



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Кемеровская область

город Мыски

Администрация Мысковского городского округа

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 18 февраля 2016г. № 337-нп

Об утверждении Порядка установления, изменения и индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилого фонда коммерческого использования Мысковского городского округа

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Совета народных депутатов Мысковского городского округа от 22.12.2015 г. «Об утверждении Порядка предоставления жилых помещений муниципального жилищного фонда коммерческого использования Мысковского городского округа», Уставом Мысковского городского округа:

1. Утвердить Порядок установления, изменения и индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилого фонда коммерческого использования Мысковского городского округа согласно приложению.

2. Консультанту-советнику организационного отдела администрации Мысковского городского округа (А.А. Смирнов) разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Мысковского городского округа.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня подписания и распространяется на правоотношения, возникшие с 01.12.2015 г.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на и.о. заместителя главы Мысковского городского округа по экономике и промышленности Т.М. Русинovu.

Глава Мысковского
городского округа

Д.Л. Иванов

**ПОРЯДОК
УСТАНОВЛЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И ИНДЕКСАЦИИ
РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ МЫСКОВСКОГО
ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и определяет порядок установления, изменения и индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилого фонда коммерческого использования Мысковского городского округа (далее - плата за наем жилых помещений).

2. Плата за наем жилых помещений включает в себя:

2.1. плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2.2. плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2.3. плату за коммунальные услуги;

2.4. расходы, связанные с капитальным ремонтом дома.

Плата в соответствии с подпунктами 2.2, 2.3 и 3.4 пункта 2 настоящего Порядка вносится нанимателями жилых помещений муниципального жилого фонда коммерческого использования в порядке, установленном для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма.

3. Плата за наем поступает в бюджет Мысковского городского округа на основании договора найма жилого помещения муниципального жилищного фонда коммерческого использования Мысковского городского округа и аккумулируется на расчетном счете Муниципального казенного учреждения «Управление жилищно-коммунального хозяйства Мысковского городского округа».

4. Плата за наем включает в себя возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение многоквартирного дома коммерческого использования или приобретение жилых помещений в таком доме, и иные возмещения расходов наймодателя жилого помещения связанные с обязательными платежами в связи с владением и (или) распоряжением жилым помещением.

5. Размер платы за наем по договору найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения устанавливается, изменяется, исходя из экономически обоснованных расходов, указанных в 4 настоящего Порядка, средних сроков окупаемости (эксплуатации), средней доходности инвестиционных расходов, дифференцировано в зависимости от месторасположения наемных домов коммерческого использования на территории Мысковского городского округа, потребительских свойств, уровня благоустройства.

Размер платы за 1 кв. метр жилого помещения не может устанавливаться и изменяться дифференцированно по категориям нанимателей жилых помещений по договорам найма.

6. При заключении договора найма на жилое помещение коммерческого использования в нем указывается ежемесячная плата за наем в размере, равном произведению общей площади жилого помещения, размера платы за 1 кв.м. жилого помещения и коэффициентов дифференциации, установленных в соответствии с пунктами 4-5 настоящего Порядка, если иное не установлено пунктом 7 настоящего порядка.

Размер платы за наем рассчитывается по формуле:

$R = S * C * K_s * K_t * K_p$, где:

S- общая площадь жилого помещения;

C- стоимость одного квадратного метра общей площади жилья в месяц;

K_s - коэффициент дифференциации в зависимости от степени благоустройства;

K_t -коэффициент дифференциации, учитывающий территориальное месторасположение жилого помещения;

K_p - коэффициент, учитывающий потребительские свойства жилого помещения. Для жилых помещений, соответствующих условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, устанавливаемым Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, устанавливается на уровне 1. Для жилых помещений, параметры которых ниже соответствующих условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, устанавливается на уровне 0,9. Для жилых помещений, параметры которых выше соответствующих условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, устанавливается на уровне 1,15.

Коэффициент, учитывающий потребительские свойства жилого помещения может быть увеличен на коэффициент укомплектования жилых помещений. Для жилых помещений, оборудованных мебелью, бытовой техникой (помимо плиты для приготовления пищи), предметами домашнего обихода, необходимыми для проживания в нем, устанавливается на уровне 1,07.

Расчетное значение платы за наем подлежит округлению до целого значения (в рублях).

Коэффициенты дифференциации по степени благоустройства и территориального месторасположения жилого помещения определены согласно приложению к настоящему Порядку.

7. В случае, если финансово-экономическом обоснованием, при установлении размера платы за 1 кв. метр жилого помещения (С), размер платы превышает стоимость более чем в 2 раза (или менее величины) стоимость одного квадратного метра общей площади жилья на территории Мысковского городского округа, устанавливаемой для расчета социальных выплат, а также в случае отсутствия возможности произвести финансово-экономическое обоснование стоимости одного квадратного метра общей площади жилья, то стоимость одного квадратного метра общей площади жилья в месяц (С) устанавливается в размере равной 0,001 от стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на территории Мысковского городского округа, устанавливаемой для расчета социальных выплат на момент заключения договора найма с учетом коэффициента средней доходности инвестиционных расходов. Коэффициент доходности инвестиционных расходов устанавливается на уровне 1,06.

8. Размер платы за 1 кв. метр жилого помещения по заключенному договору найма может ежегодно индексироваться, исходя из индекса потребительских цен в Кемеровской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) на основании данных территориального управления Федеральной службы государственной статистики, с учетом положений пунктов 9, 10 настоящего Порядка.

9. В случае принятия в текущем году решения об установлении, изменении размера платы за наем, индексация максимального размера платы за наем жилого помещения не производится.

10. В случае принятия решения об индексации размера платы за 1 кв. метр жилого помещения такая индексация производится не ранее чем по истечении одного года с даты заключения договора найма или даты последнего изменения размера платы за наем жилого помещения, но не позднее 1 июля текущего года.

11. Изменение размера платы за наем жилого помещения производится один раз в пять лет не позднее 1 июля соответствующего года с учетом требований пунктов 6, 7 настоящего Порядка.

12. Установление, изменение и индексация размера платы за наем жилых помещений осуществляются на основании постановления администрации Мысковского городского округа.

13. Решение органа местного самоуправления об установлении изменении и индексации размера платы за 1 кв. метр жилого помещения размещается на официальном сайте органа местного самоуправления, принявшего указанное решение, в сети "Интернет".

Приложение к порядку
установления, изменения и
индексации платы за наем
жилых помещений по
договорам найма жилых
помещений муниципального
жилого фонда коммерческого
использования Мысковского
городского округа

Коэффициент дифференциации для определения платы за наем
в Мысковском городском округе

№ п/п	показатели	Размер коэффициента
Коэффициент дифференциации в зависимости от степени благоустройства		
1	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение)	1,0
2	Жилые дома без горячего водоснабжения (отопление, холодное водоснабжение, водоотведение)	0,9
3	Жилые дома без отопления и горячего водоснабжения (холодное водоснабжение, водоотведение)	0,8
4	Жилые дома без отопления, водоснабжения, водоотведения	0,7
Коэффициент дифференциации, учитывающий территориальное месторасположение жилого помещения;		
1	Микрорайон жилой застройки центральной части города Мыски	1,0
2	Микрорайон жилой застройки ГРЭС	1,0
3	Микрорайон жилой застройки ТУ ЗЖБК	0,9