



Красноярский край
ТЮХТЕТСКИЙ РАЙОННЫЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
РЕШЕНИЕ

26.10.2016

с. Тюхтет

№ 4-38

Об утверждении методики установления, начисления и сбора платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем) по договорам социального найма жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования Тюхтетский район

В соответствии Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь статьей 23 Устава Тюхтетского района, Тюхтетский районный Совет депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить Методику установления, начисления и сбора платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем) по договорам социального найма жилых помещений, находящихся в собственности муниципального образования Тюхтетский район, согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на комиссию по вопросам законности и защите прав граждан Тюхтетского районного Совета депутатов (Л.В. Дергунова) и заместителя главы администрации Тюхтетского района по экономике и финансам (Е.А. Кориш).

3. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования в районной газете «Голос Тюхтета».

Председатель районного
Совета депутатов

В.С. Петрович

Глава района

Г.П. Дзалба

**МЕТОДИКА УСТАНОВЛЕНИЯ, НАЧИСЛЕНИЯ И СБОРА ПЛАТЫ
ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ (ПЛАТА ЗА НАЕМ)
ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ,
НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ТЮХТЕТСКИЙ РАЙОН**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящая Методика разработана в соответствии с [главой 35](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, [статьями 154, 155, 156](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании Федерального [закона](#) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", [Приказа](#) Министерства строительства Российской Федерации от 02.12.1996 N 17-152 "Об утверждении "Методических указаний по расчету ставок платы за найм и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда", [Устава](#) Тюхтетского района Красноярского края, в целях создания единой системы установления, начисления, сбора, взыскания и перечисления в бюджет Тюхтетского района (далее - бюджет района) платы граждан за пользование (наем) жилыми помещениями муниципального жилищного фонда, занимаемыми по договорам социального найма (далее - плата за наем).

1.2. Плата за наем начисляется гражданам, проживающим в жилых помещениях муниципального жилищного фонда по договорам социального найма.

1.3. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) не взимается с нанимателей:

1.3.1. Признанных в установленном порядке малоимущими и занимающих жилые помещения по договорам социального найма.

1.3.2. Проживающих в жилых домах (помещениях), признанных в установленном порядке аварийными и непригодными для проживания.

1.4. Размер платы за наем жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения, качества и благоустройства жилого помещения, степени износа жилого дома, а также места расположения дома.

1.5. Базовая ставка платы за наем жилого помещения устанавливается за один квадратный метр общей площади жилого помещения.

1.6. Размер платы за наем учитывается при расчете субсидий на оплату жилого помещения.

1.7. Ставки платы за наем не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему данного платежа.

1.8. Начисление и сбор платы за наем производится в соответствии с действующим законодательством.

1.9. Плата за наем вносится нанимателем жилого помещения ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

1.10. Средний размер ежемесячных отчислений на восстановление 1 м² площади жилого помещения ежегодно увеличивается на коэффициент инфляции на следующий год.

1.11. Основные понятия, используемые в настоящем Методике:

- плата за наем - плата за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда Тюхтетского района, занимаемого по договору социального найма;

- муниципальный жилищный фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию Тюхтетский район.

2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ (ПЛАТЫ ЗА НАЕМ)

2.1. Настоящая методика расчета разработана на основе методических [указаний](#), утвержденных Приказом Министерства строительства Российской Федерации от 02.12.1996 N 17-152 "Об утверждении "Методических указаний по расчету ставок платы за найм и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда".

Данная методика определяет расчет платы за наем жилых помещений, предоставляемых по договорам социального найма, найма специализированных помещений (служебных помещений).

2.2. Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) определяется на основе базовой ставки за пользование жилым помещением платы за наем.

Порядок расчета базовой ставки за наем 1 кв. метра общей площади для жилых помещений в месяц.

Определение базовой ставки за пользование жилым помещением (платы за наем) 1 м² жилого помещения производится исходя из определения отчислений на полное восстановление муниципального жилищного фонда. При расчете базовой ставки за пользование жилым помещением (платы за наем) используется [классификация](#) основных средств, утвержденная Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 N 1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы".

Размер отчислений на полное восстановление 1 м² площади жилого помещения без элементов благоустроенности: лифта и мусоропровода, в каждой группе капитальности определяется по формуле:

$$A_i = \frac{B_i \times B_i}{12 \times 100}, \text{ где:} \quad (1)$$

A_i - средний размер ежемесячных отчислений на полное восстановление жилищного фонда по отдельным группам капитальности жилых зданий в расчете на 1 м² общей площади (в рублях);

B_i - балансовая восстановительная стоимость 1 м² общей площади в каждой группе жилых зданий по капитальности в действующих ценах (в рублях);

B_i - норматив отчислений на полное восстановление по каждой группе капитальности (в %), численно равный соответствующей [норме](#) амортизационных отчислений, указанной в Постановлении СМ СССР N 1072 от 22 октября 1990 г.

Средний размер ежемесячных отчислений на полное восстановление 1 м² общей площади муниципального и государственного жилищного фонда (A_{cp}) рассчитывается по формуле:

$$A_{cp} = \frac{A_1 \times S_1 + A_2 \times S_2}{S_1 + S_2}, \text{ где:} \quad (2)$$

A_1, A_2 , - средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление жилых зданий по каждой группе капитальности;

S_1, S_2 , - общая площадь жилых зданий каждой группы капитальности.

Базовая ставка платы за найм жилого помещения определяется как:

$$H_B = A_{cp} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times 0,06; \text{ где} \quad (3)$$

H_B - базовая ставка платы за наем (в рублях);

K_1 - коэффициент качества строительного материала жилого помещения;

K_2 - коэффициент, учитывающий износ здания;

K_3 - коэффициент благоустройства жилого помещения;

K_4 - коэффициент удаленности от районного центра;

0,06 - понижающий (льготный) коэффициент.

В реестре муниципального имущества муниципального образования Тюхтетский район Красноярского края числится жилищный фонд в объеме 4287,4 м², балансовой стоимостью 28 928 819,16 рублей, в деревянном исполнении – 12 471 357,16 рубля, в капитальном исполнении – 16 457 462,00 рублей.

Учетный норматив отчислений на полное восстановление составляет:

- 2% жилые здания со стенами, смешанными, деревянными рублеными или брусчатыми;

- 1% здания со стенами облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, легких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия железобетонные или бетонные; здания со стенами крупноблочными или облегченной кладки из кирпича, монолитного шлакобетона, мелких шлакоблоков, ракушечника, перекрытия деревянные.

Площадь жилых помещений в деревянном исполнении – 3351,2 м²;

Площадь жилых помещений в капитальном исполнении – 936,2 м².

$$A_1 = \frac{12\,471\,357,16 \times 2\%}{12 \times 100}, \quad A_1 = 207,85;$$

$$A_2 = \frac{16\,457\,462,00 \times 1\%}{12 \times 100}, \quad A_2 = 137,15;$$

$$A_{cp} = \frac{207,85 \times 3351,2 + 137,15 \times 936,2}{3351,2 + 936,2},$$

$$A_{cp} = 192,41$$

Для установления дифференцированной ставки платы за наем жилых помещений к среднему размеру ежемесячных отчислений на восстановление 1 м² площади жилого помещения применяются коэффициенты, учитывающие качество строительного материала (K_1), износ здания (K_2), благоустройства жилого помещения (K_3), понижающий (льготный) (0,06).

Размер коэффициентов, применяемых для расчета платы за наем жилого помещения,

определяется по таблице.

Коэффициенты
для определения платы за наем жилого помещения

К1 - коэффициент качества строительного материала жилого помещения	
Кирпич	1,1
Панельные, засыпные	1,0
Дерево	0,9
К2 - коэффициент, учитывающий износ здания	
От 0 до 20 процентов	1,0
От 21 до 40 процентов	0,9
От 41 до 60 процентов	0,8
Свыше 60 процентов	0,7
К3 - коэффициент благоустройства жилого помещения	
Центральное отопление, водопровод, канализация, горячая вода	1,0
Центральное отопление, водопровод, канализация (без горячего водоснабжения)	0,9
Центральное отопление, водопровод	0,8
Центральное отопление	0,7
Водопровод	0,6
Без удобств	0,5
К4 - коэффициент удаленности от районного центра	
с.Тюхтет	1,0
с.Оскарровка, д.Пузаново, д.Покровка, д.Романовка	0,5

ПРИМЕР РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ

1. Квартира расположена:
- кирпичный дом,
 - процент износа дома от 21 до 40%,
 - в квартире центральное отопление, водопровод, канализация (без горячего водоснабжения),
 - площадь - 33 м².
 - в с.Тюхтет

$$192,41 \times 1,1 \times 0,9 \times 0,9 \times 1,0 \times 0,06 = 10,29 \text{ руб.}$$
$$10,29 \times 33 \text{ м}^2 = 339,57 \text{ руб./мес.}$$

2. Квартира расположена:

- деревянный дом,
- процент износа дома от 41 до 60%.
- квартира без удобств,
- площадь - 32 м2.
- в с.Тюхтет

$$192,41 \times 0,9 \times 0,8 \times 0,5 \times 1,0 \times 0,06 = 4,16 \text{ руб.}$$

$$4,16 \times 32 \text{ м2} = 133,12 \text{ руб./мес.}$$

3. Квартира расположена:

- деревянный дом,
- процент износа дома от 41 до 60%.
- квартира без удобств,
- площадь - 32 м2.
- в с.Оскарровка

$$192,41 \times 0,9 \times 0,8 \times 0,5 \times 0,5 \times 0,06 = 2,08 \text{ руб.}$$

$$2,08 \times 32 \text{ м2} = 66,56 \text{ руб./мес.}$$