



Администрация города Благовещенска
Амурской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

10.10.2019

3532

№ _____

г. Благовещенск

Об утверждении положения
о расчете размера платы за
пользование жилым
помещением (платы за наем)

В соответствии со статьёй 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 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», Уставом муниципального образования города Благовещенска, на основании протокола комиссии по ценообразованию администрации города Благовещенска от 26.09.2019 № 12

п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить прилагаемое 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 государственного или муниципального жилищного фонда в муниципальном образовании городе Благовещенске.

2. Установить базовый размер платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в размере 60,31 рубля за 1 кв. м общей площади жилых помещений в месяц.

3. Установить коэффициент соответствия платы за пользование жилым помещением в размере 0,2.

4. Признать утратившими силу постановления мэра города Благовещенска от 14.12.2006 № 4033 «Об установлении платы за пользование жилым помещением (платы за наем)», от 13.12.2007 № 3852 «О внесении изменения в постановление мэра города Благовещенска от 14.12.2006 № 4033 «Об установлении платы за пользование жилым помещением (платы за наем)», постановления администрации города

Благовещенска от 10.03.2010 № 883 «О внесении изменений в постановление мэра города Благовещенска от 14.12.2006 № 4033 «Об установлении платы за пользование жилым помещением (платы за наем)», от 24.12.2010 № 5694 «О внесении изменений в постановление мэра города Благовещенска от 14.12.2006 № 4033 «Об установлении платы за пользование жилым помещением (платы за наем)», от 27.11.2014 № 4903 «О внесении изменений в постановление мэра города Благовещенска от 14.12.2006 № 4033 «Об установлении платы за пользование жилым помещением (платы за наем)», от 04.12.2015 № 4352 «О внесении изменения в постановление мэра города Благовещенска от 14.12.2006 № 4033 «Об установлении платы за пользование жилым помещением (платы за наем)», от 16.12.2016 № 4046 «О внесении изменения в постановление мэра города Благовещенска от 14.12.2006 № 4033 «Об установлении платы за пользование жилым помещением (платы за наем)».

5. Настоящее постановление вступает в силу с 01.01.2020, подлежит опубликованию в газете «Благовещенск» и размещению на официальном сайте администрации города Благовещенска.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя мэра города Благовещенска М.С. Ноженкина.

Мэр города Благовещенска



В.С. Калита

Приложение

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации
города Благовещенска

от 10.10.2019 № 3532

Положение

о расчёте 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 в муниципальном образовании городе Благовещенске

1. Общие положения

1.1. Настоящее 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 государственного или муниципального жилищного фонда в муниципальном образовании городе Благовещенске (далее – Положение) определяет порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 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. В настоящем Положении используются следующие понятия и термины:

- плата за пользование жилым помещением (плата за наем) государственного или муниципального жилищного фонда – это плата, входящая в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

- качество жилого помещения - совокупность свойств жилого помещения (в т. ч. материал стен дома, планировка жилого помещения) в зависимости от года ввода жилого дома в эксплуатацию;

- благоустройство жилого помещения – характеристика жилого помещения, отражающая возможность получения коммунальных услуг;

- месторасположение дома – характеристика дома, отражающая близость к центральной части г. Благовещенска, наличие

объектов социальной и культурной инфраструктуры и др., в зависимости от отнесения адреса к планировочному району в соответствии с Генеральным планом города Благовещенска, утвержденным решением Благовещенской городской Думы от 26.07.2007 № 30/75 (с изм. от 26.03.2015 № 8/92);

- коэффициент соответствия платы – показатель, позволяющий отрегулировать баланс интересов между потребителем и собственником жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, несущим бремя обязанностей собственника в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании городе Благовещенске.

1.3. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах – исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

1.4. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается дифференцированно, исходя из качества, благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

В результате классификации и соотнесения с ней конкретного жилого дома, жилищный фонд разбивается на группы, для которых устанавливаются коэффициенты к базовому размеру платы за наем.

1.5. Граждане, признанные в установленном законодательством порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

1.6. Плата за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда, поступает в бюджет города Благовещенска.

2. Порядок расчёта размера платы за наем.

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 1:

$$P_{nj} = H_6 * K_j * K_c * P_j, \quad (1)$$

где

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

H_6 - базовый размер платы за наем жилого помещения;

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

K_c - коэффициент соответствия платы;

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

$$H_B = CP_c * 0,001, \quad (2)$$

где

H_B - базовый размер платы за наем жилого помещения;

CP_c - средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Амурской области, определяемая по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС), на момент утверждения базового размера платы за наем.

Базовый размер платы за наем жилого помещения может пересматриваться уполномоченным органом не чаще 1 раза в год в срок до 1 июля текущего года.

2.3. Коэффициент, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома, рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

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

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.

Значения показателей $K_1 - K_3$ оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

2.4. Значения коэффициента, характеризующего качество жилого помещения (K_1):

Сроки ввода жилых домов в эксплуатацию	Значение коэффициента
после 1995 года	1,3
с 1971 по 1995 год	1,2

Сроки ввода жилых домов в эксплуатацию	Значение коэффициента
с 1946 по 1970 год	1,0
с 1921 по 1945 год	0,9
до 1920 года	0,8

2.5. Значения коэффициента характеризующего благоустройство жилого помещения (K_2):

Наличие коммунальных услуг	Значение коэффициента
Наличие всех видов услуг: холодное и горячее водоснабжение, централизованное водоотведение, отопление (за исключением печного), электроснабжение	1,3
Отсутствие одного вида услуг	1,0
Отсутствие более одного вида услуг	0,8

2.6. Значения коэффициента характеризующего месторасположение дома (K_3):

№ п/п	Месторасположение дома	Значение коэффициента
1.	Центральный планировочный район включает в себя историческую часть города. Его границы приняты от набережной Амура в районе мебельной фабрики (створ разобранного подъездного пути) и далее по ул. Железнодорожная, подъездному пути ТЭЦ, главному пути ЗабЖД до пересечения с существующим автодорожным мостом через Зею и вдоль него до реки.	1,3
2.	Западный планировочный район включает в себя часть города, лежащую на запад от центра, и ограничен от Северного планировочного района Новотроицким шоссе. В состав Западного района входят обособленные части – район Аэропорта и часть села Верхнеблаговещенского, вошедшая в состав городского округа.	1,1
3.	Северный планировочный район включает в себя всю северную часть города за исключением сельских населённых пунктов.	1,1
4.	с. Белогорье	0,8

N п/п	Месторасположение дома	Значение коэффициента
5.	ж/д с. Белогорье	0,8
6.	ж/д с. Призейская	0,8
7.	п. Мухинка	0,8
8.	с. Плодопитомник	0,8
9.	с. Садовое	0,8
10.	п. Моховая Падь	0,8

2.7. Значение коэффициента соответствия платы (K_c):

Величина коэффициента соответствия платы устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании городе Благовещенске, в интервале [0;1].

Коэффициент может пересматриваться уполномоченным органом не чаще 1 раза в год в срок до 1 июля текущего года.