**А Д М И Н И С Т Р А Ц И Я**

**СРЕДНЕКАНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

03.04.2017**\_ №** 105**\_\_**

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

В соответствии с пунктом 3 статьи 156 Жилищного 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, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 года № 668/пр, Законом Магаданской области от 27.12.2014 года № 1842-ОЗ «О преобразовании муниципальных образований «поселок Сеймчан» и «село Верхний Сеймчан» путем их объединения с наделением статуса городского округа», руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Среднеканский городской округ», в целях упорядочения взимания платы за пользование жилыми помещениями,

**п о с т а н о в л я ю:**

1. Утвердить Порядок установления размера платы за пользование жилым помещением (наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилого фонда муниципального образования «Среднеканский городской округ», согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

 2. Установить с 01 апреля 2017 года базовую ставку за наем жилого помещения, находящегося в муниципальном жилом фонде муниципального образования «Среднеканский городской округ», в размере 12 рублей 50 копеек за 1 м2 .

 3. Установить с 01 апреля 2017 года величину коэффициента (Кс) соответствия платы для граждан, зарегистрированных в жилых домах, признанных в установленном порядке ветхими, аварийными, равной - 0,1; для остальных категорий граждан равной – 0,3.

 4. Утвердить с 01 апреля 2017 года размер платы за пользование жилым помещением (наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилого фонда муниципального образования «Среднеканский городской округ», согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

 5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на руководителя Управления жилищно-коммунального хозяйства и градостроительства Администрации Среднеканского городского округа Пензина И.Н.

 6. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в газете «Новая Колыма. Вести».

Глава Администрации Ф.Ф. Трибух

*Исп. Стафеева Е.А.*

Приложение № 1

Утвержден

 постановлением Администрации

Среднеканского городского округа

от\_03.04.2017\_№\_105\_\_\_

**Порядок**

**установления размера платы за пользование жилым помещением (наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилого фонда муниципального образования «Среднеканский городской округ»**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящей Порядок установления размера платы за пользование жилым помещением (наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилого фонда муниципального образования «Среднеканский городской округ» (далее - Порядок), разработан в соответствии с Жилищным кодексом РФ, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27.09.2016года № 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 определяют порядок установления размера платы за пользование жилым помещением (наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилого фонда (далее – плата за наем жилого помещения).

1.2. При установлении размера платы за наем жилого помещения необходимо учитывать положения части 5 статьи 156 Жилищного кодекса, согласно которым установление размера платы за наем жилого помещения не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

1.3. Плата за наем входит в структуру платы за жилое помещение, находящегося в муниципальном жилом фонде муниципального образования «Среднеканский городской округ (далее – жилое помещение) и коммунальные услуги, и начисляется в виде отдельного платежа.

 1.4. Плата за коммунальные услуги осуществляется нанимателем в рамках договора, заключенного с соответствующей обслуживающей организацией.

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

* 1. Размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, определяется по формуле 1:

Пнj= Hб \* Kj \* Kc \* Пj, где:

Пнj – размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (далее – ставка платы за найм);

Hб - базовый размер платы за наем жилого помещения;

Kj - 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 муниципального жилищного фонда (кв.м).

**3. Базовый размер платы за наем жилого помещения**

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

НБ = СРс \* 0,001, где

НБ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв.м на вторичном рынке жилья в муниципальном образовании.

3.2. Средняя цена 1 кв.м на вторичном рынке жилья определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики[[1]](#footnote-2).

**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 3:

, где

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

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К3 - коэффициент, месторасположение дома.

4.3. Значения показателей К1 - К3 установлены в соответствии с приложением № 1 к настоящему Порядку.

**5. Коэффициент соответствия платы**

5.1. Величина Кс устанавливается ежегодно исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании в интервале [0; 1].

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Приложение № 1

к Порядку установления размера платы за пользование жилым помещением (наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилого фонда муниципального образования «Среднеканский городской округ»

**Коэффициенты, характеризующие качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома (К1-К3)**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| коэффициент | параметры | Характеристика жилого помещения | Значение показателей К1-К3 |
| К1 | Качество жилого помещения (материал стен) | Блочные | 0,9 |
| Деревянные или брусчатые | 0,8 |
| К2  | Степень благоустройства | Имеющие все виды благоустройства | 1 |
| Имеющие не все виды благоустройства | 0,9 |
| Относящиеся к категории ветхих и аварийных  | 0,8 |
| К3  | Месторасположение дома | поселок Сеймчан | 0,9 |
| село Верхний Сеймчан | 0,8 |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 2

Утвержден

 постановлением Администрации

Среднеканского городского округа

 от\_03.04.2017\_№\_105\_\_\_

**Расчет**

**размера платы за наем жилого помещения для нанимателей жилых помещений**

**по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилого фонда муниципального образования**

**«Среднеканский городской округ»**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Населенные пункты муниципального образования «Среднеканский городской округ» | Базовая ставка (руб.) | Качество жилого помещения (материал стен) | Степень благоустройства | Кс –коэффициент соответствия платы | Стоимость 1 кв.м. |
| поселок Сеймчан | 12,50 | Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5 - 3,5 кирпича или кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные **(группа1)** | 1. Имеющие все виды благоустройства | 0,3 | 3,49 |
| 2. Имеющие не все виды благоустройства | 3,38 |
| 3. Относящиеся к категории ветхих и аварийных | 0,1 | 1,10 |
| Здания со стенами смешанными, деревянными рублеными или брусчатыми**(группа 2)** | 1. Имеющие все виды благоустройства | 0,3 | 3,38 |
| 2. Имеющие не все виды благоустройства | 3,26 |
| 3. Относящиеся к категории ветхих и аварийных | 0,1 | 1,05 |
| село Верхний Сеймчан | 12,50 | Здания каменные, особо капитальные, стены кирпичные толщиной в 2,5 - 3,5 кирпича или кирпичные с железобетонным или металлическим каркасом, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные | 1. Имеющие все виды благоустройства | 0,30,1 | 3,38 |
| 2. Имеющие не все виды благоустройства | 3,27 |
| 3. Относящиеся к категории ветхих и аварийных | 1,04 |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. - в связи с отсутствием информации о средней рыночной стоимости жилья на вторичном рынке, средняя цена 1 кв.м определена в соответствии с постановлением Администрации Среднеканского городского округа от 01.04.2016 № 123. [↑](#footnote-ref-2)