



АДМИНИСТРАЦИЯ КАЧКАНАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Качканар
21.12.2015 № 1481

О порядке расчета ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Качканарского городского округа

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, руководствуясь статьей 28 Устава Качканарского городского округа, методическими указаниями по расчету ставок платы за найм муниципального и государственного жилищного фонда, утвержденных приказом Министерства строительства РФ от 02.12.1996 № 17-152, Администрация Качканарского городского округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить порядок расчета ставок платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Качканарского городского округа (прилагается).
2. Признать утратившим силу постановление Администрации Качканарского городского округа от 27.12.2012 № 1618 «О порядке расчета ставок платы за социальный найм жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Качканарского городского округа».
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Качканарского городского округа по городскому хозяйству.
4. Настоящее постановление опубликовать в газете «Качканарское время» и разместить на официальном сайте Качканарского городского округа в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет».
5. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Глава городского округа

С.М. Набоких

УТВЕРЖДЁН

постановлением Администрации
Качканарского городского округа
от 21.12.2015 № 1481

«О порядке расчета ставок платы
за пользование жилым помещением
(платы за наем) по договорам
социального найма и договорам
найма жилых помещений
государственного или
муниципального жилищного фонда
на территории Качканарского
городского округа»

ПОРЯДОК

**расчета ставок платы за пользование жилым помещением
(платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма
жилых помещений государственного или муниципального жилищного
фонда на территории Качканарского городского округа**

Глава 1. Общие положения

Настоящий порядок разработан в целях определения расчета ставок платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Качканарского городского округа.

Величина платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории Качканарского городского округа определяется исходя из расчета амортизации на полное восстановление жилых зданий с применением коэффициентов, учитывающих потребительские свойства жилищного фонда.

Изменение платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда осуществляется поэтапно, теми же темпами, которыми уровень платежей граждан за содержание и ремонт жилья приближается к экономически обоснованной величине. Доходы от платежей за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда рассматриваются как один из источников пополнения финансовых средств на реновацию (полное восстановление) муниципального и государственного жилищного фонда. Средства, полученные от уплаты населением за

пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, зачисляются в доходную часть соответствующего бюджета.

Плата за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается на 1 квадратный метр общей площади занимаемого жилого помещения. Эта плата входит в общую структуру платежей населения за жилье.

Глава 2. Определение базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда

Жилищный фонд Качканарского городского округа подразделяется на пять групп жилых зданий по капитальности:

- 1 группа – жилые здания с кирпичными и крупнопанельными стенами;
- 2 группа – жилые здания с крупноблочными и шлакоблочными стенами;
- 3 группа – жилые здания со стенами из монолитного железобетона;
- 4 группа – жилые здания со смешанными, деревянными, рубленными или брусчатыми стенами;
- 5 группа – жилые здания со сборно-щитовыми и каркасно-засыпными стенами.

В каждой группе зданий по капитальности определяется норматив отчислений на полное восстановление 1 кв. м общей площади жилого здания в месяц.

Данная величина определяется по формуле:

$$A = \frac{B \times B}{12 \times 100}, \text{ где}$$

А - средний размер ежемесячных отчислений на полное восстановление жилищного фонда по отдельным группам капитальности жилых зданий в расчете на 1 кв. м общей площади (в рублях);

Б – усредненное значение балансовой стоимости 1 кв.м общей площади помещения в каждой группе жилых зданий муниципального и государственного жилищного фонда Качканарского городского округа по капитальности в действующих ценах (в рублях), по данным Комитета по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа;

В - норматив отчислений на полное восстановление по каждой группе капитальности (в процентах), численно равный соответствующей норме амортизационных отчислений, согласно постановления Совета Министров СССР от 22.10.1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства

СССР»:

- 1 группа - 0,7 процента;
- 2 группа - 0,8 процента;
- 3 группа – 1 процент;
- 4 группа – 2 процента;
- 5 группа – 3,3 процента.

12 - количество месяцев в году.

Средневзвешенный размер ежемесячных отчислений на полное восстановление жилищного фонда в расчете на 1 кв. м общей площади муниципального и государственного жилищного фонда определяется по формуле:

$$A_{\text{ср.}} = \frac{A_1 \times S_1 + A_2 \times S_2 + A_3 \times S_3 + A_4 \times S_4 + A_5 \times S_5}{S_1 + S_2 + S_3 + S_4 + S_5}, \text{ где}$$

A_1, A_2, A_3, A_4, A_5 - средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление муниципальной и государственной жилой площади по каждой группе капитальности;

S_1, S_2, S_3, S_4, S_5 - общая площадь муниципальных и государственных квартир, комнат каждой группы капитальности, по данным Комитета по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа.

Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется по формуле:

$$N_b = D_n \times A_{\text{ср.}}, \text{ где}$$

N_b - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

D_n - доля оплаты населением ежемесячных амортизационных отчислений на полное восстановление. Значение коэффициента D_n устанавливается Администрацией Качканарского городского округа.

Критерием при определении значения D_n служит сопоставление базовой ставки платы за наем со средневзвешенной величиной налога на недвижимое имущество собственников жилья на 1 кв. м (T).

$$\text{Принимаем } D_n > \frac{T}{12 \times A_{\text{ср.}}}$$

При расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда

применяются следующие корректирующие коэффициенты:

- коэффициенты потребительских свойств жилого дома:

К₁	Материал стен дома	Коэффициент
	кирпич	1,1
	Железобетонные панели и блоки, монолит	1,0
	Древесина, шлакобетон и прочие	0,9
К₂	Износ здания	
	Для домов, имеющих износ до 30%	1,0
	Для домов, имеющих износ от 30% до 60%	0,85
	Для домов, имеющих износ более 60%	0,5
К₃	Год постройки дома	
	Дома периода 1957 по 1970 годы	0,75
	Стандартная застройка с 1970 по 1985 года включительно	0,85
	Кирпичная и панельная застройка и дома улучшенной планировки с 1986 по 1992 год включительно	1,00
	Кирпичная и панельная застройка и дома улучшенной планировки с 1992 года	1,25
К₄	Коэффициент потребительских свойств жилого помещения	
	Отдельная квартира	1,0
	Отдельные комнаты в коммунальных квартирах, общежитиях	0,75
К₅	Коэффициент, учитывающий наличие лифта	
	наличие	1,0
	отсутствие	0,8
К₆	Планировка жилого помещения	
	Улучшенной планировки	1,0
	остальные	0,8
К₇	Коэффициент, потребительских свойств жилого помещения	
	город	1,0
	пос.Валериановск	0,9

Глава 3. Расчет платежей населения за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из размера базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда с применением корректирующих коэффициентов и расчетной площади жилого помещения, занимаемого по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

$H = H_6 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times S$, где

H - размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (руб.);

H_6 - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в расчете 1 кв. м в месяц (руб.);

K - корректирующие коэффициенты;

S - расчетная площадь жилого помещения (кв. м).

Расчет платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в виде отдельных квартир производится исходя из общей площади занимаемой квартиры.

Расчет платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в виде отдельных комнат в коммунальных квартирах производится исходя из занимаемой площади комнат.

Глава 4. Порядок установления размера платы

Администрация Качканарского городского округа устанавливает размер базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на последующие годы с учетом индекса потребительских цен в среднем за год к предыдущему году.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается на 1 календарный год. В течение этого периода размер ставки платы за

пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда пересмотру не подлежит.

Администрация Качканарского городского округа принимает решение об утверждении, размера базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на очередной календарный год, в форме постановления Администрации Качканарского городского округа.