



РЕШЕНИЕ
СОВЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГОРОД АХТУБИНСК
АХТУБИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ»

21 мая 2025

№ 58/11

Отчет рабочей группы, созданной решением Совета муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» от 20.11.2024 № 20/03 (в ред. от 12.02.2025 № 44/08)

В соответствии с Уставом муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области», принятым решением Совета муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» от 17.02.2021 № 75/19 и Регламентом Совета муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области», принятым решением Совета муниципального образования «Город Ахтубинск» от 25.03.2015 № 42/11 Совет муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

РЕШИЛ:

1. Принять отчет рабочей группы, созданной решением Совета муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» от 20.11.2024 № 20/03 (в ред. от 12.02.2025 № 44/08), прилагаемый к настоящему решению.

2. Врио председателя Совета муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» направить настоящее решение главе муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» для подготовки финансово – экономического обоснования к проекту решения «Об утверждении Положения «О расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городское поселение город

Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» (приложение к отчету рабочей группы).

3. Главе муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» предоставить в Совет муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» финансово – экономическое обоснование к проекту решения «Об утверждении Положения «О расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» не позднее 09.06.2025.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.

Врио председателя Совета
муниципального образования
«Городское поселение город Ахтубинск
Ахтубинского муниципального района
Астраханской области»



С.Г. Букин

Приложение
к решению Совета
муниципального образования
«Городское поселение город Ахтубинск
Ахтубинского муниципального района
Астраханской области»
от 21 мая 2025 № 58/11

ОТЧЁТ

рабочей группы, созданной решением Совета муниципального образования
«Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального
района Астраханской области» от 20.11.2024 № 20/03
(в ред. от 12.02. 2025 № 44/08)

Деятельность рабочей группы по найму Совета муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» организована в соответствии с действующим законодательством РФ и проводится по плану, утвержденному Советом муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области». В своей деятельности рабочая группа по найму руководствуется Конституцией Российской Федерации, Федеральными законами, законами Астраханской области, Уставом муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области», решениями городского Совета депутатов муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области».

Функционирование рабочей группы по найму было построено на принципе совместной работы депутатского корпуса и администрации муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области».

Состав рабочей группы утвержден решением Совета муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» от 20.11.2024 № 20/03 «Об утверждении Положения «О расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» (в редакции решения № 44/08 от 12.02.2025 г.). По состоянию на 10.03.2025 г. в состав рабочей группы входят 7 депутатов:

1. Ситкалиева Фатима Савитовна – председатель рабочей группы;
2. Глаголев Борис Эдуардович;

3. Григорьева Мария Владимировна;
4. Кальк Елена Александровна;
5. Пирвердян Вазген Феодорович;
6. Скиба Александр Сергеевич;
7. Шашков Михаил Николаевич.

Всего проведено 2 заседания рабочей группы. Кворум имелся.

Цель рабочей группы: изучить и доработать проект решения «Об утверждении Положения «О расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области».

Основными формами работы группы по найму являлись:

- проведение заседаний рабочей группы;
- выработка предложений и рекомендаций городскому Совету муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области».

На заседаниях изучены следующие нормативно-правовые акты:

1. ст. 49, 51, 57, 93, 99, 153, 154, 155, 156 Жилищного Кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 03.02.2025)
2. ст. 678, 682 Гражданского кодекса Российской Федерации от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024)
3. Приказ 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»
4. Закон Астраханской области от 05.06.2006 № 14/2006-ОЗ (ред. от 25.04.2023) «О региональных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг»
5. Закон Астраханской области от 22.12.2016 № 85/2016-ОЗ (ред. от 27.12.2024) «О мерах социальной поддержки и социальной помощи отдельным категориям граждан в Астраханской области»
6. Постановление Правительства Астраханской области от 26.08.2024 №551-П «О величине прожиточного минимума на 2025 год»
7. Постановление Правительства Астраханской области от 18.01.2018 № 9-П (ред. от 14.01.2025) «О Порядке и условиях предоставления ежемесячного пособия на оплату жилого помещения и (или) коммунальных услуг отдельным категориям граждан в Астраханской области»
8. Постановление Правительства Астраханской области от 26.12.2024 № 879-П «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт

общего имущества в многоквартирном доме на территории Астраханской области на 2025 год»

9. Постановление администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 21.11.2018 № 632 (ред. от 15.04.2024) «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда»

10. Постановление администрации муниципального образования «Наримановский район» от 29.06.2021 № 702 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда»

11. Постановление Администрации Волгограда №504 от 25.05.2023 «Об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда Волгограда»

12. Постановление Администрации Волгограда №1538 от 27.12.2024 «Об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда Волгограда»

13. Решение Совета муниципального образования «Харабалинский район» от 19.06.2020 № 27 (ред. от 11.02.2021) «О плате за наем жилых помещений, расположенных на территории МО «Харабалинский район», по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда»

14. Решение Совета муниципального образования «Красноярский район» от 02.08.2018 № 421 «Об утверждении порядка 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»

15. Решение Совета муниципального образования «Городской округ Закрытое административно-территориальное образование Знаменск Астраханской области» от 28.12.2023 №74 «О плате за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда ЗАТО Знаменск на 2024 г».

Статьей 678 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) закреплена обязанность нанимателя по своевременному внесению платы за жилое помещение, причем такая плата должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма. Если договор таких сроков не

предусматривает, плата за наем должна вноситься ежемесячно в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации (далее - ЖК РФ) (часть 3 статьи 682 ГК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- плату за коммунальные услуги.

Согласно части 2 статьи 156 ЖК РФ размер платы за пользование жилым помещением определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Частью 3 статьи 156 ЖК РФ установлено, что 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 устанавливаются органами местного самоуправления.

Размер платы за наем устанавливается в соответствии с методическими указаниями, утвержденными приказом Минстроя России 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» (далее – Методические указания).

В соответствии с Методическими указаниями размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, определяется по формуле:

$$П_{nj} = Нб * К_j * Кс * П_j, \text{ где}$$

П_{нj} - размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

Нб - базовый размер платы за наем жилого помещения;

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

Кс - коэффициент соответствия платы;

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

Величина коэффициента соответствия платы устанавливается органом местного самоуправления исходя из социально-экономических условий в данном муниципальном образовании, по договорам социального найма в интервале [0;1], по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в интервале [0;2]. При этом коэффициент соответствия платы 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.

Таблица 1

(П) - Общая площадь жилых помеще ний, занимае мых по договора м социальн ого найма и договора м найма муницип ального жилого фонда	Нб - базовый размер платы за наем жилого помеще ния (за 2 кв.)	К _j - коэфф, характер изующий качество, благоуст ройство дома и месторас положен ие (три коэфф и м/у ними среднее значение)	Начис ление с 01.01.2 025 (руб)	Начис ление к оплате (если КСП 0,2) (руб)	КСП 0,25 (руб)	КСП 0,3 (руб)	КСП 0,5 (руб)	КСП 1,0 (руб)
28516,14 КВ.М	79,42	от 1 до 1,23	575615 6,28	630128 0,64	787660 0,80	9 451 920,96	149473 62,13	298947 24,27

Из таблицы 1 видно, что в случае использования коэффициента соответствия платы в размере:

- 0,2 - начисление платы за наем вырастет в 1,09 раза и составит 6 301 280, 64 руб;
- 0,25 - начисление платы за наем вырастет в 1,3 раза и составит 7 876 600,80 руб;
- 0,3 - начисление платы за наем вырастет в 1,64 раза и составит 9 451 920,96;
- 0,5 - начисление платы за наем вырастет в 2,6 раза и составит 14 947 362,13;
- 1,0 - начисление платы за наем вырастет в 5,2 раза и составит 29 894 724,27.

При изучении нормативно-правовых актов, используемых в муниципальных образованиях Астраханской области, установлено, что размер коэффициента соответствия платы варьирует в диапазоне от 0,1 до 0,3. Так согласно Постановлению администрации муниципального образования «Город Астрахань» от 21.11.2018 № 632 (ред. от 15.04.2024) «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда» размер коэффициента соответствия платы составляет 0,15.

Постановлением администрации муниципального образования «Наримановский район» от 29.06.2021 № 702 установлен коэффициент соответствия платы 0,15.

Решением Совета муниципального образования «Харабалинский район» от 19.06.2020 № 27 определен коэффициент соответствия платы 0,1.

Решением Совета муниципального образования «Красноярский район» от 02.08.2018 № 421 определен коэффициент соответствия платы 0,3.

Решением Совета муниципального образования «Городской округ Закрытое административно-территориальное образование Знаменск Астраханской области» от 28.12.2023 № 74 установлен коэффициент соответствия платы 0,25.

Социально-экономический уровень вышеуказанных муниципальных образований, материально-техническое состояние жилищного фонда соответствуют муниципальному образованию «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области».

При рассмотрении методики расчёта размера платы за наем в соседнем регионе, установлено, что размер платы за наем по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда Волгограда варьирует от 11,84 до 18,63 руб. за кв. метр (в зависимости от района) для жилых помещений с 1965 по 1980 год постройки (панельно-блочные-кирпичные). Так, за жилое помещение размером 50 кв.м. наниматель будет платить в месяц плату за

наем в размере от 592 рублей до 931 рубля в зависимости от района города Волгограда. Также установлено, что в период с 2023 по 2025 год коэффициент соответствия платы вырос в 1,1 раза.

В соответствии с частью 1 статьи 154 ЖК РФ капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. В соответствии с Постановлением Правительства Астраханской области от 26.12.2024 № 879-П «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Астраханской области на 2025 год» минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Астраханской области в размере:

- при наличии лифтового оборудования - 15,00 рубля на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащей собственнику такого помещения;
- при отсутствии лифтового оборудования - 13,50 рубля на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащей собственнику такого помещения.

Таким образом, взносы на капитальный ремонт жилищного фонда, предоставляемого по договорам социального найма и договорам найма муниципального жилищного фонда составят в 2025 году 4 619 614,68 руб.

Из таблицы 1 видно, что в случае использования коэффициента соответствия платы в размере:

- 0,2 – доходная часть за вычетом взносов на капитальный ремонт составит 1 681 665,96 руб.;
- 0,25 - доходная часть за вычетом взносов на капитальный ремонт составит 3 256 986,12 руб.;
- 0,3 - доходная часть за вычетом взносов на капитальный ремонт составит 4 832 306, 28 руб.;
- 0,5 - доходная часть за вычетом взносов на капитальный ремонт составит 10 327 747, 45 руб.;
- 1,0 - доходная часть за вычетом взносов на капитальный ремонт составит 25 275 109,59 руб.;

Согласно Методическим рекомендациям при установлении размера платы за наем жилого помещения необходимо учитывать положения части 5 статьи 156 ЖК 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. В соответствии со статьей 159 ЖК РФ субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее - субсидии) предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера регионального стандарта

стоимости жилищно-коммунальных услуг, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Размеры региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, стоимости жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи устанавливаются субъектом Российской Федерации. Право на субсидии имеют граждане:

- 1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- 3) члены жилищных кооперативов;
- 4) собственники жилых помещений.

Законом Астраханской области от 05.06.2006 № 14/2006-ОЗ (ред. от 25.04.2023) «О региональных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг» определена максимально допустимая доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи и составляет 18 процентов. Также установлены региональные стандарты стоимости жилищно-коммунальных услуг, дифференцированные по муниципальным образованиям Астраханской области (Таблица 2).

Таблица 2

Наименование муниципального образования	Многоквартирные жилые дома	
	пользователи жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде, наниматели жилого помещения по договору найма в частном жилищном фонде и члены жилищного кооператива, жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, которым жилое помещение предоставлено до приобретения ими права собственности на такое жилое помещение	
	отопительный период	межотопительный период
Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области		
33 кв. м на одиноко проживающего гражданина	6722,98	3786,45
по 21 кв. м на 1 гражданина при двух совместно проживающих	5264,27	3395,57

по 18 кв. м на 1 гражданина при трех и более совместно проживающих	4851,56	3249,82
--	---------	---------

Для нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма муниципального жилищного фонда общей площадью 33 кв. м стоимость платы за наем составит:

- при коэффициенте соответствия платы 1,0 от 2620,86 руб. до 3223,65 руб.;
- при коэффициенте соответствия платы 0,5 от 1310,43 руб. до 1611,82 руб.;
- при коэффициенте соответствия платы 0,25 от 327,6 руб. до 402,95 руб.

Наглядно видно, что в межотопительный сезон размер платы за наем составит до 85% от регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, а в отопительный сезон 48% (при коэффициенте соответствия платы равном 1,0, в среднем за год 64% от регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг) и 43% и 24% соответственно при коэффициенте соответствия платы равном 0,5 (в среднем за год 32% от регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг). Таким образом, значительное повышение размера платы за наем может привести к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Таким образом, данное значительное повышение платы за наем не приведет к ожидаемому увеличению фонда оплаты, а может снизить его в сравнении с предыдущими периодами.

Стоит учитывать тот факт, что наниматели жилого помещения по договорам найма муниципального жилищного фонда являются нуждающимися в предоставлении жилья. В случае чрезмерного увеличения размера платы за наем по договорам найма муниципального жилищного фонда данная категория граждан может быть признана малоимущими, и в соответствии со статьями 49, 51 ЖК РФ в дальнейшем отнесена к категории малоимущих граждан, нуждающихся в жилом помещении по договорам социального найма и включена в общегородскую очередь нуждающихся в предоставлении жилья по договору социального найма. Это в свою очередь приведет к необходимости расширения жилого фонда помещений, предоставляемых по договорам социального найма. Также в соответствии со статьей 156 ЖК РФ граждане, признанные в установленном порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем), что приведет к снижению ожидаемого фонда оплаты за наем.

Таблица 3

	Год		
	2022	2023	2024
Общее количество занятых квартир по договорам социального найма	491	440	417
Общее количество занятых квартир по договорам найма муниципального жилищного фонда	245	222	210
Общая запланированная сумма платы за пользование жилым помещением по договорам социального найма	2439827,58	2840164,36	2590770,27
Фактически оплаченная нанимателями сумма за пользование жилым помещением по договорам социального найма (% от запланированной суммы)	2258532,54 (92%)	2584587,99 (91%)	2288169,73 (88%)
Общая запланированная сумма платы за пользование жилым помещением по договорам найма муниципального жилищного фонда	1580607,94	1783837,33	1671 890
Фактически оплаченная нанимателями сумма за пользование жилым помещением по договорам найма муниципального жилищного фонда (% от запланированной суммы)	1675660,32 (105%)	1685440,74 (95%)	1594617,46 (95%)

В таблице 3 представлены данные по общей запланированной сумме платы за пользование жилым помещением по договорам социального найма и договорам найма муниципального жилищного фонда и фактически оплаченная нанимателями сумма за пользование жилым помещением по договорам социального найма и договорам найма муниципального жилищного фонда (% от запланированной суммы). Наглядно прослеживается тенденция по снижению платы за наем нанимателями по договорам социального найма. Таким образом, значительное повышение размера платы за наем может привести к еще большему росту неоплаты по договорам социального найма и договорам найма муниципального жилищного фонда, что не приведет к ожидаемому увеличению фонда оплаты, а может снизить его в сравнении с предыдущими периодами. Также увеличатся расходы на ведение претензионной работы за счет оплаты работы почтовой службы. В целях увеличения доходной базы муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» в настоящее время необходимо активизировать

работу по увеличению собираемости платы за наем по договорам социального найма.

Принимая во внимание вышесказанное, оптимальным при определении размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда считаем использование в расчетах коэффициента соответствия платы 0,25. Указанный показатель коэффициента соответствия платы коррелирует с аналогичным коэффициентом, используемым в других муниципальных образованиях Астраханской области. При этом коэффициенте размер платы за наем увеличится в 1,3 раза в сравнении с предыдущим годом, что, учитывая социально-экономическое положение муниципального образования и Астраханского региона в целом, величину прожиточного минимума в области (Постановление Правительства Астраханской области от 26.08.2024 № 551-П «О величине прожиточного минимума на 2025 год»), региональные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, не приведет к значительному повышению взносов нанимателей за коммунальные услуги и к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Также использование коэффициента соответствия платы в размере 0,25 снизит риск признания граждан, занимаемых жилые помещения по договорам найма муниципального жилого фонда, малоимущими. В случае использования при определении размера платы за наем коэффициента соответствия платы 0,25 доходная база муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» составит 3 256 986,12 руб., что позволит покрыть траты на почтовые расходы и обязательства собственника жилья по текущему ремонту жилых помещений перед нанимателями по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда.

Таким образом, рабочая группа по найму, рекомендует Совету муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» принять Положение «О расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» с учетом установления коэффициента соответствия платы в размере **0,25**.

Приложение: проект решения «Об утверждении Положения «О расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области».

Приложение
к отчету рабочей группы,
созданной решением Совета
муниципального образования
«Городское поселение город Ахтубинск
Ахтубинского муниципального района
Астраханской области»
от 20.11.2024 № 20/03
(в ред. от 12.02. 2025 № 44/08)

ПРОЕКТ



РЕШЕНИЕ
СОВЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГОРОД АХТУБИНСК
АХТУБИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ»

_____ 2025

№ _____

О принятии Положения «О расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области», принятым решением Совета муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» от 17.02.2021 № 75/19, 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» Совет муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

РЕШИЛ:

1. Принять Положение «О расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» (приложение к настоящему решению).

2. Признать утратившим силу Положение «О порядке начисления, сбора и расходования платы за пользование жилыми помещениями по договорам социального найма и договорам служебного найма жилых помещений муниципального жилищного фонда (платы за наем)» от 14.08.2014 № 223/73 (в ред. от 30.06.2015 № 63/15, от 10.07.2019 № 358/71).

3. Опубликовать настоящее решение в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области».

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Совет муниципального образования
«Городское поселение город Ахтубинск
Ахтубинского муниципального района
Астраханской области»

Д.А. Мищук

Глава муниципального образования
«Городское поселение город Ахтубинск
Ахтубинского муниципального района
Астраханской области»

А.А. Сиваков

Приложение
к решению Совета
муниципального образования
«Городское поселение город Ахтубинск
Ахтубинского муниципального района
Астраханской области»
от _____ 2025 № ____/____

Положение

О расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области»

I. Общие положения

1. Настоящее Положение «О расчете размера платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» (далее – Положение) разработано в соответствии с Жилищным кодексом 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 жилыми помещениями для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда», Постановлением Правительства РФ от 12.12.2014 № 1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» (далее – Правила) и определяет порядок и определяет порядок (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области» (далее – плата за наем жилого помещения).

2. Размер платы за наем жилого помещения определяется исходя из расчета за 1 кв. метр занимаемой общей жилой площади жилого помещения.

3. Плата рассчитывается за каждый полный период, равный месяцу. При расчете платы за неполный период (месяц) расчет производится пропорционально количеству календарных дней неполного периода (месяца).

II. Порядок определения размера платы за наем жилого помещения

1. Размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле:

$$П_n = НБ * K_j * K_c * П, \text{ где}$$

$П_n$ – размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма служебного жилого помещения.

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

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

K_c – коэффициент соответствия платы;

$П$ – общая площадь жилого помещения, кв.м.

2. базовый размер платы за наем жилого помещения

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

$$НБ = СР_c * 0,001, \text{ где}$$

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

$СР_c$ – средняя цена 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации (Астраханской 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. общей площади квартиры на рынке вторичного жилья за 2 квартал 2024 года равна 77 882 руб.

$$77\,882 * 0,001 = 77,88 \text{ руб.}$$

2.2. Базовый размер платы за наем жилого помещения может пересчитываться не чаще одного раза в три года и устанавливается постановлением Главы администрации муниципального образования по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики.

3. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположения дома.

3.1. Размер платы за наем жилого помещения определяется с использованием коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома.

3.2. Интегральное значение K_j для жилого помещения рассчитывается как средневзвешанное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

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

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

K_1 – коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

К2 – коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

К3 – коэффициент месторасположения дома.

3.3. Значения показателей К1-К3 оцениваются в интервале (0,8-1,3).

Значение показателей К_j вычисляется как среднее арифметическое.

3.4. Размер коэффициентов, применяемых для расчета платы за наем жилых помещений, определяется по таблице:

Коэффициент	Потребительские свойства	Значение коэффициента
Коэффициенты, характеризующие качество жилого помещения		
К1	Материал стен:	
	Кирпичный (включая монолитный)	1,3
	Блочный, крупнопанельный	1,1
	Деревянный	1,0
Коэффициенты, характеризующие благоустройство жилого помещения		
К2	Для жилых помещений, расположенных в домах, имеющих лифт и мусоропровод, с полным благоустройством: со стандартным комплектом санитарных приборов, с централизованным отоплением, горячим водоснабжением, холодным водоснабжением и централизованным водоотведением.	1,3
	Для жилых помещений, расположенных в домах без лифта и мусоропровода, с полным благоустройством: со стандартным комплектом санитарных приборов, с централизованным горячим водоснабжением и централизованным водоотведением	1,2

	Для жилых помещений с водонагревателями разного типа, холодным водоснабжением, централизованным отоплением, централизованным водоотведением	1,1
	Для жилых помещений, расположенных в домах с холодным водоснабжением и централизованным водоотведением	1,0
	Для жилых помещений, расположенных в домах только с холодным водоснабжением	1,0
Коэффициент, характеризующий месторасположение дома		
КЗ	Центральная часть города, 1-ый Микрорайон, Микрорайон им. С.А. Лавочкина, Микрорайон Мелиораторов	1,1
	Владимировка, Северный городок, Восточный микрорайон, Заречная часть города – Петропавловка, мкр. Совхоз-16, Ахтуба	0,9

4. Коэффициент соответствия платы

Установить коэффициент соответствия платы в размере – 0,25 для нанимателей, проживающих по договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда; по договорам социального найма.

III. Порядок внесения платы за наем

1. Обязанность по внесению платы за наем жилого помещения возникает у нанимателя жилого помещения муниципального жилищного фонда с момента заключения договора найма жилого помещения.

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.

3. Денежные средства, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наем, поступают в бюджет муниципального образования «Городское поселение город Ахтубинск Ахтубинского муниципального района Астраханской области».

IV. Изменение размера платы за наем

1. Размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще, чем один раз в три год, за исключением ежегодной индексации размера указанной платы в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, исходя из индекса потребительских цен в субъекте РФ (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) на основании данных Росстата.

2. Изменение размера платы за наем осуществляется не чаще одного раза в год путем внесения изменений в настоящее Положение. В случае изменения или индексации размера платы за наем жилого помещения необходимо не позднее, чем за 3 месяца до месяца, начиная с которого должна вноситься плата за наем жилого помещения в измененном или индексированном размере, сообщить нанимателю жилого помещения информацию об изменении или индексации размера платы.

ВЕРНО: Юрисконсульт аппарата
Совета муниципального образования
«Городское поселение город Ахтубинск
Ахтубинского муниципального района
Астраханской области»
_____ Н.С. Оборина

