

Российская Федерация
Новгородская область
АДМИНИСТРАЦИЯ ВАЛДАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от №
г. Валдай

**Об утверждении Положения
о порядке установления размера
платы за пользование жилым помещением (плата за наем) и базового 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 Валдайского муниципального района**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Методическими указаниями 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, утвержденными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 N 668/пр. (в ред. Приказов Минстроя России от 19.06.2017 №892/пр., от 01.07.2022 №536/пр., от 13.01.2023 №18/пр.), Федеральным законом от 06 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Валдайского муниципального района (приложение №1).

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

3. Постановление Администрации Валдайского муниципального района от 29.12.2017 №2792 «Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) и базового размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жи-

лых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Валдайского муниципального района», Постановление Администрации Валдайского муниципального района от 30.05. 2022 №1004 «О внесении изменений в постановление Администрации Валдайского муниципального района от 29.12.2017 №2792» признать утратившими силу.

4. Опубликовать постановление в бюллетене «Валдайский Вестник» и разместить на официальном сайте Администрации Валдайского муниципального района в сети «Интернет».

5. Настоящее постановление вступает в силу с момента опубликования и распространяется на правоотношения сторон, возникшие с 1 января 2025 года.

Проект подготовила и завизировала:

Ведущий специалист комитета жилищно-коммунального и дорожного хозяйства администрации муниципального района

Н.И.Тупицина

Согласовано:

Заместитель Главы администрации муниципального района

Ю.Ю.Кокорина

Заведующий отделом правового регулирования администрации муниципального района

О.А.Камаева

Председатель комитета по организационным и общим вопросам администрации муниципального района:

С.В.Перегида

**Положение о порядке
установления размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории
Валдайского муниципального района.**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со статьями 154, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Методическими рекомендациями 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, утвержденными Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 N 668/пр. (в ред. Приказов Минстроя России от 19.06.2017 №892/пр., от 01.07.2022 №536/пр., от 13.01.2023 №18/пр.), и определяет порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Валдайского муниципального района (далее - плата за наем жилого помещения). Положение не распространяет свое действие на Порядок определения размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) коммерческого использования.

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 гражданам, проживающим в муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма жилого помещения.

2.3. В соответствии со ст.156 Жилищного Кодекса РФ граждане, признанные малоимущими и занимающие по договорам социального найма, освобождаются от платы за пользование жилым помещением (плата за наем).

2.4. Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

2.5. Базовая ставка платы за наем устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения Валдайского муниципального района на срок не менее одного календарного года.

2.6. В соответствии с п.4 статьи 156 Жилищного кодекса РФ размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

3. Расчет размера платы за наем жилого помещения

3.1. Размер платы за пользование жилым помещением (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

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

$П_{чj}$ - 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;

$П_j$ - общая площадь j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (кв. м).

4. Базовый размер платы за наем жилого помещения.

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

Формула 2

$$Н_б = СР_c * 0,001, \text{ где}$$

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

$СР_c$ - средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Новгородской области, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

4.2. Средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений по Новгородской области, определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС)(по всем типам квартир).

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

5.1. Размер платы за наем жилого помещения устанавливается с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

5.2. 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.

5.3. Значения показателей $K_1 - K_3$ оцениваются в интервале [0,8; 1,3].

5.4. При определении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) учитываются следующие коэффициенты, характеризующие качество, благоустройство жилого помещения, и месторасположение:

Таблица 1

Коэффициенты	Потребительские свойства	Значение коэффициента
Показатели качества жилого помещения		
K_1	Материал стен:	
	- кирпичные	1,0
	- крупнопанельные, блочные	0,9
	- деревянные, смешанные	0,8
Показатели благоустройства жилого помещения		
K_2	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)	1,0
	Жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные	0,8
Показатели месторасположения		
K_3	г.Валдай	1,0
	Рощинское Яжелбицкое, Едровское, Короцкое сельские поселения.	0,9
	Ивантеевское, Любницкое, Семеновщинское сельские поселения	0,8

Конкретному жилому помещению соответствует лишь одно из показателей качества и благоустройства жилого помещения, месторасположение дома.

6. Коэффициент соответствия платы

6.1. K_c - коэффициент соответствия платы.

Величина K_c устанавливается органом местного самоуправления 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].

Таблица 2

№ п/п	Место расположения многоквартирного дома	Категория многоквартирного дома	Степень благоустройства многоквартирного дома	K_c - коэффициент соответствия
1.	Г.Валдай	Кирпичные, крупнопанельные, блочные	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства(с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)	0,16
		Кирпичные	Жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные	0,148
		Деревянные, смешанные	Жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные	0,148
2.	Рощинское с/п, Яжелбицкое с/п, Короцкое с/п, Едровское с/п.	Кирпичные, крупнопанельные, блочные	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства(с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)	0,15
		Кирпичные	Жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные	0,136
		Деревянные, смешанные	Жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные	0,136
3.	Ивантеевское с/п, Любницкое с/п, Семеновщинское с/п.	Кирпичные, крупнопанельные, блочные	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства(с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)	0,125
		Кирпичные	Жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные	0,12
		Деревянные, смешанные	Жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные	0,12

7. Пример расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам и договорам социального найма жилых помещений.

Исходные данные для расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам и договорам социального найма жилых помещений составляют:

- 1) Базовая ставка платы за жилое помещение (платы за наем) – 85руб.91 в месяц за 1 кв.м. общей площади - H_6 ;
- 2) Жилое помещение, для которого определяется плата за пользование жилым помещением - отдельная квартира, площадью 18 кв.м. - $П_j$;
- 3) Коэффициент соответствия платы – 0,15 - K_c ; (приведены в таблице №2).
- 4) Показатели качества, благоустройства и месторасположения, используемые в примере, приведены в таблице №1.

Наименование коэффициента	Жилое помещение, для которого определяется плата за наем	Значение показателя (выбираем из таб.№1)
Показатели качества жилого помещения		
K_1	Материал стен:	
	- кирпичные	1
Показатели благоустройства жилого помещения		
K_2	Жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные	0,8
Показатели месторасположения		
K_3	Г.Валдай	1

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

$$K_j = (1+0,8+1)/3 = 0,93$$

Плата за наем j-ого жилого помещения определяется по формуле :

$$П_{нj} = H_6 * K_j * K_c * П_j$$

$$П_{нj} = 85,91 * 0,93 * 0,15 = 11,98 \text{руб.}$$

Плата за наем равна 11,98 руб. за 1 кв.м. * 18 кв.м. = 215,64 руб. в месяц.

**Базовый размер платы
за пользование жилым помещением (платы за наем)
муниципального жилищного фонда Валдайского муниципального района.**

В соответствии с Положением о порядке расчета размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) жилого помещения муниципального жилищного фонда Валдайского муниципального района, базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по формуле и составляет 85 руб. 91 коп. за 1 кв.метр общей площади.

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

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

$СР_{\text{с}}$ - средняя цена 1 кв.м. общей площади на вторичном рынке жилья в Новгородской области .

Средняя цена 1 кв.м.общей площади на вторичном рынке жилья определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно- статистической системе (ЕМИСС)(по всем типам квартир).

$$Н_{\text{б}} = 85907 * 0,001 = 85 \text{ руб. } 91 \text{ коп}$$

85907 руб. - средняя цена 1 кв.м. общей площади на вторичном рынке жилья по Новгородской области по данным ЕМИСС за 3 кв.2024 года.

**Размер
платы за пользование жилым помещением (плата за наем)
на территории Валдайского городского поселения.**

№ п/п	Категория жилых зданий	Ставка платы за наем 1 кв.м. площади (руб./месяц)
1.	Кирпичные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)	13,75
2.	Крупнопанельные, блочные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)	13,30
3.	Кирпичные жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные	11,82
4.	Жилые дома деревянные, смешанные, неблагоустроенные или частично благоустроенные	11,06

**Размер
платы за пользование жилым помещением (плата за наем)
на территории Рошинского, Яжелбицкого, Короцкого,
Едровского сельских поселений.**

№ п/п	Категория жилых зданий	Ставка платы за наем 1 кв.м. площади (руб./месяц)
1.	Кирпичные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)	12,50
2.	Крупнопанельные, блочные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)	11,98
3.	Кирпичные жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные	10,52
4.	Жилые дома деревянные, смешанные, неблагоустроенные или частично благоустроенные	9,70

**Размер
платы за пользование жилым помещением (плата за наем)
на территории Ивантеевского, Любницкого,
Семеновщинского сельских поселений.**

№ п/п	Категория жилых зданий	Ставка платы за наем 1 кв.м. площади (руб./месяц)
1.	Кирпичные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)	9,98
2.	Крупнопанельные, блочные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (с централизованным холодным водоснабжением, отоплением и системой водоотведения)	9,66
3.	Кирпичные жилые дома неблагоустроенные или частично благоустроенные	8,97
4.	Жилые дома деревянные, смешанные, неблагоустроенные или частично благоустроенные	8,25

