



АДМИНИСТРАЦИЯ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЕЙСКИЙ РАЙОН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25.02.2020

№ 150

г.Ейск

**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**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, приказом Министерства строительства и жилищно - коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 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 66, 69 Устава муниципального образования Ейский район **п о с т а н о в л я ю**:

1. Утвердить Положение о порядке расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда (прилагается).

2. Отделу информатизации администрации муниципального образования Ейский район (Воробьев) разместить настоящее постановление на сайте муниципального образования Ейский район в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Управлению внутренней политики и территориальной безопасности администрации муниципального образования Ейский район (Орешкин) обнародовать настоящее постановление в специально установленных местах.

4. Постановление вступает в силу со дня его официального обнародования.

Глава муниципального образования  
Ейский район



В.П. Ляхов

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации  
муниципального образования

Ейский район

от 25.09.2020 № 150

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**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**

Положение 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 разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 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 муниципальном жилищном фонде муниципального образования Ейский район.

1.2. 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 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) 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 муниципального жилищного фонда, определяется по формуле 1:

Формула 1

$$P_{nj} = H_6 * K_j * K_c * P_j, \text{ где}$$

$P_{nj}$  - 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;

$P_j$  - 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 муниципальном образовании, в интервале  $[0;1]$ . При этом  $K_c$  может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в 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:

Формула 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:

Формула 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 2019 года составляет 56 641 (пятьдесят шесть тысяч шестьсот сорок один) рубль 64 копейки (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:

$$56\,641,64 * 0,001 = 56,64 \text{ рубля.}$$

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

Коэффициенты	Потребительские свойства	Значение коэффициентов
1	2	3
Показатели качества жилого помещения		
1	Материал стен:	
	кирпичные	1,3
	крупнопанельные, крупноблочные	1,05
	шлакоблок, деревянные, смешанные	0,8
Показатели благоустройства жилого помещения		
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		

1	2	3
3	Краснодарский край (г. Краснодар)	1,3
	Муниципальное образование Ейский район (г. Ейск)	1,0
	Прочие населенные пункты сельских поселений Ейского района	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 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.

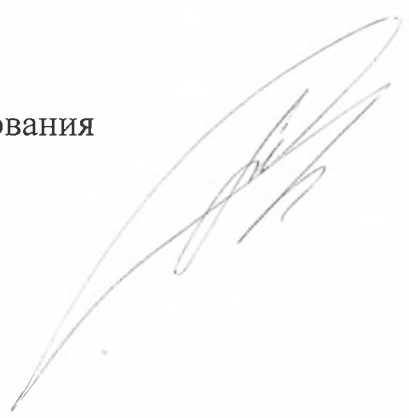
6.2. Величину коэффициента соответствия платы принято установить:

Вид найма	Категория граждан	Значение коэффициента
1	2	3
Социальный найм	1. Граждане-наниматели жилых помещений 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 муниципального жилищного фонда муниципального образования Ейский район»	0,0
	2. Прочие категории граждан	0,18

1	2	3
Коммерческий найм	3. Граждане - наниматели жилых помещений 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. Спиряков