|  |
| --- |
| **СОВЕТ**  **ДЕПУТАТОВ**  МУНИЦИПАЛЬНОГО  ОБРАЗОВАНИЯ  ЭНЕРГЕТИКСКИЙ  ПОССОВЕТ  Новоорского района  Оренбургской области  Третий созыв  **РЕШЕНИЕ** |
| **от 02.07.2018 г. № 206** |
| «Об утверждении Методики расчета размера платы за наем жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения в домах муниципального жилищного фонда муниципального образования Энергетикский поссовет Новоорского района Оренбургской области» |

На основании Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статей 12, 132 Конституции Российской Федерации, статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Методическими указаниями установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, утвержденными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 668/пр, и руководствуясь Уставом муниципального образования Энергетикский поссовет Новоорского района Оренбургской области, Совет депутатов муниципального образования Энергетикский поссовет Новоорского района Оренбургской области ,

РЕШИЛ:

1. Утвердить Методику расчета размера платы за наем жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения в домах муниципального жилищного фонда Муниципального образования Энергетикский поссовет Новоорского района Оренбургской области, согласно [приложению.](#sub_2000)

2. Утвердить базовую ставку в размере 37,59 рублей для определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей

жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения в домах муниципального жилищного фонда Муниципального образования Энергетикский поссовет Новоорского района Оренбургской области.

3. Признать утратившим силу решение Совета депутатов от 16 июня 2015 года № 275 «Об утверждении Методики расчета размера платы за наем жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения в домах муниципального жилищного фонда муниципального образования Энергетикский поссовет на 2015 год».

4. Контроль за исполнением данного решения возложить на заместителя главы администрации по социальным вопросам.

5. Решение вступает в силу с момента его подписания и подлежит обнародованию.

Глава муниципального образования -

Председатель Совета депутатов

муниципального образования

Энергетикский поссовет А.В.Гоношилкин

Приложение

к [решению](#sub_0) Совета депутатов муниципального образования

Энергетикский поссовет Новоорского района

Оренбургской области «Об утверждении Методики расчета

размера платы за наем жилых помещений по договорам

социального найма и договорам найма специализированного

жилого помещения в домах муниципального жилищного

фонда Муниципального образования Энергетикский

поссовет Новоорского района Оренбургской области»

от 02.07.2018 г. № 206

**Методика  
расчета размера платы за наем жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения в домах муниципального жилищного фонда Муниципального образования Энергетикский поссовет Новоорского района Оренбургской области**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящая Методика определяет порядок расчета размера платы за наем жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения в домах муниципального жилищного фонда Муниципального образования Энергетикский поссовет.

1.2. Плата за жилое помещение для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма и договорам найма специализированного жилого помещения в домах муниципального жилищного фонда, включает в себя плату за пользование жилым помещением (плата за наем).

1.3. Собранные денежные средства от граждан за наем жилого помещения перечисляются в бюджет Муниципального образования Энергетикский поссовет.

1.4. Экономическое содержание платы за наем состоит в компенсации затрат собственника, предусмотренных действующим законодательством в отношении жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договору найма.

1.5. Размер платы за наем 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 определяется на основе базовой ставки платы за наем жилого помещения на 1 кв. м общей площади жилого помещения и рассчитывается по следующей формуле:

**Пнj= Нб x Кj x Кc x Пj**, где:

**Пнj** - размер платы за наем 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 жилого помещения в квадратных метрах, предоставленного по договору социального найма или договору помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

2.2 Величина коэффициента соответствия платы устанавливается исходя из социально-экономических условий в Муниципальном образовании Энергетикский поссовет и равняется 0,9, для всех граждан проживающих в данном муниципальном образовании.

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

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

**Нб= СРс х 0,001**, где

**Нб-** базовый размер платы за наем жилого помещения;

**СРс-** средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья в субъекте РФ, в котором находиться жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам найма жилых помещений.

**0,001-** коэффициент применяемый при расчете базового размера за наем жилого помещения (согл. Методическим указаниям установления размера платы за пользование жилым помещением по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда, утвержденными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 668/пр).

3.2 Средняя цена 1 кв. м. на вторичном рынке жилья в Оренбургской области определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики.

Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Оренбургской области по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области за 4 квартал 2017 года составляет 37594,34 руб.

**4. 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 Кj для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

**Кj = К1+К2+К3,** где

**3**

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

**К1**- коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

**К2-** коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

**К3**- коэффициент, месторасположение дома.

4.3. Значения показателей К1 - К3 оцениваются в интервале [0,5;1,0].

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

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Коэффициенты | Потребительские свойства | | Значение коэффициента |
| **Показатели качества жилого помещения** | | | |
| К1 | Материал стен: | |  |
|  | -кирпичные | | 1,0 |
|  | - крупнопанельные | | 0,9 |
| **Показатели благоустройства жилого помещения** | | | |
| К2 | | Многоквартирные и жилые дома, с водопроводом, канализацией, горячим водоснабжением, ваннами (душевыми кабинами), газом, электроснабжением | 1,0 |
|  | | Многоквартирные и жилые дома, имеющие с водопроводом, канализацией, горячим водоснабжением, ваннами (душевыми кабинами), электроснабжением. | 0,9 |
|  | | Общежития с водопроводом, канализацией, горячим водоснабжением, электроснабжением. | 0,8 |
| **Показатели местоположения** | | | |
| К3 | Территория п.Энергетик | | 0,5 |

**5. Пример расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма жилых помещений.**

Исходные данные для расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма жилых помещений с 1 апреля 2018 года.

1. Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) – **37,59** руб. в месяц за 1 кв. м. общей площади. (**Нб**)
2. Жилое помещение, для которого определяется плата за пользование жилым помещением- отдельная квартира, площадью **35,5** кв. (**Пj**)
3. Коэффициент соответствия платы- **0,9** (**Кс**)
4. Показатели качества, благоустройства и месторасположения, используемые в примере, приведены в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование коэффициента | Жилое помещение, для которого определятся плата за наем | Значение показателя (выбираем из табл. №1) |
| **Показатели качества жилого помещения** | | |
| К1 | Материал стен: |  |
|  | - кирпичные | 1,0 |
| **Показатели благоустройства жилого помещения** | | |
| К2 | Общежития с водопроводом, канализацией, горячим водоснабжением, электроснабжением | 0,8 |
| **Показатели месторасположения** | | |
| К3 | Территория п.Энергетик | 0,5 |

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

Кj = 1,0+0,8+0,5 = **0,76**

3

Плата за наем Пнj определяется по следующей формуле:

Пнj= Нб x Кj x Кc x Пj

Пнj= 37,59 х 0,76х 0,9= **25,71 за 1 кв. м.**

Плата за найм равна 25,71 руб. за 1 кв. м. х35,5 кв. м.= 912,71 рублей в месяц.