# Приложение

к решению Собрания депутатов

муниципального образования

поселок Ханымей

от « 23 » мая 2018 года № 56

**МЕТОДИКА**

**расчета платы за коммерческий наем жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования поселок Ханымей**

**I. Общие положения**

Настоящая методика разработана в соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Приказом Минстроя России от 27.09.2016 №668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользованием жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» с целью создания методической базы по расчету платы за коммерческий наем жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования поселок Ханымей.

Экономическое содержание платы за коммерческий наем жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования поселок Ханымей состоит в компенсации инвестиционных затрат наймодателя на реконструкцию жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договору коммерческого найма жилого помещения.

Величина платы за коммерческий наем жилых помещений устанавливается дифференцированно в зависимости от качества строительного материала жилого помещения, износа здания, типа строения и места размещения жилого помещения, зонирования, территориальной зоны расположения, благоустройства жилого помещения, категория нанимателя.

**II. Расчет платы за коммерческий наем жилых помещений**

2.1. Размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору коммерческого найма жилого помещения 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 коммерческого найма жилого помещения 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 коммерческого найма жилого помещения 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]. При этом Кс может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в данном муниципальном образовании, 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.

2.2.1. Коэффициент соответствия платы Кс установить в размере:

0,4 – для граждан, состоящих в трудовых отношениях с бюджетными организациями,

0,2 – для малоимущих или многодетных граждан

0,3 – для всех прочих категорий

**III. 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 на вторичном рынке жилья в муниципальном образовании, в котором находится жилое помещение муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам коммерческого найма жилых помещений.

3.2. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в муниципальном образовании определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики. которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

**IV. 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 3:

Формула 3

, где

Кj - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение 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 [0,8; 1,3].

K1 – коэффициент, характеризующий качество жилого помещения. Определяется как среднее арифметическое следующих параметров:

- Капитальность (материал стен)

|  |  |
| --- | --- |
| **Коэффициент капитальности (по материалу стен)** | |
| Кирпич | 1,1 |
| Железобетон, газобетон, арболит, прочие | 1,0 |
| Брус | 0,9 |
| Панель | 0,8 |

- Процент износа дома

|  |  |
| --- | --- |
| **Коэффициент износа здания** | |
| От 0 до 20 процентов | 1,1 |
| От 21 до 40 процентов | 1,0 |
| От 41 до 60 процентов | 0,9 |
| Свыше 60 процентов | 0,8 |

K2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения

|  |  |
| --- | --- |
| **Коэффициент благоустройства жилого помещения** | |
| Центральное отопление, водопровод, канализация, горячая вода | 1,3 |
| Центральное отопление, водопровод, канализация | 1,2 |
| Центральное отопление, водопровод | 1,1 |
| Центральное отопление | 1,0 |
| Водопровод | 0,9 |
| Без удобств | 0,8 |

K3 – коэффициент месторасположения дома

|  |  |
| --- | --- |
| **Коэффициент месторасположения дома** | |
| Центр | 1,0 |
| Остальные районы | 0,9 |

4.4. Число параметров оценки потребительских свойств жилья, значения коэффициентов по каждому из этих параметров определяются положениями о расчете размера платы за наем жилого помещения.