

**ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТЕЙКОВО**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 19 декабря 2016 г. N 703**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ УСТАНОВЛЕНИЯ РАЗМЕРА
ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Список изменяющих документов
(в ред. [Постановления](#) администрации городского округа Тейково
от 20.02.2018 N 85)

В соответствии с Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность", от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения", [приказом](#) Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 N 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", [решением](#) муниципального городского Совета городского округа Тейково Ивановской области от 27.03.2009 N 34 "О порядке установления платы за жилищные услуги и платы за пользование жилым помещением (платы за наем)", [Уставом](#) городского округа Тейково, администрация городского округа Тейково постановляет:

1. Утвердить [Положение](#) о порядке установления размера платы за наем жилого помещения, размера платы за содержание жилого помещения согласно приложению.

2. Считать утратившим силу [постановление](#) администрации городского округа Тейково от 08.05.2015 N 245 "О порядке расчета ставок платы за наем, социальный наем жилых помещений".

3. Опубликовать настоящее постановление в Вестнике органов местного самоуправления городского округа Тейково и разместить на официальном сайте администрации городского округа Тейково в сети Интернет.

Глава городского округа Тейково
А.В.ЯСТРЕБОВ

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ УСТАНОВЛЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ, РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

Список изменяющих документов
(в ред. [Постановления](#) администрации городского округа Тейково
от 20.02.2018 N 85)

I. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с [Конституцией](#) Российской Федерации, Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" (далее - Правила N 491), от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (далее - Минимальный перечень), от 06.02.2006 N 75 "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами" (далее - Правила N 75), [решением](#) муниципального городского Совета городского округа Тейково Ивановской области от 27.03.2009 N 34 "О порядке установления платы за жилищные услуги и платы за пользование жилым помещением (платы за наем)", другими нормативными актами Российской Федерации, Ивановской области, городского округа Тейково.

2. Настоящее Положение определяет основные принципы и методы установления размера платы за жилое помещение в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления, предусмотренными Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации.

В соответствии с настоящим Положением подлежат установлению:

а) размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (за исключением платы за содержание государственного жилищного фонда, определяемой в соответствии со [ст. 163](#) ЖК РФ);

б) размер платы за содержание жилых помещений для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, а также для собственников помещений в многоквартирном доме, не принявшим решение на их общем собрании об установлении размера платы за содержание жилого помещения;

в) другие вопросы в сфере тарифного регулирования, которые в соответствии с законодательством относятся к компетенции администрации городского округа Тейково.

3. Плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

4. Установление размера платы за содержание жилого помещения может осуществляться с привлечением экспертных организаций.

5. Размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается постановлением администрации городского округа Тейково:

в многоквартирных домах равным размеру платы, установленному на общем собрании собственников жилого помещения многоквартирного дома или установленному администрацией городского округа Тейково для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании собственников помещений не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, или по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, предусмотренных жилищным законодательством, или равным размеру платы, определенному на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год для нанимателей, проживающих в многоквартирных домах, управление которыми осуществляется товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, иными специализированными потребительскими кооперативами.

II. Основные принципы и методы установления размера платы за жилое помещение

6. Основные принципы установления размера платы за жилое помещение:

1) достижение баланса интересов собственников жилых помещений и организаций, осуществляющих деятельность в сфере управления многоквартирными домами, обеспечение доступности платы для собственников;

2) применение энергосберегающих технологий организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;

3) обеспечение доступности для потребителей информации о размере платы за пользование жилым помещением (платы за наем), за содержание жилого помещения;

4) установление платы за содержание жилого помещения в размере, необходимом для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме исходя из требований, установленных [Правилами](#) N 491 и Минимальным перечнем, обеспечивающих безопасные условия проживания граждан.

7. Установление размера платы за содержание жилого помещения может осуществляться следующими методами:

1) метод экономически обоснованных расходов;

2) метод индексации размера платы, в соответствии с которым размер платы меняется с учетом прогнозируемого уровня инфляции (индексов-дефляторов, устанавливаемых Министерством экономического развития Российской Федерации);

3) методом аналогов с использованием структуры ее составляющих;
(в ред. [Постановления](#) администрации городского округа Тейково от 20.02.2018 N 85)

4) нормативным методом;
(пп. 4 введен [Постановлением](#) администрации городского округа Тейково от 20.02.2018 N 85)

5) методом экспертных оценок (или) сравнительного анализа исходя из размеров платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных на территории муниципальных образований, расположенных в идентичных климатических условиях.
(пп. 5 введен [Постановлением](#) администрации городского округа Тейково от 20.02.2018 N 85)

При определении стоимости обязательных и дополнительных работ и услуг на основе метода аналогов применяется информация о стоимости или расходе ресурсов при их выполнении по аналогичным многоквартирным домам в сопоставимых условиях.

В зависимости от вида планируемых к выполнению обязательных и дополнительных работ и услуг критериями сопоставимости условий являются: состав и периодичность выполнения работ и услуг.

Допускается комбинирование методов, указанных в [подпунктах 1 - 5 п. 7](#).
(абзац введен [Постановлением](#) администрации городского округа Тейково от 20.02.2018 N 85)

8. Выбор метода установления размера платы за содержание жилого помещения осуществляется администрацией городского округа Тейково.
(в ред. [Постановления](#) администрации городского округа Тейково от 20.02.2018 N 85)

III. Порядок установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем)

9. Установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) осуществляется в соответствии с методическими [указаниями](#), утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 N 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".

10. 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 определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

11. Используемые для установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма или договорам найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда параметры оценки потребительских свойств жилья и значения коэффициентов по каждому из этих параметров:

1) [число](#) параметров оценки потребительских свойств жилья и значения коэффициентов по каждому из этих параметров отражены в приложении к настоящему положению;

2) коэффициент соответствия платы устанавливается постановлением администрации городского округа Тейково при изменении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) исходя из социально-экономических условий в городском округе Тейково.

IV. Порядок установления размера платы

за содержание жилого помещения

12. Размер платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливается по результатам открытого конкурса, проводимого в установленном законодательством порядке, равной цене договора управления многоквартирным домом.

Цена договора управления многоквартирным домом устанавливается равной размеру платы за содержание жилого помещения, указанной в конкурсной документации.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме формируется в конкурсной документации в порядке, установленном [Правилами](#) N 75, администрацией городского округа Тейково.

13. Размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения в соответствии с [частью 4 статьи 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливается постановлением администрации городского округа Тейково.

Расчет предлагаемого размера платы за содержание жилого помещения производится администрацией городского округа Тейково с учетом предложений управляющей организации, осуществляющей обслуживание и эксплуатацию жилищного фонда.
(п. 13 в ред. [Постановления](#) администрации городского округа Тейково от 20.02.2018 N 85)

14. Срок установления размера платы за наем жилого помещения и размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме составляет 30 дней со дня регистрации заявления в администрации городского округа Тейково или по истечении срока действия ранее установленного размера платы в соответствии с действующим законодательством и в случаях, требующих для рассмотрения вопросов, поставленных в заявлениях (обращениях), проведения специальной проверки, направления запроса, принятия других мер, может быть продлен распоряжением администрации городского округа Тейково на 30 дней с сообщением об этом заявителю.
(п. 14 введен [Постановлением](#) администрации городского округа Тейково от 20.02.2018 N 85)

15. В случае отсутствия информации об установлении или изменении размера платы за содержание жилого помещения от организаций, осуществляющих обслуживание и эксплуатацию жилищного фонда, администрация городского округа Тейково имеет право проиндексировать на текущий год размер платы на величину, не превышающую прогнозируемый уровень инфляции (индекса-дефлятора, устанавливаемого Министерством экономического развития Российской Федерации).

16. Работы и услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме сверх Минимального перечня оплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме в размере, установленном общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

V. Срок действия размеров платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и за содержание жилого помещения

17. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и платы за содержание жилого помещения в городском округе Тейково не может быть менее одного года, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Приложение
к Положению
о порядке установления размера платы
за пользование жилым помещением (платы за наем),
размера платы за содержание жилого помещения

Число параметров оценки потребительских свойств жилья
и значение коэффициентов по каждому из этих параметров

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

2. При расчете ставок платы за наем, социальный наем жилого помещения весь жилищный фонд подразделяется на три группы по капитальности жилых зданий:

- первая группа - жилые здания с кирпичными стенами;
- вторая группа - жилые здания с крупнопанельными стенами;
- третья группа - жилые здания со смешанными, деревянными стенами.

3. Основой для установления коэффициентов комфортности, изменяющих величину оплаты жилья по сравнению с базовым уровнем, является характеристика группы в целом.

Значения коэффициентов K_1 - K_3 оцениваются в интервале от 0,8 до 1,3. Потребительские свойства жилья характеризуются тремя параметрами:

- 1) K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения (материал стен);
- 2) K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;
- 3) K_3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

Значение коэффициентов K_1 - K_3 определяется в следующих диапазонах:

Значимость первого коэффициента (K_1):

- 1,1 - кирпичные дома;
- 1 - панельные дома;
- 0,8 - смешанные, деревянные и пр.

Значимость второго коэффициента (K_2):

- 1,1 - благоустроенные жилые помещения;
- 1 - частично благоустроенные жилые помещения;
- 0,8 - прочие жилые помещения.

Значимость третьего параметра K_3 :

1 - весь жилищный фонд.

4. Интегральное значение коэффициентов (K_j), характеризующих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение многоквартирного дома, учитываемых при расчете платы за наем:

Жилые дома	Значение коэффициента K_j		
	жилые помещения, имеющие все виды благоустройства	жилые помещения, имеющие не все виды благоустройства (частично благоустроенные)	Прочие жилые помещения (неблагоустроенные)
1. с кирпичными стенами	1,1	1,0	0,9
2. с панельными стенами	1,0	1,0	0,9
3. со смешанными и деревянными стенами	0,9	0,9	0,9

Примечание:

1. Степень благоустройства многоквартирного или жилого дома - наличие внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования многоквартирного или жилого дома, используемых для предоставления коммунальных услуг.

2. Благоустроенным жильем считается жилое помещение, имеющее: электроснабжение, водоснабжение, канализацию, центральное отопление или отопление от газовых котлов, ванну (душ), газовую или электрическую плиту, горячее водоснабжение или газовую колонку (электроводонагреватели).

Жилые дома, имеющие не все виды благоустройства (оговоренные выше), относятся к категории "частично благоустроенных".

Жилые дома, имеющие печное отопление, относятся к категории "неблагоустроенных".
