Приложение
к постановлению Администрации
Тутаевского муниципального района
от 21.11.2017 № 1041-п

Порядок
расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения Тутаев

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 договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения Тутаев (далее - Порядок) разработан 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. Основным принципом формирования платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения Тутаев является его дифференциация в зависимости от качества, благоустройства и месторасположения жилого помещения.

1.3. В настоящем Порядке используются следующие понятия и термины:

- плата за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения Тутаев – плата за единицу общей площади жилого помещения, входящая в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма;
- благоустройство жилого помещения - характеристика жилого помещения, отражающая возможность получения коммунальных услуг;
- качество жилого помещения - совокупность свойств (в том числе материал стен дома, год постройки жилого помещения), влияющих на размер платы за наем;

- месторасположение жилого помещения - характеристика, отражающая близость к центральной части г. Тутаев, наличие объектов социально-культурной инфраструктуры и др.;

- базовый размер платы за наем жилого помещения - плата, определяемая как 1/1000 от средней цены 1 квадратного метра на вторичном рынке жилья в Ярославской области, исходя из данных Федеральной службы государственной статистики;

- коэффициент соответствия платы - показатель, позволяющий отрегулировать баланс интересов между потребителем с целью недопущения превышения предельных индексов изменения платы и собственником жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения Тутаев, несущим бремя обязанностей собственника в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

2. Расчет размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения Тутаев

2.1. Размер платы за наем j-го жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения Тутаев определяется по формуле:

$\mathbf{П_{нj} = Н_б * К_j * К_с * П_j}$ (1), где:

Пнj – размер платы за наем j-го жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения Тутаев,

$Н_б$ – базовый размер платы за наем жилого помещения,

$К_j$ – коэффициент, характеризующий качество, благоустройство и месторасположение жилого помещения,

Кс – коэффициент соответствия платы за наем жилого помещения,

Пj – общая площадь j-го жилого помещения, предоставленного по договору социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения Тутаев.

2.2. Базовый размер платы за наем жилого помещения и коэффициент соответствия платы устанавливаются постановлением Администрации Тутаевского муниципального района и изменяются не чаще, чем 1 раз в год.

3. Базовый размер платы за наем жилого помещения

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

$\mathbf{Н_Б = С_{Рс} * 0,001}$ (2), где:

$Н_Б$ – базовый размер платы за наем жилого помещения,

$С_{Рс}$ – средняя цена 1 квадратного метра на вторичном рынке жилья Ярославской области.

3.2. Средняя цена 1 квадратного метра на вторичном рынке жилья в Ярославской области определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики на последнюю отчетную дату, предшествующую установлению базового размера платы за наем жилого помещения, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

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

4.1. Размер платы за наем жилого помещения (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда городского поселения Тутаев устанавливается с использованием коэффициента, характеризующего качество, благоустройство и месторасположение жилого помещения.

4.2. Интегральное значение $К_j$ для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

$\mathbf{К_j = (К_1 + К_2 + К_3) / 3}$ (3), где:

$К_j$ – коэффициент, характеризующий качество, благоустройство и месторасположение жилого помещения,

$К_1$ – коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

$К_2$ – коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

$К_3$ – коэффициент, характеризующий месторасположение жилого помещения.

Значение показателей $К_1$, $К_2$, $К_3$ оценивается в интервале [0,8; 1,3].

4.3. Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения, определяется исходя из материала стен дома, года постройки жилого помещения и рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

$\mathbf{К_1 = (К_м + К_{св}) / 2}$ (4), где:

$К_1$ – коэффициент, характеризующий качество жилого помещения,
$К_м$ – коэффициент, зависящий от материала стен,
$К_{св}$ – коэффициент, зависящий от срока ввода дома.

$К_1$, $К_2$, $К_3$, $К_м$, $К_{св}$, - коэффициенты, указанные в таблице.

Таблица

Коэффициент	**Потребительские свойства**	**Значение коэффициента**
Коэффициенты, характеризующие качество жилого помещения ($К_1$)		
$К_м$	Материал стен:	
	- кирпичный, каменный;	1,3
	- блочный, крупнопанельный;	1,1
	- смешанный или деревянный	0,8
$К_{св}$	Сроки ввода домов:	
	- с 2011 года	1,3
	- с 1991 по 2010 год	1,2
	- с 1971 по 1990 год	1,0
	- с 1951 по 1970 год	0,9
	- до 1950 года	0,8
Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения ($К_2$)		
	Благоустройство жилого помещения:	
	- все виды благоустройства: наличие услуг холодного, горячего водоснабжения, централизованного водоотведения, отопления (за исключением печного), электроснабжения	1,3
	- отсутствие одного вида благоустройства	1,0
	- отсутствие более одного вида благоустройства	0,8
Коэффициент, характеризующий месторасположение жилого помещения ($К_3$)		
	Месторасположение:	
	- левый берег	0,8
	- правый берег	1,3

5. Коэффициент соответствия платы за наем жилого помещения

Величина коэффициента соответствия платы за наем жилого помещения устанавливается исходя из социально-экономических условий в городском поселении Тутаев в интервале [0,0; 1,0]. При этом коэффициент соответствия платы за наем жилого помещения может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в городском поселении Тутаев, 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 субъекта Российской Федерации.

В случае, если установленный размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), с применением коэффициента соответствия платы за наем жилого помещения, приводит к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, коэффициент соответствия платы снижается до максимально возможного значения (при необходимости до 0,0), при котором у нанимателя жилого помещения права на субсидию не возникает.

Управляющий делами
Администрации ТМР С.В. Балясникова