**Российская Федерация**

# **Новгородская область**

## АДМИНИСТРАЦИЯ ВАЛДАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

### П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

29.12.2017 № 2792

Валдай

**Об утверждении Положения о порядке**

**установления размера платы за пользование жилым**

**помещением (плата за наем) и базового 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 Валдайского муниципального района**

 В соответствии с Жилищным кодексом 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 N 668/пр, Федеральным законом от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Администрация Валдайского муниципального района **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемые:

Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Валдайского муниципального района;

базовый 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 Валдайского муниципального района;

размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) на территории Валдайского городского поселения;

размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) на территории Рощинского, Яжелбицкого, Короцкого, Едровского сельских поселений;

размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) на территории Ивантеевского, Любницкого, Семеновщинского сельских поселений.

2. Рекомендовать управляющим организациям, ТСЖ, жилищным и иным специализированным кооперативам, самостоятельно осуществляющим начисление и сбор средств, перечислять полученные средства от нанимателей муниципальных жилых помещений на территории Валдайского городского поселения в доход бюджета Валдайского городского поселения, от нанимателей муниципальных жилых помещений на территории сельских поселений Валдайского района в доход бюджета муниципального района.

3. МУП «Домоуправление» производить начисление и взимание платы за наем жилого помещения в домах непосредственного управления на территории Валдайского городского поселения.

4. Признать утратившими силу постановления Администрации Валдайского муниципального района от 06.10.2015 №1471 «О плате за наем за пользование муниципальным жилым помещением (плата за наем) на территории Валдайского муниципального района», от 06.10.2017 №1471 «О внесении изменений в постановление Администрации Валдайского муниципального района от 06.10.2015 №1471».

5. Опубликовать постановление в бюллетене «Валдайский Вестник» и разместить на официальном сайте Администрации Валдайского муниципального района в сети «Интернет».

6. Постановление вступает в силу с момента опубликования и распространяется на правоотношения сторон, возникшие с 1 января 2018 года.

**Глава муниципального района Ю.В.Стадэ**

УТВЕРЖДЕНО

постановлением Администрации

муниципального района

от 29.12.2017 № 2792

**Положение о порядке**

**установления размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории**

 **Валдайского муниципального района**

**1. Общие положения**

Настоящее Положение разработано в соответствии со статьями 154, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Методическими рекомендациями 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 № 668/пр и определяет порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Валдайского муниципального района (далее - плата за наем жилого помещения). Положение не распространяет свое действие на Порядок определения размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) коммерческого использования.

**2.Порядок определения размера платы за наем**

* 1. 2.1.Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и начисляется в виде отдельного платежа.
	2. 2.2. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма жилого помещения.
	3. 2.3. В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане, признанные малоимущими и занимающие по договорам социального найма, освобождаются от платы за пользование жилым помещением (плата за наем).
	4. 2.4. Размер платы за пользование жилым помещением (плата 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.
	5. 2.5. Базовая ставка платы за наем устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения Валдайского муниципального района на срок не менее одного календарного года.
	6. 2.6. В соответствии с пунктом 4 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

**3. Расчет размера платы за наем жилого помещения**

Размер платы за пользование жилым помещением (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

Пнj = Нб \* Кj \* Кс \* Пj, где

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

Нб - базовый 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).

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

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

Формула 2

НБ = СРс \* 0,001, где

НБ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья по Новгородской области, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

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

**5. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство**

**жилого помещения, месторасположение дома**

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

5.2. Интегральное значение Кj для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

Формула 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.

5.3. Значения показателей К1 - К3 оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

5.4. При определении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) учитываются следующие коэффициенты, характеризующие качество, благоустройство жилого помещения, и месторасположение:

 Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Коэффициенты** | **Потребительские свойства** | **Значение коэффициента** |
| **Показатели качества жилого помещения** |
| К1 | материал стен: |  |
|  |  кирпичные | 1,0 |
|  |  крупнопанельные, блочные | 0,9 |
|  |  деревянные, смешанные  | 0,8 |
|  **Показатели благоустройства жилого помещения** |
| К2 | жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения) | 1,0 |
|  | жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные  | 0,8 |
| **Показатели месторасположения** |
| К3 | г.Валдай | 1,0 |
|  | Рощинское Яжелбицкое, Едровское, Короцкое сельские поселения | 0,9 |
|  | Ивантеевское, Любницкое, Семеновщинское сельские поселения | 0,8 |

Конкретному жилому помещению соответствует лишь одно из показателей качества и благоустройства жилого помещения, месторасположение дома.

 **6. Коэффициент соответствия платы**

**Кс \_ -**  коэффициент соответствия платы.

Величина **Кс** устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в данном муниципальном образовании, в интервале [0;1].

 Таблица 2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Место****расположения****многоквартирного****дома**  | **Категория многоквартирного дома** | **Степень благоустройства****многоквартирного дома** | **Кс- коэффициент соответствия** |
| 1. | г.Валдай | кирпичные, крупнопанельные, блочные | жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения) | 0,27 |
|  |  | кирпичные | жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные | 0,25 |
|  |  | деревянные, смешанные | жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные | 0,25 |
| 2. | Рощинское, Яжелбицкое, Короцкое, Едровское сельские поселения | кирпичные, крупнопанельные, блочные | жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения) | 0,25 |
|  |  | кирпичные | жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные | 0,23 |
|  |  | деревянные, смешанные | жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные | 0,23 |
| 3. | Ивантеевское, Любницкое, Семеновщинское сельские поселения | кирпичные, крупнопанельные, блочные | жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения) | 0,21 |
|  |  | кирпичные | жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные | 0,20 |
|  |  | деревянные, смешанные | жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные | 0,20 |

**7. Пример расчета платы за пользование жилым помещением**

**(платы за наем) по договорам и договорам социального**

**найма жилых помещений**

Исходные данные для расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам и договорам социального найма жилых помещений с 1 января 2018 года.

7.1. Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) – 40 руб. 91 в месяц за 1 кв.м общей площади - **НБ;**

7.2. Жилое помещение, для которого определяется плата за пользование жилым помещением - отдельная квартира, площадью 18 кв.м. -**Пj ;**

7.3. Коэффициент соответствия платы – 0,25 - **Кс;** приведены в таблице №2.

7.4. Показатели качества, благоустройства и месторасположения, используемые в примере, приведены в таблице №1.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование коэффициента** | **Жилое помещение, для которого определяется плата за наем**  | **Значение показателя****( выбираем из таб.№1)** |
| **Показатели качества жилого помещения** |
| К1 | материал стен: |  |
|  |  кирпичные | 1 |
|  **Показатели благоустройства жилого помещения** |
| К2 | жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные  | 0,8 |
|  **Показатели месторасположения** |
| К3 | г.Валдай | 1 |

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

Кj **= ( 1+0,8+1)/3 = 0,93**

Плата за наем j-ого жилого помещения определяется по формуле:

Пнj = Нб \* Кj \* Кс \* Пj

Пнj = 40,91\*0,93\*0,25=9,51

Плата за наем равна 9,51 руб. за 1 кв.м.\* 18 кв.м. = 171,18 руб. в месяц.

УТВЕРЖДЕН

постановлением Администрации

муниципального района

от 29.12.2017 № 2792

**Базовый 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 Валдайского муниципального района**

В соответствии с Положением о порядке расчета размера платы за пользование жилым помещением ( плата за наем) жилого помещения муниципального жилищного фонда Валдайского муниципального района, базовый размер платы за пользование жилым помещением ( платы за наем) определяется по формуле и составляет с 01.07.2017 года 40 руб. 91 коп. за 1 кв.м общей площади.

НБ = СРс \* 0,001, где

НБ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс -средняя цена 1 кв.м на вторичном рынке жилья в Новгородской области .

Средняя цена 1 кв.м на вторичном рынке жилья определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики (Новгородстат).

**НБ = 40 911\*0,001=40 руб. 91 коп**

40 911 руб. - средняя цена 1 кв.м на вторичном рынке жилья по Новгородской области по данным Новгородстат за 4 квартал 2016 года.

УТВЕРЖДЕН

постановлением Администрации

муниципального района

от 29.12.2017 № 2792

**Размер**

**платы за пользование жилым помещением (плата за наем)**

**на территории Валдайского городского поселения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Категория жилых зданий | Ставка платы за наем 1 кв.м площади (руб./месяц) |
| 1. | Кирпичные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)  | 11,05 |
| 2. | Крупнопанельные, блочные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения) | 10,71 |
| 3. | Кирпичные жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные  | 9,51 |
| 4. | Жилые дома деревянные, смешанные, неблагоустроенные или частично благоустроенные | 8,90 |

УТВЕРЖДЕН

постановлением Администрации

муниципального района

от 29.12.2017 № 2792

**Размер**

**платы за пользование жилым помещением (плата за наем)**

**на территории Рощинского, Яжелбицкого, Короцкого,**

**Едровского сельских поселений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Категория жилых зданий | Ставка платы за наем 1 кв.м площади (руб./месяц) |
| 1. | Кирпичные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)  | 9,92 |
| 2. | Крупнопанельные, блочные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения) | 9,51 |
| 3. | Кирпичные жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные  | 8,47 |
| 4. | Жилые дома деревянные, смешанные, неблагоустроенные или частично благоустроенные | 7,80 |

УТВЕРЖДЕН

постановлением Администрации

муниципального района

от 29.12.2017 № 2792

**Размер**

**платы за пользование жилым помещением (плата за наем)**

**на территории Ивантеевского, Любницкого,**

**Семеновщинского сельских поселений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Категория жилых зданий | Ставка платы за наем 1 кв.м площади (руб./месяц) |
| 1. | Кирпичные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)  | 7,99 |
| 2. | Крупнопанельные, блочные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения) | 7,73 |
| 3. | Кирпичные жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные  | 7,12 |
| 4. | Жилые дома деревянные, смешанные, неблагоустроенные или частично благоустроенные | 6,55 |