

**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.).

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

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