#  ГЕРБ.JPG

 КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ

 АДМИНИСТРАЦИЯ ИДРИНСКОГО РАЙОНА

 П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

19.01.2016 с. Идринское № 19- п

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

Об утверждении методики

определения платы за пользование

жилым помещением (платы за наем)

Во исполнение статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 19, 33 Устава Идринского района, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить методику определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в муниципальном специализированном жилищном фонде муниципального образования Идринский район, согласно приложению № 1 к постановлению.

2.Установить среднюю базовую ставку платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального специализированного жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений, согласно приложению № 2 к постановлению.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации района по экономическим и финансовым вопросам Н.А.Данилкину.

4. Опубликовать постановление в газете «Идринский вестник» и разместить на официальном сайте муниципального образования Идринский район (www.idra.org.ru).

5. Постановление вступает в силу в день, следующий за днём его официального опубликования.

Глава района А. В. Киреев

Приложение № 1

к постановлению

администрации района

от 19.01.2016 №19- п

**Методика определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального специализированного жилищного фонда муниципального образования Идринский**

1.Общие положения
1.1. Методика определения платы за пользование жилым помещением

(платы за наем) в муниципальном специализированном жилищном фонде (далее - Методика) определяет плату за пользование жилыми помещениями, занимаемыми на основании договоров социального найма и договоров найма жилого помещения специализированного муниципального жилищного фонда.

1.2. Методика разработана в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.

1.3. В Методике используются следующие основные термины и понятия:

1) *плата за пользование жилым помещением (плата за наем) муниципального специализированного жилищного фонда* - составная часть платы за жилое помещение и коммунальные услуги, устанавливаемая в размере, который определяется в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, исходя из занимаемой общей площади жилого помещения;

2) *уровень благоустройства жилого помещения* - наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги и влияющих на размер

 платы за наем;

3) *качество жилого помещения* - совокупность свойств (в т.ч. материал стен дома, этажность, планировка и др.), влияющих на размер платы за наем;

4) *плата за пользование 1 кв. м жилого помещения (плата за наем)* - размер платы, взимаемой с нанимателя за единицу общей площади жилого помещения.

1.4. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) специализированного муниципального жилищного фонда подлежит зачислению в бюджет Идринского района.

1.5. Основным принципом формирования платы за пользование жилым помещением (платы за наем) является индивидуализация платы для каждого жилого помещения в зависимости от его качества и благоустройства

индивидуального жилого дома, квартиры в многоквартирном жилом доме.

1.6. В целях индивидуализации платы за пользование конкретным жилым помещением ставка платы за 1 кв. м общей площади указанного жилого помещения рассчитывается с учетом его качества и благоустройства.
**II. Определение базовой ставки платы за пользование
жилым помещением (платы за наем)**

2.1. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения и является платой за пользование жилыми помещениями, расположенными в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании.

2.2. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) специализированного муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения определяется по формуле:

В = Кс \* Цр / (Т \* 12) (1)
где:

В - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

\* Кс - коэффициент соответствия платы для нанимателей средней рыночной стоимости жилья;

\* \* Цр - средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья в муниципальном образовании Идринский район;

\*\*\*Т - срок полезного использования здания (дома);

12 - число месяцев году.
2.3. Срок действия базовой ставки платы за наем устанавливается не менее одного календарного года и корректируется по мере изменения .

**\*** Коэффициент соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья представляет собой долю оплаты нанимателями затрат собственника жилого помещения на строительство и реконструкцию жилищного фонда, в котором жилые помещения предоставляются по договорам социального найма и или договорам найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

Величина соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья устанавливается органами местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в данном муниципальном образовании.

Для жилья, предоставляемого в государственном или муниципальном жилищном фонде по договору социального найма величину коэффициента соответствия оплаты для нанимателей рыночной стоимости жилья рекомендуется устанавливать в диапазоне 0,5 – 1.

**\*\*** Средняя рыночная стоимость жилья, утверждается постановлением администрации района и отражает среднюю рыночную стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения на первичном и вторичном рынках жилья в Идринском районе, среднюю стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилья, утверждаемую приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства для субъекта федерации, на очередной плановый период, с корректировкой на условия муниципального образования

Идринский район.

 **\*\*\*** Приниматьдля жилых помещений**:**

 **- второй группы** - дома каменные обыкновенные; фундаменты – каменные; стены – каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные; перекрытия - железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам – 125 лет;

 **- третьей группы** – дома каменные облегчённые; фундаменты – каменные и бетонные; стены – облегчённой кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника; перекрытия - деревянные или каменные по металлическим балкам – 100 лет;

 - **четвёртой группы** – дома деревянные, рубленые и брусчатые; фундаменты ленточные бутовые; стены – рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные); перекрытия – деревянные – 50 лет;

**III. Определение коэффициентов, учитывающих
качество и благоустройство жилого помещения**

 3.1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения.

 3.2. При определении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) учитываются следующие коэффициенты, характеризующие показатели качества и благоустройства жилого помещения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| К1 | Материал стен дома | коэффициент |
|  | кирпич | 1,1 |
|  | железобетонные панели и блоки, монолит | 1,0 |
|  | древесина, шлакобетон и прочие | 0,9 |
| К2 | Год постройки дома: |  |
|  | дома до 1956 года постройки | 0,4 |
|  | дома периода 1957 по 1979 годы | 0,75 |
|  | стандартная застройка с 1970 до 1985 года включительно | 0,85 |
|  | кирпичная и панельная застройка и дома улучшенной планировки с 1986 по 1992 год включительно | 1,25 |
|  | кирпичная и панельная застройка и дома улучшенной планировки с 1992 года | 2,0 |
| К3 | Коэффициент наличия централизованного теплоснабжения |  |
|  | наличие | 1,0 |
|  | отсутствие | 0,8 |
| К4 | Коэффициент, учитывающий наличие централизованного водоотведения |  |
|  | наличие | 1,0 |
|  | отсутствие | 0,8 |
| К5 | Коэффициент, учитывающий наличие холодного водоснабжения в доме (водопровод) |  |
|  | наличие | 1,0 |
|  | отсутствие | 0,8 |
| К6 | Коэффициент, потребительских свойств жилого помещения |  |
|  | с. Идринское | 1,0 |
|  | п. Майский, с. Малый Хабык, с. Большой Телек | 0,9 |
|  | прочие населённые пункты | 0,7 |

3.3. Конкретному жилому помещению соответствует лишь одно из

значений каждого из показателей качества и благоустройства жилого помещения.

3.4. Коэффициенты, учитывающие качество и благоустройство жилого помещения, определяют отклонения в качестве, благоустройстве домов между конкретным жилым помещением и жилым помещением, для которого установлена базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы

за наем).

**IV. Определение размера платы за пользование
жилым помещением (платы за наем)**

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в k-м

жилом помещении в месяц определяется по формуле:

Сk = В \* Кk \* Sобщ (2)
где:

Сk - размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в k-м жилом помещении;

В - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

Кk - коэффициент, учитывающий качество и благоустройство k-го жилого помещения, определяется как произведение значений показателей качества и благоустройства жилого помещения;

Sобщ - общая площадь k-го жилого помещения.

Приложение № 2

к постановлению

администрации района

от 19.01. 2016 № 19- п

**Расчёт средней базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального специализированного жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма, жилых помещений**

Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) определяется по формуле 1:

В = Кс \* Цр / (Т \* 12)

Значение Кс – коэффициента соответствия платы для нанимателей средней рыночной стоимости жилья, принять равным – 0,7 по жилым помещениям второй группы; 0,6 – по жилым помещениям третьей группы; 0,5 – по жилым помещениям четвёртой группы .

Цр – средняя рыночная стоимость одного метра квадратного общей площади жилого помещения, утверждаемая нормативно правовым актом администрации района ежегодно.

Расчётная базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) по договорам социального найма, в жилых помещениях составляет:

- **второй группы**

В = 0,7 \* 30153 / 125 / 12 = 14,07 рубля в месяц, за 1 кв. м общей площади жилого помещения;

- **третьей группы**

В = 0,6 \* 30153 / 100 / 12 = 15,07 рубля в месяц, за 1 кв. м общей площади жилого помещения;

**- четвёртой группы**

В = 0,5 \* 30153 / 50 / 12 = 25,13 рубля в месяц, за 1 кв. м общей площади жилого помещения.

Среднее значение базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального специализированного жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма, по группам жилых помещений, на 2016 год составляет:

14,07 + 15,07 + 25,13 = 54,27 / 3= 18,09 руб. в месяц, за один метр квадратный общей площади жилья.