|  |
| --- |
| **АДМИНИСТРАЦИЯ ПОСЕЛКА БЕРЕЗОВКА****БЕРЕЗОВСКОГО РАЙОНА КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ** |
|  |
| **ПОСТАНОВЛЕНИЕ****п. Березовка** |

**« 06 » декабря 2017 г.                                                                                                  №576**

**"Об утверждении Методики определения платы за пользование жилым помещением (платы за найм) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда»**

В соответствии со ст. 156 [Жилищного кодекса Российской Федерации](file:///C%3A%5Ccontent%5Cact%5C370ba400-14c4-4cdb-8a8b-b11f2a1a2f55.html), Федеральным законом [от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ](file:///C%3A%5Ccontent%5Cact%5C96e20c02-1b12-465a-b64c-24aa92270007.html) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь [Уставом](file:///C%3A%5Ccontent%5Cact%5C4205204a-5152-485f-acf5-23ed214b9e5f.doc) поселка Березовка Березовского района

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Методику определения платы за пользование жилым помещением (платы за найм) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда поселка Березовка согласно постановлению №1 к настоящему постановлению.
2. Контроль исполнения Постановления возложить на главного специалиста по финансово-экономическим вопросам администрации поселка Березовка Гроо А. Ю.
3. Настоящее Постановление вступает в силу со дня опубликования в газете «Пригород», подлежит размещению на официальном сайте ([www.pgt-berezovka.ru](http://www.pgt-berezovka.ru/)).

Глава поселка Березовка                            С.А. Суслов

Приложение № 1к постановлению

администрации поселка Березовка

от « 06 » декабря 2017г. № 576

**Методика определения платы за найм муниципальных жилых помещений для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда**

1. **Общие положения.**

1.Общие положения

1.1 Настоящая Методика разработана в соответствии с [Жилищным кодексом Российской Федерации](file:///C%3A%5Ccontent%5Cact%5C370ba400-14c4-4cdb-8a8b-b11f2a1a2f55.html) с целью создания методической базы по определению размера платы за найм жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности поселка Березовка Березовского района Красноярского края.

1.2 Размер платы за найм для нанимателей жилых помещений устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

1.3 Плата за найм для населения, проживающего в отдельных квартирах, взимается исходя из занимаемой общей площади жилого помещения. Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданам бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

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

2.1. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в жилых помещениях находящегося в муниципальной собственности поселка Березовка Березовского района Красноярского края по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда поселка Березовка.

2.2. Размер платы за наем жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения (в отдельных комнатах в общежитиях - исходя из площади этих комнат), размера среднего коэффициента за пользование жилым помещением (платы за наем) в жилом помещении, качества и благоустройства жилого помещения, в зависимости от месторасположения жилищного фонда. Если в одной комнате в общежитии проживают несколько нанимателей, площадь комнаты распределяется пропорционально количеству нанимателей в каждой комнате общежития.

2.3. Базовая ставка платы за наем конкретного жилого помещения устанавливается за один квадратный метр общей площади жилого помещения в зависимости от качества и благоустройства многоквартирного дома.

2.4. Ставки платы за наем не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему данного платежа.

**3. Порядок определения базовой ставки платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.**

3.1. 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.

3.2. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда 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 – норматив стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по Березовскому району;

Т - срок полезного использования здания (дома);

12 - число месяцев в году.

Пример расчета базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем).
Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) определяется по формуле 1:

В = 0,38\* 35800 / (100 \* 12) = 11,33 рубля в месяц за 1 кв. м общей площади жилого помещения.

3.3. Коэффициент соответствия платы для нанимателей средней рыночной стоимости жилого помещения определяется на момент установления платы (0,7+0,05/2=0,38) за пользование жилым помещением (платы за наем).
3.4. Норматив стоимости 1кв.м. общей площади жилья по Березовскому району устанавливается постановлением администрации Березовского района один раз в год.

Расчет базовой ставки за пользование жилым помещением (платы за наем) производится с учетом норматива, действующего на момент заключения договора найма.

3.5. Срок полезного использования дома для расчета базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) принимается равным 100 лет.

3.6. Срок действия базовой ставки платы за наем устанавливается не менее одного календарного года.

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

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

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

Показатели качества жилого помещения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Показатели | ПоселокБерезовка |
| 1 | кирпичные | 1,2 |
| 2 | панельные | 1,1 |
| 3 | шлакоблочные;деревянные | 1,01 |

Показатели благоустройства жилого помещения

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Показатели | Поселок |
| 1 | Для жилых помещений оборудованных системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и централизованного отопления: | 1,0 |
| 2 | В домах с отсутствием одной и более внутридомовых инженерных систем | 0,9 |
| 3 | В домах с отсутствием инженерных систем | 0,8 |

4.2 Определение средних коэффициентов, учитывающих качество и благоустройство жилого помещения.

Средние коэффициенты, учитывающие качество и благоустройство жилого помещения рассчитываются по формуле:

Сk = В \* Кk\* Кb

где:
Сk – средний размер коэффициента 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 k-го жилого помещения:

Кb - коэффициент, учитывающий благоустройство k-го жилого помещения.

|  |
| --- |
| Поселок |
|  № п/п | В | Кk | Кb |   |
| 1 | 11,33 | 1 | 1 | 11,33 |
| 2 | 11,33 | 0,81 | 0,9 | 8,25 |
| 3 | 11,33 | 0,71 | 0,8 | 6,43 |
| Всего | 26,01 |
| Сk | 8,67 |

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).

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

5.1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в k-м жилом помещении в месяц определяется по формуле:

Рp = Сk \* Кk\* Кb \* Sобщ (2)

где:

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

Кk - коэффициент, учитывающий качество k-го жилого помещения:

Кb - коэффициент, учитывающий благоустройство k-го жилого помещения

Sобщ - общая площадь k-го жилого помещения.

**6. Пример расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем).**

Исходные данные для расчета платы по договору найма муниципальных жилых помещений для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда:

1) размер среднего коэффициента за пользование жилым помещением (платы за наем) в k-м жилом;

2) жилое помещение, для которого определяется плата за пользование жилым помещением (плата за наем), - отдельная квартира;

3) показатели качества и благоустройства жилых помещений, используемые в примере, приведены в таблице.

Таблица

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п |   |   |
| 1 | Площадь жилого помещения | 54,2 |
| 2 | Показатель качества жилого помещения | Материал стен - панельная |
| 3 | Показатель благоустройства жилого помещения | оборудовано системами горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения и централизованного отопления |
| 4 | Расположение | п. Березовка, ул. Центральная |

Плата за наем в этом помещении определяется по формуле 2:

Рp = 8,67 \* 1,1 \* 1,0 \*54,2= 516,52 (пятьсот шестнадцать рублей 52 копейки).