

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ
от 2 декабря 1996 г. N 17-152

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ "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"**

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 июня 1996 г. N 707 "Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг" приказываю:

1. Утвердить "Методические указания 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", разработанную Департаментом жилищно - коммунального хозяйства, Фондом "Институт экономики города", Институтом экономики жилищно - коммунального хозяйства и согласованную с Министерством финансов Российской Федерации (Королев С.А.).
2. Департаменту жилищно - коммунального хозяйства организовать издание указанных **Методических указаний** и довести их до предприятий и организаций жилищно - коммунального хозяйства.
3. Контроль за выполнением настоящего Приказа возложить на начальника Департамента жилищно - коммунального хозяйства Авдеева В.В.

Министр
Е.В.БАСИН

По заключению Министерства юстиции Российской Федерации от 31.12.96 N 07-02-1330-96 "Методические указания 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" в государственной регистрации не нуждаются.

Утверждены
Приказом Министра строительства
Российской Федерации
от 2 декабря 1996 г. N 17-152

Согласовано
Министерство финансов
Российской Федерации
Заместитель Министра
С.А.КОРОЛЕВ
27.11.96

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
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**

Общие положения

Настоящий документ разработан с целью создания методической базы по расчету ставок платы за найм жилых помещений муниципального и государственного жилищного фонда, а также включения капитального ремонта в оплату населением услуг, по содержанию и ремонту жилищного фонда.

КонсультантПлюс: примечание.

О структуре платы за жилое помещение и коммунальные услуги см. статью 154 Жилищного кодекса

В "Основных направлениях нового этапа реализации Государственной целевой программы "Жилище", утвержденной Указом Президента Российской Федерации 29 марта 1996 г. N 431 и в Постановлении Правительства Российской Федерации от 18 июня 1996 г. N 707 "Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг" в рамках нового этапа реформы системы оплаты жилья и коммунальных услуг предусмотрена новая структура платежей населения. Установлено, что наниматель жилья должен производить три платежа:

первый платеж - за содержание и ремонт (включая капитальный) мест общего пользования в жилых зданиях;

второй платеж - за коммунальные услуги;

третий платеж - плата за найм жилья.

Таким образом, в структуре оплаты жилья населением должны получить отражение две новые составляющие:

1) плата за найм, производимая нанимателем в качестве отдельного платежа;

2) компенсация затрат на проведение капитального ремонта, включаемая в платеж нанимателя за содержание и ремонт жилья.

В соответствии с изменениями, внесенными в статью 15 Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики", размер оплаты жилья устанавливается дифференцировано в зависимости от качества и местоположения жилья.

Различия в потребительских качествах жилья, включая местоположение, рекомендуется учитывать путем дифференциации размера платы за найм при сохранении единой величины ставки платы за содержание и ремонт жилья (включая отчисления на капремонт).

Развитие конкуренции в сфере предоставления жилищных услуг позволит снизить стоимость данных услуг и перейти от нормативно - затратного метода их определения к рыночному. При этом в конечном итоге величина оплаты жилья будет отражать рыночную стоимость предоставляемых по договору найма жилищных услуг, а не покрытие "полных затрат" на их предоставление.

1. Плата за найм

1.1. Определение

Экономическое содержание платы за найм состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника на строительство и реконструкцию жилищного фонда, используемого для предоставления гражданам по договору найма.

Введение платы за найм характеризует новый этап в реформировании политики оплаты жилья, когда размер оплаты определяется не величиной затрат на содержание жилищного фонда, а его потребительскими качествами и отражает рыночные тенденции в стоимости жилищных услуг. На переходном этапе сохраняется в сокращающихся объемах бюджетное дотирование жилищных услуг в муниципальном и государственном жилищном фонде, а реальный рынок найма жилья находится в начальной стадии формирования. В данных условиях величину платы за найм жилых помещений целесообразно устанавливать дифференцировано с учетом потребительских свойств жилья и необходимости в перспективе перехода на возмещение нанимателем инвестиционных затрат в течение срока службы жилищного фонда.

Средства, собранные в виде платы за найм жилых помещений, поступают в распоряжение их собственника. В переходный период реформирования системы финансирования жилищных услуг эти средства рекомендуется использовать для проведения капитального ремонта, реконструкции и модернизации жилищного фонда.

Введение платы за найм осуществляется поэтапно с учетом платежеспособности населения и развития системы социальной поддержки семей с низкими доходами путем предоставления жилищных субсидий. Определение темпов изменения платы за найм должно быть так же скоординировано с общими темпами изменения оплаты населением жилищно - коммунальных услуг в рамках перехода к их предоставлению на бездотационной основе.

Величина платы за найм учитывается при расчете жилищных субсидий. При этом применяется величина ставки платы за найм для жилищного фонда с характеристиками, признанными стандартами при расчете жилищных субсидий.

1.2. Базовая ставка платы за найм жилого помещения

Определение базовой ставки за найм жилого помещения производится, исходя из определения

отчислений на реновацию (полное восстановление) муниципального и государственного жилищного фонда и с учетом социально - экономической ситуации в муниципальном образовании.

При расчете базовой ставки платы за найм жилого помещения рекомендуется использовать классификацию 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 г. N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР".

В каждой i -той группе зданий по капитальности определяется размер отчислений на полное восстановление 1 кв. м общей площади жилого здания в месяц по формуле:

$$A_i = \frac{B_i \times V_i}{12 \times 100}, \text{ где (1)}$$

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 N 1072 от 22 октября 1990 г.

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

$$A_{cp} = \frac{A_1 \times S_1 + A_2 \times S_2 + A_3 \times S_3}{S_1 + S_2 + S_3}, \text{ где (2)}$$

A_1, A_2, A_3 - средние размеры ежемесячных отчислений на полное восстановление жилых зданий по каждой группе капитальности;

S_1, S_2, S_3 - общая площадь жилых зданий каждой группы капитальности.

Базовая ставка платы за найм жилого помещения определяется как:

$$H_B = D_H \times A_{cp}, \text{ где (3)}$$

D_H - доля оплаты населением в необходимых отчислениях на полное восстановление 1 кв. м жилищного фонда.

Органы местного самоуправления могут устанавливать значение коэффициента D_H в зависимости от конкретной социально-экономической ситуации и типа договора найма жилого помещения.

Для жилья, предоставляемого по договору социального найма возможным критерием при определении D_H может служить сопоставление базовой ставки платы за найм со средневзвешенной величиной налога на недвижимое имущество собственников жилья. Такое сопоставление целесообразно в случае проведения в регионах политики поощрения населения к принятию решения о приватизации жилья.

Примем, что: $H_B > T/12$, где (4)

T - средневзвешенная величина налога на недвижимое имущество собственников жилья на 1 кв. м.

$$\text{Тогда: } D_H > \frac{T}{12 \times A_{cp}}; \text{ (5)}$$

Рекомендуемое значение базовой ставки платы за найм жилья, предоставляемое по договору

социального найма, на конец 1996 г. находится в интервале 50 руб./м² - 150 руб./м² в месяц.

Для жилья, предоставляемого в государственном и муниципальном жилищном фонде на иных, кроме социального найма, основаниях величина D_H может устанавливаться выше.

1.3. Подходы к классификациям жилищного фонда

Каждое жилое помещение отличается собственным набором потребительских свойств, от которых зависит объем получаемых проживающими в нем жилищных услуг. Эти свойства отражаются в рыночной стоимости этих услуг. Однако на первом этапе введения платы за найм для упрощения процедуры дифференциации ставок платы за найм целесообразно предусмотреть разбиение всего муниципального и жилищного фонда на ограниченное число групп. К каждой группе должны относиться жилые помещения с однородными потребительскими свойствами. При этом на первом этапе рекомендуется не усложнять процедуру с точки зрения учета характеристик отдельных жилых помещений, а ограничиться оценками местоположения и свойствами жилого дома в целом. В этом случае ставки платы за найм будут дифференцироваться по выделенным группам, а внутри групп будут одинаковыми.

При выделении групп жилых домов с различными потребительскими свойствами рекомендуется сначала определить примерное максимальное число устанавливаемых групп, учитывая увеличение трудозатрат на перерасчет ставок платы за найм при увеличении числа установленных групп.

Приведем пример разбиения всего жилищного фонда на группы.

Пусть дифференциация ставок платы за найм производится по двум основным потребительским свойствам:

- 1) потребительские свойства районов;
- 2) потребительские свойства домов.

Данные признаки, в свою очередь, характеризуются набором параметров, имеющих определенное значение. Например, потребительские свойства района можно дифференцировать по следующим параметрам и их значениям:

А. Потребительские свойства района:

- 1) экологическая ситуация:
 - 1.1. зеленая зона или зона с благоприятной экологической ситуацией;
 - 1.2. зона, приближенная к транспортным потокам, или промышленная зона;
- 2) близость к центру:
 - 2.1. центр и срединная зона;
 - 2.2. отдаленные районы;
- 3) транспортная доступность:
 - 3.1. хорошая;
 - 3.2. плохая.

Б. Потребительские свойства дома:

- 1) материал стен:
 - 1.1. кирпичный;
 - 1.2. блочный, крупнопанельный;
 - 1.3. смешанный или деревянный;
- 2) степень износа:
 - 2.1. относительно новый (до 30%);
 - 2.2. средняя степень износа (30 - 60%);
 - 2.3. аварийный или ветхий дом (более 60%);
- 3) планировка дома:
 - 3.1. улучшенная;
 - 3.2. стандартная;
 - 3.3. нестандартная (неудобная).

На практике реальное число групп будет значительно меньше максимально возможного (216), так как многие из предложенных параметров сильно взаимосвязаны. Например, жилое здание со смешанными или деревянными стенами (Б.1.3) будет скорее всего аварийным или ветхим (Б.3.2), нестандартной (неудобной) планировки (Б.3.3) и расположен в центре или срединной зоне (А.2.1) А крупнопанельное здание (Б.1.2) будет иметь среднюю степень износа (Б.2.2), стандартную планировку (Б.3.2), расположено в отдаленном районе (А.2.2) с плохой транспортной доступностью (А.3.2).

В связи с этим в качестве альтернативного подхода к определению групп жилых домов можно рекомендовать использовать в качестве дифференцирующих признаков некоторые интегральные параметры. Например, в ходе разработки зонирования города по стоимости земли информация о зонировании может служить интегральной характеристикой для оценки потребительских свойств района.

В качестве интегрального признака потребительских свойств дома можно использовать параметр

периода постройки дома, который в достаточно точной степени отражает и материал стен, и степень износа, и планировку зданий и квартир:

- 1) здания дореволюционной и послереволюционной постройки;
- 2) здания довоенной постройки;
- 3) "сталинские" дома;
- 4) дома "хрущевского" периода;
- 5) стандартная застройка 70 - 80-х годов;
- 6) новая кирпичная застройка и дома улучшенной планировки.

В результате подготовки классификации и соотнесения с ней каждого конкретного жилого дома весь муниципальный и государственный жилищный фонд разбивается на определенное число групп, для которых и могут быть установлены различные ставки платы за найм.

1.4. Дифференциация ставок платы за найм жилого помещения

При определении величины платы за найм в каждой из выделенных групп рекомендуется следующая процедура.

Определение относительной величины оплаты жилья

На первой стадии необходимо определить соотношение величины оплаты жилья (оплата за содержание и ремонт, включая капитальный, плюс плата за найм) в каждой из выделенных групп жилых зданий, которое собственник жилья хотел бы установить на данном этапе. При этом можно использовать два варианта подходов.

Первый вариант. В городах с развитым рынком купли - продажи жилья (как правило, крупные города) разница в рыночной стоимости жилья одинаковой площади отражает реальную разницу во всем комплексе предоставляемых им жилищных услуг и может использоваться для установления отношения в оплате за пользование жильем разных потребительских свойств.

Предварительно необходимо получить данные о средней рыночной стоимости жилья в каждой из выделенных групп (Π_i). Определим стоимость покупки 1 м² общей площади жилья в некоторой i-той группе жилья Π_i , а в самой "дешевой" - Π_{\min} .

Определим, что отношение Π_i и Π_{\min} составляет Y_i . Очевидно, что в группе жилья с наихудшими потребительскими свойствами $Y_{\min} = 1$. После этого несложно рассчитать значение Y_i для каждой из групп жилищного фонда.

В случае, если размер колебаний оплаты жилья, определяемый рынком жилья, оказывается неприемлемо большим, и, например, делает невозможным проживание в жилье с наилучшими потребительскими свойствами значительных групп населения, органы местного самоуправления на первом этапе могут задать желаемое значение Y_{\max} как отношение оплаты жилья в группах жилищного фонда с наилучшими и наихудшими свойствами, после чего рассчитать значение Y_i для каждой i-той группы жилищного фонда как:

$$Y_i = \frac{(Y_{\max} - 1)(Y_i^p - 1)}{(Y_{\max}^p - 1)} + 1, \text{ где (6)}$$

Y_i^p - значение Y_i , определяемое исходя из пропорций на рынке жилья;

Y_{\max}^p - максимальное значение Y , определяемое рынком жилья;

Y_{\max} - максимальное значение Y , определенное органами местного самоуправления исходя из желаемой степени дифференциации оплаты жилья.

Второй вариант. В случае отсутствия данных о ценах на рынке купли - продажи жилья из-за неразвитости этого рынка дифференциация относительной величины оплаты жилья по выделенным группам может производиться путем использования экспертных оценок, которые являются количественным выражением качественных потребительских характеристик жилья.

Основой для установления коэффициентов, увеличивающих величину оплаты жилья по сравнению с минимальным уровнем, должна служить экспертная оценка либо отдельных потребительских свойств жилья в выделенной группе, либо интегральной характеристики группы в целом.

Значения отдельных коэффициентов K могут находиться в интервале от 0 до "n". В этом случае величина "n" будет отражать вес, который придается данному параметру. Интегральное значение K^i для

данной i -той группы зданий рассчитывается как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам.

Так, пусть потребительские свойства жилья описываются пятью параметрами:

- материалом стен - K_1
- планировкой дома - K_2
- степенью износа - K_3
- близостью к центру - K_4
- экологической ситуацией - K_5

Значимость первого параметра оценивается в интервале K_1]0; +4], значимость второго параметра K_2 оценивается в интервале]0; +1], значимость третьего параметра K_3 оценивается в интервале]0; +3], значимость четвертого параметра K_4]0; +2], значимость пятого параметра K_5]0; +1],

Тогда коэффициент, характеризующий потребительские качества i -той группы жилья K^i определяется как:

$$K^i = \frac{K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5}{4 + 1 + 3 + 2 + 1}; \quad (7)$$

Следует особо подчеркнуть, что значение оценки отдельных параметров потребительских свойств жилья не может быть равно нулю.

Число параметров экспертной оценки потребительских свойств жилья, значения коэффициентов по каждому из этих параметров могут определяться положениями о расчете ставок платы за найм жилых помещений, утверждаемыми органами местного самоуправления муниципальных образований.

Одновременно с определением коэффициентов собственник жилья определяет желаемое отношение оплаты жилья с наилучшими и наихудшими потребительскими свойствами Y_{\max} .

Величина Y_i определяется по формуле, аналогичной формуле (6) с учетом того, что в данном случае отношение K^i и минимального значения $K(K^i / K^{\min})$ заменяет величину Y_i^p , а вместо величины Y_{\max}^p - используется отношение K^{\max} / K^{\min} . Поэтому отношение Y_i в выделенной группе жилья будет рассчитываться как:

$$Y_i = \frac{(Y_{\max} - 1)(K^i / K^{\min} - 1)}{K^{\max} / K^{\min} - 1} + 1. \quad (8)$$

Пример расчета. Пусть имеется 6 групп зданий. Коэффициенты K , рассчитанные как средневзвешенные величины описанным выше способом составляют:

- первая группа: 0,15;
- вторая группа: 0,25;
- третья группа: 0,4;
- четвертая группа: 0,55;
- пятая группа: 0,63;
- шестая группа: 0,85.

Органом местного самоуправления установлено, что оплата жилья (совокупный платеж за найм, содержание и ремонт жилья) в группе с наилучшими потребительскими свойствами (пятая группа) должен в 1,6 раза превышать соответствующий платеж в первой группе с наихудшими потребительскими свойствами ($Y_{\max} = 1,6$).

1) Определяем отношение K^i и K^1 (минимальное значение K).

$$K^1 / K^1 = 1;$$

$$K^2 / K^1 = 0,25 / 0,15 = 1,67;$$

$$K^3 / K^1 = 0,4 / 0,15 = 2;$$

$$K^4 / K^1 = 0,55 / 0,15 = 3,67 ;$$

$$K^5 / K^1 = 0,63 / 0,15 = 4,2 ;$$

$$K^6 / K^1 = 0,85 / 0,15 = 5,67 ;$$

2) Формула (8) принимает следующий вид:

$$Y_i = \frac{(Y_{\max} - 1) \times (K^i / K^1 - 1)}{K^6 / K^1 - 1} + 1. \quad (9)$$

Поскольку $Y_{\max} = 1,6$, а $K^6 / K^1 = 5,67$,

то в нашем случае $Y_i = (0,6 \times (K^i / K^1 - 1) / 4,67) + 1$.

Получаем: $Y_1 = 1$; $Y_2 = 1,09$; $Y_3 = 1,21$; $Y_4 = 1,34$; $Y_5 = 1,41$, $Y_6 = 1,6$.

1.5. Порядок расчета дифференцированных ставок платы за найм по группам жилищного фонда

Пусть мы имеем ряд значений Y_i по всем группам жилищного фонда, определенный в соответствии с [пунктом 1.4](#) настоящего документа. Нам также известно значение базовой ставки платы за найм, определенное в соответствии с [пунктом 1.2](#).

В соответствии с определением, имеем:

$$Y_i = \frac{\Pi + H_i}{\Pi + H_{\min}}, \text{ где (10)}$$

Π - единая по всему фонду величина платы за содержание и ремонт жилья, включая капитальный ремонт;

H_i - величина платы за найм в i -той группе жилищного фонда;

H_{\min} - величина платы за найм в группе жилищного фонда с наихудшими потребительскими свойствами.

При определении величины платы за найм в каждой из групп жилищного фонда необходимо выполнить следующие два условия:

1) для каждой из групп жилья должно выполняться условие, определенное формулой (10);

2) в среднем по городу на 1 кв. м жилья в виде платы за найм должна быть получена величина, равная H_B , то есть

$$H_B = \frac{(H_1 \times S_1) + (H_2 \times S_2) + \dots + (H_i \times S_i)}{S_1 + S_2 \dots + S_i}, \text{ где (11)}$$

S_i - площадь соответствующей группы жилищного фонда.

В соответствии с первым условием получаем:

$$H_i = Y_i \times (\Pi + H_{\min}) - \Pi \text{ или (12)}$$

при $H_i = H_B$ имеем:

$$H_{\min} = \frac{H_B + \Pi}{Y_B} - \Pi. \quad (13)$$

Второе условие выполняется, если

$$Y_B = \frac{(Y_1 \times S_1) + (Y_2 \times S_2) + \dots + (Y_i \times S_i)}{S_1 + S_2 + \dots + S_i} \quad (14)$$

Подставив в уравнение (12) значения H_B и Y_B (найдя его значения из уравнения (14)), мы определим минимальную величину платы за найм, то есть ту, которая должна быть присвоена жилью с наихудшими потребительскими характеристиками. Далее легко можно найти значения платы за найм для всех остальных групп жилищного фонда, подставив минимальное значение платы за найм в уравнение (12).

Очевидно, что минимальная ставка платы за найм H_{\min} может иметь отрицательное значение, например, для жилья, находящегося в ветхих домах и/или в санитарных зонах. В этом случае плата за найм может не взиматься и производиться соответствующее снижение величины платы за содержание и ремонт жилья.

1.6. Примеры расчетов ставок платы за найм жилых помещений

Допустим, что средняя балансовая стоимость 1 м² площади жилья по городу 300 000 рублей, средневзвешенный норматив отчислений на полное восстановление по всем группам капитальности зданий 1,2% в год.

Тогда размер необходимых ежемесячных отчислений на 1 м² определится как:

$$B = 300\,000 \times 1,2 / (12 \times 100) = 300 \text{ (руб.)}$$

Пусть доля оплаты населением (коэффициент D_H из формулы (3)) установлена на уровне 30%, тогда базовая ставка платы за найм определяется как:

$$H_B = 300 \times 0,3 = 90 \text{ руб./м}^2$$

Примем, что ставка текущего обслуживания 1 кв. м жилья в месяц 500 руб./м², ставка отчислений на капитальный ремонт 200 руб./м². Таким образом $\Pi = 700$ руб./м².

Пусть мы имеем 7 выделенных групп жилья с различными потребительскими свойствами. Соответствующие значения Y_i и площадь жилищного фонда по группам составляют:

$Y_1 = 1$ на площади 50 единиц;

$Y_2 = 1,15$ на площади 70 единиц;

$Y_3 = 1,2$ на площади 100 единиц;

$Y_4 = 1,22$ на площади 90 единиц;

$Y_5 = 1,35$ на площади 140 единиц;

$Y_6 = 1,5$ на площади 120 единиц;

$Y_7 = 1,8$ на площади 50 единиц.

Порядок расчета ставок платы за найм:

1) Определяем средневзвешенное значение $Y_i = Y_B$

$$Y_B = \frac{1 \times 50 + 1,15 \times 70 + 1,2 \times 100 + 1,22 \times 90 + 1,35 \times 140 + 1,5 \times 120 + 1,8 \times 50}{50 + 70 + 100 + 90 + 140 + 120 + 50} = 1,32;$$

2) В соответствии с формулой (13) определяем значение платы за найм в группе жилья с наихудшими потребительскими свойствами:

$$H_{\min} = \frac{90 + 700}{1,32} - 700 = -101,5;$$

3) Подставив это значение H_{\min} в формулу (12), рассчитываем остальные значения H_i :

$$H_2 = 1,15 \times (700 - 101,5) - 700 = -12 ;$$

$$H_3 = 1,2 \times 598,5 - 700 = 18 ;$$

$$H_4 = 1,22 \times 598,5 - 700 = 30 ;$$

$$H_5 = 1,35 \times 598,5 - 700 = 108 ;$$

$$H_6 = 1,5 \times 598,5 - 700 = 198 ;$$

$$H_7 = 1,8 \times 598,5 - 700 = 377 .$$

Таким образом в среднем по городу в виде платежей за найм, содержание и ремонт жилья с 1 кв. м собирается $700 + 90 = 790$ руб. При этом совокупный платеж варьирует от 598,5 руб./м² (наихудшее жилье) до 1077 руб./м² (наилучшее жилье). Соотношение максимального и минимального совокупных платежей составляет 1,8, то есть исходное условие дифференциации ставок платы за найм соблюдено.

1.7. Порядок сбора платы за найм

Сбор платежей по оплате жилья, предоставляемого внаем, производится собственником жилья или организацией, уполномоченной выполнять эти функции. Поскольку в переходный период средства, получаемые от сборов платы за найм, рекомендуется использовать на проведение капитального ремонта, реконструкцию и модернизацию жилищного фонда, собственник может перераспределить их между различными домами муниципального и государственного жилищного фонда в виду:

- разных ставок платы за найм;
- различных объемов требуемых работ.

Кроме того, следует учитывать, что в случае отрицательных ставок платы за найм может производиться соответствующее снижение платежей нанимателей за текущее обслуживание и ремонт жилья, и эта разница может компенсироваться из общего сбора платы за найм.

При решении вопроса о том, на каком уровне должна собираться плата за найм, рекомендуется исходить из двух возможных вариантов:

1) на уровне города в целом.

В этом случае плата за найм собирается либо собственником, либо организации, уполномоченной собственником выполнять функции сбора платежей;

2) на уровне службы заказчика, если в городе создано несколько таких служб и отсутствует проблема перераспределения средств, собранных в виде платы за найм и направляемых на капитальный ремонт.

При выборе одного из двух вариантов необходимо принимать во внимание:

1) возможность сбора платы за найм в объеме, позволяющем производить необходимые затраты по капитальному ремонту и модернизации жилищного фонда;

2) степень разнообразия жилищного фонда, принадлежащего к различным группам потребительских свойств, с тем, чтобы объем сборов платы за найм позволил компенсировать снижение платежей населения на содержание и ремонт жилья в случае отрицательных ставок платы за найм.

2. Отчисления на капитальный ремонт, включаемые в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание)

В настоящее время определение расходов на капитальный ремонт зависит от планируемой к капитальному ремонту площади, соотношения различных видов капитального ремонта и ряда других факторов.

В течение переходного периода существующие нормативы затрат по отдельным видам капитального ремонта, вероятно, будут постепенно пересматриваться, исходя из новых условий существования рынка ремонтных услуг.

Учитывая это обстоятельство, а также то, что норматив отчислений на капитальный ремонт для населения не должен зависеть от объемов работ, планируемых на конкретный год, рекомендуется следующий порядок установления размера отчислений на капитальный ремонт, включаемых в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание):

1) Определяется средневзвешенная балансовая восстановительная стоимость 1 кв. м государственного и муниципального жилищного фонда (B_{cp}).

2) Определяется средневзвешенная норма амортизационных отчислений на капитальный ремонт 1 кв. м общей площади в год (N). При этом на первом этапе расчетов рекомендуется исходить из норм,

установленных по зданиям различной капитальности Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР".

Вместе с тем, следует учитывать, что величина требуемых затрат для проведения заданных объемов капитального ремонта, возможно, будет в переходный период периодически пересматриваться, исходя из ситуации, складывающейся на рынке ремонтных услуг. Опыт заключения договоров по содержанию и ремонту жилья на конкурсной основе показывает, что при этом удастся уменьшить цену услуг примерно в два раза по сравнению с действующими нормативами при сохранении объема и качества предоставляемых услуг.

В связи с этим значение N рекомендуется устанавливать на уровне 1/2 величины, определенной как средневзвешенная норма амортизационных отчислений на капитальный ремонт, рассчитанная в соответствии с существующими нормативами.

Рекомендуемое на первом этапе значение N - 0,7% - 1%. Впоследствии значение N может быть пересмотрено в соответствии с новой информацией.

3) Определяется D_k доля необходимых отчислений на капитальный ремонт, включаемая в ставку оплаты населением за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание) на данном этапе переходного периода.

По окончании переходного периода, определенного Законом Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" N 4219-1 от 24 декабря 1992 г. с учетом изменений, внесенных Законом "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" N 9-ФЗ от 12 января 1996 г., эта доля будет составлять 100%.

4) Определяется величина ежемесячных отчислений на капитальный ремонт, включаемая в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание) $\Pi_{\text{кап}}$ по формуле:

$$\Pi_{\text{кап}} = \frac{D_k \times N \times B_{\text{ср}} \times 100}{12} \quad (15)$$

В связи с тем, что дифференциация оплаты жилья (сумма платежей за найм, содержание и ремонт жилья) в зависимости от потребительских качеств жилья обеспечивается варьированием величины платы за найм, отчисления на капитальный ремонт, включаемые в ставку платы за содержание и ремонт жилья (техническое обслуживание), могут устанавливаться из расчета на 1 кв. м едиными по муниципальному образованию.

Данный документ носит рекомендательный характер.
