



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ХИМКИ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 04.09.2015 № 1012

Об установлении размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», решением Совета депутатов городского округа Химки Московской области от 26.05.2010 № 55/2 «Об утверждении Положения о порядке регулирования цен (тарифов) и принятия решений об установлении цен (тарифов) в городском округе Химки», на основании Устава городского округа Химки Московской области, Администрация городского округа Химки Московской области, (далее - Администрация),

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о плате за пользование жилым помещением (плата за наем) по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда согласно приложению № 1 к настоящему постановлению.
2. Утвердить Методику определения размеров платы за пользование жилым помещением (плата за наем) по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.
3. Установить размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) по договорам найма жилых помещений государственного или

муниципального жилищного фонда, кроме установления размера платы за пользование жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам коммерческого найма согласно приложению № 3 к настоящему постановлению.

4. Установить цены за содержание и текущий ремонт жилого помещения, включающие в себя услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме для нанимателей и собственников жилых помещений в многоквартирных домах, обслуживаемых МП «ДЕЗ ЖКУ», размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного и муниципального жилого фонда и размер платы за содержание, и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом согласно приложению № 4 к настоящему постановлению.

5. Признать утратившим силу постановление Администрации от 25.06.2014 № 795 «Об установлении размера платы за жилое помещение и применение цен (тарифов) на товары и услуги организаций коммунального комплекса городского округа Химки Московской области для населения в 2014 году».

6. Опубликовать настоящее постановление в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов, а также разместить на официальном сайте Администрации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

7. Настоящее постановление вступает в силу с момента его официального опубликования.

8. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Руководителя Администрации Виноградова А.В.

Руководитель Администрации
городского округа

В.В. Слепцов

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПЛАТЕ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ (ПЛАТА ЗА
НАЕМ) ПО ДОГОВОРАМ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ
ГОСУДАРСТВЕННОГО ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

1. Настоящее Положение регулирует вопросы определения размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) по договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на территории городского округа Химки Московской области, кроме установления размера платы за пользование жилыми помещениями, предоставляемыми по договорам коммерческого найма.

2. Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений определяется из расчета на 1 кв. м занимаемой общей площади жилого помещения.

3. Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений в общежитиях определяется следующим образом:

- при проживании в отдельных комнатах – из расчета на 1 кв. м площади этих комнат;

- при проживании в комнате нескольких граждан – из расчета на 1 кв. м площади занимаемой комнаты, разделенной на количество проживающих в этой комнате;

- при проживании в квартирах – из расчета на 1 кв. м занимаемой общей площади жилого помещения.

4. Общая площадь жилого помещения определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

5. Размер платы за пользование жилым помещением устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, места расположения дома и определяется в соответствии с Методикой расчета размеров платы за пользование жилым помещением (плата за наем) по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, утвержденной постановлением Администрации.

6. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) входит в состав платы за жилое помещение.

7. Начисление и сбор платы за пользование жилым помещением (плата

за наем) осуществляются организацией, уполномоченной наймодателем, и включаются отдельным платежом в единый платежный документ на оплату содержания и ремонта жилого помещения и коммунальных услуг.

8. Граждане, признанные в установленном порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (плата за наем).

9. Льготы и субсидии предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

**МЕТОДИКА
ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ
ПОМЕЩЕНИЕМ (ПЛАТА ЗА НАЕМ) ПО ДОГОВОРАМ
СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА И ДОГОВОРАМ НАЙМА ЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

1. Общие положения

1.1. Настоящая Методика разработана на базе 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, утвержденных Приказом Министерства строительства Российской Федерации от 02.12.1996 № 17-152 и определяет порядок расчета размеров платы за пользование жилым помещением (плата за наем) по договорам найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда.

1.2. Экономическое содержание платы за пользование жилым помещением (платы за наем) состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника на строительство и реконструкцию жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договору найма. Также эти средства могут использоваться для проведения капитального ремонта.

2. Определение базовой ставки

2.1. Основой расчета размера платы за пользование жилым помещением (плата за наем) (далее по тексту – плата за наем) является определение базовой ставки.

2.2. Определение базовой ставки за наем жилого помещения производится исходя из отчислений на реновацию (полное восстановление) жилищного фонда, в котором расположены жилые помещения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Базовая ставка платы за наем (Нбаз.) определяется по формуле (в руб.):

Нбаз. = Аср, где:

Аср – средневзвешенный размер ежемесячных отчислений на полное восстановление 1 кв. м общей площади жилищного фонда (в руб.).

2.3. Средневзвешенный размер ежемесячных отчислений на полное восстановление 1 кв. м общей площади жилищного фонда (A_{cp}) рассчитывается по формуле (в руб.):

$$A_{cp} = \frac{A_i \times S_i}{S_i}$$

A_i - средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление жилых зданий по каждой группе капитальности (руб./кв. м);
 S_i - общая площадь жилых зданий по группам капитальности (кв. м).

2.4. Величина ежемесячных отчислений на полное восстановление 1 кв. м общей площади (A_i) рассчитывается по формуле:

$$A_i = \frac{B_i \times V_i}{100\% \times 12}, \text{ где:}$$

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

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

3. Классификация жилищного фонда по потребительским свойствам

3.1. Для определения размера платы за наем жилищный фонд дифференцируется на группы по потребительским свойствам в зависимости от степени благоустройства, материала стен, степени износа и месторасположения жилого помещения (удаленность от центра города).

3.2. Потребительские свойства жилого дома определяются коэффициентами, отражающими степень благоустройства, период эксплуатации, месторасположение жилых зданий.

3.3. Степень благоустройства определяется коэффициентом K_1 :

- для домов с лифтом и мусоропроводом $K_1 = 1,3$;
- для домов с лифтом без мусоропровода $K_1 = 1,25$;

- для домов без лифта с мусоропроводом $K_1 = 1,2$;
- для домов без лифта и мусоропровода $K_1 = 1,15$.

3.4. Период эксплуатации жилого дома определяется коэффициентом K_2 . В домах со сроком эксплуатации принимается:

до 10 лет $K_2 = 1,4$;

от 11 до 30 лет $K_2 = 1,35$;

от 31 до 60 лет $K_2 = 1,3$;

свыше 60 лет $K_2 = 1,0$.

3.5. Месторасположение жилых зданий определяется коэффициентом K_3 .

№ п/п	Месторасположение жилых зданий	K_3
1	г.о. Химки	1,0

$$H = H_{\text{баз.}} \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

**РАЗМЕР ПЛАТЫ
ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ
(ПЛАТА ЗА НАЕМ) ПО ДОГОВОРАМ НАЙМА ЖИЛЫХ
ПОМЕЩЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

№ п/п	Период эксплуатации жилого дома	Дома с лифтом и мусоропро водом	Дома с лифтом без мусоропров ода	Дома без лифта с мусоропров одом	Дома без лифта и мусоропрово да
		Размер платы за наём в рублях за 1 кв. м в месяц			
1	До 10 лет	10,63	10,22	9,81	9,40
2	От 11 до 30 лет	10,25	9,86	9,46	9,07
3	От 31 до 60 лет	9,87	9,49	9,11	8,73
4	Свыше 60 лет	7,59	7,30	7,01	6,72

Примечание:

Граждане, признанные в установленном порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, в соответствии с п. 9 ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (плата за наем).

* Реализация услуг по представлению в пользование жилых помещений не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) налогом на добавленную стоимость в соответствии с подпунктом 10 пункта 2 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

Исполнитель:
консультант отдела обеспечения деятельности
Управления жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Администрации
Родионова С.А.
Тел. 572-53-38

**Цены за содержание и текущий ремонт жилого помещения,
включающие в себя услуги и работы по управлению многоквартирным
содержанию и текущему ремонту общего имущества в
для нанимателей и собственников жилых помещений в
обслуживаемых МП "ДЕЗ ЖКУ", а также в случаях предусмотренных
частью 3 статьи 156 и частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса**

(руб./кв.м с НДС)

№ п/п	Жилищный фонд по степени благоустройства	Цены по степени благоустроенности без ТБО				Вывоз и захоронение бытовых отходов
		С лифтом и мусоропроводом	С лифтом без мусоропровода	Без лифта с мусоропроводом	Без лифта и мусоропровода	
1.	Жилые дома, имеющие все виды благоустройства	32,36	29,73	27,60	24,97	2,54
1.1.	в т.ч. с жителей первых этажей	29,98	27,35	27,60	24,97	2,54
2.	Жилые деревянные дома с центральным отоплением (без ванн, горячей воды и туалета)	-	-	-	12,31	2,54
3.	Жилые дома с центральным отоплением и холодной водой (без ванн и горячей воды)	-	-	-	12,31	2,54
4.	Жилые дома с центральным отоплением и газовой плитой	-	-	-	9,77	2,54
5.	Шлакоблочные дома или деревянные жилые дома без удобств (туалет на улице, печное отопление или АГВ, на улице колодцы или колонки)	-	-	-	9,77	2,54
6.	Жилые дома только с газовыми плитами (без ванн, туалетов и без всяких удобств)	-	-	-	9,77	2,54