



Об утверждении "Методики определения стоимости жилищ из государственного коммунального жилищного фонда Акима города для выкупа"

Утративший силу

Решение Акима города Алматы от 11 октября 2000 г. 961. Зарегистрировано Управлением юстиции г.Алматы от 1 ноября 2000 г. за № 217. Утратило силу постановлением Акимата города Алматы от 8 июля 2006 года N 3/885

Сноска. Утратило силу постановлением Акимата города Алматы от 8 июля 2006 года N 3/885 (вступает в силу с 1 сентября 2006 года)

Во исполнение пункта 1 решения № 243 от 14 марта 2000 года "О приватизации жилищ из государственного коммунального жилищного фонда Акима города путем выкупа" и разработкой методики определения стоимости жилищ, подлежащих выкупу, Аким города Алматы

Р Е Ш И Л :

1. Утвердить и ввести в действие "Методику определения стоимости жилищ из государственного коммунального жилищного фонда Акима города для выкупа"
(П р и л о ж е н и е № 1) .

2. Утвердить форму договора о выкупе жилищ из государственного коммунального жилищного фонда Акима города (Приложение № 2).

3. Поручить Департаменту жилья (Ш.Бекбатыров) при заключении договора о выкупе жилищ из государственного коммунального жилищного фонда Акима города руководствоваться настоящей методикой.

4. Контроль за исполнением данного решения возложить на заместителя Акима города К. Джанбурчина.
Аким города Алматы В. Храпунов

Приложение № 1
к решению Акима города Алматы
№ 961 от 11 октября 2000 года

М Е Т О Д И К А
определения стоимости жилищ из государственного
коммунального жилищного фонда Акима города для выкупа

I. Общее положение

Настоящая методика разработана в соответствии с решением Акима города Алматы № 243 от 14 марта 2000 года "О приватизации жилищ из государственного коммунального жилищного фонда Акима города путем выкупа " в целях реализации прав граждан на жилище, оказание максимальной защиты граждан, проживающих в жилищах из государственного коммунального жилищного фонда Акима города.

Данная методика применяется только для определения стоимости жилищ из государственного коммунального жилищного фонда Акима города для дальнейшего оформления договора о выкупе, расчеты производятся Департаментом жилья аппарата Акима города.

Специально разработанные поправочные коэффициенты, применяемые при определении стоимости жилищ из государственного коммунального жилищного фонда Акима города, - это льготы, введенные для государственных служащих, работников бюджетных организаций и малоимущих социально защищаемых категорий граждан, перечень последних предусмотрен в ст.67-68 Закона Z970094_ "О жилищных отношениях".

II. Основные понятия и определения

1. Основные средства - активы стоимостью выше 40 месячных расчетных показателей, установленных в республике на день оценки, сроком службы более 1 года .

2. Первоначальная стоимость - стоимость фактически произведенных затрат по возведению или приобретению основных средств, включая затраты, связанные с приведением актива в рабочее состояние для его использования по назначению .

3. Рыночная стоимость - наиболее вероятная расчетная денежная сумма, за которую продажа прав собственности может быть совершена без дополнительных условий, на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки адекватного маркетинга .

4. Текущая стоимость - стоимость основных средств по действующим рыночным ценам на определенную дату.

5. Общий износ - процесс потери физических и моральных характеристик объектов основных средств и соответственно, потеря их стоимости.

6. Физический износ - потеря стоимости, вызванная ухудшением физического состояния в результате изнашивания в ходе эксплуатации и воздействия физических процессов .

7. Функциональный износ - моральное устаревание объекта, вызванное недостатками в проектировании, т.е. не соответствие современным требованиям, стандартам, дизайну, планировке и т.д.

8. Внешний износ - потеря стоимости в результате действия внешних факторов: инфляция, экономический кризис, нестабильная обстановка, нерациональное месторасположение и др. негативные факторы.

9. Срок полезной службы - период, в течение которого предполагается получение экономической выгоды от использования основных средств.

10. Регулирующий районный коэффициент - коэффициент, определяющий стоимость объекта недвижимости в зависимости его месторасположения, конъюнктуры колебания цен на рынке жилья, позволяющий получить объективную стоимость недвижимости для целей налогообложения.

III. Определение стоимости жилища

Для определения стоимости муниципального жилья применяется затратные и сравнительные методы оценки жилья с учетом износа, этажности, а также регулирующий районный коэффициент приведения к стоимости 1 кв. метра вторичного рынка жилья (корректируется ежегодно).

В основу расчета стоимости выкупаемой квартиры вошли "Правила по определению стоимости недвижимого имущества физических лиц (квартир, частных жилых домов, дачных домиков и гаражей) для целей налогообложения Республиканскими государственными предприятиями "Центрами по недвижимости

Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан", утвержденные приказом председателя Комитета регистрационной службы Министерства юстиции Республики Казахстан № 198/1 от 15 сентября 1999 года V990927_ , с учетом внесенных изменений и дополнений за № 99 от 19 мая 2000 года.

1. Базовая стоимость конкретной квартиры, подлежащей выкупу, определяется по следующей формуле:

$$C = C_{\text{б кв.м.}} \times S \times K_{\text{физ.}} \times K_{\text{функц.}} \times K_{\text{зон}},$$

где:

C - налогооблагаемая стоимость жилья, выраженная в тенге;

C кв.м. - базовая стоимость одного квадратного метра жилья,

утверждаемого ежегодно территориальным органом по экономике;

S - полезная площадь жилища (квартиры) в кв.м.;

Кфиз. - коэффициент физического износа строения за период эксплуатации, (процент в год), $K_{физ.} = 1 - \text{физический износ}$.
(Таблица № 1 "Правил...");

Кфунк. - коэффициент функционального износа, вносит поправку на изменение стоимости недвижимости в результате сложившегося в настоящее время мнения о качестве жилого помещения (его высоты, планировочного решения, уровня инженерно-технического обеспечения и т.д.), отвечающего требованиям на момент оценки;

Кзон. - коэффициент зонирования рассчитывается Центром по недвижимости самостоятельно по престижности районов в зависимости от анализа сделок по жилищам. Значение данного коэффициента для жилья колеблется от 0,5. до 2.

2. Стоимость жилища, подлежащая налогообложению, истребуется из Центра по недвижимости по городу Алматы.

IV. Понижающие поправочные коэффициенты

1. К соц - коэффициент отнесения граждан к социально защищаемой категории, равен 0,9.

2. К дох - коэффициент совокупного семейного дохода с доходами на каждого члена семьи и имеет соотношения к установленному прожиточному минимуму:

- а) 0,97 - если совокупный доход менее прожиточного минимума;
- б) 0,98 - если совокупный доход равен уровню прожиточного минимума;
- в) 1,0 - если совокупный доход - более прожиточного минимума.

3. К инв. - коэффициент, учитывающий наличие в семье инвалидов 1 и 2 групп (за исключением самого нанимателя, если он инвалид).

- а) 0,97 - при наличии в семье одного инвалида,
- б) 0,96 - двух,
- в) 0,95 - трех и более.

4. К мсэк - коэффициент, учитывающий рекомендации МСЭК о состоянии здоровья и возможности проживания в данной квартире, равен 0,99.

5. К ижд. - коэффициент, учитывающий в семье наличие иждивенцев

(имеющие самостоятельный заработок иждивенцами не являются).

- а) 0,96 - на одного иждивенца,
- б) 0,95 - два иждивенца,

в) 0.94 - три иждивенца,

г) 0.93 - четыре и более.

6. К благ. - коэффициент благоустройства, определяется степенью оснащённости квартиры необходимыми принадлежностями благоустройства и санитарно-техническим оборудованием.

В зависимости от отсутствия оснащённости могут применяться от 1 до 7 поправочных коэффициентов:

а) отсутствие центрального (коллективного) отопления - Коэффициент равен 0.98,

б) отсутствие холодной воды - Коэффициент - 0.98,

в) отсутствие газоснабжения (электроплиты) - Коэффициент - 0.98,

д) отсутствие ванны (поддона) - Коэффициент - 0.999,

е) отсутствие санузла - Коэффициент - 0.999,

ж) отсутствие кухни - Коэффициент - 0.997,

з) отсутствие балкона - Коэффициент - 0.999.

7. Кком - коэффициент, учитывающий техническое состояние квартиры и внутренних коммуникаций.

а) 0.95 - при необходимости полной замены коммуникаций в виду непроизводства капитального планового ремонта.

б) 0.97 - при нормативном износе свыше 50%.

8. Кстаж - коэффициент, учитывающий средний трудовой вклад семьи. Складываются стажи работающих членов семьи и делится на количество работающих в семье.

а) 0.99 - при наличии среднего стажа до 10 лет,

б) 0.97 - стаж от 10 до 20 лет,

в) 0.95 - стаж от 20 до 30 лет,

г) 0.93 - стаж свыше 30 лет.

9. Кдог. - коэффициент, учитывающий срок выплаты по договору.

а) 0.95 - если сумма внесена в срок до 1 года,

б) 0.96 - от 1 до 3 лет,

в) 0.97 - от 3 до 5 лет,

г) 0.99 - от 5 до 10 лет.

В зависимости от наличия в семье определенного количества льгот на 10-38 процентов снижается стоимость выкупаемого жилища по отношению к стоимости, определенной для целей налогообложения.

Секретарь коллегии

К.Тажиева

Приложение № 2

к решению Акима города Алматы
№ 961 от 11 октября 2000 года

ДОГОВОР

о приватизации жилища (квартиры) из государственного
коммунального жилищного фонда Акима города путем выкупа

г.Алматы _____ 2000 года

ГКП "Департамент жилья аппарата Акима города Алматы", в лице
начальника Бекбатыр Шарипхана Закиевича, выступающего от имени Акима
города Алматы, именуемый в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и
гражданин _____, удостоверение

личности № _____, выданное _____ " ____ " _____
_____ года, проживающий по адресу: _____, и
постоянно проживающие с ним члены семьи:

с другой стороны, именуемый в дальнейшем "Покупатель" заключили
нижеследующий договор:

Предмет договора:

Выкуп квартиры из государственного коммунального жилищного фонда
Акима города Алматы по адресу: г.Алматы, ул. _____, дом
_____, кв. _____, _____-комнатная, полезной площадью - _____ кв.метров,
жилой площадью - _____ кв.метров.

1. Стоимость выкупаемого жилища по указанному адресу с учетом
поправочных коэффициентов согласно акту оценки № _____ от " ____ " _____
_____ 200_ года составляет _____ тенге.

2. Покупатель оплачивает указанную в пункте 2 сумму, в том числе:
жилищными купонами, если он ранее не использовал их: _____,

на счет № _____ в течение _____ лет с момента подписания Договора, в сумме _____ ежегодно (ежеквартально, ежемесячно). В случае просрочки "Покупателем" платежа он обязан уплатить за время просрочки 3% годовых с просроченной суммы.

3. Покупатель несет все расходы по оформлению свидетельства на праве собственности и его регистрации в Центре по недвижимости по г.Алматы.

4. В случаях, предусмотренных гражданским законодательством,

обязанности по исполнению условий договора могут быть возложены на члена семьи "Покупателя" в установленном законом порядке.

5. Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами.

6. Договор составляется в 3-х экземплярах: один - для Покупателя, один - для Продавца, один - для органа регистрации.

7. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным законодательством Республики Казахстан, в том числе:

- по соглашению сторон,
- по решению суда,
- в одностороннем порядке, в случае неуплаты Покупателем суммы за выкупаемую квартиру более 6 месяцев,
- в иных случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

8. Споры по данному Договору разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Республики Казахстан.

Юридические адреса сторон:

Департамент жилья
РНН 600400000286
счет 800141900
МФО 190501719
ОАО Банк Центр Кредит г.Алматы

Покупатель

Секретарь коллегии

К.Тажиева

(Исполнитель: Бухарова И.А.)

© 2012. РГП на ПХВ «Институт законодательства и правовой информации Республики Казахстан»
Министерства юстиции Республики Казахстан