



**КОЛЛЕГИЯ
АДМИНИСТРАЦИИ КЕМЕРОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от «5» мая 2015 г. № 121
г. Кемерово

**Об установлении максимального размера платы
за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения
жилищного фонда социального использования**

В целях реализации положений Закона Кемеровской области от 16.03.2015 №14-ОЗ «Об установлении полномочия Коллегии Администрации Кемеровской области по установлению максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования», во исполнение части 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 4 постановления Правительства Российской Федерации от 12.12.2014 №1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» Коллегия Администрации Кемеровской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

2. Установить максимальный размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования согласно приложению к настоящему постановлению.

3. Настоящее постановление подлежит опубликованию на сайте «Электронный бюллетень Коллегии Администрации Кемеровской области».

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора Кемеровской области (по строительству) Е.С. Бухмана.

Временно исполняющий
обязанности Губернатора
Кемеровской области



А.М. Тулеев

Утвержден
постановлением Коллегии
Администрации Кемеровской области
от 5 мая 2015 г. № 121

**Порядок
установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера
платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения
жилищного фонда социального использования**

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с частью 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2014 №1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.01.2015 №4/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, изменению и ежегодной индексации такой платы».

2. Максимальный размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения (далее – максимальный размер платы за наем жилых помещений) устанавливается исходя из экономически обоснованных расходов, указанных в пункте 2 Правил установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2014 №1356 (далее – Правила установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений), средних сроков окупаемости, средней доходности инвестиционных расходов, расходов на обустройство, дифференцировано по основаниям, указанным в пункте 12 Правил установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений.

3. Максимальный размер платы за наем жилых помещений рассчитывается по формуле:

$$R = (C * P * Z * r * D * T) / n * K_s * K_b * K_p + k_{ар}, \text{ где:}$$

C – средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов (без учета пристроек, надстроек, встроенных помещений и

индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств) на основании данных территориального управления Федеральной службы государственной статистики за предшествующий год, рублей;

P – коэффициент, учитывающий затраты на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) наемного дома социального использования, проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным. Значение коэффициента устанавливается на уровне 1,02;

Z – коэффициент, учитывающий размер затрат на оформление права собственности на помещения в наемном доме социального использования, приобретение права собственности или права аренды на земельный участок, на котором осуществлялось строительство (создание) наемного дома социального использования или на котором расположен наемный дом социального использования, оформление права собственности или права аренды на земельный участок, на котором осуществлялось строительство (создание) наемного дома социального использования или на котором расположен наемный дом социального использования; аренду земельного участка в период строительства (создания) на таком земельном участке наемного дома социального использования (арендная плата). Значение коэффициента устанавливается на уровне 1,08;

r – стоимость использования заемных средств, определяется по формуле:

$r = (100+r_k)/100$, где r_k – ключевая ставка, устанавливаемая Банком России (в процентах);

D – коэффициент доходности инвестиционных расходов и расходов на обустройство, устанавливается на уровне 1,06;

T – коэффициент, учитывающий расходы на уплату налогов и иных обязательных платежей в связи со строительством или реконструкцией наемного дома социального использования либо приобретением всех помещений в наемном доме социального использования. Значение коэффициента устанавливается на уровне 1,01;

n – срок окупаемости (в месяцах), устанавливается на уровне 240;

K_s – коэффициент дифференциации. Для наемных жилых домов, расположенных в городских и сельских поселениях, устанавливается на уровне 0,85. Для наемных жилых домов, расположенных в городских округах, устанавливается на уровне 1.

K_b – коэффициент дифференциации по уровню благоустройства. Определяется по формуле: $K_b = 1 + O + Vt$, где:

O – коэффициент наличия помещений вспомогательного использования. Для наемных жилых домов, имеющих помещения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей нанимателей, устанавливается на уровне 0,03. Для наемных жилых домов, не имеющих помещений, предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей нанимателей, устанавливается на уровне 0;

V_t – коэффициент укомплектования жилых помещений. Для жилых помещений, оборудованных мебелью, бытовой техникой (помимо плиты для приготовления пищи), предметами домашнего обихода, необходимыми для проживания в нем, устанавливается на уровне 0,07. При отсутствии соответствующего укомплектования устанавливается на уровне 0.

K_p – коэффициент, учитывающий потребительские свойства жилого помещения. Для жилых помещений, соответствующих условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, устанавливаемым Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, устанавливается на уровне 1. Для жилых помещений, параметры которых ниже соответствующих условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, устанавливается на уровне 0,9. Для жилых помещений, параметры которых выше соответствующих условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, устанавливается на уровне 1,15;

k_{ap} – минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаемый Коллегией Администрации Кемеровской области.

Расчетное значение подлежит округлению до целого значения (в рублях).

4. Максимальный размер платы за наем жилых помещений подлежит ежегодной индексации не позднее 1 марта текущего года исходя из индекса потребительских цен в Кемеровской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) на основании данных территориального управления Федеральной службы государственной статистики, с учетом положений пункта 5 настоящего Порядка.

5. В случае принятия в текущем году решения об изменении максимального размера платы за наем жилого помещения индексация максимального размера платы за наем жилого помещения не производится.

6. Изменение максимального размера платы за наем жилого помещения производится один раз в 5 лет не позднее 1 июня соответствующего года с учетом требований пункта 3 настоящего Порядка.

7. Измененный максимальный размер платы за наем жилого помещения не может быть менее величины, определяемой с учетом положений пункта 4 настоящего Порядка, при условии его индексации в году принятия решения об изменении максимального размера платы за наем жилого помещения.

8. Установление, изменение и ежегодная индексация максимального размера платы за наем жилых помещений осуществляются на основании решений Коллегии Администрации Кемеровской области, принимаемых в форме постановлений.

Приложение
к постановлению Коллегии
Администрации Кемеровской области
от 5 мая 2015 г. № 121

Максимальный размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения
жилищного фонда социального использования

руб./ 1 кв. метр общей площади жилого помещения

Критерии дифференциации	Жилые помещения, параметры которых соответствуют условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса				Жилые помещения, параметры которых выше соответствующих условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса				Жилые помещения, параметры которых ниже соответствующих условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса			
	нет	нет	да	да	нет	нет	да	да	нет	нет	да	да
Наличие помещений вспомогательного использования (да/ нет)	нет	нет	да	да	нет	нет	да	да	нет	нет	да	да
Наличие мебели, бытовой техники (помимо плиты для приготовления пищи), предметов домашнего обихода, необходимых для проживания (да/ нет)	нет	да	нет	да	нет	да	нет	да	нет	да	нет	да
Городские округа	191	204	197	210	219	234	226	241	172	184	177	189
Городские и сельские поселения	163	174	168	179	187	200	192	205	147	157	151	161