



**ДУМА
МАКСАТИХИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Р Е Ш Е Н И Е

От 10.07.2025

№ 209

Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Максатихинского муниципального округа Тверской области

В соответствии со ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, законом Российской Федерации 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 сентября 2016 г. № 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 Максатихинского муниципального округа Тверской области

**ДУМА МАКСАТИХИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение о расчете размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Максатихинского муниципального округа Тверской области, прилагается (Приложение №1).

2. Утвердить базовый размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, расположенного на территории Максатихинского муниципального округа, **в размере 81,73 рублей в месяц за 1 кв. м.** общей площади жилого помещения (приложение 2).

3. Утвердить коэффициент соответствия платы за пользование жилым помещением (платы за наем жилого помещения) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда **равным 0,130.**

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Председателя Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям администрации Максатихинского муниципального округа.

3. Настоящее решение вступает в силу с момента опубликования в газете «Вести Максатихи» и подлежит размещению на официальном сайте администрации Максатихинского муниципального округа Тверской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

**Председатель Думы
Максатихинского муниципального округа**

**Глава Максатихинского
муниципального округа**



Н.А. Кошкарлов

М.В. Хованов

УТВЕРЖДЕНО
Решением Думы
Максатихинского
муниципального округа
от 10.07.2025 № 209

ПОЛОЖЕНИЕ
о расчете размера платы за пользование жилым помещением
(платы за наем жилого помещения) по договорам социального найма
и договорам найма жилых помещений муниципального и государственного
жилищного фонда, расположенного на территории Максатихинского
муниципального округа

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем жилого помещения) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, расположенного на территории Максатихинского муниципального округа (далее – Положение) разработано в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и 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 Минстроя России от 27 сентября 2016 г. № 668/пр.

1.2. Положение определяет порядок расчета размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, расположенного на территории Максатихинского муниципального округа (далее – плата за наем жилого помещения).

1.3. Основным принципом формирования платы за наем жилого помещения является индивидуализация платы для каждого жилого помещения в зависимости от его качества, благоустройства и месторасположения дома.

1.4. Размер платы за наем жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

1.5. 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.

1.6. Граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма в домах, признанных аварийными в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, занимающие жилые помещения, признанные в установленном порядке непригодными для проживания, а также граждане, признанные малоимущими в установленном Жилищным кодексом Российской Федерации порядке и занимающие жилые помещения по договорам социального найма (часть 9 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации) освобождаются от внесения платы за наем жилого помещения.

1.7. Денежные средства, вносимые нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда в виде платы за наем, являются неналоговым доходом

бюджета Максатихинского муниципального округа.

1.8. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам найма маневренного и / или служебного жилищного фонда за 1 квадратный метр жилого помещения приравнивается к размеру платы за 1 кв. м жилого помещения по договору социального найма, по договорам коммерческого найма увеличивается в три раза.

2. Расчет размера платы за наем жилого помещения

2.1. Размер платы за наем j-го жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, определяется по формуле:

$P_{nj} = H_b * K_j * K_c * S_j$, (1), где:

P_{nj} – размер платы за наем j-го жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда;

H_b – базовый размер платы за наем жилого помещения;

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

K_c – коэффициент соответствия платы за наем жилого помещения;

S_j – общая площадь j-го жилого помещения (отдельной комнаты в общежитии), предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (кв. м).

2.2. Базовый размер платы за наем жилого помещения и коэффициент соответствия платы за наем жилого помещения устанавливаются решением Думы Максатихинского муниципального округа и изменяются не чаще чем 1 раз в год.

3. Базовый размер платы за наем жилого помещения

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

$H_b = C_{pc} * 0,001$ (2), где:

H_b – базовый размер платы за наем жилого помещения;

C_{pc} – средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья Тверской области.

3.2. Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья Тверской области определяется по актуальным данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Тверской области по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую установлению базового размера платы за наем жилого помещения.

В случае отсутствия указанной информации по Тверской области используется средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Центральному 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:

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

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.

4.3.1. Коэффициент, характеризующий качество жилого помещения, определяется как среднее арифметическое значение следующих параметров:

1) капитальность (материал стен):

- каменные, кирпичные – 1,3;

- панельные – 1,0;

- шлакоблочные, деревянные – 0,8;

4.2.2. Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения, определяется по следующим параметрам:

- дома со всеми видами благоустройства (централизованное водоснабжение, водоотведение, отопление (централизованного теплоснабжения или индивидуального газового) – 1,3;

- дома с частичными коммунальными удобствами – 1,0;

- дома неблагоустроенного жилого фонда – 0,8.

4.2.3. Коэффициент, характеризующий месторасположение дома:

- дома, расположенные в границах пгт. Максатиха – 1,0;

- дома, расположенные в сельских населенных пунктах Максатихинского муниципального округа – 0,8.

5. Коэффициент соответствия платы за пользование жилым помещением (K_c)

Руководствуясь статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда», с учетом сложившихся на территории Максатихинского муниципального округа Тверской области социально-экономических условий значение коэффициента соответствия платы за пользование жилым помещением принимается в размере 0,13:

УТВЕРЖДЕН
Решением Думы Максатихинского
муниципального округа
от 10.07.2025 № 209

БАЗОВЫЙ РАЗМЕР ПЛАТЫ
за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального жилищного
фонда на территории Максатихинского муниципального округа

В соответствии с Положением о порядке расчета размера платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Максатихинского муниципального округа Тверской области базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по формуле и составляет 81,73 рублей за 1 квадратный метр занимаемой общей площади:

$НБ = СРс * 0,001$, где

НБ - базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья в Тверской области определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

Средняя цена 1 кв. м., установленная по состоянию на третий квартал 2024 года на вторичном рынке жилья по Тверской области из ЕМИСС: 81734,3 руб.

$НБ = 81734,3 * 0,001 = 81$ рубль 73 копейки за 1 кв. м.