



**РЕСПУБЛИКА КРЫМ**  
**Симферопольский городской совет**  
**20-я сессия I созыва**

**РЕШЕНИЕ**

15.05.2015

№ 263

Об утверждении Положения по определению размера платы за наем для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым

В соответствии со статьями 14, 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, со статьями 35, 47 Федерального Закона от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями», статьей 27 Закона Республики Крым от 21.08.2014г. № 54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», Уставом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым и в целях определения основных принципов и методов установления размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем), находящимся в муниципальном жилищном фонде муниципального образования городской округ Симферополь, Симферопольский городской совет

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Положение по определению размера платы за наем для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым, согласно приложению.

2. Руководителям отраслевых (функциональных) органов, структурных подразделений администрации города Симферополя Республики Крым, муниципальных унитарных предприятий города, руководствоваться в работе данным Положением.

3. Управлению по внешним связям и информационно-аналитической

работе аппарата Симферопольского городского совета республики Крым (Полякова Е.С.) разместить настоящее решение на сайте Симферопольского городского совета и опубликовать в журнале «БИБЛИОПОЛИС».

4. Администрации города Симферополя Республики Крым определить сроки заключения договора найма с нанимателями муниципального жилого фонда.

5. Контроль за исполнением данного решения возложить на постоянные комитеты по бюджетно-финансовым вопросам, муниципальной собственности и экономической политике (Савутин И.Ю.) и по вопросам обеспечения жизнедеятельности и безопасности (Тур Ю.П.), главу администрации города Симферополя Бахарева Г.С.

Председатель Симферопольского  
городского совета

В.Н. Агеев

## **ПОЛОЖЕНИЕ**

### **по определению размера платы за наем жилого помещения для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым**

#### **1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение определяет порядок расчета размера платы за пользование жилыми помещениями (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, найма жилых помещений, порядок сбора и расходования платы за наем жилых помещений социального использования жилого муниципального фонда на территории муниципального образования городской округ Симферополь.

1.2. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации и Приказом Министерства строительства Российской Федерации от 2 декабря 1996 г № 17-152 «Об утверждении Методических указаний по расчёту ставок платы за наем и отчислений на капитальный ремонт жилых помещений, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилых помещений (техническое обслуживание), муниципального и государственного жилого фонда».

1.3. Экономическое содержание платы за социальный наем жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования городской округ Симферополь состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника на строительство, приобретение, восстановление, реконструкцию и модернизацию муниципального жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений. Величина платы за наем устанавливается с учетом потребительских свойств и местоположения жилого помещения.

1.4. Основные понятия, используемые в настоящем положении:

- плата за наём - это плата за пользование жилым помещением, находящимся в жилом муниципальном фонде муниципального образования городской округ Симферополь.

- муниципальный жилой фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальному образованию городской округ Симферополь.

#### **2. Порядок определения размера платы за наем жилого помещения**

2.1. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги и начисляется в виде отдельного платежа. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) начисляется гражданам, проживающим в муниципальном жилищном фонде на территории муниципального образования городской округ Симферополь, предоставленном по договорам социального найма и договорам найма жилого помещения.

2.2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда определяется, исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

2.3. Определение базовой ставки за наем жилого помещения производится, исходя из среднего размера амортизационных отчислений на полное восстановление жилищного фонда. Размер базовой ставки за наем жилого помещения для нанимателей жилых помещений муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым утверждается постановлением Администрации муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

2.4. При расчете базовой ставки за наем жилого помещения используется классификация жилых зданий по группам и величины соответствующих норм амортизационных отчислений, которые приведены в «Единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР», утвержденных Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 года № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

2.5. Жилищный фонд муниципального образования городской округ Симферополь подразделяется на четыре группы жилых зданий по капитальности:

- 1 группа – жилые дома каменные особо капитальные: фундаменты каменные и бетонные, стены каменные (крупнопанельные, крупноблочные), перекрытия железобетонные;

- 2 группа – жилые дома каменные обыкновенные: фундаменты каменные, крупноблочные или крупнопанельные, перекрытия железобетонные или смешанные;

- 3 группа – жилые дома каменные облегченные: фундаменты каменные и бетонные, стены из облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков, ракушечника, бута, перекрытия деревянные, железобетонные или каменные по металлическим балкам.

- 4 группа – жилые дома сырцовые, сборно - щитовые, каркасно - засыпные, глинобитные, саманные

В каждой группе зданий по капитальности определяется размер отчислений на полное восстановление 1 квадратного метра общей площади

жилого здания в месяц.

Данная величина определяется по формуле:

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

**A** – средний размер ежемесячных отчислений на полное восстановление жилищного фонда по отдельным группам капитальности зданий в расчете на 1 квадратный метр общей площади (в рублях);

**B** – средняя балансовая стоимость 1 квадратного метра общей площади в каждой группе жилых зданий муниципального жилищного по капитальности в действующих ценах (в рублях), по данным балансодержателя, правообладателя по состоянию на 1 января 2015 года;

**B** – норматив отчислений на полное восстановление по каждой группе капитальности (в процентах), численно равный соответствующей норме амортизационных отчислений, указанной в Постановлении СМ СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»:

- 1 группа – 0,7 %;

- 2 группа – 0,8 %;

- 3 группа – 1,0 %;

- 4 группа – 3,3 %.

**12** – количество месяцев в году.

Средневзвешенный размер ежемесячных отчислений на полное восстановление 1 квадратного метра общей площади муниципального жилищного фонда ( $A_{cp}$ ) определяется по формуле:

$$A_{cp} = \frac{A1 * S1 + A2 * S2 + A3 * S3 + A4 * S4}{S1 + S2 + S3 + S4}, \text{ где}$$

$A_{1-4}$  – средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление муниципального жилищного фонда по каждой группе капитальности;

$S_{1-4}$  – общая площадь муниципальных квартир и комнат каждой группы капитальности по данным балансодержателя, правообладателя по состоянию на 1 января 2015 года .

Базовая ставка платы за социальный наем одного квадратного метра жилых помещений определяется по формуле:

$$H_B = A_{cp} * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5, \text{ где}$$

$H_B$  - базовая ставка платы за социальный наем жилого помещения муниципального жилищного фонда;

$K_{1-5}$  - корректирующие коэффициенты.

2.6. При расчете размера платы за социальный наем жилых помещений применяются следующие корректирующие коэффициенты (коэффициенты потребительских свойств жилого дома):

|                      |   |     |
|----------------------|---|-----|
| <b>K<sub>1</sub></b> | <b>Срок ввода в эксплуатацию, или от последнего капитального ремонта, лет</b>   |     |
|                      | до 2  | 1,6 |
|                      | от 2 до 4   | 1,4 |
|                      | от 4 до 7   | 1,2 |
|                      | от 7 до 10  | 1,0 |
|                      | от 10 до 15   | 0,8 |
|                      | от 15 до 20   | 0,6 |
|                      | более 20 лет  | 0,4 |
| <b>K<sub>2</sub></b> | <b>Коэффициент этажности</b>  |     |
|                      | - первый, последний   | 0,9 |
|                      | - другие  | 1,0 |
| <b>K<sub>3</sub></b> | <b>Коэффициент благоустройства</b>  |     |
|                      | жилые дома с видами благоустройства: лифты, холодное водоснабжение и водоотведение, центральное отопление и горячее водоснабжение (газовые водонагреватели), газоснабжение, электроснабжение. | 1,0 |
|                      | жилые дома с видами благоустройства: холодное водоснабжение и водоотведение, центральное отопление и горячее водоснабжение (газовые водонагреватели), газоснабжение, электроснабжение.        | 0,8 |
|                      | жилые дома с видами благоустройства: холодное водоснабжение и водоотведение, индивидуальное отопление и горячее водоснабжение (газовые водонагреватели), газоснабжение, электроснабжение.     | 0,7 |
|                      | жилые дома с видами благоустройства: холодное водоснабжение и водоотведение, печное отопление, электроснабжение.  | 0,6 |
|                      | жилые дома с видами благоустройства: холодное водоснабжение, электроснабжение.  | 0,5 |
|                      | жилые дома с одним видом благоустройства: электроснабжение  | 0,3 |
| <b>K<sub>4</sub></b> | <b>Коэффициент потребительских свойств жилого помещения (1)</b>   |     |
|                      | - отдельная квартира  | 1,0 |
|                      | - отдельные комнаты в коммунальных квартирах, общежитиях  | 0,9 |
| <b>K<sub>5</sub></b> | <b>Коэффициент, потребительских свойств жилого помещения (2)</b>  |     |
|                      | - город   | 1,0 |
|                      | - поселки городского типа (пгт Грэсовский, пгт Аэрофлотский, пгт Комсомольское, пгт Аграрное), поселок Битумное   | 0,9 |

2.7. Для граждан, проживающих в жилых домах, признанных непригодными для постоянного проживания (ветхими),  $K_{1-5}$  принимаются равными нулю.

### **3. Расчет платы населения за социальный наем жилого помещения**

3.1. Размер платы за социальный наем жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования городской округ Симферополь определяется, исходя из размера базовой ставки платы за социальный наем и расчетной площади жилого помещения, занимаемого по договору социального найма.

$$H_C = H_B * S, \text{ где}$$

$H_C$  - размер платы за социальный наем (руб.);

$H_B$  - базовая ставка платы за социальный наем в расчете на 1 квадратный метр в месяц (руб.);

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

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

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

### **4. Расчет платы за наем жилого помещения**

4.1. Размер платы за наем жилых помещений муниципального жилищного фонда на территории муниципального образования городской округ Симферополь устанавливается выше платы за социальный наем и определяется, исходя из размера ставки платы за социальный наем с применением корректирующего коэффициента 1,1.

$$H_K = H_C * 1,1, \text{ где}$$

$H_K$  - размер платы за наем жилого помещения;

$H_C$  - размер платы за социальный наем (руб.).

Расчет платы за коммерческий наем жилого помещения в виде отдельных квартир производится, исходя из общей площади занимаемой квартиры.

Расчет платы за коммерческий наем жилого помещения в виде отдельных комнат в коммунальных квартирах и общежитиях производится исходя из занимаемой площади комнат.

## **5. Порядок внесения платы за наем жилого помещения**

5.1. Обязанность по внесению платы за наем возникает у нанимателя жилого помещения с момента заключения договора социального найма и (или) договора найма жилого помещения.

5.2. Плата за жилое помещение должна вноситься нанимателем в сроки, предусмотренные договором найма жилого помещения. Если договором сроки не предусмотрены, плата должна вноситься нанимателем ежемесячно в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

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

5.4. Начисление и сбор платы за наем осуществляется организацией, уполномоченной собственником жилого помещения собирать с населения плату за жилые помещения на условиях, определенных в соглашении, которое заключается между руководителем организации осуществляющей начисление и сбор платы за наем и представителем собственника.

5.5. Денежные средства, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наем, перечисляются организацией, уполномоченной собственником жилого помещения собирать с населения плату за наем, в бюджет муниципального образования.

5.6. Денежные средства, вносимые нанимателем жилого помещения в виде платы за наем, используются на проведение капитального ремонта и реконструкцию муниципального жилищного фонда.

**Заместитель председателя  
Симферопольского городского совета**

**А.Г. Мальцев**

**Начальник департамента  
экономического развития Администрации  
города Симферополя Республики Крым**

**Т.И. Буслаева**