|  |  |
| --- | --- |
|  |  Приложение № 1 УТВЕРЖДЕН постановлением администрации Михайловского муниципального районао от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  |

Порядок

расчета размера платы за пользование жилым помещением

(платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам

социального найма, договорам найма специализированного жилого

фонда государственного или муниципального жилищного фонда

Михайловского муниципального района

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и найма специализированного жилого фонда жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда Михайловского муниципального района (далее – Порядок) разработано в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказом Министерства строительства 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».

1.2. В настоящем Порядке используются следующие понятия и термины:

- плата за пользование жилым помещением (плата за наем) государственного или муниципального жилищного фонда - плата, входящая в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

- благоустройство жилого помещения - характеристика жилого помещения, отражающая возможность получения коммунальных услуг;

- качество жилого помещения - совокупность свойств, влияющих на размер платы за наем;

- месторасположение дома - характеристика, определяемая близостью к районному центру, транспортной доступностью, наличием объектов социальной инфраструктуры;

- базовый размер платы за наем жилого помещения - плата, определяемая как 1/1000 от средней цены 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья Приморского края, (определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС)). В случае отсутствия указанной информации по Приморскому краю используется средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Дальневосточному федеральному округу;

- коэффициент соответствия платы - показатель устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий Михайловского муниципального района, позволяет отрегулировать баланс интересов между нанимателем и собственником жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда Михайловского муниципального района, с целью недопущения превышения предельных индексов изменения платы.

1.3. Размер платы за наем жилья определяется дифференцированно, исходя из качества, благоустройства жилого помещения, месторасположения дома. В результате классификации и соотнесения с ней конкретного жилого дома жилищный фонд разбивается на группы, для которых устанавливаются коэффициенты к базовому размеру платы за наем (согласно таблице 1).

1.4. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам спецализированного 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.

2. Порядок расчета размера 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 1.

Формула 1:

Пнj = Нб \* Кj \* Кс \* Пj, где

Пнj - размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

Нб - базовый размер платы за наем жилого помещения;

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

Кс - коэффициент соответствия платы;

Пj - 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. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в данном муниципальном образовании, в интервале [0;1] (Приложение N 1). Срок действия коэффициента соответствия платы устанавливается не менее одного календарного года,

3. Базовый размер платы за наем жилого помещения.

3.1.Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле 2.

Формула 2:

Нб = СРс \* 0,001, где

Нб - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Приморском крае, определяется по данным единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС).

3.2. Срок действия базового размера платы за наем устанавливается не менее одного календарного года.

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья Приморский край 4 кв. 2022 г, руб. | коэффициент базовый | базовый размер платы за наем жилья, руб. за 1 кв. м |
| 118441,0 | 0,001 | 118,44 |

4. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

4.1. Коэффициент, характеризующий качество, благоустройство жилого помещения, месторасположение дома, рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3.

Формула 3:

Кj - 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.

Значения показателей К1- К3 оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

4.2. Коэффициенты, К1, К2, К3 указаны в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Коэффициент | Потребительские свойства | Значение коэффициентный |
| Коэффициенты, характеризующие качество жилого помещения) |
| (К1) | Материал стен: |  |
|  | - Каменные - кирпичные, шлакоблочные, андезитобазальтовые, панельные, шлаколитые, имеющие железобетонный каркас | 1,0 |
|  | Деревянные - бревенчатые или брусчатые, каркасные, каркасно-щитовые, щитовые, смешанные (К = 0,8) | 0,8 |
| Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения |
|  | Благоустройство жилого помещения: |  |
|  | Оснащенное централизованным отоплением, ХВС, централизованной канализацией | 1,2 |
| Оснащенное централизованным отоплением, ХВС | 1,0 |
| Без жилищно–коммунальных услуг с печным отоплением | 0,8 |
| Коэффициент, характеризующий месторасположение дома |
|  | Месторасположение: |  |
| (К3) | - с. Михайловка, с.Васильевка, д.Кирпичное, с. Первомайское | 1,1 |
|  | - с. Ивановка, с. Ляличи, п.Горное | 1,0 |
|  | - с. Григорьевка, с. Осиновка, с Кремово | 0,9 |
|  | Абрамовка, с.Дубки, с.Новожатково, с.Дальнее, с.Степное, с.Песчаное, с.Лубянка, с.Тарасовка, с.Даниловка, с.Ширяевка, Зеленый Яр, с.Новое ст. Перелетный , с.Горбатка (К = 0,8) | 0,8 |

Приложение № 2

 УТВЕРЖДЕН

 постановлением администрации

 Михайловского муниципального района

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого фонда государственного и муниципального жилищного фонда Михайловского муниципального района,

с учетом коэффициента соответствия платы.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N п/п | Месторасположение дома | Качество жилого помещения | Благоустройство жилого помещения, К | Коэффициент благоустройстваК2 | Коэффициент соответствия платы, Кс | Цена за 1 кв. м общей площади жилья в месяц, рублей |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Зона 1: с.Михайловка, с.Васильевка, д.Кирпичное, с.Первомайское (К3 = 1,1) | Каменные, кирпичные, шлакоблочные, андезитобазальтовыепанельные, шлаколитые, имеющие железобетонный каркас (К1 = 1) |  |  |  |  |
| Оснащенное централизованным отоплением, ХВС, централизованной канализацией | 1,2 | 0,08 | 10,42 |
| Оснащенное централизованным отоплением,ХВС | 1,0 | 0,07 | 8,54 |
| Без жилищно–коммунальных услуг с печным отоплением | 0,8 | 0,06 | 6,89 |
| Деревянные-бревенчатые или брусчатые, каркасные, каркасно-щитовые, щитовые, смешанные (К1 = 0,8) |  |  |  |  |
| Оснащенное централизованным отоплением, ХВС, централизованной канализацией | 1,2 | 0,08 | 9,76 |
| Оснащенное централизованным отоплением,ХВС | 1,0 | 0,07 | 8,04 |
| Без жилищно–коммунальных услуг с печным отоплением | 0,8 | 0,06 | 6,39 |
| 2 | Зона 2:с. Ивановка, с. Ляличи,п. Горное (К3 = 1) | Каменные, кирпичные, шлакоблочные, андезитобазальтовые, панельные, шлаколитые, имеющие железобетонный каркас (К1 = 1) |  |  |  |  |
| Оснащенное централизованным отоплением, ХВС, централизованной канализацией | 1,2 | 0,07 | 8,87 |
| Оснащенное централизованным отоплением,ХВС | 1,0 | 0,06 | 7,10 |
| Без жилищно–коммунальных услуг с печным отоплением | 0,8 | 0,05 | 5,51 |
| Деревянные-бревенчатые или брусчатые, каркасные, каркасно-щитовые, щитовые, смешанные (К1 = 0,8) |  |  |  |  |
| Оснащенное централизованным отоплением, ХВС, централизованной канализацией | 1,2 | 0,07 | 8,29 |
| Оснащенное централизованным отоплением,ХВС | 1,0 | 0,06 | 6,61 |
| Без жилищно–коммунальных услуг с печным отоплением | 0,8 | 0,05 | 5,15 |
| 3 | Зона 3:с. Григорьевка,с. Осиновка,с. Кремово (К3 = 0,9) | Каменные, кирпичные, шлакоблочные, андезитобазальтовые, панельные, шлаколитые, имеющие железобетонный каркас (К1 = 1) |  |  |  |  |
| Оснащенное централизованным отоплением, ХВС, централизованной канализацией | 1,2 | 0,065 | 7,93 |
| Оснащенное централизованным отоплением,ХВС | 1,0 | 0,055 | 6,32 |
| Без жилищно–коммунальных услуг с печным отоплением | 0,8 | 0,045 | 4,80 |
| Деревянные-бревенчатые или брусчатые, каркасные, каркасно-щитовые, щитовые, смешанные (К1 = 0,8) |  |  |  |  |
| Оснащенное централизованным отоплением, ХВС, централизованной канализацией | 1,2 | 0,06 | 6,89 |
| Оснащенное централизованным отоплением,ХВС | 1,0 | 0,05 | 5,33 |
| Без жилищно–коммунальных услуг с печным отоплением | 0,8 | 0,04 | 3,93 |
| 4 | Зона 4:с.Абрамовка, ст. Дубки,с. Новожатково,с.Дальнее, с.Степное, с. Песчаное,с. Лубянка, с. Тарасовка,с. Даниловка,с. Ширяевка,с. Зеленый Яр, с.Новое, ст.Перелетный, с.Горбатка (К3 = 0,8) | Каменные, кирпичные, шлакоблочные, андезитобазальтовые, панельные, шлаколитые, имеющие железобетонный каркас (К1 = 1) |  |  |  |  |
| Оснащенное централизованным отоплением, ХВС, централизованной канализацией | 1,2 | 0,05 | 5,92 |
| Оснащенное централизованным отоплением,ХВС | 1,0 | 0,04 | 4,41 |
| Без жилищно–коммунальных услуг с печным отоплением | 0,8 | 0,03 | 3,09 |
| Деревянные-бревенчатые или брусчатые, каркасные, каркасно-щитовые, щитовые, смешанные (К1 = 0,8) | Оснащенное централизованным отоплением, ХВС, централизованной канализацией | 1,2 |  |  |
| Оснащенное централизованным отоплением,ХВС | 1,0 | 0,04 | 4,12 |
| Без жилищно–коммунальных услуг с печным отоплением | 08 | 0,03 | 2,84 |