



АДМИНИСТРАЦИЯ КАЧКАНАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Качканар

27.12.2012 г. № 1618

О порядке расчета ставок платы за социальный найм жилых помещений 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 г. № 17-152, Администрация Качканарского городского округа
ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить порядок расчета ставок платы за социальный найм жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Качканарского городского округа (прилагается).

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации Качканарского городского округа по городскому хозяйству.

3. Настоящее постановление опубликовать в газете «Качканарское время» и разместить на официальном сайте Качканарского городского округа в сети «Интернет».

4. Настоящее постановление вступает в силу по истечении 10 дней с момента его опубликования.

5. Признать утратившим силу постановление от 25.12.2012 г. № 1561 «О порядке расчета ставок платы за социальный найм жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории Качканарского городского округа».

Глава городского округа

С.М. Набоких

УТВЕРЖДЁН

постановлением Администрации
Качканарского городского округа
от 27.12.2012 г. № 1618

«О порядке расчета ставок платы за
социальный найм жилых помещений
муниципального жилищного фонда
на территории Качканарского
городского округа»

ПОРЯДОК **расчета ставок платы за социальный найм жилых помещений** **муниципального жилищного фонда** **на территории Качканарского городского округа**

1. Общие положения

Настоящий порядок разработан в целях определения ставок платы за социальный найм жилых помещений муниципального жилищного фонда Качканарского городского округа.

Величина платы за социальный найм жилых помещений муниципального жилищного фонда Качканарского городского округа определяется исходя из расчета амортизации на полное восстановление жилых зданий с применением коэффициентов, учитывающих потребительские свойства жилищного фонда.

Изменение платы за социальный найм жилых помещений осуществляется поэтапно, теми же темпами, которыми уровень платежей граждан за содержание и ремонт жилья приближается к экономически обоснованной величине. Доходы от платежей за социальный найм жилых помещений рассматриваются как один из источников пополнения финансовых средств на реновацию (полное восстановление) муниципального жилищного фонда. Средства, полученные от уплаты населением за социальный найм жилых помещений муниципального жилищного фонда, зачисляются в доходную часть местного бюджета.

Плата за социальный найм жилых помещений муниципального жилищного фонда устанавливается на 1 квадратный метр общей площади занимаемого жилого помещения по договору социального найма. Эта плата входит в общую структуру платежей населения за жилье.

2. Определение базовой ставки *за социальный найм жилых помещений*

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:

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

A - 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);

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

B - 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 жилищного фонда определяется по формуле:

$$\text{Аср.} = \frac{A1 \times S1 + A2 \times S2 + A3 \times S3 + A4 \times S4 + A5 \times S5}{S1 + S2 + S3 + S4 + S5}, \text{ где}$$

A1, A2, A3, A4, A5 - средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление муниципальной жилой площади по каждой группе

капитальности;

S1, S2, S3, S4, S5 - общая площадь муниципальных квартир, комнат каждой группы капитальности, по данным Комитета по управлению муниципальным имуществом Качканарского городского округа.

Базовая ставка платы за социальный найм жилых помещений определяется по формуле:

$$Нб = Дн \times Аср., \text{ где}$$

Нб - базовая ставка платы за социальный найм жилого помещения муниципального жилищного фонда;

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

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

$$\text{Принимаем } Дн > \frac{T}{12 \times Аср.}$$

При расчете размера платы за социальный найм жилых помещений 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	1,25
	Кирпичная и панельная застройка и дома улучшенной планировки с 1992 года	2,0

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
	отсутствии	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

3. Расчет платежей населения за социальный найм

Размер платы за социальный найм жилых помещений муниципального жилищного фонда определяется исходя из размера базовой ставки платы за социальный найм с применением корректирующих коэффициентов и расчетной площади жилого помещения, занимаемого по договору социального найма.

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

H - размер платы за социальный найм (руб.);

H₆ - базовая ставка платы за социальный найм в расчете 1 кв. м в месяц (руб.);

K - корректирующие коэффициенты;

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

Расчет платы за социальный найм жилого помещения в виде отдельных квартир производится исходя из общей площади занимаемой квартиры.

Расчет платы за социальный найм жилого помещения в виде отдельных комнат в коммунальных квартирах производится исходя из занимаемой площади комнат.

4. Порядок установления размера платы

Администрация Качканарского городского округа устанавливает размер базовой ставки платы за социальный найм жилых помещений муниципального жилищного фонда на последующие годы с учетом индекса потребительских цен в среднем за год к предыдущему году.

Размер платы за социальный найм жилых помещений муниципального жилищного фонда устанавливается на 1 календарный год. В течение этого периода размер ставки платы за социальный найм жилых помещений

муниципального жилищного фонда пересмотру не подлежит.

Администрация Качканарского городского округа принимает решение об утверждении, размера базовой ставки платы за социальный найм жилых помещений муниципального жилищного фонда на очередной календарный год, в форме постановления Администрации Качканарского городского округа.