



## АДМИНИСТРАЦИЯ ОХИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 18.08.2025

№ 748

г. Оха

Об установлении на территории Охинского муниципального округа платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда

В соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 16 и 16.1 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «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 жилого фонда», руководствуясь статьей 32 Устава Охинского муниципального округа Сахалинской области,

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить Порядок определения 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 Охинского муниципального округа согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.

2. Установить базовый размер платы за пользование жилым помещением (плату за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда

Охинского муниципального округа в размере 45,0 руб. в расчете за 1 кв. м общей площади жилого помещения.

3. Установить величину коэффициента соответствия платы (Кс) для расчета 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, в том числе специализированного жилищного фонда в Охинском муниципальном округе в размере 0,29.

4. Установить размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Охинского муниципального округа согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

5. Опубликовать настоящее постановление в сетевом издании «Сахалинский нефтяник» [sakh-neftyanik.ru](http://sakh-neftyanik.ru) и разместить на официальном сайте администрации Охинского муниципального округа [www.adm-okha.ru](http://www.adm-okha.ru).

6. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на директора департамента архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации Охинского муниципального округа.

Глава Охинского муниципального округа

Е.Н. Михлик

Приложение № 1  
к постановлению администрации  
Охинского муниципального  
округа от 18.08.2025 № 748

Порядок определения 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 Охинского муниципального округа

## 1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок устанавливает единые правила определения 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 (далее - плата за наем жилого помещения), расположенных на территории Охинского муниципального округа (далее - Порядок)

1.2. Основные понятия, используемые в настоящем Порядке:

1.2.1. Плата за наем жилого помещения - это плата за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда Охинского муниципального округа, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда;

1.2.2. Муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Охинскому муниципальному округу;

1.2.3. Договор найма жилого помещения - соглашение, по которому собственник муниципального жилищного фонда либо уполномоченное им лицо (наймодатель) предоставляет во владение и пользование гражданам благоустроенное жилое помещение в пределах нормы площади жилого помещения, а наниматель обязуется использовать его для проживания и своевременно вносить плату за жилое помещение;

1.3. Экономическое содержание платы за наем состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений.

1.4. Размер платы за наем определяется исходя из занимаемой нанимателем общей площади жилого помещения и устанавливается в зависимости от качества, благоустройства жилого помещения, месторасположения жилого дома и коэффициента соответствия платы.

1.5. Денежные средства, вносимые нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда в виде платы за наем, являются неналоговым доходом бюджета городского округа и используются по назначению на проведение капитальных ремонтов, реконструкцию, модернизацию и техническое обслуживание муниципального жилищного фонда, разработку проектной документации для капитального ремонта многоквартирных домов и проведение государственной экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

1.6. Освобождаются от внесения платы за наем жилого помещения следующие категории граждан:

1.6.1. Граждане, признанные в установленном порядке малоимущими гражданами.

Для освобождения от внесения платы за наем жилого помещения граждане, признанные малоимущими, ежегодно предоставляют документ, подтверждающий их статус.

1.6.2. Граждане, проживающие в жилых помещениях по договорам социального найма, признанных в установленном порядке непригодными для проживания, а также в жилых помещениях, расположенных в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

1.6.3. Дети-сироты, дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

1.7. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) вносится нанимателем ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

1.8. Главным администратором неналоговых доходов бюджета городского округа в отношении поступления платы за наем жилого помещения муниципального жилищного фонда является департамент архитектуры, земельных и имущественных отношений администрации Охинского муниципального округа.

## 2. Порядок определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем)

2.1. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) входит в общую структуру платы за жилое помещение и начисляется в качестве отдельного платежа.

2.2. Размер платы за наем жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда, определяется по формуле 1.

Формула 1:

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

$П_{нj}$  - размер платы за наем  $j$ -го жилого помещения;

$Н_б$  - 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  $j$ -го жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда (кв. м).

2.3. Величина коэффициента соответствия платы устанавливается на очередной период регулирования платы за наем жилого помещения исходя из социально-экономических условий в Охинском муниципальном округе в размере 0,29.

2.4. Плата за коммунальные услуги осуществляется нанимателем в рамках договора, заключенного с соответствующей обслуживающей организацией.

### 3. Определение базового размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем)

3.1. Базовый размер платы за наем жилого помещения определяется по формуле 2.

Формула 2:

$$Н_б = СР_c * 0,001, \text{ где:}$$

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

$СР_c$  - средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья.

3.2. Средняя цена 1 кв. м на вторичном рынке жилья принимается равной средней рыночной стоимости 1 кв. м на вторичном рынке жилья в Охинском муниципальном округе. На момент установления платы за наем жилого помещения, средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилого помещения в городе Охе на вторичном рынке жилья в целях предоставления мер социальной поддержки, направленных на приобретение жилого помещения социальным категориям граждан утверждена постановлением администрации Охинского муниципального округа от 10.01.2025 № 2 в размере 45 000 (сорок пять тысяч) рублей.

3.3. Величина базового размера за наем составляет 45 руб. (с НДС) за 1 кв. метр общей площади жилого помещения в месяц.

3.4. Базовый размер платы за наем устанавливается не чаще одного раза в год.

#### 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.

Интегральное значение  $K_j$  для жилого помещения рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле 3.

Формула 3:

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

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

$K_1$  - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

$K_2$  - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

$K_3$  - коэффициент, характеризующий месторасположение дома.

Коэффициенты  $K_1$ ,  $K_2$ ,  $K_3$  указаны в приложении к настоящему Порядку.

Приложение  
к Порядку определения 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  
Охинского муниципального округа

Параметры оценки потребительских свойств жилья  
и значения коэффициентов по параметрам

Коэффи- циент	Потребительские свойства	Значение коэффициента
<b>Коэффициенты, характеризующие качество жилого помещения (К1)</b>		
К1	срок эксплуатации многоквартирного и жилого дома:	
	от 0 до 10 лет	1,3
	от 11 до 20 лет	1,2
	от 21 до 50 лет	1,1
	свыше 50 лет	1,0
<b>Коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения (К2)</b>		
К2	Благоустройство жилого помещения: - наличие одного вида благоустройства: наличие услуг централизованного отопления,	1,0
	- отсутствие одного и более одного видов благоустройства	0,8
<b>Коэффициент, характеризующий месторасположение дома (К3)</b>		
К3	город Оха	1,0
	Села, в т.ч.:	
	п/р Лагури	0,8
	Москальво	0,8
	Восточное	0,8
	Тунгор	0,8
Некрасовка	0,8	

Приложение № 2  
к постановлению администрации  
Охинского муниципального  
округа от 18.08.2025 № 748

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для  
нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам  
найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Охинского  
муниципального округа

№ п/п	Наименование показателя	срок эксплуатации многоквартирн ого и жилого дома	Единица измерения	Размер платы (учитывающий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома)	
				наличие централизованно го отопления, водоснабжения, газоснабжения	отсутстви е какого- либо из элементов благоустр ойства
1.	многоквартирные и жилые дома (город)	от 0 до 10 лет	руб./кв.м	14,36	13,44
		от 11 до 20 лет	руб./кв.м	13,96	13,05
		от 21 до 50 лет	руб./кв.м	13,44	12,66
		свыше 50 лет	руб./кв.м	13,05	12,14
2.	многоквартирные и жилые дома (села)	от 0 до 10 лет	руб./кв.м	13,44	12,66
		от 11 до 20 лет	руб./кв.м	13,05	12,14
		от 21 до 50 лет	руб./кв.м	12,66	11,75
		свыше 50 лет	руб./кв.м	12,14	11,35