 |
| 8 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*\*>, без лифтов и мусоропроводов, с 1960г. по 1980г. постройки. | 9,64 | 9,80 | 9,97 |
| 9 | Жилые дома с частичным благоустройством, коммунальные квартиры, дома гостиничного типа, общежития с 1960г. по 1980г. постройки. | 9,47 | 9,64 | 9,80 |
| №п/п | Виды жилищного фонда | Размерплаты за наем(руб./кв.м. в месяц)(сельские населенные пункты) <\*> | Размерплаты за наем(руб./кв.м. в месяц) (городские населенные пункты) <\*> | Размерплаты за наем(руб./кв.м. в месяц) (г.Пушкино) <\*> |
| 10 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*\*>, с лифтами и мусоропроводом, до 1960г. постройки. | 9,64 | 9,80 | 9,97 |
| 11 | Жилые дома, имеющие все виды благоустройства<\*\*>, без лифтов и мусоропроводов, до 1960г. постройки. | 9,47 | 9,64 | 9,80 |
| 12 | Жилые дома с частичным благоустройством, коммунальные квартиры, дома гостиничного типа, общежития до 1960г. постройки. | 9,30 | 9,47 | 9,64 |

 <\*> Постановление Губернатора Московской области от 08.08.2019 № 358-ПГ «О внесении изменений в Учетные данные административно-территориальных и территориальных единиц Московской области».

 <\*\*>Все виды благоустройства многоквартирных домов включают в себя: электроснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение (централизованное или газовый водонагреватель), водоотведение, центральное отопление, газовая или электрическая плита.

 Плата за наем не начисляется по жилым помещениям специализированного жилищного фонда:

 - предоставляемого для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

 - маневренного фонда.

 В ветхих, аварийных, а также попадающих под снос в связи с развитием застроенных территорий многоквартирных жилых домах, плата за наем не начисляется.