Российская Федерация

## Ростовская область Сальский район

**Администрация Гигантовского сельского поселения**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

От « 26» ноября 2012 г. № 348

 пос. Гигант

Об утверждении положения о расчете

размера платы за пользование жилым

помещением (плата за наем) для

нанимателей жилых помещений,

занимаемых по договору социального

найма или по договору найма жилого

 помещения государственного или

муниципального жилого фонда

Гигантовского сельского поселения

Руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, приказом Министерства строительства Российской Федерации от 02.12.1996 № 17-152 «Об утверждении Методических указаний по расчету ставок платы за наем и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и жилищного фонда»,

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить прилагаемое Положение о расчете размера платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем)для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда Гигантовского сельского поселения.
2. Плату за наем жилых помещений по дифференцированным группам жилых помещений установить с 01.07.2013г.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава Гигантовского

сельского поселения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Штельман Ю.М.

Исп. Специалист ЖКХ

Ластовичева И.Н.

 Приложение к постановлению

 Администрации Гигантовского

 сельского поселения

 от «26» ноября 2012г. № 348

***Положение***

***о расчете размера платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем) для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда Гигантовского сельского поселения***.

1. ***Общие положения***

Положение о размере платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем) для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда Гигантовского сельского поселения разработан в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ, Методическими указаниями по расчету ставок платы за наем и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилищного фонда, утвержденными приказом Министерства строительства Российской Федерации от 02.12.1996 N 17-152.

Общие принципы формирования платы за наем жилых помещений в муниципальном и государственном жилищном фонде учитывают:

- балансовую восстановительную стоимость жилищного фонда;

- норматив отчислений на полное восстановление жилых зданий;

- место расположения жилых домов;

- благоустройство жилых домов;

-cоотношение оплаты жилья с наилучшими и наихудшими потребительскими свойствами.

***2.Расчет платы за наем***

2.1. Для расчета базовой ставки платы за наем жилого помещения:

2.1.1. Применяется классификация жилых зданий по группам и величине соответствующих норм амортизационных отчислений. В каждой группе зданий по капитальности определяется размер отчислений на полное восстановление 1 кв. м общей площади жилого здания в месяц по формуле:

 Бi x Вi

Аi = --------,

 12 x 100

где:

Аi - 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);

Бi - балансовая восстановительная стоимость 1 кв. м общей площади в каждой группе жилых зданий по капитальности в действующих ценах (в рублях);

Вi - норматив отчислений на полное восстановление по каждой группе капитальности (в %), численно равный соответствующей норме амортизационных отчислений.

2.1.2. Рассчитывается средневзвешенный размер ежемесячных отчислений на полное восстановление 1 кв. м общей площади муниципального и государственного жилищного фонда (Аср) по формуле:

 А1 x S1 + А2 x S2 + А3 x S3

Аср = ---------------------------,

 S1 + S2 + S3

где:

А1, А2, А3 - средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление жилых зданий по каждой группе капитальности;

S1, S2, S3 - общая площадь жилых зданий каждой группы капитальности.

2.1.3. Определяется базовая ставка платы за наем жилого помещения:

 НБ = ДН x Аср,

где:

ДН - доля оплаты населением в необходимых отчислениях на полное восстановление 1 кв. м жилищного фонда. Ежегодно утверждается Распоряжением Главы Гигантовского сельского поселения.

2.2. Для расчета ставок по категориям жилых домов применяются коэффициенты, учитывающие месторасположение жилых домов (К1)

- жилые дома расположенные в границах п.Гигант Гигантовского сельского поселения **К1  =2**

- жилые дома расположенные в населенных пунктах в границах Гигантовского сельского поселения, за исключением п.Гигант **К1 =1**

 Коэффициенты, учитывающие степень благоустройства жилищного фонда (К2)

- многоквартирные и жилые дома, имеющие все виды благоустройства (без лифта и мусоропровода) центральное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение, электроснабжение. **К2 =3**

- многоквартирные и жилые дома без одного и более видов благоустройства

 **К2 =2**

2.3. Устанавливаем желаемое отношение оплаты жилья с наилучшими и наихудшими потребительскими свойствами:

 Ymax =1,1

2.4 Определяем это отношение по каждой группе зданий по формуле:

 \_Ki\_\_

 (Ymax– 1)x(Kmin– 1)

Yi = ---------------------------------- +1

 Kmax/ Kmin -1

2.5Определяем дифференцированные ставки за наем жилых помещений исходя из базовой ставкиHi

2.5.1 Определяем средневзвешенное значение YБ поформуле:

 Y1x S1 + Y2x S2 + Y3 x S3

YБ= ---------------------------,

 S1 + S2+ S3

2.5.2Расчитываем размер платы за наем по дифференцированным группам жилых помещений

 HБ

Hi = -------- хYi
 YБ

 2.6. Плата за наем жилого помещения в коммунальных квартирах и отдельных комнатах в общежитиях принимается на 1 квадратный метр жилой площади.

2.7. Плата за наем не взимается в:

- домах, находящихся в ветхом и аварийном состоянии.

2.8. При расчетах за наем с нанимателями жилых помещений налог на добавленную стоимость дополнительно не взимается.

3. Сбор платежей и использование средств, полученных с нанимателей

3.1. Плата за наем жилого помещения включается в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3.2. Деятельность по расчетам, обработке, приемке жилищно-коммунальных платежей, печати и доставке счетов-квитанций осуществляет «Информационно-вычислительный центр ЖКХ».

3.3. Средства, собранные в виде платы за наем жилых помещений, аккумулируются на расчетном счете Администрации Гигантовского сельского поселения и используются на проведение реконструкции, модернизации и капитального ремонта жилищного фонда в соответствии с титульным списком, утвержденным главой Гигантовского сельского поселения.

Специалист Администрации

Гигантовскогосельского поселения Статова Т.В.

***Расчет размера платы***

***за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договору социального найма или по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда по Гигантовскому сельскому поселению на 2013 год.***

Для расчета базовой ставки платы за наем жилого помещения:

1. Применяется классификация жилых зданий по группам и величине соответствующих норм амортизационных отчислений. В каждой группе зданий по капитальности определяется размер отчислений на полное восстановление 1 кв. м общей площади жилого здания в месяц по формуле:

 Бi x Вi

Аi = --------,

 12 x 100

Группа 1.

 563660,0х3,3

 А1 = -------------- = 1550,07 /1624,66 = 0,954

 12 x 100

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Адрес | площадь | норма амортиз отчислений | балансовая ст-ть | сумма амортизации |
| 1 | п.Гигант пер.Школьный,5 кв2  | 48,75 | 3,3 | 17450,0 | 17450,0 |
| 2 | п.Гигантул.Заводская 17 "а", кв1 | 29,6 | 3,3 | 35100,0 | 35100,0 |
| 3 | п.Гигантул.Заводская 17 "а", кв 3 | 21,4 | 3,3 | 21600 | 21600 |
| 4 | п.Гигантул.Заводская 17 "а", кв 4 | 13,7 | 3,3 | 23000 | 23000 |
| 5 | п.Гигантул.Заводская 17 "а", кв 6 | 12,2 | 3,3 | 20500 | 20500 |
| 6 | п.Гигантул.Заводская 17 "а", кв 7 | 22,1 | 3,3 | 29300 | 29300 |
| 7 | п.Гигантул.Красная 33, кв 3а | 24,13 | 3,3 | 6770 | 6770 |
| 8 | п.Гигантул.Красная 35, кв 2 | 50,02 | 3,3 | 14650 | 14650 |
| 9 | п.Гигант пер.Западный,2 кв2  | 48,75 | 3,3 | 22450 | 22450 |
| 10 | п.Гигантул.Крупской 4, кв 10 | 40,0 | 3,3 | 16510 | 16510 |
| 11 | п.Гигантул.Крупской 4, кв 25 | 25,5 | 3,3 | 11970 | 11970 |
| 12 | п.Гигантул.Крупской 4, кв 26 | 20,0 | 3,3 | 6190 | 6190 |
| 13 | п.Гигантул.Крупской 4, кв 29 | 13,5 | 3,3 | 15270 | 15270 |
| 14 | п.Гигантул.Крупской 4, кв 36 | 24,0 | 3,3 | 4120 | 4120 |
| 15 | п.Гигантул.Крупской 4, кв 34 | 10,0 | 3,3 | 11970 | 11970 |
| 16 | п.Гигантул.Крупской 4, кв 39 | 35,0 | 3,3 | 4950 | 4950 |
| 17 | п.Гигантул.Крупской 4, кв 3 | 52,94 | 3,3 | 9900 | 9900 |
| 18 | п.Гигантул.Крупской 4, кв 9 | 25,5 | 3,3 | 11550 | 11550 |
| 19 | п.Гигантул.Крупской 4, кв 33 | 14,0 | 3,3 | 7720 | 7720 |
| 20 | п.Гигантул.Крупской 4, кв 31 | 28,5 | 3,3 | 9900 | 9900 |
| 21 | п.Гигантул.Крупской 4, кв 27 | 27,5 | 3,3 | 8250 | 8250 |
| 22 | п.Гигантул.Учебная 4, кв 3а | 29,7 | 3,3 | 8970 | 8970 |
| 23 | п.Гигантул.Крупской 4, кв 37 | 18,0 | 3,3 | 5570 | 5570 |
| 24 | п.Широкие Нивы ул.Береговая 16, кв1 | 72,0 | 3,3 | 18220 | 18220 |
| 25 | п.Сеятель Южный ул.1 линия, 4 | 45,0 | 3,3 | 2280 | 2280 |
| 26 | п.Сеятель Южный ул.1 линия, 13 | 40,0 | 3,3 | 6400 | 6400 |
| 27 | п.Сеятель Южный ул.1 линия, 22 | 87,0 | 3,3 | 3200 | 3200 |
| 28 | п.Сеятель Южный ул.1 линия, 14 | 49,0 | 3,3 | 6320 | 6320 |
| 29 | п.Сеятель Южный ул.1 линия, 15 | 40,0 | 3,3 | 1810 | 1810 |
| 30 | п.Сеятель Южный ул.1 линия, 19 | 40,0 | 3,3 | 2280 | 2280 |
| 31 | п.Сеятель Южный ул.1 линия, 26 | 87,0 | 3,3 | 5900 | 5900 |
| 32 | п.Сеятель Южный ул.2 линия, 26 | 40,0 | 3,3 | 4250 | 4250 |
| 33 | п.Сеятель Южный ул.2 линия, 28 | 40,0 | 3,3 | 2280 | 2280 |
| 34 | п.Сеятель Южный ул.2 линия, 33 | 102,0 | 3,3 | 14400 | 14400 |
| 35 | п.Сеятель Южный ул.2 линия, 34 | 102,0 | 3,3 | 16900 | 16900 |
| 36 | п.Сеятель ул.2 линия, 19 | 22,87 | 3,3 | 1020 | 1020 |
| 37 | п.Сеятель ул.3 линия, 20 | 28,75 | 3,3 | 1430 | 1430 |
| 38 | п.Сеятель ул.3 линия, 6 | 33,5 | 3,3 | 2050 | 2050 |
| 39 | п.Сеятельул.Победы, 15 | 30,25 | 3,3 | 2470 | 2470 |
| 40 | п.Сеятель ул.3 линия, 13 | 43,5 | 3,3 | 2870 | 2870 |
| 41 | п.Широкие Нивы ул.Береговая 3,  | 21,0 | 3,3 | 60220 | 58910,05 |
| 42 | п.Широкие Нивы ул.Южная 15 | 66,0 | 3,3 | 85700 | 83835,86 |
|   |   | 1624,66 |   | 563660,000 | 560485,91 |

Группа 2.

 101530 х 1,0

 А2 = -------------- = 84,61 / 119,60 = 0,707

 12 x 100

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Адрес | площадь | норма амортиз отчислений | балансовая ст-ть | сумма амортизации |
| 43 | п.Кленыул.Горького , 92 | 57,0 | 1,0 | 81300 | 81300 |
| 44 | п.Гигантул.Красная 41, кв 1 | 62,6 | 1,0 | 20230 | 14709,99 |
|   |   | 119,60 |   | 101530 | 96009,99 |

Группа 3.

 257740 х 2,0

 А3 = -------------- = 429,57/196,07 = 2,190

 12 x 100

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Адрес | площадь | норма амортиз отчислений | балансовая ст-ть | сумма амортизации |
| 45 | п.Ясеневоул.Молодежная , 39 | 73,45 | 2,0 | 123300 | 123300 |
| 46 | п.Ясеневоул.Шолохова , 20 | 51,0 | 2,0 | 29900 | 29900 |
| 47 | п.Гигантпер.Клубный 10, кв 32 | 52,1 | 2,0 | 83880 | 47487,52 |
| 48 | п.Гигантул.Заводская 1, кв 7 | 19,52 | 2,0 | 20660 | 10353,2 |
|   |   | 196,07 |   | 257740 | 211040,72 |

Группа 4.

 132530 х 0,8

 А4 = -------------- = 88,35 / 127,4 = 0,693

 12 x 100

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Адрес | площадь | норма амортиз отчислений | балансовая ст-ть | сумма амортизации |   |
| 49 | п.Гигантул.Победы, 42а кв 3  | 49,5 | 0,8 | 20220 | 7734,1 | 12485,9 |
| 50 | п.Гигантул.Учебная, 10 кв 102 | 40,9 | 0,8 | 99400 | 29610,37 | 69789,63 |
| 51 | п.Гигантул.Свооды, 6 кв 1  | 37,0 | 0,8 | 12910 | 12910 |   |
|   |   | **127,40** |   | **132530,0** | **50254,47** | **82275,53** |

 (1624,66 х0,954)+(119,6 х 0,707)+(196,07х2,190)+(127,4 х 0,693)

Аср = ----------------------------------------------------------------------- =

 1624,66 + 119,60 + 196,07 +127,40

 1549,925 +84,557 +429,393 +88,2882152,163

 = --------------------------------------------- = ------------------- = 1,04

 2067,73 2067,73

2. Определяется базовая ставка платы за наем жилого помещения:

 НБ = ДН x Аср,

НБ = 47,1 x 1,04

1. = 0,49

3 Коэффициенты, характеризующие потребительские качества групп жилищного фонда Гигантовского сельского поселения

Группа 1

- жилые дома, имеющие все К1+К2 2+3

 виды благоустройства, К ГР1=--------------= -------- = 1

 расположенные в п.Гигант К1min+К2max 2+3

 s = 261,62 м2

Группа 2

- жилые дома, без одного и более К1+К2 2+2

 видов благоустройства, К ГР2=--------------= -------- = 0,8

 расположенные в п.Гигант К1min+К2max 2+3

 s = 634,79м2

Группа 3

- жилые дома, без одного и более К1+К2 2+3

 видов благоустройства, К ГР1=--------------= -------- = 1

расположенные в границах К1min+К2max 2+3

Гигантовского сельского поселения

(за исключением п.Гигант)

s = 1171,32 м2

 Желаемое отношение оплаты жилья с наилучшими и наихудшими потребительскими свойствами

Ymax =1,1

4.Определяем это отношение по каждой группе зданий по формуле:

 \_Kгрi\_\_

 (Ymax– 1) x(Kmin – 1)

Yi = ------------------------------ +1

 Kmax/ Kmin -1

ОпределяемKгрi/ Kmin

Группа 1 1/0,6 = 1,67

Группа 2 0,8/0,6 = 1,33

Группа 3 0,6/0,6 = 1,0

Kmax/ Kmin = 1/0,6 = 1,67

 (1,1-1) х(1,67-1)

Гр.1YГР1 = -------------------- +1 = 1,1

 1,67 -1

 (1,1-1) х(1,33-1)

Гр.2YГР2 = -------------------- +1 = 1,0,49

 1,67 -1

 (1,1-1) х(1,0-1)

Гр.3YГР3 = -------------------- +1 = 1,0

 1,67 -1

5.Определяем дифференцированные ставки за наем жилых помещений исходя из базовой ставки

 НБ = 0,49 руб/м2

Определяем средневзвешенное значение YБ

 Y1x S1 + Y2x S2 + Y3 x S3

YБ=------------------------------- =

 S1 + S2+ S3

(1,1х261,62) +(1,049 х 634,79)+(1,0 х 1171,32) 2124,99

= ---------------------------------------------------------------- = -------------= 1,03

 261,62 + 634,79 + 1171,32 2067,73

6. Размер платы за наем по дифференцированным группам жилых помещений

Группа 1 0,49 /1,03 х1,1 = 0,52руб/м2

Группа 2 0,49/1,03 х 1,049 = 0,50руб/м2

Группа 3 0,49/1,03 х 1,0 = 0,48руб/м2

#

#