

**АДМИНИСТРАЦИЯ
БАЛЕЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «21» мая 2025 года

№ 772

г. Балей

Об утверждении Порядка расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Балейского муниципального округа Забайкальского края

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 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», статьей 32 Устава Балейского муниципального округа Забайкальского края, администрация Балейского муниципального округа Забайкальского края

п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить Порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Балейского муниципального округа Забайкальского края (приложение № 1).

2. Утвердить расчет 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 территории Балейского муниципального округа Забайкальского края (приложение № 2).

3. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

4. Настоящее постановление опубликовать в сетевом издании «Балейское обозрение» /<https://бал-ейская-новь.рф/>

Глава Балейского
муниципального округа
Забайкальского края

исп. Н.А.Ваулина



Е.В.Ушаков

**Порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением
(платы за найм) для нанимателей жилого помещения по договорам
социального найма и договорам найма жилых помещений
государственного или муниципального жилищного фонда на территории
Балейского муниципального округа Забайкальского края**

1. Общие положения

1.1. Порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Балейского муниципального округа Забайкальского края разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, на основании Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», 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, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года N 668/нр.

1.2. Порядок определяет методику расчета размера платы за пользование жилыми помещениями (далее - плата за наем жилого помещения) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Балейского муниципального округа Забайкальского края, определяет число параметров оценки потребительских свойств жилья и значения коэффициентов по каждому из этих параметров.

1.3. При установлении размера платы за наем жилого помещения необходимо учитывать положения части 5 статьи 156 Жилищного кодекса РФ, согласно которым установление размера платы за наем жилого помещения не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

1.4. Основные понятия, используемые в Порядке, применяются в значениях, указанных в действующем законодательстве Российской Федерации

2. Порядок расчета платы за наем

2.1. Размер платы за наем государственного или муниципального жилищного

фонда определяется на основе базового размера платы за наем жилого помещения в расчете на 1 кв. м занимаемой общей площади жилого помещения (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) с учетом корректирующих коэффициентов, характеризующих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

2.2. Размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, определяется по следующей формуле:

$$П_{nj} = Нб \times K_j \times K_c \times П_j|,$$

где:

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

$Нб$ - базовый размер платы за наем жилого помещения, руб./ кв. м;

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

K_c - коэффициент соответствия платы;

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

2.3. Величина коэффициента соответствия платы K_c устанавливается, исходя из сложившихся социально-экономических условий в Балеysком муниципальном округе Забайкальского края, равный 0,193.

3.Базовый размер платы за наем жилого помещения

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

$$Нб = Срс \times 0,001,$$

где:

$Нб$ - базовый размер платы за наем жилого помещения, рублей/кв. м;

$Срс$ - средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Забайкальском крае, предоставляемых по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений, рублей/кв. м.

3.2. Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Забайкальском крае 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 используется средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Дальневосточному федеральному округу, в который входит Забайкальский край.

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, - K_j .

4.2. Интегральное значение K_j для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по следующей формуле:

$$K_j = K_1 + K_2 + K_3$$

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. Значение показателей $K_1 - K_3$ оценивается в интервале [0,8; 1,3].

4.4. Коэффициенты, характеризующие потребительские свойства (увеличивающих или уменьшающих плату за наем по сравнению с базовым уровнем):

4.4.1. Коэффициент K_1 , характеризующий качество жилого помещения устанавливается в следующих размерах:

№ н/п	Показатели капитальности (материала стен):	Значение коэффициента K_1
1	2	3
1	Здания каменные, стены кирпичные, перекрытия железобетонные и бетонные; здания с крупнопанельными стенами, перекрытия железобетонные	1,3
2	Здания с кирпичными стенами облегченной кладки, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, перекрытия деревянные;	1,0
3	Здания со стенами смешанными, деревянными или брусчатыми, перекрытия деревянные	0,8

4.4.2. Коэффициент K_2 , учитывающий степень благоустроенности жилого дома (наличие энергоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения) устанавливается следующих размерах:

1,3 - наличие всех видов благоустроенности;

0,8 - отсутствие всех видов благоустроенности;

В случаях отсутствия в жилом помещении одного из видов благоустроенности (или энергоснабжения, или теплоснабжения, или водоотведения, или водопровода) коэффициент снижается на 0,1 за каждый вид благоустроенности.

4.4.3. Коэффициент K_3 , характеризующий месторасположение дома на территории Бaleyского муниципального округа Забайкальского края составляет - 0,8

5. Заключительные положения

5.1. Наниматели жилых помещений, по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

5.2. Граждане, признанные в установленном Жилищным кодексом РФ порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за наем жилого помещения.

5.3. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) не взимается в случае, если:

- дом признан в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу;
- жилое помещение признано непригодным для проживания.

5.4. Размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации размера указанной платы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**Расчет платы за пользование жилым помещением для нанимателей
жилых помещений по договорам социального найма и договорам
найма жилого помещения государственного или муниципального
жилищного фонда на территории Балейского муниципального округа**

1. Базовый размер платы за наем жилого помещения (Нб) установить с 1 июня 2025 года в размере 122,8 рублей за 1 кв. м общей площади занимаемого жилого помещения в месяц:

$$Нб = Срс * 0,001$$

$$Нб = 122757 \text{ руб.}$$

$$122757 * 0,001 = 122,8 \text{ руб. на 1 кв. м. в месяц}$$

2. Размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда за 1 кв. м общей площади занимаемого жилого помещения в месяц рассчитывается по формуле:

$$2.1. \quad Пнj = Нб \times Kj \times Kс \times Пj$$

2.1.1. Неблагоустроенный многоквартирный жилой дом в кирпичном исполнении:

$$Пнj = 122,8 * (1,3 + 0,8 + 0,8) / 3 * 0,193 = 22,91 \text{ руб.}$$

2.1.2. Неблагоустроенный многоквартирный жилой дом в деревянном исполнении:

$$Пнj = 122,8 * (0,8 + 0,8 + 0,8) / 3 * 0,193 = 18,96 \text{ руб.}$$

2.1.3. Многоквартирный жилой дом в кирпичном исполнении с 1 видом благоустройства:

$$Пнj = 122,8 * (1,3 + 0,9 + 0,8) / 3 * 0,193 = 23,7 \text{ руб.}$$

2.1.4. Многоквартирный жилой дом в деревянном исполнении с 1 видом благоустройства:

$$Пнj = 122,8 * (0,8 + 0,9 + 0,8) / 3 * 0,193 = 19,75 \text{ руб.}$$

2.1.5 Многоквартирный жилой дом в кирпичном исполнении со всеми видами благоустройства:

$$Пнj = 122,8 * (1,3 + 1,3 + 0,8) / 3 * 0,193 = 26,86 \text{ руб.}$$
