

ПОРЯДОК
расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей
жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых
помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде

Статья 1. Общие положения

1. Настоящее Положение разработано в соответствии со статьей 156 Жилищного кодекса Российской Федерации и устанавливает правила определения размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде в городском округе «Город Южно-Сахалинск».

2. Экономическое содержание платы за наем состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

3. Ставка платы за наем жилых помещений устанавливается на 1 кв.м общей площади в отдельных квартирах.

4. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) входит в общую структуру платы граждан за жилое помещение.

5. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) вносится нанимателем ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором.

6. Плата за пользование муниципальным жилым помещением (плата за наем) подлежит зачислению в полном объеме в бюджет городского округа «Город Южно-Сахалинск».

7. Главным администратором доходов, определенных настоящей статьей, является администрация города Южно-Сахалинска.

Статья 2. Порядок расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем)

1. Расчет платы за пользование жилым помещением (платы за наем) производится ежегодно исходя из базовой ставки платы за наем жилых помещений с учетом поправочных коэффициентов, отражающих свойства жилого дома в целом, благоустроенность жилых помещений и потребительские свойства расположения объекта с учетом удаленности.

Статья 3. Определение базовой ставки платы за пользование жилым помещением
(платы за наем)

1. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) устанавливается на 1 кв.м общей площади жилого помещения и является платой за пользование жилыми помещениями, расположенными в домах со всеми видами благоустройства, конструктивные и технические параметры которых соответствуют средним условиям в муниципальном образовании.

2. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) муниципального или государственного жилищного фонда по договорам найма жилого помещения определяется по формуле:

$$Сб = Кс * Цр / (Т * 12)$$

где:

Сб - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

Кс - коэффициент соответствия платы для нанимателей средней рыночной стоимости;

Цр - средняя рыночная стоимость 1 кв.м общей площади жилья на первичном рынке в городском округе «Город Южно-Сахалинск»;

Т - срок полезного использования здания (дома);

12 - число месяцев в году.

3. Коэффициент соответствия средней рыночной стоимости жилья для расчета платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в городском округе «Город Южно-Сахалинск» определяется на момент установления платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в размере -0,0923.

Коэффициент соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья представляет собой долю оплаты нанимателями затрат собственника жилого помещения на строительство и реконструкцию жилищного фонда, в котором жилые помещения предоставляются по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

4. Средняя рыночная стоимость жилья определяется по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Сахалинской области на начало текущего календарного года.

5. Срок полезного использования дома для расчета базовой ставки платы за пользование жилым помещением (платы за наем) принимается равным 100 лет.

6. Базовая ставка платы за наем устанавливается не чаще одного раза в год.

Статья 4. Определение коэффициентов, учитывающих качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение многоквартирного дома

1. Коэффициенты, учитывающие качество жилого помещения:

1) Материал стен дома (К1):

№ п.п.	Материалы стен дома	К1
1	монолитные, крупноблочные, кирпичные	1,0
2	крупнопанельные	0,95
3	модульные, каркасные, шлакоблочные	0,9
4	дома со смешанными и деревянными стенами	0,7

2) Этажность дома (К2):

№ п.п.	Наименование	К2
1	любой, кроме первого и последнего	1,0
2	первый и последний	0,9

3) Интегральный признак потребительских свойств дома - период постройки дома, который отражает степень износа, планировку зданий и квартир (К3):

№ п.п.	Период постройки дома	К3
1	до 1940 г.	0,3
2	1941 - 1959 г.г.	0,5
3	1960 - 1969 г.г.	0,6
4	1970 - 1979 г.г.	0,9
5	1980 - 1989 г.г.	0,95
6	1990 - 1994 г.г.	0,98
7	1995 - и позже	1,0

Для домов, состоящих из нескольких строений, имеющих разный год постройки или разные материалы стен, начисление платы за наем производится из расчета минимальных коэффициентов К1 (материалы стен) и К3 (период постройки дома) для данного дома.

2. Коэффициент, учитывающий благоустройство жилого помещения (К4):

№ п.п.	Степень благоустройства многоквартирного или жилого помещения	К4
1	без благоустройства	0,3
2	с одним видом благоустройства	0,5
3	вода холодная, канализация, централизованное отопление или отопление от автономных источников	0,95
4	вода холодная, канализация, вода горячая в отопительный период, централизованное отопление или отопление от автономных источников	0,98
5	вода холодная, канализация, горячее водоснабжение круглогодично, централизованное отопление	0,99
6	вода холодная, канализация, вода горячая, централизованное отопление, лифт	1,0

3. Коэффициент, учитывающий местоположение жилого дома (К5):

№ п.п.	Наименование территорий	К5
1	с. Синегорск	0,8
2	с. Старорусское, ж-к. Восточка	0,85
3	с. Санаторное, с. Березняки, с. Ключи, с. Елочки	0,9
4	с. Новая Деревня, с. Новодеревенское, с. 17 километр, с. Дальнее	0,95

5	по домам, расположенным на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», кроме перечисленных в пунктах 1-4	1,0
---	---	-----

Статья 5. Определение размера платы за пользование жилым помещением
(платы за наем)

1. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) в расчете на месяц рассчитывается по формуле:

$$C = Cб * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * S \text{ общ}$$

где:

C - размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

Cб - базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем);

K1, K2, K3, K4, K5 - коэффициенты, учитывающие качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение многоквартирного дома;

S общ - общая площадь жилого помещения.

2. Плата за наем не взимается:

1) с граждан, признанных малоимущими;

2) с граждан проживающих в домах, находящихся в аварийном состоянии, в квартирах (комнатах), признанных аварийными или непригодными для проживания в соответствии с реестром, утвержденным постановлением администрации города Южно-Сахалинска.