АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЕЙСКИЙ РАЙОН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28.02.2025 № 125

г. Ейск

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

В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса 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 62, 67 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 для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования Ейский район согласно приложению 1 к настоящему постановлению;

2) размер платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования Ейский район согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

2. 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.

3. Постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава муниципального образования
Ейский район Р.Ю. Бублик

Приложение 1

УТВЕРЖДЕНО
постановлением администрации
муниципального образования
Ейский район
от 28.02.2025 № 125

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

Положение о порядке расчета размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и 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, месторасположения 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:

$$П_{нj} = Н_б * К_j * К_с * П_j, \text{ где}$$

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

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

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

$К_с$ - 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, по договорам социального найма в интервале [0;1], по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в интервале [0;2]. При этом $К_с$ 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:

$Н_Б = СР_с * 0,001$, где

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

$СР_с$ - 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) (по всем типам квартир).

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 $К_j$ для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3:

$$К_j = \frac{К_1 + К_2 + К_3}{3}$$, где

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

$К_1$ - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

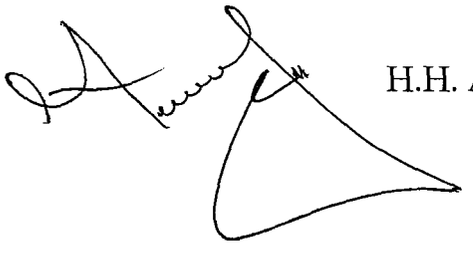
$К_2$ - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

$К_3$ - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

4.3. Значения показателей $К_1$ - $К_3$ оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

4.4. Число параметров оценки потребительских свойств жилья, значение коэффициентов по каждому из этих параметров определяются в приложении 2 к настоящему постановлению.

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 28.02.2025 № 125

РАЗМЕР ПЛАТЫ
за пользование жилым помещением
для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и 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:

$П_{нj} = Н_б * К_j * К_с * П_j$, где

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

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

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

$К_с$ - 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).

Средняя цена 1 квадратного метра общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Краснодарскому краю за III квартал 2024 года составляет 180 517 (сто восемьдесят тысяч пятьсот семнадцать) рублей 26 копеек (все типы квартир), 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:

180517,26 * 0,001 = 180,52 рубля ($Н_б$).

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

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

$$К_j = \frac{К_1 + К_2 + К_3}{3}$$, где

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

$К_1$ - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

$К_2$ - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

$К_3$ - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

Значения показателей $К_1$ - $К_3$ оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

Коэффициенты	Потребительские свойства	Значение коэффициентов
1	2	3
Показатели качества жилого помещения		
$К_1$	Материал стен:	
	кирпичные	1,3
	крупнопанельные, крупноблочные	1,05
	шлакоблок, деревянные, смешанные	0,8
Показатели благоустройства жилого помещения		
$К_2$	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		
$К_3$	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 ($К_с$).

Величина коэффициента соответствия платы устанавливается постановлением администрации муниципального образования Ейский район исходя из социально – экономических условий в данном муниципальном образовании, по договорам социального найма в интервале [0;1], по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в интервале [0;2]. При этом $К_с$ 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

1	2	3
Найм жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда	1. Граждане - наниматели жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда	0,18
Коммерческий найм	1. Граждане - наниматели жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда коммерческого использования	1,0

Величина коэффициента соответствия платы ($К_с$), 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 $К_j$ округление производится до двух знаков после запятой.

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