



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ  
КАХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА  
ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

**от 13.09.2024 № 87**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ РАСЧЕТА 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, РАСПОЛОЖЕННОГО  
НА ТЕРРИТОРИИ КАХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА  
ХЕРСОНСКОЙ ОБЛАСТИ**

В соответствии с Федеральным конституционным законом от 04.10.2022 № 8-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Херсонской области», частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 07.03.2023 № 360 «Об утверждении особенностей применения положений законодательства Российской Федерации в сфере организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, управления многоквартирными домами, предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, водоснабжения, водоотведения и организации и осуществления в 2023 – 2026 годах регионального государственного жилищного контроля (надзора) и муниципального жилищного контроля на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской областей и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2023 г. № 249», 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



**ПОЛОЖЕНИЕ**  
**о порядке расчета 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,**  
**расположенного на территории Каховского муниципального округа**  
**Херсонской области**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение о расчете размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилого фонда расположенного на территории Каховского муниципального округа Херсонской области (далее – Положение) разработано в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 4.4 Приказа 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 государственного или муниципального жилищного фонда» и определяет порядок расчета 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.

1.2. Основные понятия, используемые в настоящем Положении:

- плата за наем – плата за пользование жилым помещением, занимаемым по договору социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилого фонда;
- муниципальный жилой фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Каховскому муниципальному округу Херсонской области.

1.3. Основанием для установления и взимания платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного или муниципального жилищного фонда на территории Каховского муниципального округа Херсонской области является заключение договора социального найма жилого помещения.

1.4. Основанием для установления и взимания платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам найма государственного или муниципального жилищного фонда на территории



Каховского муниципального округа Херсонской области является заключение договора найма жилого помещения.

1.5. Плата за жилое помещение для нанимателей жилого помещения, занимаемого по договорам социального найма и договора найма жилого помещения государственного или муниципального жилого фонда, включает в себя плату за пользование жилым помещением.

1.6. Размер платы за наем жилого помещения определяется на основе базового размера платы за наем жилого помещения, исходя из расчета 1 кв. метр занимаемой общей площади жилого помещения, с учетом коэффициента соответствия платы и коэффициентов, характеризующих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение жилого дома.

1.7. Плата за наем жилого помещения рассчитывается за каждый полный период, равный календарному месяцу.

При расчете платы за наем за неполный период (месяц) расчет производится пропорционально количеству календарных дней этого неполного периода (месяца).

1.8. Размер платы за наем для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, расположенного на территории Каховского муниципального округа Херсонской области устанавливается Решением Совета депутатов Каховского муниципального округа Херсонской области.

1.9. Экономическое содержание платы за наем состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника при проведении капитального ремонта, модернизации и реконструкции государственного или муниципального жилищного фонда, используемого для проживания по договорам социального найма и договорам найма государственного или муниципального жилищного фонда.

1.10. Установление размера платы за наем жилого помещения не должно приводить к возникновению у нанимателя права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

1.11. Денежные средства, вносимые нанимателями жилых помещений за пользование жилыми помещениями, занимаемыми по договорам социального найма и договорам найма, государственного жилого фонда являются неналоговыми доходами государственного бюджета Херсонской области.

1.12. Денежные средства, вносимые нанимателями жилых помещений за пользование жилыми помещениями, занимаемыми по договорам социального найма и договорами найма, муниципального жилого фонда являются неналоговыми доходами муниципального (местного) бюджета.

1.13. Доходы указанные в п. 1.11 и 1.12 используются на проведение капитальных ремонтов, реконструкцию и модернизацию муниципального жилищного фонда.

1.14. Главным администратором неналоговых доходов местного



бюджета в отношении поступления платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда является администрация Каховского муниципального округа Херсонской области.

Администрация Каховского муниципального округа Херсонской области осуществляет организацию начисления и сбора платы за наем, а также осуществляет контроль над правильностью начисления, полнотой и своевременностью уплаты, учета, сбора, взыскания платы за наем, принимает решение о возврате (зачете) излишне уплаченных, взысканных платежей в бюджет Каховского муниципального округа (пеней по ним). Администрация Каховского муниципального округа Херсонской области осуществляет сбор платы за наем, в том числе при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц.

## **2. Порядок определения размера платы за наем жилого помещения**

2.1. Плата за пользование жилым помещением государственного или муниципального жилищного фонда входит в структуру платы за жилое помещение для нанимателей и начисляется в виде отдельного платежа.

2.2. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в помещениях государственного или муниципального жилищного фонда на территории Каховского муниципального округа Херсонской области по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения.

2.3. Размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, расположенного на территории Каховского муниципального округа Херсонской области, определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, благоустройства жилого помещения, места расположения жилого дома по формуле:

$$Пн = Нб \times Ксп \times Ккбм \times S,$$

где:

Пн – размер платы за наем жилого помещения, руб./мес.;

Нб – базовый размер платы за наем жилого помещения, руб.;

Ксп – коэффициент соответствия платы;

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

S – 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:



$$Нб = СРс \times 0,001,$$

где:

Нб – базовый размер платы за наем жилого помещения, руб.;

СРс – средняя цена 1 кв. метра общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Херсонской области.

3.2. Средняя цена 1 кв. метра общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Херсонской области, 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 Херсонской области используется средняя цена 1 кв. метра общей площади квартир на вторичном рынке жилья по субъекту Российской Федерации по всем типам квартир), которая составляет 97 547,00 рублей за 1 кв. м.

#### **4. Коэффициент соответствия платы**

4.1. Коэффициент соответствия платы устанавливается единым для всех граждан, проживающих на территории Каховского муниципального округа Херсонской области в размере 0,1. Величина коэффициента соответствия установлена исходя из социально-экономических условий в Каховском муниципальном округе Херсонской области.

4.2. Значение указанного в настоящем разделе коэффициента соответствия платы устанавливается решением Совета депутатов Каховского муниципального округа и является единым для всех граждан проживающих на территории Каховского муниципального округа Херсонской области.

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

5.1. Коэффициент, характеризующий качество, благоустройство жилого помещения, месторасположение дома, рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

$$К_{кбм} = (K1 + K2 + K3)/3,$$

где:

$K_{кбм}$  – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

$K1$  – коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

$K2$  – коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

$K3$  – коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

5.2. Значения показателей  $K1$ ,  $K2$ ,  $K3$  оцениваются в интервале от 0,8 до 1,3 в соответствии с таблицей.



Таблица

Коэффициент	Потребительские свойства	Значение коэффициента
К1	Качество жилого помещения (материал стен)	
	кирпичный, природного камня, монолитный, блочный или панельный дом	1,3
	Смешанный, щитовой, шлакоблочный или деревянный	0,9
К2	Благоустройство жилого помещения	
	Центральное газоснабжение, электроснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, без центрального теплоснабжения и горячего водоснабжения	1,1
	Центральное электроснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, без центрального газоснабжения, теплоснабжения и горячего водоснабжения	1,0
	Центральное электроснабжение, холодное водоснабжение и водоотведение, без центрального водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения и горячего водоснабжения	0,9
	Центральное электроснабжение, без центрального холодного водоснабжения, центрального водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения и горячего водоснабжения	0,8
К3	Месторасположение жилого помещения	
	Каховский муниципальный округ Херсонской области	0,8

\*при несоответствии всех параметров потребительских свойств жилья, применять коэффициент К2 с наиболее соответствующими параметрами.

## 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 или договора найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

6.2. Плата за наем жилого помещения вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

6.3. Граждане, несвоевременно и или не полностью внесшие плату за наем жилого помещения (должники), обязаны уплачивать кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.4. Основанием для прекращения начисления и внесения платы за наем является:

6.4.1. приватизация жилого помещения (с момента получения свидетельства на право собственности);

6.4.2. освобождение жилого помещения (с даты подписания акта прие-



ма-сдачи жилого помещения);

6.4.3. в случае признания граждан малоимущими.

6.5. Плата за наем не взимается в домах, признанных в установленном порядке аварийными и непригодными для проживания, при наличии правового акта о признании многоквартирного жилого дома аварийным и подлежащим сносу.

6.6. Наниматель жилого помещения вносит плату за наем жилого помещения, которое относится к муниципальному жилому фонду, на лицевой счет в Управление федерального казначейства Администрации Каховского муниципального округа Херсонской области в местный бюджет. Наниматель жилого помещения вносит плату за наем жилого помещения, которое относится к государственному жилому фонду, на лицевой счет в Управление федерального казначейства Министерства имущественных и земельных отношений Херсонской области в государственный бюджет.

6.7. Несвоевременное внесение платы за наем влечет взимание пеней в порядке и размере, установленном статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

## **7. Изменение размера платы за наем**

7.1. Размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации.

7.2. Индексация осуществляется исходя из индекса потребительских цен Херсонской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Херсонской области.