



ПРАВИТЕЛЬСТВО ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 25 августа 2015 года

№ 434

г. Чита

О некоторых мерах по реализации части 3 статьи 156¹ Жилищного кодекса Российской Федерации

В соответствии с частью 3 статьи 156¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 4 постановления Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2014 года № 1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования», статьей 44 Устава Забайкальского края, пунктами 3, 4 статьи 1 Закона Забайкальского края от 4 марта 2015 года № 1135-ЗЗК «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования в Забайкальском крае», в целях урегулирования вопроса по установлению, изменению и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений жилищного фонда социального использования Правительство Забайкальского края **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 жилых помещений жилищного фонда социального использования.

2. Департаменту государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края установить размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в наемных домах, все помещения в которых находятся в собственности Забайкальского края, или по договору найма жилого дома, являющегося наемным домом и находящегося в собственности Забайкальского края, а также максимальный размер платы за наем жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения жилищного фонда социального использования в течение 30 календарных дней с даты учета наемного дома социального использования в соответствии с частью 2 статьи 91¹⁸ Жилищного кодекса Российской Федерации.

Губернатор Забайкальского края



К.К.Ильковский



УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Забайкальского края
от 25 августа 2015 года № 434

ПОРЯДОК

установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений жилищного фонда социального использования

1. Настоящий Порядок определяет механизм установления 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 (далее – максимальный размер платы), изменения и ежегодной индексации такой платы.

2. Установление максимального размера платы, изменение и ежегодная индексация такой платы осуществляется Департаментом государственного имущества и земельных отношений Забайкальского края (далее – Департамент).

3. Департамент при установлении максимального размера платы определяет коэффициент дифференциации для муниципальных образований в зависимости от следующих характеристик наемных домов социального использования:

- месторасположение на территории муниципального образования;
- потребительские свойства;
- уровень благоустройства;
- размеры жилых помещений.

4. При установлении максимального размера платы учитываются следующие обстоятельства:

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

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

приобретение права собственности на все помещения в наемном доме социального использования или на являющийся наемным домом социального использования жилой дом;

оформление права собственности на все помещения в наемном доме социального использования или на являющийся наемным домом социального использования жилой дом;

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);

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;

строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) наемного дома социального использования к сетям инженерно-технического обеспечения, если это было предусмотрено 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 или реконструкцией наемного дома социального использования либо приобретением всех помещений в наемном доме социального использования или являющегося наемным домом социального использования жилого дома;

уплату цены за право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (далее - договор об освоении территории) и исполнение обязательств по договору об освоении территории, если строительство (создание) наемного дома социального использования осуществлялось в соответствии с договором об освоении территории;

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

в) возмещение расходов собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанных с оборудованием расположенных в наемном доме социального использования (многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки) помещений, предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей нанимателей, при условии наличия указанных помещений;

г) возмещение расходов собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанных с укомплектованием жилого помещения имуществом наймодателя (мебель, бытовая техника, предметы домашнего обихода), при условии, что жилые помещения укомплектованы указанным имуществом;

д) расходы собственника жилого помещения на аренду земельного участка, на котором расположен наемный дом социального использования (арендная плата);

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

ж) расходы наймодателя, связанные с содержанием и текущим ремонтом жилого помещения, если в соответствии с договором найма содержание и текущий ремонт жилого помещения являются обязанностью наймодателя жилого помещения;

з) расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, на оплату процентов по кредитам (займам) на цели, предусмотренные подпунктами «а» - «е» настоящего пункта;

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

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

л) стоимость услуг наймодателя по предоставлению нанимателю в пользование помещений и имущества, предусмотренных подпунктами «в» и «г» настоящего пункта;

м) расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, на возмещение предоставленной на возвратной и возмездной основе государственной, муниципальной и (или) иной поддержки для создания и (или) эксплуатации наемного дома социального использования и на уплату процентов и (или) иных платежей в связи с предоставлением такой поддержки, если эти расходы не входят в состав расходов, указанных в подпунктах «а» - «л» настоящего пункта.

5. В целях установления максимального размера платы рассчитывается среднее по Забайкальскому краю значение максимального размера платы за наем жилого помещения в наемном доме социального использования по формуле:

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

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;

n_2 - планируемый срок окупаемости собственных расходов на обустройство, лет.

6. Департамент в течение 10 календарных дней с даты учета наемного дома социального использования в соответствии с частью 2 статьи 91¹⁸ Жилищного кодекса Российской Федерации готовит и согласовывает с Министерством территориального развития Забайкальского края финансово-экономическое обоснование максимального размера платы.

7. Департамент в течение 20 календарных дней со дня подготовки и согласования с Министерством территориального развития Забайкальского края финансово-экономического обоснования устанавливает максимальный размер платы.

8. Максимальный размер платы может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации максимального размера указанной платы в соответствии с пунктом 10 настоящего Порядка.

9. При изменении максимального размера платы готовится финансово-

экономическое обоснование с учетом обстоятельств, влияющих на установление максимального размера платы, в соответствии с пунктом 4 настоящего Порядка, при этом в указанном обосновании дополнительно отражаются показатели обоснования потребности в увеличении или возможности снижения платы за 1 кв. метр жилого помещения.

Новый максимальный размер платы не может быть меньше величины, определенной в соответствии с пунктом 10 настоящего Порядка.

10. Максимальный размер платы подлежит ежегодной индексации исходя из индекса потребительских цен в Забайкальском крае (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 11 настоящего Порядка.

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

12. Решения об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы в течение 5 рабочих дней со дня их принятия подлежат размещению на официальном сайте Департамента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также направляются в органы местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Забайкальского края, на территории которых расположены наемные дома социального использования, для размещения на их официальных сайтах.
