



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «НЕКЛИНОВСКИЙ РАЙОН»  
**Администрация Неклиновского района**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 29.01.2016г. № 38

с. Покровское

**Об утверждении Положения «О методике расчета размера  
платы за пользование (платы за наем) жилыми  
помещениями муниципального жилищного фонда для  
нанимателей жилых помещений муниципального  
образования «Неклиновский район»**

В соответствии со ст. 671, 678, 682 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 153-156, ст. 99, 100 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. 41, 42 Бюджетного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Методическими рекомендациями по определению платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в муниципальном жилом фонде (Центр муниципальной экономики и права, Москва, 2009 год), Уставом муниципального образования «Неклиновский район», Администрация Неклиновского района **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Положение «О методике расчета размера платы за пользование (платы за наем) жилыми помещениями муниципального жилищного фонда для нанимателей жилых помещений муниципального образования «Неклиновский район» согласно приложению.

2. Утвердить коэффициент соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья (доля оплаты нанимателями затрат собственника жилого помещения на капитальный ремонт, реконструкцию и строительство жилищного фонда) в размере 0,35.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации Неклиновского района Смирнова А.А.

**Глава Администрации  
Неклиновского района**

**В.Ф. Даниленко**

**Положение**  
**«О методике расчета размера платы за пользование (платы за наем)**  
**жилыми помещениями муниципального жилищного фонда для**  
**нанимателей жилых помещений муниципального образования**  
**«Неклиновский район»**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение «О методике расчета размера платы за пользование (платы за наем) жилыми помещениями муниципального жилищного фонда для нанимателей жилых помещений муниципального образования «Неклиновский район» (далее – Положение) разработано в соответствии с ст. 671, 678, 682 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 153-156, ст. 99, 100 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. 41, 42 Бюджетного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Методическими рекомендациями по определению платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в муниципальном жилом фонде (Центр муниципальной экономики и права, Москва, 2009 год), Уставом муниципального образования «Неклиновский район» в целях реализации полномочий органа местного самоуправления по установлению размера платы за пользование (платы за наем) жилыми помещениями муниципального жилищного фонда по договорам найма специализированного жилого помещения, социального найма и договорам найма жилых помещений.

1.2. В Методических рекомендациях используются следующие основные термины и понятия:

1) плата за пользование жилым помещением (плата за наем) муниципального жилищного фонда - составная часть платы за жилое помещение и коммунальные услуги, устанавливаемая в размере, который определяется в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома, исходя из площади жилого помещения;

2) благоустройство жилого помещения - наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги и влияющих на размер платы за наем;

3) качество жилого помещения - совокупность свойств (в т.ч. материал стен дома и его износ, этаж, степень благоустройства придомовой территории и др.), влияющих на размер платы за наем;

4) месторасположение дома - характеристика, определяемая близостью к центральной части населенного пункта, транспортной доступностью, экологической обстановкой, наличием объектов социальной инфраструктуры;

5) ставка платы за пользование жилым помещением (плата за наем) - размер платы, взимаемой за единицу общей площади жилого помещения.

1.3. Положение может использоваться для определения платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в жилых помещениях специализированного жилищного фонда, в т.ч. служебных жилых помещениях, жилых помещениях в общежитиях (за исключением случая проживания в одной комнате в общежитии нескольких граждан), жилых помещениях маневренного фонда.

1.4. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) муниципального жилищного фонда предназначена для компенсации затрат органов местного самоуправления на строительство и реконструкцию жилищного фонда, в котором жилые помещения предоставляются по договорам социального найма и (или) договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда.

1.5. Основным принципом формирования ставок платы за пользование жилым помещением (платы за наем) является индивидуализация платы для каждого жилого помещения в зависимости от его качества и благоустройства, месторасположения дома.

1.6. В целях индивидуализации платы за пользование конкретным жилым помещением ставка платы за 1 кв. м. общей площади указанного жилого помещения рассчитывается как произведение базовой ставки платы на коэффициент, учитывающий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

## **2. Определение базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем)**

2.1. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения и является ставкой платы за пользование жилыми помещениями, расположенными в домах, уровень благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании для домов (жилых помещений) муниципального жилищного фонда.

2.2. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по формуле:

$$C_{\text{баз}}^H = K_c \times \frac{Ц_{\text{н.р.}}^H}{T \times 12}, \quad (1)$$

где

$C_{\text{баз}}^H$  - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

$K_c$  - коэффициент соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья;

$Ц_{\text{н.р.}}^H$  - средняя рыночная цена жилья на первичном рынке в соответствующем муниципальном образовании;

$T$  - срок полезного использования здания (дома)<sup>3</sup>;

12 - число месяцев в году.

2.3. Средняя рыночная цена жилья на первичном рынке в муниципальном образовании - определяется в соответствии с актом органа исполнительной власти Ростовской области «Об установлении (об утверждении) средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на соответствующий квартал» для соответствующего муниципального образования», при том, что за основу берется цена на текущий квартал календарного года, предшествующий периоду формирования и установления размера платы.

Средние цены одного квадратного метра общей площади жилья на первичном рынке относятся к квартирам, продающимся с отделкой.

В случае отсутствия данных о средней цене жилья на первичном рынке используются аналогичные показатели по вторичному рынку.

Средние цены одного квадратного метра общей площади жилья на первичном и вторичном рынке относятся к квартирам, расположенным в домах, материал стен, тип планировки и количество комнат в которых соответствует максимальной (по площади) доле для данного муниципального образования.

2.4. Коэффициент соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья представляет собой долю оплаты нанимателями затрат собственника жилого помещения на строительство и реконструкцию жилищного фонда, в котором жилые помещения предоставляются по договорам специализированного найма жилого помещения, социального найма и (или) договорам найма жилого помещения муниципального жилищного фонда.

Величина коэффициента соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья устанавливается в размере 0,35, что обусловлено социально-экономическими условиями в муниципальном образовании.

### 3. Определение коэффициента, учитывающего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома

3.1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

При определении платы за пользование жилым помещением (платы за наем) учитываются показатели качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома, приведенные в приложениях № 3-5 к Положению.

Качество жилого помещения определяется 8 показателями, благоустройство жилого помещения - 9 показателями и месторасположение дома - 4 показателями.

3.2. Каждому из показателей соответствует несколько значений, определяющих качество и благоустройство рассматриваемого жилого помещения или месторасположение дома.

3.3. Конкретному жилому помещению соответствует лишь одно из значений каждого из показателей качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

3.4. Коэффициенты, учитывающие качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома, определяют отклонения в качестве, благоустройстве, месторасположении домов между конкретным жилым помещением и жилым помещением, для которого установлена базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

3.5. Для определения указанных коэффициентов необходима оценка качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

3.6. Оценка качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома производится путем определения комплексного показателя жилого помещения по формуле:

$$P = P^k + P^{bl} + P^m, \quad (3)$$

где

$P$  - комплексный показатель жилого помещения;

$P^k$  - обобщенный показатель качества жилого помещения;

$P^{bl}$  - обобщенный показатель благоустройства жилого помещения;

$P^m$  - обобщенный показатель месторасположения дома.

3.7. Обобщенный показатель качества жилого помещения определяется по формуле:

$$P^k = P^{cm} \quad (4)$$

где

$P^{cm}$  - показатель капитальности (материала стен);

3.8. Обобщенный показатель благоустройства жилого помещения определяется по формуле:

$$P^{bl} = P^{гвс} + P^{ггз} + P^{хвс} + P^{кан} + P^{от} + P^{ван}, \quad (6)$$

где

$P^{гвс}$  - показатель наличия горячего водоснабжения;

$P^{ггз}$  - показатель наличия газоснабжения;

$P^{хвс}$  - показатель наличия холодного водоснабжения;

$P^{кан}$  - показатель наличия канализации;

$P^{от}$  - показатель вида отопления;

$P^{ван}$  - показатель наличия ванны (душа),

3.9. Обобщенный показатель месторасположения дома определяется по формуле:

$$P^m = P^ц + P^{тр} + P^{инфр}, \quad (7)$$

где

$P^ц$  - показатель близости к центру;

$P^{тр}$  - показатель транспортной доступности;

$P^{инфр}$  - показатель наличия социально-бытовой инфраструктуры,

3.10. Для каждого из показателей качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома определяется числовая величина (оценка), отражающая степень его влияния на величину соответствующего показателя.

3.11. Оценка значений каждого показателя качества или благоустройства жилого помещения, месторасположения дома проводится в следующем порядке:

- определение максимального балла (по десятибалльной шкале), которым могут оцениваться значения, принимаемые  $i$ -ым показателем качества или благоустройства жилого помещения, месторасположения дома -  $R_i$ . При этом максимальным числом баллов оцениваются показатели качества или благоустройства жилого помещения, месторасположения дома, оказывающие наибольшее влияние на величину обобщенного показателя качества, благоустройства жилого помещения, месторасположения дома, соответственно. Минимальным числом баллов оцениваются показатели качества или благоустройства жилого помещения, месторасположения дома, оказывающие наименьшее влияние на величину обобщенного показателя качества, благоустройства жилого помещения, месторасположения дома, соответственно;

- оценка значений показателей.

3.12. Оценка значений показателей качества или благоустройства жилого помещения, месторасположения дома заключается в определении числовой величины для каждого  $j$ -го варианта значения, принимаемого  $i$ -ым показателем  $0 < M_{ij} \leq R_i$ .

3.13. Поскольку конкретному жилому помещению соответствует лишь одно из значений каждого из показателей качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома, то и каждому показателю соответствует одна оценка.

3.14. Величина комплексного показателя жилого помещения, ставка платы за наем в котором равна базовой ставке платы за наем, определяется по формуле (3):

$$\Pi_{\text{сп}} = \Pi_{\text{сп}}^{\text{н}} + \Pi_{\text{сп}}^{\text{бл}} + \Pi_{\text{сп}}^{\text{м}}$$

3.15. Величина комплексного показателя  $k$ -ого жилого помещения определяется по формуле:

$$\Pi_k = \Pi_k^{\text{н}} + \Pi_k^{\text{бл}} + \Pi_k^{\text{м}}$$

3.16. Коэффициент, учитывающий качество и благоустройство  $k$ -ого жилого помещения, месторасположение дома определяется по формуле:

$$K_k = \frac{\Pi_k}{\Pi_{\text{сп}}} \tag{10}$$

3.17. Ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в  $k$ -ом жилом помещении определяется по формуле:

$$C_k^{\text{н}} = C_{\text{баз}}^{\text{н}} \times K_k = C_{\text{баз}}^{\text{н}} \times \frac{\Pi_k}{\Pi_{\text{сп}}}, \tag{11}$$

где

$C_{\text{баз}}^{\text{н}}$  - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

$K_k$  - коэффициент, учитывающий качество и благоустройство  $k$ -ого жилого помещения, месторасположение дома.

3.18. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в месяц в  $k$ -ом жилом помещении определяется по формуле:

$$\Pi_{\text{л}k} = C_k^{\text{н}} \times S_{\text{общ}}, \tag{12}$$

где

$C_k^{\text{н}}$  - ставка платы за пользование жилым помещением  $k$ -ым жилым помещением (платы за наем);

$S_{общ}$  - общая площадь данного жилого помещения.

Приложение №1 к Положению

Нормативный срок службы здания (Т)

Таблица 1.1

Группы многоквартирных домов	Вид домов, материалы фундаментов, стен и перекрытий	Нормативный срок службы здания, лет
1 группа	каменные, особокапитальные; фундаменты - каменные и бетонные, стены - каменные (кирпичные) и крупноблочные, перекрытия - железобетонные	150
2 группа	каменные обыкновенные; фундаменты - каменные, стены - каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные, перекрытия - железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам	125
3 группа	каменные облегченные; фундаменты - каменные и бетонные, стены - облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника, перекрытия - деревянные, железобетонные или каменные по металлическим балкам	100
4 группа	деревянные, рубленые и брусчатые, смешанные сырцовые; фундаменты - ленточные бутовые, стены - рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), перекрытия - деревянные	50

Приложение 2 к Положению

Периодичность проведения капитальных ремонтов

Таблица 2.1

Группы многоквартирных домов	Вид домов, материалы фундаментов, стен и перекрытий	Рекомендуемая периодичность проведения капитального ремонта, лет
1 группа	каменные, особокапитальные; фундаменты - каменные и бетонные, стены - каменные (кирпичные) и крупноблочные, перекрытия - железобетонные	30
2 группа	каменные обыкновенные; фундаменты - каменные, стены - каменные (кирпичные), крупноблочные и крупнопанельные, перекрытия - железобетонные или смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам	30
3 группа	каменные облегченные; фундаменты - каменные и бетонные, стены - облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника, перекрытия - деревянные, железобетонные или каменные по металлическим балкам	24
4 группа	деревянные, рубленые и брусчатые, смешанные сырцовые; фундаменты - ленточные бутовые, стены - рубленые, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), перекрытия - деревянные	18

## Приложение 3 к Положению

### Показатели качества жилого помещения

1. Капитальность (материал стен):
  - 1.1. каменные, кирпичные;
  - 1.2. монолитные;
  - 1.3. блочные;
  - 1.4. панельные;
  - 1.5. смешанные;
  - 1.6. деревянные;
  - 1.7. прочие.

## Приложение 4 к Положению

### Показатели благоустройства жилого помещения

1. Горячее водоснабжение:
  - 1.1. централизованное;
  - 1.2. местное (газовые водонагреватели);
  - 1.3. отсутствие горячего водоснабжения;
2. Газоснабжение:
  - 2.1. сетевое;
  - 2.2. баллонное;
  - 2.3. отсутствие газоснабжения;
3. Холодное водоснабжение:
  - 3.1. от городской центральной сети;
  - 3.2. от местного источника;
  - 3.3. отсутствие водоснабжения;
4. Канализация:
  - 4.1. наличие централизованной канализации;
  - 4.2. наличие локальной канализации (местного отстойника);
  - 4.3. отсутствие канализации;
5. Отопление:
  - 5.1. центральное отопление;
  - 5.2. калориферное;
  - 5.3. АГВ;
  - 5.4. печное;
  - 5.5. другое.
6. Ванна (душ):
  - 6.1. наличие ванны (душа);
  - 6.2. отсутствие ванны (душа).

## Приложение 5 к Положению

### Показатели месторасположения дома

1. Близость к центру:
  - 1.1. центральная часть населенного пункта;
  - 1.2. срединная часть населенного пункта;
  - 1.3. отдаленная часть населенного пункта;
2. Транспортная доступность:
  - 2.1. высокая (расположение вблизи остановок нескольких видов общественного транспорта);
  - 2.2. средняя (расположение вблизи остановки общественного транспорта);
  - 2.3. низкая (отсутствие поблизости остановок общественного транспорта).

### 3. Наличие социально-бытовой инфраструктуры:

- 3.1. комплексная застройка, предусматривающая обеспечение всеми объектами социального, торгового, бытового обслуживания;
- 3.2. наличие основных объектов социального, торгового, бытового обслуживания;
- 3.3. наличие единичных объектов социального, торгового, бытового обслуживания.

#### Приложение 6 к Положению

$$K_k = \frac{П_k}{П_{ср}}$$

Оценка значений, принимаемых показателями (

Таблица 6.1

	Жилое помещение, для которого установлена базовая ставка платы за наем ( $П_{ср}$ )	оценка	Жилое помещение, для которого определяется плата за наем ( $П_k$ )	оценка
<b>Показатели качества жилого помещения</b>				
Капитальность (материал стен)				
<b>Показатели благоустройства жилого помещения</b>				
Горячее водоснабжение				
Газоснабжение				
Холодное водоснабжение				
Канализация				
Отопление				
Ванна (душ)				
<b>Показатели месторасположения дома</b>				
Близость к центру				
Транспортная доступность				
Наличие социально-бытовой инфраструктуры				

Таблица 6.2

	Оценка
<b>Показатели качества жилого помещения</b>	
Капитальность (материал стен) (максимальный показатель)	9
каменные, кирпичные	9
монолитные	8
блочные	6
панельные	5
смешанные	4
деревянные	3
прочие	2
<b>Показатели благоустройства жилого помещения</b>	
Горячее водоснабжение (максимальный показатель)	8
централизованное	8
местное (газовые водонагреватели)	5
отсутствие горячего водоснабжения	1
Газоснабжение (максимальный показатель)	7
сетевое	7
баллонное	5
отсутствие газоснабжения	2
Холодное водоснабжение (максимальный показатель)	8
от городской центральной сети	8
от местного источника	4
отсутствие водоснабжения	1
Канализация (максимальный показатель)	7



наличие централизованной канализации	7
наличие локальной канализации (местного отстойника)	3
отсутствие канализации	1
Отопление (максимальный показатель)	8
центральное отопление	8
калориферное	6
АГВ	5
печное	3
другое	2
Ванна (душ) (максимальный показатель)	4
наличие ванны (душа)	4
отсутствие ванны (душа)	1
<b>Показатели месторасположения дома</b>	
Близость к центру (за основу берется максимальное значение) (максимальный показатель)	9
Центральная часть населенного пункта	9
Срединная часть населенного пункта	6
Отдаленная часть населенного пункта	2
Транспортная доступность (максимальный показатель)	8
высокая (расположение вблизи остановок нескольких видов общественного транспорта)	8
средняя (расположение вблизи остановки общественного транспорта)	5
низкая (отсутствие поблизости остановок общественного транспорта)	2
Наличие социально-бытовой инфраструктуры (максимальный показатель)	
комплексная застройка, предусматривающая обеспечение всеми объектами социального, торгового, бытового обслуживания	6
наличие основных объектов социального, торгового, бытового обслуживания	4
наличие единичных объектов социального, торгового, бытового обслуживания	2

Из таблицы [6.2](#) получаем оценки показателей жилого помещения, для которого установлена базовая ставка платы за наем и оценки показателей для конкретного жилого помещения.

Примечания:

1) Нормативный срок службы зданий, оценка значений каждого показателя благоустройства и качества жилого помещения, месторасположения каждого из многоквартирных домов приняты в соответствии с "Методическими рекомендациями по определению платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в муниципальном жилом фонде" (Центр муниципальной экономики и права, Москва, 2009 год);

2) месторасположения каждого из многоквартирных домов к центральной, срединной, отдаленной (окраины) частям города осуществляется в соответствии с решением Собрании депутатов Неклиновского района от 30 октября 2012 года «О системе налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности, осуществляемых на территории Неклиновского района» (в связи с единой величиной расчетной составляющей корректирующего коэффициента базовой доходности К2, учитывающей особенности места ведения предпринимательской деятельности и равной 1,0, величина показателя близости к центру из таблицы 6.3. постоянна и равна 9).

3) Транспортная доступность - заключение о транспортной доступности, разработанное сектором дорожного строительства отдела капитального строительства и ЖКХ Администрации Неклиновского района.

4)  $C_{н.р.}^{ср}$  - средняя рыночная цена жилья на первичном рынке в соответствующем муниципальном образовании - определяется в соответствии с актом органа исполнительной власти Ростовской области «Об установлении (об утверждении) средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на соответствующий квартал» для соответствующего муниципального образования».

5)  $\Pi_{\Phi} = \Pi_{\Phi}^{\kappa} + \Pi_{\Phi}^{\text{бл}} + \Pi_{\Phi}^{\text{ж}}$  - величина комплексного показателя жилого помещения, ставка платы за наем в котором равна базовой ставке платы за наем – определяется из соответствующих величин для жилых помещений из муниципального жилищного фонда.

Начальник отдела кадровой политики,  
делопроизводства и работы с обращениями граждан

С.В. Богатырева