

**Об утверждении Положения о порядке расчета
размера платы за пользование жилым помещением
(платы за наем) для нанимателей жилых помещений
по договорам найма жилых помещений государственного
или муниципального жилищного фонда
муниципального образования Ейский район**

В соответствии со статьей 156 Жилищным кодексом Российской Федерации, приказом Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 г. № 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», на основании статей 67, 70 Устава муниципального образования Ейский район, п о с т а н о в л я ю:

1. Утвердить:

1) Положение о порядке расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда согласно приложению 1 к настоящему постановлению;

2) размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилого фонда согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

2. Признать утратившими силу постановления администрации муниципального образования Ейский район:

от 26 апреля 2022 г. № 314 «Об утверждении Положения о порядке расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования Ейский район»;

от 26 апреля 2022 г. № 315 «Об утверждении размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по

договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования Ейский район».

3. Отделу информатизации администрации муниципального образования Ейский район (Зайцев Б.И.) разместить настоящее постановление на официальном сайте муниципального образования Ейский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://yeiskraion.ru>.

4. Управлению внутренней политики и территориальной безопасности администрации муниципального образования Ейский район (Свириденко Е.Н.) обнародовать настоящее постановление в специально установленных местах.

5. Постановление вступает в силу со дня его обнародования, но не ранее 1 января 2025 года.

Глава муниципального образования
Ейский район

Р.Ю. Бублик

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации
муниципального образования
Ейский район

от _____ № _____

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования Ейский район

Положение о порядке расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования Ейский район разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 г. № 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. Общие положения

Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

1.1. Плата за наем - плата за пользование жилым помещением, находящимся в государственном или муниципальном жилищном фонде муниципального образования Ейский район.

1.2. Государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации).

1.3. Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию Ейский район.

2. Порядок определения размера платы за наем

2.1. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и начисляется в виде отдельного платежа.

2.2. Плата за наем начисляется нанимателям жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

2.3. В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане, признанные в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

2.4. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

2.5. В соответствии с пунктом 4 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, места расположения дома.

2.6. Базовая ставка платы за наем устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения муниципального образования Ейский район.

2.7. Размер платы за наем j -ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, определяется по формуле 1:

$$П_{nj} = Н_6 * K_j * K_c * П_j, \text{ где}$$

$П_{nj}$ - размер платы за наем j -ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

$Н_6$ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

K_j - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

K_c - коэффициент соответствия платы;

$П_j$ - общая площадь j -ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (кв. м).

2.8. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается постановлением администрации муниципального образования Ейский район исходя из социально – экономических условий в данном муниципальном образовании, в интервале $[0;1]$. При этом K_c 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.

3. Базовый размер платы за наем жилого помещения

3.1. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле 2:

$$H_B = CP_c * 0,001, \text{ где}$$

H_B - базовый размер платы за наем жилого помещения;

CP_c - средняя цена 1 кв. м общей площади квартир 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.

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

В случае отсутствия указанной информации по субъекту Российской Федерации используется средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по федеральному округу, в который входит этот субъект Российской Федерации.

4. 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 K_j для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

$$K_j = \frac{K_1 + K_2 + K_3}{3}, \text{ где}$$

K_j - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

K_3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

4.3. Значения показателей K_1 - K_3 оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

Число параметров оценки потребительских свойств жилья, значение коэффициентов по каждому из этих параметров определяются положениями о расчете платы за наем жилого помещения, утверждаемыми постановлением администрации муниципального образования Ейский район.

5. Дифференциация ставок платы за пользование жилым помещением

5.1. Базовый размер платы за жилое помещение.

Средняя цена 1 квадратного метра общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Краснодарскому краю за III квартал 2024 года составляет 106 380 (сто шесть тысяч триста восемьдесят) рублей 00 копеек (среднего качества), по данным Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС).

Таким образом, базовый размер платы за наем жилого помещения в Краснодарском крае, муниципальном образовании Ейский район равен:

$$106380,0 * 0,001 = 106,38 \text{ рубля.}$$

5.2. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

Коэффициенты	Потребительские свойства	Значение коэффициентов
1	2	3
Показатели качества жилого помещения		
K_1	Материал стен:	
	кирпичные	1,3
	крупнопанельные, крупноблочные	1,05
	шлакоблок, деревянные, смешанные	0,8
Показатели благоустройства жилого помещения		
K_2	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованными системами холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения и водоотведения), включая лифты	1,2
	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства с централизованными системами холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения и водоотведения), кроме лифтов	1,0
	Жилые дома, имеющие не все виды благоустройства	0,8
Показатели месторасположения		
K_3	Краснодарский край (г. Краснодар)	1,3
	Прочие города Краснодарского края	1,0
	Прочие населенные пункты Краснодарского края	0,8

Конкретному жилому помещению соответствует лишь один из показателей качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

6. Коэффициент соответствия платы

6.1. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается постановлением администрации муниципального образования Ейский район, исходя из социально – экономических условий в муниципальном образовании, в интервале $[0;1]$. При этом K_c 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.

6.2. Величину коэффициента соответствия платы принято установить:

Вид найма	Категория граждан	Значение коэффициент а
1	2	3
Социальный найм	1. Граждане - лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей – являющиеся нанимателями жилых помещений по договору найма специализированного жилого помещения	0,0
	2. Граждане - наниматели жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения, имеющих в составе семьи инвалида 1, 2 группы, совместно проживающего с нанимателем в предоставленном жилом помещении по договору социального найма, а также для семей, имеющих детей – инвалидов, с момента вступления в силу постановления администрации муниципального образования Ейский район «Об утверждении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования Ейский район»	0,0
	3. Прочие категории граждан	0,18

1	2	3
Коммерчески й найм	1. Граждане - наниматели жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда коммерческого использования	1,0

Величина коэффициента соответствия платы (K_c), для нанимателей жилых помещений, имеющих право на меры социальной поддержки и граждан, признанных в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке малоимущими гражданами, устанавливается с момента предоставления подтверждающих документов.

Начальник управления
жилищно- коммунального хозяйства
и капитального строительства
администрации муниципального
образования Ейский район

Н.Н. Агеенко

Приложение 2

УТВЕРЖДЕН

постановлением администрации
муниципального образования
Ейский район

от _____ № _____

РАЗМЕР ПЛАТЫ

**за пользование жилым помещением (плата за найм)
для нанимателей жилых помещений по договорам найма
жилых помещений государственного или муниципального
жилищного фонда муниципального образования Ейский район**

Размер платы за наем j -ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, определяется по формуле 1:

$$П_{nj} = H_6 * K_j * K_c * П_j, \text{ где}$$

$П_{nj}$ - размер платы за наем j -ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

H_6 - базовый размер платы за наем жилого помещения;

K_j - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

K_c - коэффициент соответствия платы;

$П_j$ - общая площадь j -ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (кв. м).

Базовый размер платы за наем жилого помещения в Краснодарском крае, муниципальном образовании Ейский район равен 106380,00 рубля (H_6).

Размер платы за найм жилого помещения устанавливается с использованием коэффициента, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

Интегральное значение K_j , характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 2:

$$K_j = \frac{K_1 + K_2 + K_3}{3}, \text{ где}$$

K_j - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

K_3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

Значения показателей $K_1 - K_3$ оцениваются в интервале $[0,8; 1,3]$.

Коэффициенты	Потребительские свойства	Значение коэффициентов
1	2	3
Показатели качества жилого помещения		
K_1	Материал стен:	
	кирпичные	1,3
	крупнопанельные, крупноблочные	1,05
	шлакоблок, деревянные, смешанные	0,8
Показатели благоустройства жилого помещения		
K_2	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованными системами холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения и водоотведения), включая лифты	1,2
	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства с централизованными системами холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения и водоотведения), кроме лифтов	1,0
	Жилые дома, имеющие не все виды благоустройства	0,8
Показатели месторасположения		
K_3	Краснодарский край (г. Краснодар)	1,3
	Прочие города Краснодарского края	1,0
	Прочие населенные пункты Краснодарского края	0,8

Конкретному жилому помещению соответствует лишь один из показателей качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

Коэффициент соответствия платы (K_c).

Величина коэффициента соответствия платы устанавливается постановлением администрации муниципального образования Ейский район исходя из социально – экономических условий в данном муниципальном образовании, в интервале $[0;1]$. При этом K_c 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.

Величина коэффициента соответствия платы принято установить:

Вид найма	Категория граждан	Значение коэффициента
1	2	3
Социальный найм	1. Граждане - лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей – являющиеся нанимателями жилых помещений по договору найма специализированного жилого помещения	0,0
	2. Граждане-наниматели жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения, имеющих в составе семьи инвалида 1, 2 группы, совместно проживающего с нанимателем в предоставленном жилом помещении по договору социального найма, а также для семей, имеющих детей-инвалидов, с момента вступления в силу постановления администрации муниципального образования Ейский район «Об утверждении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования Ейский район»	0,0
	3. Прочие категории граждан	0,18
Коммерческий найм	1. Граждане - наниматели жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда коммерческого использования	1,0

Величина коэффициента соответствия платы (K_c), для нанимателей жилых помещений, имеющих право на меры социальной поддержки и граждан, признанных в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации

порядке малоимущими гражданами, устанавливается с момента предоставления подтверждающих документов.

При расчете коэффициента K_j округление производится до двух знаков после запятой.

Начальник управления
жилищно- коммунального хозяйства
и капитального строительства
администрации муниципального
образования Ейский район

Н.Н. Агеенко