

Устав городского округа город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 18 февраля 2005 г. N 425-IIIГД (с изменениями и дополнениями)

Глава III. Органы местного самоуправления в городском округе (ст.ст. 29 - 44)

Статья 38. Полномочия Администрации города Сургута в сфере бюджета, финансов и экономики

24) устанавливает в порядке, установленном Думой города, размер платы за пользование жилым помещением (платы за наём), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда; устанавливает размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом либо не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

**Решение Сургутской городской Думы от 26 октября 2005 г. N 511-IIIГД
"Об утверждении Положения об установлении размера платы за пользование,
содержание и текущий ремонт жилого помещения муниципального жилищного фонда"
(с изменениями от 28 марта 2008 г., 1 марта 2011 г.)**

Комментарий ГАРАНТа

Решением Думы г. Сургу́та от 29 февраля 2008 г. N 357-IVДГ настоящее решение снято с контроля

См. постановление Администрации г. Сургу́та от 21 сентября 2006 г. N 2225 "Об установлении размеров платы за наем муниципальных жилых помещений"

В целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации городская Дума решила:

1. Утвердить Положение об установлении размера платы за пользование, содержание и текущий ремонт жилого помещения муниципального жилищного фонда (далее именуется - Положение) согласно приложению.
2. Администрации города в установленном порядке определить структурные подразделения, уполномоченные осуществлять функции по предоставлению и сбору необходимых документов для установления размера платы за пользование, содержание и текущий ремонт жилого помещения муниципального жилищного фонда.
3. Настоящее решение вступает в силу с 1 января 2006 года.
4. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на депутата городской Думы Татарчука В.Г., заместителя главы Администрации города Гладского Д.Г.

Глава города

А.Л. Сидоров

**Приложение
к решению Сургутской городской Думы
от 26 октября 2005 г. N 511-IIIГД**

**Положение
об установлении размера платы за пользование, содержание и текущий
ремонт жилого помещения муниципального жилищного фонда
(с изменениями от 28 марта 2008 г., 1 марта 2011 г.)**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 24.06.2005 N 57-оз "О регулировании отдельных жилищных отношений в Ханты-Мансийском автономном округе - Югре", постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 28.02.2002 N 59-п "О порядке утверждения цен и тарифов на продукцию, товары, услуги и работы на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югры" (с изменениями от 13.09.2002, 25.11.2003, 03.03.2005) в целях установления на территории города размера платы за пользование, содержание и текущий ремонт жилого помещения муниципального жилищного фонда.

Комментарий ГАРАНТа

По-видимому, в предыдущем абзаце допущена опечатка. Вместо реквизитов Закона: "24.06.2005 N 57-оз" следует читать: "06.07.2005 N 57-оз"

Значение терминов и понятий, используемых в настоящем Положении, трактуется в соответствии с Жилищным законодательством.

1.2. Настоящее Положение регулирует:

1) порядок формирования цен за пользование, содержание и текущий ремонт жилых помещений муниципального жилищного фонда, переданных гражданам (далее именуются - пользователи) в пользование на условиях договоров социального найма, найма жилого помещения, найма специализированного жилого помещения и аренды;

2) порядок определения размера платы для граждан, в том числе проживающих на условиях койко-место (проживание нескольких граждан в одной комнате) в общежитиях муниципального жилищного фонда.

1.3. Цены, установленные органом местного самоуправления, применяются для начисления платы за пользование, содержание и текущий ремонт помещений:

1) для пользователей жилых помещений муниципального жилищного фонда, расположенных в многоквартирных домах, в том числе с различной категорией собственников;

2) для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом и (или) не приняли решение об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

1.4. Если уровень цен за содержание и текущий ремонт жилых помещений, зафиксированный договором управления, выше, чем установленный органом местного самоуправления, то:

1) наймодатель компенсирует управляющей организации возникающую разницу в размерах платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирных домах (в том числе и в общежитиях)

муниципального жилищного фонда;

2) возникающая разница в размерах платы за содержание и текущий ремонт муниципального жилого помещения осуществляется за счет средств арендатора на условиях, предусмотренных договором аренды.

1.5. Если уровень цен за содержание и текущий ремонт жилых помещений, зафиксированный договором управления, ниже, чем установленный органом местного самоуправления, то для начисления платы пользователям жилых помещений муниципального жилищного фонда, расположенных в многоквартирных домах, в том числе с различной категорией собственников, применяются цены, зафиксированные договором управления.

1.6. Для собственников помещений, которые не приняли решений о выборе способа управления многоквартирным домом или об установлении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, уровень цен для начисления платы за содержание и текущий ремонт помещений устанавливается Администрацией города в порядке, предусмотренном настоящим Положением.

1.7. Цены за пользование, содержание и текущий ремонт помещения муниципального жилищного фонда устанавливаются не менее чем на один год и изменяются по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

1.8. Установление цен за содержание и текущий ремонт помещения муниципального жилищного фонда осуществляется с учетом результатов независимой экспертизы, которая проводится в порядке, определяемом городской Думой.

2. Формирование цен за пользование, содержание и текущий ремонт жилого помещения

2.1. В зависимости от качественных характеристик жилищный фонд города в установленном порядке дифференцируется на отдельные классификационные единицы жилищного фонда с определенным, отличным от других, набором особенностей, связанных с уровнем технической оснащенности, благоустроенности и т.д. Для каждой выделенной классификационной единицы жилищного фонда устанавливается цена за пользование, содержание и текущий ремонт помещений.

2.2. Классификация жилищного фонда для формирования и установления цен за пользование помещением может отличаться от классификации жилищного фонда для формирования и установления цен за содержание и текущий ремонт помещений, что обусловлено различием параметров (критериев) классификации.

2.3. При формировании и установлении цен используют метод экономической обоснованности расходов, определяющий их состав, и метод индексации с применением устанавливаемых Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации индексов-дефляторов к ценам, установленным с использованием метода экономически обоснованных расходов.

2.4. Расчетным периодом для формирования затрат при расчете цен за пользование, содержание и текущий ремонт помещений является год.

2.5. Применение в течение одного расчетного периода регулирования разных методов установления цен за пользование, содержание и текущий ремонт помещений в отношении предприятий и организаций, осуществляющих одни и те же регулируемые виды деятельности, не допускается.

2.6. При формировании цен за содержание и текущий ремонт жилых помещений расчет минимально необходимой прибыли для эффективного функционирования и развития предприятий и организаций, оказывающих услуги по содержанию и текущему ремонту помещений, производится прямым счетом, но не выше уровня рентабельности, установленного соответствующими нормативными правовыми актами Администрации города.

2.7. В соответствии с действующим законодательством цены за содержание и текущий ремонт помещений формируются с учетом налога на добавленную стоимость, цены за пользование помещением - без данного налога.

2.8. Единицей измерения цен за пользование, содержание и текущий ремонт жилых помещений в зависимости от целесообразности может выступать рубль, отнесенный на:

- 1) один квадратный метр общей площади помещения (в том числе для коммунальных квартир);
- 2) один квадратный метр жилой площади помещения в общежитиях.

2.9. Для формирования цен применяются следующие показатели:

- 1) общая площадь жилых помещений дома при определении цены за пользование жилым помещением;
- 2) общая площадь жилых и нежилых помещений дома при определении цены за содержание и текущий

ремонт жилых помещений;

- 3) жилая площадь общежитий при определении цены за пользование, содержание и текущий ремонт жилого помещения.

2.10. Цена за пользование жилым помещением.

2.10.1. Цена за пользование жилым помещением муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества, благоустройства жилого помещения, месторасположения дома (то есть потребительских свойств) и вида договора пользования жилым помещением.

2.10.2. Экономическое содержание цен за пользование жилым помещением состоит в компенсации инвестиционных затрат собственника на строительство и реконструкцию жилищного фонда.

2.10.3. Расчет цен за пользование жилыми помещениями на условиях договоров найма и аренды производится в соответствии с Положением о порядке расчета цен за пользование жилыми помещениями на условиях договоров найма и аренды, утверждаемым Администрацией города.

2.11. Цена за содержание и текущий ремонт жилого помещения.

2.11.1. Цена устанавливается в отношении жилого помещения муниципального жилищного фонда, переданного пользователям этих помещений на условиях договоров найма и аренды:

- за содержание жилых помещений;
- за текущий ремонт жилых помещений.

2.11.2. Цены за содержание и текущий ремонт жилых помещений устанавливаются на основании утвержденного перечня услуг, состава и периодичности выполнения работ по содержанию и ремонту помещений.

2.11.3. Цена за содержание жилых помещений включает в себя расходы по:

- содержанию общего имущества многоквартирного дома;
- техническому обслуживанию общих коммунаций и технических устройств;

- содержанию придомовой территории;
- вывозу бытовых отходов.

2.11.4. Цена за текущий ремонт жилых помещений включает в себя расходы по ремонту:

- общего имущества многоквартирного дома;
- общих коммуникаций и технических устройств;
- объектов придомовой территории.

2.11.5. Цена за содержание и текущий ремонт жилого помещения устанавливается с учетом платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом.

2.11.6. Орган местного самоуправления может устанавливать цены на отдельные виды услуг, являющиеся составной частью работ (услуг) по содержанию и текущему ремонту жилых помещений.

2.11.7. Экономическое содержание цен за содержание и текущий ремонт жилых помещений состоит в компенсации нормативных затрат на реализацию услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и получении прибыли предприятиями (организациями), оказывающими эти услуги.

2.11.8. Формирование цен за содержание и текущий ремонт жилого помещения осуществляется согласно действующему законодательству, регулирующему вопросы ценообразования в жилищной сфере.

3. Определение размера платы за пользование, содержание и текущий ремонт жилого помещения

3.1. Размер платы за пользование, содержание и текущий ремонт жилого помещения муниципального жилищного фонда определяется:

1) в жилом доме:

- за жилое помещение в виде отдельной квартиры - как произведение соответствующей цены на общую площадь квартиры;

- за жилое помещение в виде отдельной комнаты в коммунальной квартире - как произведение соответствующей цены на общую площадь комнаты и долю площади мест общего пользования коммунальной квартиры пропорциональной размеру площади указанной комнаты;

2) в общежитии - как произведение соответствующей цены на жилую площадь.

3.2. Размер платы за пользование, содержание и текущий ремонт жилого помещения муниципального жилищного фонда для гражданина, проживающего в общежитии на условиях койко-места, определяется путем деления исчисленного в соответствии с подпунктом 2) пункта 3.1 настоящего Положения размера платы по данному помещению на количество зарегистрированных граждан по месту жительства в этом помещении.

3.3. Размер платы за содержание и текущий ремонт нежилого помещения определяется как произведение установленной для жилого дома соответствующей цены на площадь нежилого помещения.

3.4. Освобождаются от платы за наем жилых помещений граждане, признанные в установленном порядке малоимущими и занимающие жилые помещения муниципального жилищного фонда по договорам социального найма (пункт 9 статьи 156 Жилищного кодекса).