**Пояснительная записка к проекту решения**

**«Об установлении размера платы за пользование жилым помещением**

**(платы за наем) для нанимателей жилых помещений**

**по договорам социального найма муниципального жилищного фонда**

**и договорам найма специализированного муниципального жилищного фонда**

**муниципального образования «Глазовский район» на 2017 год»**

Министерством Правительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации утверждены Методические указания установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам специального найма от 27.09.2016 г. №668/пр. Решением Совета депутатов МО «Глазовский район» от 05.06.2017 г. № 104 утверждено Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма муниципального жилищного фонда и договорам найма специализированного муниципального жилищного фонда муниципального образования «Глазовский район». Данные методические указания формируют порядок расчета размеры платы за наем жилья.

Пунктом 3.1. данных методических указаний устанавливается базовый размер платы за наем жилого помещения, исходя из средней стоимости 1 кв.м. на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений, и определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

Используя для расчета данные федерального органа статистики в целом по Удмуртской Республике, размер платы за наем жилья резко увеличится. Согласно письму Министерства энергетики, жилищно-коммунального хозяйства и государственного регулирования тарифов УР от 16.03.2017 г. № 10-01/05/1928 «О средней стоимости 1 кв.м на вторичном рынке жилья» для расчета размера платы за наем на 2018 год берем среднюю стоимость 1 кв.м на вторичном рынке жилья по Глазовскому району.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Виды жилых домов по степени благоустройства | Единица измерения размера платы | Размер платы  в 1 полугодии  2018 года | Размер платы  во 2 полугодии  2018 года |
| **1** | **Многоквартирные дома** | руб./кв.м. общей площади в месяц |  |  |
| Глазовский район: | |  |  |
|  | Жилые помещения в кирпичных домах, кирпичные дома блокированной застройки или жилые кирпичные дома (с удобствами) | 8,74 | 8,74 |
|  | Жилые помещения в кирпичных домах, кирпичные дома блокированной застройки или жилые кирпичные дома (с частичными удобствами или без удобств) | 8,11 | 8,11 |
|  | Деревянные жилые дома и деревянные дома блокированной застройки (с удобствами) | 8,11 | 8,11 |
|  | Деревянные жилые дома и деревянные дома блокированной застройки (с частичными удобствами или без удобств) | 7,49 | 7,49 |
| г. Глазов | |  |  |  |
|  | Жилые помещения в кирпичных домах, кирпичные дома блокированной застройки или жилые кирпичные дома (с удобствами) | 9,36 | 9,36 |
| **2** | **Дома блокированной застройки** | руб./кв.м. общей площади в месяц |  |  |
| Глазовский район: | |  |  |  |
|  | Жилые помещения в кирпичных домах, кирпичные дома блокированной застройки или жилые кирпичные дома (с удобствами) | 1,64 | 1,64 |
|  | Жилые помещения в кирпичных домах, кирпичные дома блокированной застройки или жилые кирпичные дома (с частичными удобствами или без удобств) | 1,52 | 1,52 |
|  | Деревянные жилые дома и деревянные дома блокированной застройки (с частичными удобствами или без удобств) | 1,40 | 1,40 |

**II. Порядок расчета размера платы за наем жилого помещения**

2.1. Размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, определяется исходя из занимаемой площади жилого помещения, и рассчитывается по формуле:

Пнj  = Нб × Кj × Кс×Пj,

где:

Пнj  - размер платы за наем *j*-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда;

Нб – базовый размер платы за наем жилого помещения (руб./кв.м)

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

Кс – коэффициент соответствия платы

Пj – общая площадь *j*-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (кв.м.)

**III. Порядок расчета базового размера платы за наем жилого помещения**

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

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 социального найма и договорам найма жилых помещений.

3.2. Средняя цена 1 кв.м. на вторичном рынке жилья определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики.

**IV. Расчет величины коэффициента соответствия платы**

4.1. Расчет величины коэффициента соответствия платы устанавливается исходя из социально-экономических условий в Глазовском районе:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Жилищный фонд | Коэффициент соответствия платы, Кс |
| 1 | Многоквартирные дома | 0,8 |
| 2 | Дома блокированной застройки и жилые дома | 0,15 |

**V. Расчет величины коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома**

5.1. Интегральное значение Кj  для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

,

где

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

К1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К3 - коэффициент месторасположения дома;

5.2. Величина коэффициента К1, характеризующего качество жилого помещения устанавливается в зависимости от материалов стен

|  |  |
| --- | --- |
| Жилищный фонд | Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения, К1. |
| Жилые помещения в кирпичных многоквартирных домах, кирпичные дома блокированной застройки, кирпичные жилые дома | 1,0 |
| Деревянные многоквартирные дома, деревянные жилые дома и деревянные дома блокированной застройки | 0,8 |

5.3. Величина коэффициента К2, характеризующего благоустройство жилого помещения устанавливается от вида благоустройства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| п/п | Жилищный фонд | Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения, К2. |
| 1 | Жилые дома с удобствами (центральное отопление, центральное холодное водоснабжение) | 1 |
| 2 | Жилые дома с частичными удобствами, жилые дома без удобств (печное отопление, отсутствие центрального холодного водоснабжения) | 0,8 |

5.4. Величина коэффициента К3, характеризующего месторасположение дома рассчитывается:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Месторасположение | Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения, К3. |
| 1 | г. Глазов | 1,0 |
| 2 | Глазовский район | 0,8 |