**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

**Воробьевского муниципального района**

**ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 28.11.2014 г. № 43

 с. Воробьевка

О плате за наем жилого помещения

В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Совет народных депутатов

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемый [Порядок](#Par40) определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем), находящимся в муниципальной собственности Воробьевского муниципального района.

2. Установить базовую ставку платы за наем жилого помещения:

- для нанимателей жилых помещений специализированного жилищного фонда Воробьевского муниципального района в размере 2,09 рубля за 1 кв. м общей площади жилого помещения (отдельных комнат в общежитиях).

- для нанимателей жилых помещений жилищного фонда Воробьевского муниципального района коммерческого использования в размере 14,65 рублей за 1 кв. м общей площади жилого помещения (отдельных комнат в общежитиях).

3. Опубликовать настоящее решение в муниципальном средстве массовой информации «Воробьевский муниципальный Вестник».

4. Настоящее решение вступает в силу с 01.01.2015 г.

Глава Воробьевского

муниципального района В.А. Ласуков

УТВЕРЖДЕН:

Решением Совета народных депутатов Воробьевского муниципального района

от 28.11.2014 г. № 43

**ПОРЯДОК**

**ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ (ПЛАТЫ ЗА НАЕМ) В МУНИЦИПАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ**

I. Общие положения

1.1. Порядок определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в муниципальном жилищном фонде (далее - Порядок) определяет плату за пользование жилыми помещениями, занимаемыми на основании договоров найма жилых помещений специализированного жилищного фонда и договоров найма жилого помещения муниципального жилищного фонда.

1.2. В Порядке используются следующие основные термины и понятия:

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

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

3) качество жилого помещения - совокупность свойств (в т.ч. материал стен дома, этажность, планировка и др.), влияющих на размер платы за наем;

4) плата за пользование 1 кв. м жилого помещения (плата за наем) - размер платы, взимаемой с нанимателя за единицу общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях - площади этих комнат) жилого помещения.

1.4. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) муниципального жилищного фонда подлежит зачислению в районный бюджет.

1.5. Основным принципом формирования платы за пользование жилым помещением (платы за наем) является индивидуализация платы для каждого жилого помещения в зависимости от его качества и благоустройства многоквартирного дома.

1.6. В целях индивидуализации платы за пользование конкретным жилым помещением ставка платы за 1 кв. м общей площади указанного жилого помещения рассчитывается с учетом качества и благоустройства жилого помещения многоквартирного дома.

II. Определение базовой ставки платы за пользование

жилым помещением (платы за наем)

2.1. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения и является платой за пользование жилыми помещениями, расположенными в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании.

2.2. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда по договорам найма жилого помещения специализированного жилищного фонда и договорам найма жилого помещения определяется по формуле:

В = Кс \* Цр / (Т \* 12);

где:

В - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

Кс - коэффициент соответствия платы для нанимателей средней рыночной стоимости жилья;

Цр - средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья в Воробьевском муниципальном районе;

Т - срок полезного использования здания (дома);

12 - число месяцев в году.

2.3. Коэффициент соответствия платы для нанимателей средней рыночной стоимости жилья для расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в Воробьевском муниципальном районе представляет собой долю оплаты нанимателями затрат собственника жилого помещения на строительство и реконструкцию жилищного фонда, в котором жилые помещения предоставляются по договорам найма специализированного жилого помещения и (или) договорам найма жилого помещения жилищного фонда коммерческого использования.

2.4. Коэффициент соответствия средней рыночной стоимости жилья для расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется на момент установления платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в следующих размерах:

- 0,1 – для жилья, предоставляемого по договору найма специализированого жилого помещения;

- 0,7 – для жилья, предоставляемого по договору найма жилого помещений жилищного фонда коммерческого использования.

2.5. Средняя рыночная стоимость жилья определяется на основании приказа Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству о средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации.

2.6. Срок полезного использования дома для расчета базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) принимается равным 125 лет.

2.7. Срок действия базовой ставки платы за наем устанавливается не менее одного календарного года.

III. Определение коэффициентов, учитывающих

качество и благоустройство жилого помещения

3.1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения.

Конкретному жилому помещению соответствует лишь одно из значений каждого из показателей качества, благоустройства жилого помещения.

Коэффициенты, учитывающие качество и благоустройство жилого помещения, определяют отклонения в качестве, благоустройстве домов между конкретным жилым помещением и жилым помещением, для которого установлена базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

При определении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) учитываются следующие коэффициенты, характеризующие показатели качества и благоустройства жилого помещения:

3.2. Показатели качества жилого помещения.

1) капитальность (материал стен) (К1):

|  |  |
| --- | --- |
| Материал стен дома | Значение коэффициента |
| каменные, кирпичные | 1,0 |
| железобетонные панели и блоки, монолит | 0,9 |
| шлакоблочные | 0,8 |
| деревянные | 0,7 |

2) уровень износа (К2):

|  |  |
| --- | --- |
| Уровень износа дома, % | Значение коэффициента |
| до 30% | 1,0 |
| от 31% до 65% | 0,9 |
| свыше 66% | 0,8 |

3.3. Показатели благоустройства жилого помещения (К3):

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Значение коэффициента |
| Квартиры, оборудованные газовыми водогрейными колонками с холодным водоснабжением, водоотведением, ванной (душем) | 1,0 |
| Прочие жилые помещения | 0,9 |

3.4. Показатели месторасположения жилого помещения (К4):

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование | Значение коэффициента |
| Жилые помещения, расположенные в с.Воробьевка | 1,0 |
| Жилые помещения, расположенные в прочих населенных пунктах района | 0,9 |

IV. Определение размера платы за пользование

жилым помещением (платы за наем)

4.1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в k-м жилом помещении в месяц определяется по формуле:

Сk = В \* Кk \* Sобщ + Рвз.кап.р\* Sобщ;

где:

Сk - размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в k-м жилом помещении;

В - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

Кk - коэффициент, учитывающий качество, благоустройство и месторасположение k-го жилого помещения;

Р вз.кап.р. – устанавливаемый уполномоченным органом государственной власти Воронежской области минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, руб.;

Sобщ - общая площадь k-го жилого помещения.

Коэффициент Кk определяется как произведение значений показателей качества, благоустройства и месторасположения жилого помещения.