



АДМИНИСТРАЦИЯ МИХАЙЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

с. Михайловка

№ _____

**О расчете размера платы за пользование жилым помещением
(платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам
социального найма, договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда
Михайловского муниципального округа**

Руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 N 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», администрация Михайловского муниципального округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда Михайловского муниципального округа (Приложение 1).

2. Утвердить размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного

фонда Михайловского муниципального округа, с учетом коэффициента соответствия платы (Приложение 2).

3. Считать утратившим силу:

- постановление администрации Михайловского муниципального района от 12.04.2024 №434-па «О внесении изменений в постановление администрации Михайловского муниципального района от 07.04.2023 №405-па «Об установлении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого фонда государственного или муниципального жилищного фонда Михайловского муниципального района»;

- решение Муниципального комитета Новошахтинского городского поселения от 13.04.2020 №342 «Об утверждении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Новошахтинского городского поселения».

4. Отделу по информатизации и информационной безопасности разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Михайловского муниципального округа в информационно-коммуникационной сети «Интернет».

5. Настоящее постановление вступает в силу с момента официального опубликования.

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации муниципального округа Миколайчук Ю.Л.

Глава Михайловского муниципального округа –
Глава администрации округа

В.В. Архипов

УТВЕРЖДЕН
постановлением администрации
Михайловского муниципального
округа
от _____ № _____

Порядок

расчета размера платы за пользование жилым помещением
(платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам
социального найма, договорам найма жилых помещений государственного
или муниципального жилищного фонда
Михайловского муниципального округа

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда Михайловского муниципального района (далее – Порядок) разработано в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказом Министерства строительства Российской Федерации от 27.09.2016 N 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. В настоящем Порядке используются следующие понятия и термины:

- плата за пользование жилым помещением (плата за наем) государственного или муниципального жилищного фонда - плата, входящая в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

- благоустройство жилого помещения - характеристика жилого помещения, отражающая возможность получения коммунальных услуг;
- качество жилого помещения - совокупность свойств, влияющих на размер платы за наем;
- месторасположение дома - характеристика, определяемая близостью к районному центру, транспортной доступностью, наличием объектов социальной инфраструктуры;
- базовый размер платы за наем жилого помещения - плата, определяемая как 1/1000 от средней цены 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья Приморского края, (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 Приморскому краю используется средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Дальневосточному федеральному округу;
- коэффициент соответствия платы - показатель устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий Михайловского муниципального округа, позволяет отрегулировать баланс интересов между нанимателем и собственником жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда Михайловского муниципального округа, с целью недопущения превышения предельных индексов изменения платы.

1.3. Размер платы за наем жилья определяется дифференцированно, исходя из качества, благоустройства жилого помещения, месторасположения дома. В результате классификации и соотнесения с ней конкретного жилого дома жилищный фонд разбивается на группы, для которых устанавливаются коэффициенты к базовому размеру платы за наем (согласно таблице 1).

1.4. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жи-

лищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях - исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

2. Порядок расчета размера платы за наем жилого помещения.

2.1. 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:

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

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

$Нб$ - 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).

2.2. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в данном муниципальном образовании, в интервале $[0;1]$ (Приложение N 1). Срок действия коэффициента соответствия платы устанавливается не менее одного календарного года,

3. Базовый размер платы за наем жилого помещения.

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

Формула 2:

$$Нб = СРс * 0,001, \text{ где}$$

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

СРс - средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Приморском крае, определяется по данным единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС).

3.2. Срок действия базового размера платы за наем устанавливается не менее одного календарного года.

Таблица 1

средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья Приморский край 4 кв. 2022 г, руб.	коэффициент базовый	базовый размер платы за наем жилья, руб. за 1 кв. м
118441,0	0,001	118,44

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

4.1. Коэффициент, характеризующий качество, благоустройство жилого помещения, месторасположение дома, рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3.

Формула 3:

$$K_j = (K_1 + K_2 + K_3) / 3, \text{ где}$$

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].

4.2. Коэффициенты, K_1 , K_2 , K_3 указаны в таблице 2.

Таблица 2

Коэффициент	Потребительские свойства	Значение коэффициентный
Коэффициенты, характеризующие качество жилого помещения)		

(K ₁)	Материал стен:	
	- Каменные - кирпичные, шлакоблочные, андезитобазальтовые, панельные, шлаколитые, имеющие железобетонный каркас	1,0
	Деревянные - бревенчатые или брусчатые, каркасные, каркасно-щитовые, щитовые, смешанные (K = 0,8)	0,8
Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения		
	Благоустройство жилого помещения:	
	Оснащенное централизованным отоплением, ХВС, централизованной канализацией	1,3
	Оснащенное централизованным отоплением, ХВС	1,0
	Без жилищно-коммунальных услуг с печным отоплением	0,8
Коэффициент, характеризующий месторасположение дома		
(K ₃)	Месторасположение:	
	- с. Михайловка, с. Васильевка, д. Кирпичное, с. Первомайское (K=1,1)	1,1
	- с. Ивановка, с. Ляличи, п. Горное (K = 1,0)	1,0
	с. Григорьевка, с. Осиновка, с. Кремово, с. Абрамовка, с. Дубки, с. Новожатково, с. Дальнее, с. Степное, с. Песчаное, с. Лубянка, с. Тарасовка, с. Даниловка, с. Ширяевка, Зеленый Яр, с. Новое ст. Перелетный, с. Горбатка (K = 0,8)	0,8

Формула для расчета размера платы за наем жилого помещения пгт-Новошахтинский, с. Павловка.

Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Приморскому краю и составляет в первом полугодии 2020г. за 1 кв.м. жилья 63 870,00 руб. x 0,001 = 63,87 руб.

Коэффициенты характеризующие качество и благоустройство жилого помещения, и месторасположение:

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения:

№ п/п	Качество жилого помещения	Коэффициент качества
1	Для жилых помещений в деревянных домах	0,8

2	Для жилых помещений в шлакоблочных домах, кирпичных год постройки до 1960	0,9
3	Для жилых помещений в панельных домах, год постройки до 1980	1,0
4	Для жилых помещений в панельных домах, год постройки 1981 - 1998	1,05
5	Для жилых помещений в кирпичных домах, год постройки до 1980	1,1
6	Для жилых помещений в кирпичных домах срок эксплуатации, год постройки 1981 - 1998	1,15
7	Для жилых помещений в кирпичных, панельных, блочных домах, год постройки с 1999	1,2

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилых помещений:

№ п/п	Благоустройство жилого помещения	Коэффициент благоустройств а
1	Жилые помещения в многоквартирных домах с печным отоплением	0,8
2	Жилые помещения в многоквартирных домах коридорного типа (бывшие общежития)	0,9
3	Жилые помещения в многоквартирных домах с централизованным отоплением, горячим и холодным водоснабжением, водоотведением	1,0

K_3 - коэффициент, характеризующий местоположение дома:

№ п/п	Месторасположение многоквартирных домов	Коэффициент месторасположения
1	с. Павловка, п.Новошахтинский ул.Вокзальная	0,8
2	Прочие улицы п.Новошахтинский	1,0

4. K_c - коэффициент соответствия платы:

Величина коэффициента соответствия платы устанавливается исходя из социально-экономических условий в Новошахтинском городском поселении для граждан, проживающих в многоквартирных домах пгт. Новошахтинский равен 0,13; для остальных граждан, проживающих в пгт. Новошахтинский и с. Павловка равен 0,1.

Приложение № 2

УТВЕРЖДЕН
 постановлением администрации
 Михайловского муниципального
 округа
 от _____ № _____

Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для
 нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам
 найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного
 фонда Михайловского муниципального округа,
 с учетом коэффициента соответствия платы

N п/п	Месторасположение дома	Качество жилого помещения	Благоустройство жилого помещения, К	Коэффициент благоустройства К ₂	Цена за 1 кв. м общей площади жилья в месяц, рублей	Коэффициент соответствия платы (единый для всех граждан), К _с	Цена за 1 кв. м с Коэф-фици-соотв. платы в месяц, рублей
1	2	3	4	5	6		
1	Зона 1: с.Михайловка, с.Васильевка, д.Кирпичное, с.Первомайское (К ₃ = 1,1)	Каменные, кирпичные, шлакоблочные, андезитобазальтовые, панельные, шлаколитые, имеющие железобетонный каркас (К ₁ = 1)	Оснащенное централизованным отоплением, ХВС, централизованной канализацией	1,3	134,19	0,06	8,05
Оснащенное централизованным отоплением, ХВС			1,0	122,35	0,06	7,34	
Без жилищно-коммунальных услуг с печным отоплением			0,8	114,45	0,06	6,87	
Деревянные-бревенчатые или брусчатые, каркасные, каркасно-щитовые, щито-							
	Оснащенное централизованным отоплением, ХВС, централизованной канализацией	1,3	126,29	0,06	7,58		

		вые, смешанные ($K_1 = 0,8$)	Оснащенное централизованным отоплением, ХВС	1,0	114,45	0,06	6,87	
			Без жилищно-коммунальных услуг с печным отоплением	0,8	106,56	0,06	6,39	
2	Зона 2: с. Ивановка, с. Ляличи, п. Горное ($K_3 = 1$)	Каменные, кирпичные, шлакоблочные, андезитобазальтовые, панельные, шлаколитые, имеющие железобетонный каркас ($K_1 = 1$)						
			Оснащенное централизованным отоплением, ХВС, централизованной канализацией	1,3	130,24	0,06	7,81	
			Оснащенное централизованным отоплением, ХВС	1,0	118,40	0,06	7,10	
			Без жилищно-коммунальных услуг с печным отоплением	0,8	110,51	0,06	6,63	
		Деревянные-бревенчатые или брусчатые, каркасные, каркасно-щитовые, щитовые, смешанные ($K_1 = 0,8$)						
			Оснащенное централизованным отоплением, ХВС, централизованной канализацией	1,3	122,35	0,06	7,34	
			Оснащенное централизованным отоплением, ХВС	1,0	110,51	0,06	6,63	
			Без жилищно-коммунальных услуг с печным отоплением	0,8	102,61	0,06	6,16	
3	Зона 3: с. Григорьевка, с. Осиновка, с. Кремово, с. Абрамовка, ст. Дубки, с. Новожатково,	Каменные, кирпичные, шлакоблочные, андезитобазальтовые, панельные, шлаколитые, имеющие железобетонный каркас						
			Оснащенное централизованным отоплением, ХВС, централизованной канализацией	1,3	126,29	0,06	7,58	
			Оснащенное цен-	1,0	114,45	0,06	6,87	

с. Дальнее, с. Степное, с. Песчаное, с. Лубянка, с. Тарасовка, с. Даниловка, с. Ширяевка, с. Зеленый Яр, с. Новое, ст. Перелетны й, с. Горбатка (K ₃ = 0,8)	(K ₁ = 1)	трализованным отоплением, ХВС					
		Без жилищно- коммунальных услуг с печным отоплением	0,8	106,56	0,06	6,39	
	Деревянные- бревенчатые или брусчатые, кар- касные, каркасно- щитовые, щито- вые, смешанные (K ₁ = 0,8)	(K ₁ = 0,8)	Оснащенное цен- трализованным отоплением, ХВС, централизованной канализацией	1,3			
			Оснащенное цен- трализованным отоплением, ХВС	1,0	102,61	0,06	6,16
		Без жилищно- коммунальных услуг с печным отоплением	0,8	94,72	0,06	5,68	

РАЗМЕР ПЛАТЫ

за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории пгт. Новошахтинский, с. Павловка

№ п/п	Адрес дома	Материал	Год постройки	Размер платы за 1 кв.м. в месяц, рублей общей площади
1	Вокзальная, 26а	кирпич	1970	5,32
2	Вокзальная, 56	шл/блок	1955	5,32
3	Железнодорожная, 1	кирпич	1970	5,75
4	Октябрьская, 24	кирпич	1966	5,32
5	Октябрьская, 25	дерево	1957	5,11
6	Октябрьская, 27а	дерево	1968	5,11
7	Октябрьская, 35	дерево	1968	5,11
8	Октябрьская, 69	шл/блок	1989	5,32
10	Комсомольская, 4	дерево	1969	5,11
11	Комсомольская, 6а	дерево	1968	5,11
12	Зеленая, 6	дерево	1957	5,11
13	Зеленая, 7	дерево	1966	5,11
14	Зеленая, 9а	дерево	1968	5,11
15	Зеленая, 14	дерево	1968	5,11
16	Зеленая, 18	дерево	1966	5,11
18	Зеленая, 26	дерево	1966	5,11

19	Садовая, 2	дерево	1988	5,11
20	Садовая, 4	дерево	1988	5,11
21	Ленинская, 10	панельный	1988	8,44
22	Ленинская, 17	панельный	1976	8,30
23	Советская, 6	панельный	1966	8,30
24	Советская, 8	панельный	1974	8,30
25	Советская, 18	панельный	1979	8,30
26	Юбилейная, 2	панельный	1983	8,44
27	Юбилейная, 6	панельный	1984	8,44
28	Юбилейная, 7	панельный	1984	8,44
29	Юбилейная, 8	панельный	1982	8,44
30	Юбилейная, 9	панельный	1984	8,44
31	Юбилейная, 10	панельный	1983	8,44
32	Юбилейная, 11	панельный	1989-1990	8,44
33	Юбилейная, 12	панельный	1987	8,44
34	Юбилейная, 13	панельный	1992	8,44
35	Юбилейная, 15	панельный	1997	8,44
36	Юбилейная, 19	панельный	1993-2000	8,44
37	Березовая, 2	панельный	1986	8,44
38	Березовая, 4	панельный	1987	8,44
39	Ленинская, 1	панельный	1972	8,30
40	Ленинская, 3	кирпичный	1971	8,58
41	Ленинская, 7	кирпичный	1969	8,58
42	Ленинская, 9	панельный	1974	8,30
43	Ленинская, 11	панельный	1974	8,30
44	Ленинская, 15	панельный	1976	8,30
45	Ленинская, 16	кирпичный	1985	8,72
46	Ленинская, 18	панельный	1987	8,44
47	Советская, 2	панельный	1972	8,30
48	Советская, 4	панельный	1966	8,30
49	Советская, 10	кирпичный	1970	8,58
50	Советская, 12	панельный	1975	8,30
51	Советская, 14	кирпичный	1978	6,39
52	Советская, 16	панельный	1980	8,30
53	Советская, 20	панельный	1979	8,30
54	Советская, 22	панельный	1980	8,30
55	Советская, 14а	панельный	1983	8,44
56	Юбилейная, 3	панельный	1983	8,44
57	Юбилейная, 3а	панельный	1984	8,44
58	Юбилейная, 4	панельный	1983	8,44
59	Юбилейная, 5	панельный	1984	8,44