Приложение № 1

к решению Совета

городского округа город Салават

Республики Башкортостан

от 27 сентября 2017 г.

№ 4-12/147

**Положение о расчете**

 **размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа город Салават Республики Башкортостан**

Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда городского округа город Салават Республики Башкортостан (далее – Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Методическими указаниями 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, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016г. № 668/пр.

1. **Общие положения**

Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

1. Плата за наем – плата за пользование жилым помещением, находящимся в муниципальном жилищном фонде городского округа город Салават Республики Башкортостан.
2. Муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности городскому округу город Салават Республики Башкортостан.

**II. Порядок определения размера платы за наем**

2.1 Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и начисляется в виде отдельного платежа.

2.2 Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма жилых помещений и договорам найма специализированных жилых помещений (далее – по договорам социального и специализированного найма жилых помещений).

2.3 В соответствии со ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане, признанные малоимущими и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

2.4 Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального и специализированного найма жилых помещений

определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

2.5 Базовая ставка платы за наем устанавливается на один квадратный метр общей площади муниципального жилого помещения городского округа город Салават Республики Башкортостан на срок не менее одного календарного года.

2.6 В соответствии с п.4 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда устанавливается от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

2.7 Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по следующей формуле:

Пнj = Hб \*Kj \* Kc \*Пj , где

Пнj - размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального и специализированного найма жилого помещения;

Hб – базовый размер платы за наем жилого помещения;

Kj – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

Kc – коэффициент соответствия платы;

Пj – общая площадь жилого помещения, предоставленного по договору социального, специализированного найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (кв. м.).

**III. Базовый размер платы за наем жилого помещения**

3.1. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле:

HБ = СРс \* 0,001, где

HБ – базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс  – средняя цена за 1 кв.м. на вторичном рынке жилья в Республике Башкортостан.

3.2. Средняя цена 1 кв. м. на вторичном рынке жилья определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики.

**IV. 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 Kj для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

****, где

Kj  – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

К1 – коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2 – коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К3 – коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

4.3. Значение показателей К1 – К3  оценивается в интервале [0,8 - 1,3].

4.4. При определении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) учитываются следующие коэффициенты, характеризующие качество, благоустройство жилого помещения и месторасположение дома:

 Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Коэффициенты | Потребительские свойства | Значение коэффициента |
| **Показатели качества жилого помещения** |
| К1 | Материал стен: |  |
| Кирпичные, каменные, монолитные | 1,3 |
| Крупнопанельные, блочные | 1,3 |
| Деревянные, смешанные | 0,9 |
| **Показатели благоустройства жилого помещения** |
| К2 | Многоквартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения) | 1,3 |
| Многоквартирные жилые дома, имеющие не все виды благоустройства, общежития | 0,9 |
|  Жилые дома без удобств, неканализируемые | 0,8 |
| **Показатели месторасположения дома** |
| К3 | Прочие населенные пункты городского округа город Салават Республики Башкортостан (ул. XXI съезда КПСС) | 0,8 |
|  |  |  |

Конкретному жилому помещению соответствует лишь одно из показателей качества и благоустройства жилого помещения, месторасположение дома.

**V. Коэффициент соответствия платы**

5.1. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается настоящим решением, исходя из социально-экономических условий в данном муниципальном образовании, в интервале [0; 1]. При этом Кс  может быть установлен, как единым для всех граждан, проживающих в данном муниципальном образовании, так и дифференцированно для отдельных категорий граждан, имеющих право на получение мер социальной поддержки, определенных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, Постановлениями Правительства Российской Федерации или законами Республики Башкортостан.

5.2. Установить величину коэффициента соответствия платы в размере:

0,09 – для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам специализированного найма жилого помещения для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;

0,09 – для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального (специализированного) найма и договорам найма жилого помещения, являющихся инвалидами I, II группы, а также семьям, имеющим детей – инвалидов;

0,12 – для прочих категорий граждан.

**VI. Пример расчета платы за пользование жилым помещением (плата за наем) по договорам и договорам социального, специализированного найма жилых помещений**

Исходные данные для расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам и договорам социального и специализированного найма жилых помещений

**Пример № 1** (для многоквартирных домов по показателям качества жилого помещения - материалов стен)

1. Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) – 48,9 руб. в месяц за 1 кв. м. общей площади (Нб)
2. Жилое помещение, для которого определяется плата за пользование жилым помещением – отдельная квартира, площадью 32,4 кв. м. (ПJ)
3. Коэффициент соответствия платы – 0,12 (Кc)
4. Показатели качества, благоустройства и месторасположения, используемые в примере, приведены в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование коэффициента | Жилое помещение, для которого определяется плата за наем | Значение показателя (выбираем из таблицы 1) |
| **Показатели качества жилого помещения** |
| К1 | Материалы стен: |  |
| Крупнопанельные, блочные | 1,3 |
| **Показатели благоустройства жилого помещения** |
| К2 | Многоквартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)(ул. Островского, д. 55) | 1,3 |

Kj – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

Kj = 1,3 +1,3 = **1,3**

 2

Плата за наем Пнj определяется по следующей формуле:

Пнj = HБ \*Kj \* Kc \*Пj ,

Пнj = 48,9 \* 1,3\* 0,12 = **7,63 руб. за 1 кв. м.**

Плата за наем равна 7,63 за 1 кв.м. \* 32,4 кв.м. = 247,21 рублей в месяц

**Пример № 2** (для отдаленных многоквартирных домов от города – по показателям месторасположения)

1. Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) – 48,9 руб. в месяц за 1 кв. м. общей площади (Нб)
2. Жилое помещение, для которого определяется плата за пользование жилым помещением – отдельная квартира, площадью 43,2 кв. м. (ПJ)
3. Коэффициент соответствия платы – 0,12 (Кc)
4. Показатели качества, благоустройства и месторасположения, используемые в примере, приведены в таблице 3.

Таблица 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование коэффициента | Жилое помещение, для которого определяется плата за наем | Значение показателя (выбираем из таблицы 1) |
| **Показатели качества жилого помещения** |
| К1 | Материалы стен: |  |
| Кирпичные, каменные, монолитные | 1,3 |
| **Показатели благоустройства жилого помещения** |
| К2 | Многоквартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения) | 1,3 |
| **Показатели месторасположения** |
| К3 | Прочие населенные пункты городского округа город Салават Республики Башкортостан (ул. XXI съезда КПСС) | 0,8 |

Kj – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

Kj = 1,3 +1,3+0,8 = **1,13**

 3

Плата за наем Пнj определяется по следующей формуле:

Пнj = HБ \*Kj \* Kc \*Пj ,

Пнj = 48,9 \* 1,13\* 0,12 = **6,63 руб. за 1 кв. м.**

Плата за наем равна 6,63 за 1 кв.м. \* 43,2 кв.м. = 286,42 рублей в месяц

**Пример № 3** (для многоквартирных домов – общежитий)

1. Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) – 48,9 руб. в месяц за 1 кв. м. общей площади (Нб)
2. Жилое помещение, для которого определяется плата за пользование жилым помещением – отдельная квартира, площадью 17,1 кв. м. (ПJ)
3. Коэффициент соответствия платы – 0,12 (Кc)
4. Показатели качества, благоустройства и месторасположения, используемые в примере, приведены в таблице 4.

Таблица 4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование коэффициента | Жилое помещение, для которого определяется плата за наем | Значение показателя (выбираем из таблицы 1) |
| **Показатели качества жилого помещения** |
| К1 | Материалы стен: |  |
| Кирпичные, каменные, монолитные | 1,3 |
| **Показатели благоустройства жилого помещения** |
| К2 | Многоквартирные жилые дома, имеющие не все виды благоустройства, общежития(ул. Калинина, 76) | 0,9 |

Kj – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

Kj = 1,3+0,9= **1,1**

 2

Плата за наем Пнj определяется по следующей формуле:

Пнj = HБ \*Kj \* Kc \*Пj ,

Пнj = 48,9 \* 1,1\* 0,12 = **6,45 руб. за 1 кв. м.**

Плата за наем равна 6,45 за 1 кв.м. \* 17,1 кв.м. = 110,30 рублей в месяц

**Пример № 4** (для многоквартирных домов по показателям качества жилого помещения - материалов стен)

1. Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) – 48,9 руб. в месяц за 1 кв. м. общей площади (Нб).
2. Жилое помещение, для которого определяется плата за пользование жилым помещением – отдельная квартира, площадью 56,9 кв. м. (ПJ)
3. Коэффициент соответствия платы – 0,12 (Кc)
4. Показатели качества, благоустройства и месторасположения, используемые в примере, приведены в таблице 5.

Таблица 5

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование коэффициента | Жилое помещение, для которого определяется плата за наем | Значение показателя (выбираем из таблицы 1) |
| **Показатели качества жилого помещения** |
| К1 | Материалы стен: |  |
| Кирпичные, каменные, монолитные | 1,3 |
| **Показатели благоустройства жилого помещения** |
| К2 | Многоквартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)(ул. Калинина, 102) | 1,3 |

Kj – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

Kj = 1,3+1,3= **1,3**

 2

Плата за наем Пнj определяется по следующей формуле:

Пнj = HБ \*Kj \* Kc \*Пj ,

Пнj = 48,9 \* 1,3\* 0,12 = **7,63 руб. за 1 кв. м.**

Плата за наем равна 7,63 за 1 кв.м. \* 56,9 кв.м. = 434,15 рублей в месяц

**Пример № 5 (**для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, для семей, имеющих детей инвалидов)

1. Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) – 48,9 руб. в месяц за 1 кв. м. общей площади (Нб).
2. Жилое помещение, для которого определяется плата за пользование жилым помещением – отдельная квартира, площадью 56,9 кв. м. (ПJ)
3. Коэффициент соответствия платы – 0,09 (Кc)
4. Показатели качества, благоустройства и месторасположения, используемые в примере, приведены в таблице 6.

Таблица 6

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование коэффициента | Жилое помещение, для которого определяется плата за наем | Значение показателя (выбираем из таблицы 1) |
| **Показатели качества жилого помещения** |
| К1 | Материалы стен: |  |
| Кирпичные, каменные, монолитные | 1,3 |
| **Показатели благоустройства жилого помещения** |
| К2 | Многоквартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)(ул. Калинина, 102) | 1,3 |

Kj – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

Kj = 1,3+1,3 = **1,3**

 2

Плата за наем Пнj определяется по следующей формуле:

Пнj = HБ \*Kj \* Kc \*Пj ,

Пнj = 48,9 \* 1,3\* 0,09 = **5,72 руб. за 1 кв. м.**

Плата за наем равна 5,72 за 1 кв.м. \* 56,9 кв.м. = 325,47 рублей в месяц