



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

КАРАР

№ 662

от «29» 11 2024 года

Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и базового размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного и муниципального жилищного фонда Спасского муниципального района Республики Татарстан в 2025 году

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, утвержденным Федеральным Законом от 29 декабря 2004 года N 188-ФЗ, Федеральным Законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Постановлением исполнительного комитета Спасского муниципального района Республики Татарстан от 15 марта 2024 № 204 «Об утверждении Положения о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и базового размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного и муниципального жилищного фонда Спасского муниципального района Республики Татарстан» исполнительный комитет Спасского муниципального района Республики Татарстан ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и базового размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного и муниципального жилищного фонда Спасского муниципального района Республики Татарстан (приложение N 1).

2. Утвердить расчет размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда Спасского муниципального района Республики Татарстан с 1 января 2025 года (приложение N 2).

3. Разместить настоящее постановление на официальном сайте Спасского муниципального района Республики Татарстан, на официальном сайте правовой информации ([//hthh.pravo.tatarstan.ru](http://hthh.pravo.tatarstan.ru)).

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя руководителя исполнительного комитета Спасского муниципального района по инфраструктурному развитию.

И.о. руководителя исполнительного комитета
Спасского муниципального района РТ



Е.В. Савинов

Приложение №1 к постановлению
Исполнительного комитета
Спасского муниципального района
Республика Татарстан
от 29.11 2024 № 662

Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) и базового размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного и муниципального жилищного фонда Спасского муниципального района Республики Татарстан

Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного и муниципального жилищного фонда Спасского муниципального района Республики Татарстан Положение о порядке установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) жилого помещения государственного и муниципального жилищного фонда Спасского муниципального района Республики Татарстан (далее - Положение) разработано 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 сентября 2016 года N 668/пр.

1. Общие положения

Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

- 1) Плата за наем - плата за пользование жилым помещением, находящимся в государственной и муниципальной собственности жилищного фонда Спасского муниципального района Республики Татарстан.
- 2) Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципального жилищного фонда Спасского муниципального района Республики Татарстан
- 3) Государственный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности государственного жилищного фонда Спасского муниципального района Республики Татарстан

2. Порядок определения размера платы за наем

2.1. Плата за пользование жилым помещением (платы 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 государственном и муниципальном жилищном фонде по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения.

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

2.4. Размер платы за пользование жилым помещением (платы 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 Спасского муниципального района Республики Татарстан 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) государственного и муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

2.7. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по следующей формуле:

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

$П_{нj}$ - размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (среднее значение);

$Нб$ - 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 жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (кв. м).

3. Базовый размер платы за наем жилого помещения

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

$$Нб = СРс * 0,001, \text{ где}$$

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

$СРс$ - средняя цена 1 кв.м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Спасском муниципальном районе Республики Татарстан, в котором находится жилое помещение государственного и муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС), пересматривается уполномоченным органом ежегодно.

В случае отсутствия указанной информации по Республике Татарстан используется средняя цена 1 кв.м общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Приволжскому 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 3:

Формула 3

$$K_j = (K_1 + K_2 + K_3) / 3,$$

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 месторасположение дома

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

4.4. Интегральное значение K для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

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

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

K_3 - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

Коэффициент K_1 определяется по следующей формуле:

$$K_1 = \frac{K_m + K_{св} + K_{пл}}{3}$$

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

Значения коэффициентов $K_2, K_3, K_m, K_{св}, K_{пл}$, приведены в нижеследующей таблице:

| Коэффициент | Потребительские свойства | Значение коэффициента |
|---|---|-----------------------|
| Коэффициенты, характеризующие качество жилого помещения (K_1) | | |
| K_m | Материал стен: - кирпичный, каменный; - блочный, крупнопанельный; - смешанный или деревянный | 1,0; 0,9; 0,8. |
| $K_{св}$ | Сроки ввода домов: - с 2011 года; | 1,2; |

| | | |
|--|--|------------------------------|
| | - с 1991 по 2010 год; - с 1971 по 1990 год; - с 1951 по 1970 год; - до 1950 года | 1,1; 1,0; 0,9; 0,8. |
| Кпл | Планировка жилого помещения: - стандартная; - нестандартная (в том числе коммунальная, общежитие, гостиничного и барачного типа) | 1,0; 0,8. |
| Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения (К2) | | |
| - | Благоустройство жилого помещения: - все виды благоустройства: наличие услуг холодного, горячего водоснабжения, централизованного водоотведения, отопления (за исключением печного), электроснабжения; - отсутствие одного вида благоустройства; - отсутствие более одного видов благоустройства | 1,0; 0,9; 0,8. |
| Коэффициент, характеризующий месторасположение дома (К3) | | |
| - | Месторасположение: - Спасский муниципальный район | 0,8. |

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

5. Коэффициент соответствия платы

5.1. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в данном муниципальном образовании, в интервале [0;1]. При этом Кс может быть установлен как единым для всех

граждан, проживающих в данном муниципальном образовании, так и дифференцированно для отдельных категорий граждан, имеющих право на получение мер социальной поддержки, определенных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или законами субъекта Российской Федерации.

5.2. Установить величину коэффициента соответствия платы в размере:

0 - для нанимателей жилых помещений государственного и муниципального

жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

0 - для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения, являющихся инвалидами I, II группы, а также семьи, имеющие детей-инвалидов.

0,101 - для прочих категорий граждан.

6. Порядок внесения платы за наем

6.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора социального найма и (или) договора найма жилого помещения.

6.2. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором. Платежные документы представляются нанимателю уполномоченной собственником жилого помещения организацией не позднее третьего числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

6.3 Наниматель жилого помещения по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного и муниципального жилищного фонда вносит плату за наем жилого помещения в расчетный центр организации, уполномоченной собственником жилого помещения собирать плату за наем.

6.4. Граждане, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы, за каждый день просрочки, начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

6.5. Начисление и сбор платы за наем осуществляется организацией, уполномоченной собственником жилого помещения собирать с населения плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

7. Поступление и целевое использование средств

7.1. Денежные средства, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наем, перечисляются организацией, уполномоченной собственником жилого помещения собирать с населения плату за наем, в бюджет Спасского муниципального района Республики Татарстан ежеквартально, не позднее 5 числа следующего за отчетным кварталом.

Приложение № 2 к постановлению
исполнительного комитета
Спасского муниципального района
Республика Татарстан
от 29.11. 2024 № 662

**Расчет размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем)
для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и
договорам найма жилых помещений государственного и муниципального
жилищного фонда Спасского муниципального района Республики Татарстан
с 1 января 2025 года**

В соответствии с Положением о порядке расчета размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) жилого помещения государственного и муниципального жилищного фонда Спасского муниципального района Республики Татарстан, базовый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) определяется по формуле и составляет с 01.01.2025 года 8,18 рублей за 1 квадратный метр занимаемой общей площади:

$$НБ = СРс * 0,001, \text{ где}$$

НБ- базовый размер платы за наем жилого помещения;

СРс - средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья в Спасском муниципальном районе Республики Татарстан, в котором находится жилое помещение государственного и муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

$$НБ = 137560,59 * 0,001 = 137,56 \text{ руб. за 1 кв.м}$$

137 560,59 рублей - средняя цена 1 кв.м на вторичном рынке жилья по Республике Татарстан.

Расчет размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда Спасского муниципального района Республики Татарстан с 1 января 2025 года

| № п/п жилого дома | Адрес | Средняя цена 1 кв.м. на вторичном рынке жилья, руб. | Базовый размер платы за наем жилого помещения | К ₁ | Коэффициент К, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома | | | К _с | Размер платы за наем жилого помещения за 1 кв.м. |
|----------------------|------------------------------|---|---|----------------|--|--|--|----------------|--|
| | | | | | К1-коэффициент, характеризующий качество жилого помещения | К2-коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения | К3-коэффициент, характеризующий месторасположение дома | | |
| 1 | Спасский муниципальный район | 137 560,59 | 137,56 | 0,88 | 0,93 | 0,9 | 0,8 | 0,101 | 8,18 |