



АДМИНИСТРАЦИЯ
ЕЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЕЙСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 06 мая 2019 года

№ 405

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 государственного или муниципального жилищного фонда Ейского городского поселения Ейского района

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», Уставом Ейского городского поселения Ейского района **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 государственного или муниципального жилищного фонда Ейского городского поселения Ейского района (прилагается).

2. Общему отделу администрации Ейского городского поселения Ейского района (Магальяс) обеспечить обнародование настоящего постановления.

3. Постановление вступает в силу с 1 июля 2019 года.

Глава Ейского городского поселения
Ейского района

В.В.Кульков

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации
Ейского городского поселения
Ейского района
от 06.05.2019 № 405

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 Ейского городского поселения Ейского района

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 Ейского городского поселения Ейского района 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 государственном или муниципальном жилищном фонде Ейского городского поселения Ейского района.

1.2. Муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Ейскому городскому поселению Ейского района.

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 РФ граждане, признанные в установленном Жилищным кодексом РФ 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 (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

2.5. В соответствии с пунктом 4 статья 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 Ейского городского поселения Ейского района.

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:

Формула 1

$$P_{nj} = N_6 * K_j * K_c * P_j, \text{ где}$$

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;

N_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 органом местного самоуправления 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:

Формула 2

$$Н_{\text{б}} = СР_{\text{с}} * 0,001, \text{ где}$$

$Н_{\text{б}}$ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

$СР_{\text{с}}$ - 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).

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, 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 органами местного самоуправления.

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 2018 года составляет 58 198 (пятьдесят восемь тысяч сто девяносто восемь) рублей 15 копеек, по данным Единой межведомственной информационно – статистической системы (ЕМИСС).

Таким образом, базовый размер платы за наем жилого помещения в Ейском городском поселении равен:

$$58\,198,15 * 0,001 = 58,19 \text{ рубля.}$$

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

Коэффициенты	Потребительские свойства	Значение коэффициентов
Показатели качества жилого помещения		
K_1	Материал стен:	
	- кирпичные	1,0
	- крупнопанельные, крупноблочные	0,8
	- шлакоблок, деревянные, смешанные	0,7
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	1,1
	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства с централизованными системами холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения, теплоснабжения и водоотведения), кроме лифтов	1

	Жилые дома, имеющие не все виды благоустройства	0,9
Показатели месторасположения		
К ₃	Ейское городское поселение (г. Ейск)	1
	Прочие населенные пункты Ейского городского поселения Ейского района (п. Широчанка, п. Морской, п. Большелугский, п. Ближнейский, п. Краснофлотский, п. Подбельский, п. Береговой)	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 органом местного самоуправления исходя из социально – экономических условий в данном муниципальном образовании, в интервале [0;1]. 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.

6.2. Величина коэффициента соответствия платы установлена в размере:

Вид найма	Категория граждан	Значение коэффициента
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 группы, совместно проживающего с нанимателем в предоставленном жилом помещении по договору социального найма, а также для семей, имеющих детей – инвалидов, со дня вступления в силу настоящего постановления администрации Ейского городского поселения Ейского района	0,0
	2. Прочие категории граждан - нанимателей жилых помещений	0,1

	государственного или муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений	
Коммерческий найм	3. 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

Д.К. Драчев