



АДМИНИСТРАЦИЯ ПУШКИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

28.12.2020 № 1874

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 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 21.12.1996 № 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 27.09.2016 № 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», постановлением Правительства Московской области от 08.12.2020 № 937/41 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2021 год», руководствуясь Уставом Пушкинского городского округа Московской области, администрация Пушкинского городского округа Московской области постановляет:

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 городского округа Московской области от 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».

4. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникающие с 01 января 2021 года.

5. Управлению делами администрации Пушкинского городского округа Московской области (Холмакova С.Н.) обеспечить официальное опубликование настоящего постановления в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Пушкинского городского округа Московской области, и размещение на официальном сайте администрации Пушкинского городского округа Московской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <http://www.adm-pushkino.ru/>.

6. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы администрации Пушкинского городского округа Московской области Тарасову М.Ф.

Глава Пушкинского городского округа

М.Ф. Перцев

Верно:

Начальник Управления делами
администрации Пушкинского городского округа

С.Н. Холмакова

**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 Московской области (далее по тексту - Порядок) разработан в соответствии со ст. 154 и ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 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».

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 Московской области.

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:

$$П_{ij} = П_б \times K_j \times K_c \times П_j, \text{ где}$$

$П_{ij}$ - размер платы за наем j -го помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

$П_б$ - базовая ставка (размер) платы за наем жилого помещения;

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

K_c - коэффициент соответствия платы;

$П_j$ - 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. Установить величину коэффициента соответствия платы K_e исходя из социально-экономических условий Пушкинского городского округа для граждан, проживающих в Пушкинском городском округе Московской области, 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.

- «0,1237» - 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

$H_0 = CP_c \times 0,001$, где:

H_0 – базовая ставка (размер) платы за наем жилого помещения;

CP_c – 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:

$$H_0 = 80\,586,13 \text{ руб./кв. м} \times 0,001 = 80,59 \text{ руб./кв. м.}$$

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 K_1 для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

$$K_1 = \frac{K_1 + K_2 + K_3}{3}, \text{ где}$$

K_1 - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения.

Таблица 1

№ п/п	Год постройки	Коэффициент (K_1)
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

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

Таблица 2

№ п/п	Степень благоустройства	Коэффициент (K_2)
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

K_3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

Таблица 3

№ п/п	Месторасположение дома <*>	Коэффициент (K_3)
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 $K_1 - K_3$ оцениваются в интервале от 0,9 до 1,1.

4.4. Таким образом с учетом показателей K_1 - K_3 , коэффициент K_1 , характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома составляет:

Таблица 4

№ п/п	Виды жилищного фонда	Значение коэффициента K_j (сельские населенные пункты) <*>	Значение коэффициента K_j (городские населенные пункты) <*>	Значение коэффициента K_j 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 15.07.2020 № 329-ПГ "Об Учётных данных 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 администрации
Пушкинского городского округа
от 28.12.2020 № 1874

**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	Размер платы за наем (руб./кв.м. в месяц) (сельские населенные пункты) <*>	Размер платы за наем (руб./кв.м. в месяц) (городские населенные пункты) <*>	Размер платы 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
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 15.07.2020 № 329-ПГ "Об Учётных данных 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.

Лист согласования к документу № ВН-13683-КЭ от 29.12.2020

Инициатор согласования: Селимханова А.М. Главный эксперт отдела цен и тарифов

Согласование инициировано: 29.12.2020 11:16

Краткое содержание: Для сведения и использования в работе Постановление от 28.12.2020 № 1874 Плата за наем на 2021 год

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

Тип согласования: **смешанное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания/Комментарии
Тип согласования: последовательное				
1	Алишевская Р.М.		Согласовано 29.12.2020 11:24	-
2	Жильцов И.А.		Согласовано 29.12.2020 12:09	-
Тип согласования: последовательное				
3	Федотова С.С.		ЭП Подписано 29.12.2020 12:46	-