



АДМИНИСТРАЦИЯ ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

30.03.2015

г. Тамбов

№ 313

Об утверждении Порядка установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений жилищного фонда социального использования и максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв.метр общей площади жилых помещений 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» и Закона Тамбовской области от 03.12.2010 № 710-З «О жилищном фонде Тамбовской области» (в редакции от 04.12.2013) администрация Тамбовской области постановляет:

1. Утвердить Порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений жилищного фонда социального использования согласно приложению;

2. Утвердить максимальный размер платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв.метр общей площади жилого помещения жилищного фонда социального использования в сумме 144,2 рубля и 275,4 рубля при планируемых сроках окупаемости собственных инвестиционных расходов 30 лет и 12 лет соответственно.

3. Опубликовать настоящее постановление на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)) и сайте сетевого издания «Тамбовская жизнь» ([www.tamlife.ru](http://www.tamlife.ru))

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации области Н.М.Перепечина.

Глава администрации  
области О.И.Бетин

## ПРИЛОЖЕНИЕ

### УТВЕРЖДЕН

постановлением администрации области  
*от 30.03.2015 № 513*

#### Порядок

установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее - Порядок)

1. Максимальный размер платы за наем жилого помещения устанавливается, изменяется и индексируется в соответствии с правилами, указанными в пунктах 2 - 11 настоящего Порядка.

2. Максимальный размер платы за наем жилого помещения в месяц устанавливается в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения исходя из экономически обоснованных расходов, средних сроков окупаемости и средней доходности инвестиционных расходов и расходов на обустройство, установленных Порядком, утвержденным администрацией области.

3. Плата за наем жилого помещения включает в себя:

3.1. возмещение расходов собственника жилого помещения на строительство, реконструкцию наемного дома социального использования, в котором расположено предоставленное внаем жилое помещение или который является предоставленным внаем жилым домом, или на приобретение всех помещений в таком наемном доме социального использования или такого жилого дома, включая расходы на:

проведение строительно-монтажных работ при строительстве, реконструкции наемного дома социального использования;

приобретение, в том числе оформление права собственности на все помещения в наемном доме социального использования или являющегося наемным домом социального использования жилого дома;

приобретение, в том числе 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 на таком земельном участке наемного дома социального использования;

подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) наемного дома социального использования, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) наемного дома социального использования к сетям инженерно-технического

обеспечения, если это было предусмотрено соответствующей проектной документацией;

внесение платы за подключение (технологическое присоединение) наемного дома социального использования к сетям инженерно-технического обеспечения;

благоустройство земельного участка, на котором расположен наемный дом социального использования;

уплату налогов и иных обязательных платежей в связи со строительством, реконструкцией наемного дома социального использования или приобретение всех помещений в наемном доме социального использования или являющегося наемным домом социального использования жилого дома;

заключение договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования и исполнение обязательств по этому договору, если строительство (создание) наемного дома социального использования осуществлялось в соответствии с указанным договором;

3.2. расходы собственника жилого помещения и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанные с капитальным ремонтом наемного дома социального использования;

3.3. возмещение расходов собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, на оборудование наемного дома социального использования, который является многоквартирным домом или жилым домом блокированной застройки помещениями, предназначенными для удовлетворения социально-бытовых потребностей нанимателей (прачечной, гладильными помещениями, колясочной, тренажерным залом и т.п.);

3.4. возмещение расходов собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанных с укомплектованием жилого помещения предусмотренным договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования имуществом наймодателя (мебелью, бытовой техникой, предметами домашнего обихода);

3.5. расходы собственника жилого помещения на аренду земельного участка, на котором расположен наемный дом социального использования;

3.6. расходы собственника жилого помещения и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом наемного дома социального использования;

3.7. расходы наймодателя, связанные с содержанием и текущим ремонтом жилого помещения, если в соответствии с договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования содержание и

текущий ремонт жилого помещения являются обязанностью наймодателя жилого помещения;

3.8. расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, на оплату процентов по кредитам (займам) на цели, указанные в подпунктах 3.1. - 3.7. настоящего пункта;

3.9. возмещение расходов собственника жилого помещения, связанных с уплатой налогов и иных обязательных платежей в связи с владением, распоряжением жилым помещением;

3.10. возмещение расходов наймодателя жилого помещения, связанных с уплатой налогов и иных обязательных платежей в связи с предоставлением внаем жилого помещения;

3.11. оплата услуг наймодателя за предоставление нанимателю жилого помещения в пользование жилого помещения, имущества, указанного в подпунктах 3.3 и 3.4 настоящего пункта, а также иных услуг по договору;

3.12. расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, на уплату процентов и (или) иных платежей в связи с предоставлением на возвратной и возмездной основе государственной, муниципальной и (или) иной поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования, если такие расходы не указаны в подпунктах 3.1. - 3.11 настоящего пункта, за исключением расходов на возмещение предоставленной поддержки в случае изменения цели использования здания в качестве наемного дома социального использования (наемный дом социального использования становится наемным домом коммерческого использования) или прекращения использования здания в качестве наемного дома до истечения срока, установленного указанными решением или договором о предоставлении указанной поддержки;

3.13 дополнительные расходы собственника жилого помещения и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанные с предоставлением внаем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования и осуществляемые такими лицами в соответствии с законодательством и договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

4. В целях установления максимального размера платы за наем жилого помещения проводится финансово-экономическое обоснование в следующем порядке:

4.1. определяются основные характеристики наемного дома социального использования, являющегося многоквартирным домом, жилые помещения в котором соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в

сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее – типовой наемный дом социального использования), в том числе общая площадь всех жилых и нежилых помещений в типовом наемном доме социального использования и общая площадь жилых помещений в таком доме;

4.2. рассчитывается среднее по области значение максимального размера платы за наем жилого помещения в типовом наемном доме социального использования по формуле:

$$R = \left( \frac{C_1/S_1}{n_1 \times 12} + \frac{C_2/S_2}{n_2 \times 12} \right) (1 + r) + \frac{C_3}{S_1} + \frac{C_4}{S_2}$$

где:

R – средний размер платы за наем жилого помещения в наемном доме социального использования в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения, рублей в месяц;

$C_1$  – сумма инвестиционных расходов за вычетом суммы основного долга по кредитам (займам), привлеченным на цели финансирования инвестиционных расходов, в случае привлечения таких кредитов (займов) (далее – собственные инвестиционные расходы), рублей;

$S_1$  – общая площадь всех жилых и нежилых помещений в наемном доме социального использования, кв. метров;

$C_2$  – сумма расходов на обустройство за вычетом суммы основного долга по кредитам (займам), привлеченным на цели финансирования расходов на обустройство, в случае привлечения таких кредитов (займов) (далее – собственные расходы на обустройство), рублей;

$S_2$  – общая площадь всех жилых помещений в наемном доме социального использования;

$C_3$  – сумма текущих расходов в отношении наемного дома социального использования и расходов на погашение основного долга и уплату процентов по кредитам (займам), привлеченным на цели финансирования указанных текущих расходов и инвестиционных расходов, в случае привлечения таких кредитов (займов), рублей в месяц;

$C_4$  – сумма текущих расходов в отношении жилых помещений в наемном доме социального использования и расходов на погашение суммы основного долга по кредитам (займам), привлеченным на цели финансирования указанных текущих расходов и расходов на благоустройство, в случае привлечения таких кредитов (займов), рублей в месяц;

$r$  – планируемая доходность собственных инвестиционных расходов и собственных расходов на обустройство за весь срок окупаемости, в процентах, деленная на 100;

$n_1$  – планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов, лет;

п2– планируемый срок окупаемости собственных расходов на обустройство, лет.

5. Финансово-экономическое обоснование готовится исполнительным органом государственной власти области, осуществляющим нормативное правовое регулирование в сфере установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем (далее – уполномоченный орган государственной власти), на основании сведений, указанных в 4 пункте, представляемых исполнительными органами государственной власти области, в чьем распоряжении находятся такие сведения, а также муниципальными образованиями области.

6. Финансово-экономическое обоснование представляется вместе с проектом нормативного правового акта об установлении максимального размера платы за наем.

7. Максимальный размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации максимального размера указанной платы в соответствии с пунктом 9 настоящего Порядка.

8. При изменении максимального размера платы за наем жилого помещения готовится финансово-экономическое обоснование в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка, в котором дополнительно отражаются показатели обоснования потребности в увеличении или возможности снижения платы за 1 кв. метр жилого помещения.

Измененный размер максимального размера платы за наем жилого помещения не может быть установлен менее величины, определенной в соответствии с пунктом 9 настоящего Порядка.

9. Максимальный размер платы за наем жилого помещения подлежит ежегодной индексации исходя из индекса потребительских цен в области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) по данным Федеральной службы государственной статистики не позднее 1 марта текущего года, за исключением случая, указанного в пункте 10 настоящего Порядка.

10. В случае принятия в текущем году решения об изменении максимального размера платы за наем жилого помещения принятие решения об индексации максимального размера платы в текущем году не допускается.

11. Решения об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы за наем в течение 5 рабочих дней со дня их принятия подлежат размещению в сети «Интернет» на официальных сайтах органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов области, на территории которых расположены наемные дома социального использования, а также на официальном сайте уполномоченного органа государственной власти области.