



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

_____ 2026 г.

№ _____

**Об утверждении размера платы за пользование жилым помещением
(плата за наем) для нанимателей жилых помещений
по договорам социального найма и договорам найма
жилых помещений муниципального жилищного фонда
в Большесальском сельском поселении**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в 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 и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда», постановлением Администрации Мясниковского района от 10.06.2026 № 758 «Об утверждении Положения о расчёте размера платы за пользование жилым помещением (плата за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, договорам найма специализированного жилого помещения», Уставом муниципального образования «Мясниковский район», на основании письма МУП «Коммунальщик» от 21.04.2026 № 86/1672,

постановляет:

1. Утвердить размер платы за пользование жилым помещением (плату за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в Большесальском сельском поселении согласно Приложению № 1 к настоящему постановлению.

2. Утвердить методику расчёта размера платы за наём жилого помещения, включая порядок определения коэффициентов и базовые параметры, согласно Приложению № 2 к настоящему постановлению.

3. Установить, что актуализация значений базового размера платы за наём жилого помещения и коэффициента соответствия платы производится не реже одного раза в год, не позднее 1 февраля, на основании:

3.1. Актуального постановления Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области, либо актуальных данных о средней цене 1 кв. м на вторичном рынке жилья (ЕМИСС/Росстат);

3.2. Социально-экономических показателей района.

4. Признать утратившими силу:

4.1. Постановление Администрации Мясниковского района от 16.11.2020 № 1126 «Об утверждении расчёта коэффициента для расчёта размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений в Большесельском сельском поселении».

4.2. Постановление Администрации Мясниковского района от 05.06.2020 № 227 «Об утверждении значения коэффициента, характеризующего качество и благоустройство жилого помещения, местоположения дома, исходя из социально-экономических условий в Большесельском сельском поселении».

4.3. Постановление Администрации Мясниковского района от 24.02.2021 № 149 «О внесении изменений в постановление Администрации Мясниковского района от 16.11.2020 № 1126».

4.4. Постановление Администрации Мясниковского района от 01.03.2021 № 181 «Об утверждении размера платы за наём жилого помещения в Большесельском сельском поселении».

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

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации Мясниковского района Поповяна Д.Х.

Глава Администрации
Мясниковского района

А.М. Торпуджиян

Приложение №1
к постановлению Администрации
Мясниковского района
от №

Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда за 1 кв. м (руб., коп.) в Большесальском сельском поселении

Уровень износа/ срок ввода	Тип здания и планировка	Коэффициент качества и благоустройства (Kj)	Плата за 1 кв. м, руб. (Пн1 = Нб × Kj × Кс)
До 1970 года	Кирпичные/каменные, стандартная планировка, 1й и последний этажи	0,819	36,60

Параметры и методика расчёта размера платы за наём жилого помещения на территории Большесальского сельского поселения

1. Базовый размер платы за наём (Нб)

Базовый размер платы за наём жилого помещения (Нб) составляет 111,369 руб./кв. м.

Расчёт Нб выполнен в соответствии с п. 3.1 Положения, утверждённого постановлением Администрации Мясниковского района от 10.06.2026 № 758, по формуле:

$$Нб = СРс \times 0,001,$$

где:

Нб — базовый размер платы за наём жилого помещения;

СРс — средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Мясниковском районе.

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Мясниковском районе определена в соответствии с постановлением Министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области от 29.09.2025 № 30 «Об утверждении средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилья на 2026 год» и составляет **111 369,00 рублей**.

Расчёт:

$$Нб = 111\,369,00 \times 0,001 = 111,369 \text{ руб./кв.}$$

2. Коэффициент соответствия платы (Кс)

Коэффициент соответствия платы (Кс) за социальный наём жилого помещения, исходя из социальноэкономических условий в Мясниковском районе, устанавливается равным 0,4 для всех граждан, проживающих в данном муниципальном образовании.

Величина Кс устанавливается в интервале [0;1]. Значение 0,4 утверждено как сбалансированное с учётом платёжеспособности населения и потребности в финансировании содержания муниципального жилищного фонда.

3. Коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома (Kj)

Интегральное значение Kj для жилого помещения рассчитывается как среднее арифметическое трёх коэффициентов по формуле:

$$K_j = \frac{K_1 + K_2 + K_3}{3}$$

где:

Kj — коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

K1 — коэффициент качества жилого помещения;

K2 — коэффициент благоустройства жилого помещения;

K3 — коэффициент месторасположения дома.

Значения K2, K3, а также составляющие K1 (Km, Kсв, Kпл, Kэт) берутся из постановления Администрации Мясниковского района от 10.06.2026 № 758 (п. 4.5).

3.1. Расчёт коэффициента качества жилого помещения (K1)

$$K_1 = \frac{K_m + K_{св} + K_{пл} + K_{эт}}{4}$$

Подставляем значения из п. 4.5 постановления № 758:

Km (материал стен) = 1,3 (кирпичные/каменные стены);

Kсв (состояние конструктивных элементов) = 0,8 (умеренный износ);

Kпл (планировка) = 1,0 (стандартная планировка);

Kэт (этаж) = 0,8 (1й или последний этаж).

Расчёт K1:

$$K_1 = \frac{1,3 + 0,8 + 1,0 + 0,84}{4} = \frac{3,9}{4} = 0,975$$

3.2. Расчёт интегрального коэффициента Kj

Используем значения:

K1=0,975;

K2=1,3 (благоустройство: все виды инженерных систем);

K3=1,0 (месторасположение: Большесальское сельское поселение).

Расчёт Kj:

$$K_j = \frac{0,975 + 1,3 + 1,0}{3} = \frac{3,275}{3} = 1,09166... \approx 1,092$$

4. Формула расчёта размера платы за наём

Размер платы за наём жилого помещения определяется по формуле:

$$П_{нj} = Нб \times K_j \times K_c \times П_j,$$

где:

$П_{нj}$ — размер платы за наём жилого помещения (руб.);

$Нб$ — базовый размер платы за наём (руб./кв. м);

K_j — коэффициент качества и благоустройства, месторасположения;

K_c — коэффициент соответствия платы;

$П_j$ — общая площадь жилого помещения (кв. м).

5. Пример пошагового расчёта платы за наём (для типовой квартиры)

Дано:

площадь квартиры ($П_j$) = 42,6 кв. м;

базовый размер ($Нб$) = 111,369 руб./кв. м;

коэффициент K_j = 0,819 (для дома до 1970 года);

коэффициент K_c = 0,4.

Пошаговый расчёт:

1. Плата за 1 кв. м без учёта площади:

$$111,369 \times 0,819 \times 0,4 = 36,59984 \dots \approx 36,60 \text{ руб.}$$

2. Итоговая плата за квартиру:

$$36,60 \times 42,6 = 1559,16 \text{ руб.}$$