

**АДМИНИСТРАЦИЯ ДАЛЬНЕГОРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

 **ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23 сентября 2014 г. г. Дальнегорск № 820-па

**Об установлении размера платы за пользование**

**жилыми помещениями (платы за наем) для нанимателей**

**жилых помещений по договорам социального найма**

 **и договорам найма жилых помещений муниципального**

**жилищного фондав Дальнегорском городском округе**

Руководствуясь статьей 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст.16 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 №131-ФЗ, Уставом Дальнегорского городского округа администрация Дальнегорского городского округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1.Утвердить прилагаемые методические рекомендации по расчету размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в Дальнегорском городском округе.

1. Установить размер платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в Дальнегорском городском округе (приложение).

3. Плата за пользование жилыми помещениями (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирных домах, признанных в установленном порядке аварийными, не взимается.

4. Настоящее постановление вступает в силу с момента его опубликования в газете «Трудовое слово» и подлежит размещению на официальном интернет-сайте Дальнегорского городского округа.

1. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации Дальнегорского городского округа.

Глава Дальнегорского

городского округа И.В.Сахута

УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением администрации

Дальнегорского городского округа

от 23 сентября 2014 г. № 820-па

**Методические рекомендации**

**по расчету платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем)**

**для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда**

**в Дальнегорском городском округе.**

1. Настоящие методические рекомендации для расчета платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда Дальнегорского городского округа (далее – Методика) разработаны в соответствии со статьей 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

2. В данной Методике используются следующие основные термины и понятия:

**Плата за пользование жилым помещением** **муниципального жилищного фонда (плата за найм)** - составная часть платы за жилое помещение и коммунальные услуги, устанавливаемая в размере, который определяется в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома, исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях, исходя из площади этих комнат) жилого помещения;

**Благоустройство жилого помещения** - наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги и влияющих на размер платы за наем;

**Качество жилого помещения** - совокупность свойств (в т.ч. материал стен дома и его износ, этаж, степень благоустройства), влияющих на размер платы за наем;

**Месторасположение дома** - характеристика, определяемая близостью к центральной части города, транспортной доступностью, наличием объектов социальной инфраструктуры.

3.Плата за наем жилого помещения включает в себя возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома социального использования или приобретение всех помещений в таком доме, расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом такого жилого помещения, капитальным ремонтом такого дома, и иные расходы, предусмотренные порядком, установленном Российской Федерацией.

4. Размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации размера указанной платы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Размер платы за наем определяется, исходя из величины базовой ставки платы за один квадратный метр общей площади жилого помещения, передаваемого по договору социального найма и найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, с учетом качества и благоустройства жилого помещения (коэффициента потребительских качеств жилья), месторасположения дома (районного коэффициента) и размера общей площади жилого помещения, передаваемого по договору социального найма и найма жилого помещения муниципального жилищного фонда и устанавливается в размере не менее минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением администрации Приморского края.

Размер платы за наем определяется рассчитывается по формуле:

 Пн = Сбаз x Кр x Кn х Кб х Кс х S, где

 Пн - размер платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

 Сбаз. - базовая ставка платы за наем для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на один квадратный метр общей площади жилого помещения;

Кр - районный коэффициент расположения дома [(приложение 1)](#Par117);

Кn - коэффициент потребительских качеств жилья [(приложение 2)](#Par162);

Кб - коэффициент уровня благоустройства жилого помещения [(приложение № 2)](#Par162);

Кс – коэффициент материала стен жилого дома ([(приложение № 2)](#Par162);

 S - общая площадь жилого помещения.

4. Базовая ставка платы за наем для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и найма жилых помещений муниципального жилищного фонда определяется по формуле:

 С баз = Кр.с.  x Ц ср. / (Т x 12), где

 Кр.с. - коэффициент соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья. Для жилья, предоставляемого в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма и найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, величина коэффициента соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья Дальнегорского городского округа принимается в размере 0,238;

 Ц ср. - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья по Приморскому краю. Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья по Приморскому краю определяется на основании приказа Министерства регионального развития Российской Федерации о средней рыночной стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по субъектам Российской Федерации;

 Т - срок полезного использования здания (дома). Для расчета базовой ставки платы за наем для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и найма жилых помещений муниципального жилищного фонда нормативный срок службы здания принимается в размере 100 лет;

 12 - число месяцев в году.

Приложение № 1

к методическим рекомендациям,

утвержденным постановлением

администрации Дальнегорского

городского округа

от 23 сентября 2014 г. № 820-па

**ТАБЛИЦА**

**районных коэффициентов расположения домов**

|  |  |
| --- | --- |
| Район | Районный коэффициент |
| Зона №1 Район от Типографии до Светлого ключа | 1,0 |
| Зона № 2Микрорайоны Горького, Горбуша, до Типографии, микрорайон Горелое | 0,95 |
| Зона №3с.Краснореченский, с.Тайга, с.Сержантово, д.Мономахово, с. Рудная Пристань, д.Лидовка, с.Каменка | 0,9 |

Приложение № 2

к методическим рекомендациям,

утвержденным постановлением

администрации Дальнегорского

городского округа

от 23 сентября 2014 г. № 820-па

**Таблица**

**коэффициентов потребительских качеств жилья**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Коэффициент** | **Наименование показателя** | **Характеристика** | **Значение коэффициента от среднего уровня (за средний уровень принят 1)** |
| Кс | Материал стен | Кирпичные | 1,0 |
| Панельные | 1,0 |
| смешанные | 0,8 |
| Кб | Уровень благоустройства | Все виды благоустройства\* | 1,1 |
| Отсутствие одного и более видов благоустройства | 1,0 |
| Кп | Потребительские свойства жилья | Расположение квартиры не этаже между первым и последним | 1,0 |
| Первый и последний этажи | 0,9 |

 \*к видам благоустройства отнесено наличие услуг электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления.

Приложение к постановлению администрации Дальнегорского городского округа от 23 сентября 2014 г. № 820-па

Размер платы за пользование жилыми помещениями

(платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам

социального найма и договорам найма жилых помещений

муниципального жилищного фонда в Дальнегорском городском округе

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Район | Потребительские качества жилья | Размер платы за найм (руб./ кв.м) |
| Расположение квартиры на этаже между 1-ым и последним | 1-ый и последний этажи |
| Зона №1Район от Типографии (ул. Советская,11а) до Светлого ключа (ул. Набережная,4) | При наличии всех видов благоустройства;Материал стен: кирпичный, крупно-блочный, крупнопанельный | 10,01 | 9,01 |
| При наличии всех видов благоустройства;Материал стен: прочие | 8,01 | 7,21 |
| При отсутствии одного и более видов благоустройства Материал стен: кирпичный, крупно-блочный, крупнопанельный | 9,1 | 8,18 |
| При отсутствии одного и более видов благоустройства Материал стен: прочие | 7,30 | 6,57 |
| Зона № 2Микрорайоны Горького, Горбуша, до Типографии, микрорайон Горелое | При наличии всех видов благоустройства;Материал стен: кирпичный, крупно-блочный, крупнопанельный | 9,51 | 8,56 |
| При наличии всех видов благоустройства;Материал стен: прочие | 7,61 | 6,85 |
| При отсутствии одного и более видов благоустройства Материал стен: кирпичный, крупно-блочный, крупнопанельный | 8,65 | 7,78 |
| При отсутствии одного и более видов благоустройства Материал стен: прочие | 7,30 | 6,57 |
| Зона №3с.Краснореченский, с.Тайга, с.Сержантово, д.Мономахово, с. Рудная Пристань, д.Лидовка, с.Каменка | При наличии всех видов благоустройства;Материал стен: кирпичный, крупно-блочный, крупнопанельный | 9,01 | 8,11 |
| При наличии всех видов благоустройства;Материал стен: прочие | 7,30 | 6,57 |
| При отсутствии одного и более видов благоустройства Материал стен: кирпичный, крупно-блочный, крупнопанельный | 8,19 | 7,37 |
| При отсутствии одного и более видов благоустройства Материал стен: прочие | 7,30 | 6,57 |