



**АДМИНИСТРАЦИЯ  
ЕЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЕЙСКОГО РАЙОНА**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 6 июля 2022 года

№ 565

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 (приложение).

2. Признать утратившим силу постановление администрации Ейского городского поселения Ейского района от 6 мая 2019 года № 405 «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».

3. Общему отделу администрации Ейского городского поселения Ейского района (Деревянко) обнародовать настоящее постановление.

4. Постановление вступает в силу со дня его обнародования.

Исполняющий обязанности  
главы Ейского городского поселения  
Ейского района

Д.В. Кияшко

ПРИЛОЖЕНИЕ  
к постановлению администрации  
Ейского городского поселения  
Ейского района  
от 06.07.2022 № 565

**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**

**1. Общие положения**

1.1. 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 Ейского городского поселения Ейского района (далее - Положение) 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».

1.2. Положение определяет правила установления размера платы за наем в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения, ее изменения и ежегодной индексации.

Размер платы за наем 1 кв. метра общей площади жилого помещения, ее изменения и ежегодная индексация устанавливаются постановлением администрации Ейского городского поселения Ейского района.

1.3. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

Плата за наем – плата за пользование жилым помещением, находящимся в государственном или муниципальном жилищном фонде.

Государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Краснодарскому краю (жилищный фонд Краснодарского края).

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

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

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

$Н_б$  - 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 Ейского городского поселения Ейского района исходя из социально – экономических условий в Ейском городском поселении Ейского района, в интервале  $[0; 1]$ . При этом  $K_c$  может быть установлен как единым для всех граждан, проживающих в Ейском городском поселении Ейского района, 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 Краснодарском крае, 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 Краснодарском крае, 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 Краснодарскому краю используется средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Южному федеральному округу.

### 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 настоящим Положением

## 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 I квартал 2022 года составляет 202 111,49 (двести две тысячи сто одиннадцать) рублей 49 копеек, по данным Единой межведомственной информационно – статистической системы (ЕМИСС).

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

$$202\,111,49 * 0,001 = 202,11 \text{ рублей.}$$

## 6. 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		
К <sub>2</sub>	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 <sub>3</sub>	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.

## 7. Коэффициент соответствия платы

7.1. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально – экономических условий в данном муниципальном образовании, в интервале [0;1]. При этом К<sub>с</sub> 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.

7.2. Величина коэффициента соответствия платы установлена в размере:

Вид найма	Категория граждан	Значение коэффициента
	1. Граждане - наниматели жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения,	0,0

Социальный найм	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 Положения	
	2. Прочие категории граждан - нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений	0,1
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.

Заместитель главы  
Ейского городского поселения  
Ейского района

А.А. Скачедуб