



28.04.2015 156 №

28.04.2015 № 156

Шупашкар хули

г. Чебоксары

**О внесении изменений в постановление  
Кабинета Министров Чувашской  
Республики от 16 марта 2009 г. № 79**

Кабинет Министров Чувашской Республики постановляет:

1. Внести в постановление Кабинета Министров Чувашской Республики от 16 марта 2009 г. № 79 «Об утверждении Методики расчета ежемесячного размера платы за наем жилых помещений государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования» (с изменениями, внесенными постановлениями Кабинета Министров Чувашской Республики от 8 июля 2009 г. № 214, от 27 мая 2010 г. № 149, от 23 ноября 2011 г. № 514, от 14 ноября 2012 г. № 492) следующие изменения:

в наименовании, пункте 1 слова «расчета ежемесячного размера платы» заменить словами «установления, изменения и индексации платы»;

пункт 2 дополнить абзацем следующего содержания:

«Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики вносит в установленном порядке проект решения Кабинета Министров Чувашской Республики по изменению и индексации платы за наем жилого помещения государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в месяц.»;

Методику расчета ежемесячного размера платы за наем жилых помещений государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования, утвержденную указанным постановлением, изложить в следующей редакции:

«УТВЕРЖДЕНА  
постановлением Кабинета Министров  
Чувашской Республики  
от 16.03.2009 № 79

**МЕТОДИКА**

**установления, изменения и индексации платы за наем жилых помещений  
государственного жилищного фонда Чувашской Республики  
коммерческого использования**

Настоящая Методика определяет порядок установления, изменения и индексации платы за наем жилых помещений государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования (далее – плата за наем).

## **I. Порядок установления платы за наем**

Плата за наем определяется по каждому введенному в эксплуатацию (приобретенному) объекту государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования (блок-секция, подъезд, жилой дом, группа жилых домов) исходя из предмета государственного контракта (договора) на строительство (приобретение) данного объекта для создания государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования.

Плата за наем (ПН) определяется по формуле

$$ПН = СПН \times S,$$

где:

СПН – ставка платы за наем в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в месяц (далее – ставка платы за 1 кв. метр жилого помещения);

S – общая площадь жилого помещения в соответствии с договором коммерческого найма жилого помещения.

Ставка платы за 1 кв. метр жилого помещения (СПН) определяется по формуле

$$СПН = (A_i \times D_n + ДР + НР) \times K_d,$$

где:

$A_i$  – размер ежемесячных отчислений на полное восстановление объекта государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения;

$D_n$  – доля оплаты нанимателем жилого помещения объекта государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования в необходимых отчислениях на его полное восстановление (устанавливается в размере 100 процентов необходимых отчислений на полное восстановление стоимости жилого помещения государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования);

ДР – дополнительные расходы из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в месяц, рассчитываемые на основании финансово-экономического обоснования, связанные с привлечением кредитов (займов) на цели финансирования строительства объекта государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования, с уплатой взносов на капитальный ремонт общего имущества в объекте государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования в размерах, установленных Кабинетом Министров Чувашской Республики;

НР – величина накладных расходов при эксплуатации объектов государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования, определяется по формуле

$$НР = A_i \times D_n \times 0,55;$$

$K_d$  – коэффициент дифференциации платы за наем в зависимости от потребительских свойств дома:

1,22 – для кирпичного дома;

1,2 – для монолитно-каркасного дома с кирпичным заполнением стен;

1,0 – для крупнопанельного дома.

Размер ежемесячных отчислений на полное восстановление объекта государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения ( $A_i$ ) определяется по формуле

$$A_i = B_i \times V_i / 12 \times 100,$$

где:

$B_i$  – балансовая стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения объекта государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования на момент ввода в эксплуатацию;

$V_i$  – норматив отчислений на полное восстановление объекта государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования, процентов в год.

Норматив отчислений на полное восстановление объекта государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования ( $V_i$ ) в соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР» составляет:

для кирпичных и монолитно-каркасных зданий с кирпичным заполнением стен – 0,8 процента в год;

для крупнопанельных зданий – 0,7 процента в год.

## II. Порядок изменения платы за наем

Изменение платы за наем устанавливается на основании финансово-экономического обоснования потребности в увеличении или возможности снижения платы за наем. Плата за наем с учетом изменения (ИзмПН) рассчитывается исходя из размера платы за наем в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в месяц (далее – размер платы за 1 кв. метр жилого помещения) и общей площади жилого помещения и определяется по формуле

$$\text{ИзмПН} = (\text{СПН} + D_{\text{ир}}) \times (1 + r) \times S,$$

где:

СПН – ставка платы за 1 кв. метр жилого помещения;

$D_{\text{ир}}$  – дополнительные инвестиционные расходы из расчета на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в месяц (дополнительные инвестиционные расходы, кредиты (займы) на цели финансирования дополнительных инвестиционных расходов, текущие расходы, включая налог на имущество организаций);

$r$  – планируемая доходность инвестиционных расходов за весь срок окупаемости (процентов), деленная на 100. Значение планируемой доходности инвестиционных расходов устанавливается Кабинетом Министров Чувашской Республики;

$S$  – общая площадь жилого помещения в соответствии с договором коммерческого найма жилого помещения.

Финансово-экономическое обоснование изменения платы за наем выполняется уполномоченной организацией по использованию государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования (далее – уполномоченная организация) и включает в себя обоснование потребности в увеличении или возможности снижения платы за наем, в том числе с учетом:

истечения срока окупаемости инвестиционных расходов;

необходимости дополнительных инвестиционных расходов, размера и срока их окупаемости;

необходимости привлечения кредитов (займов) на цели финансирования инвестиционных расходов, а также условий привлечения таких кредитов (займов);

необходимости увеличения текущих расходов;

доходности инвестиционных расходов за весь срок окупаемости.

Размер платы за 1 кв. метр жилого помещения изменяется на основании решения Кабинета Министров Чувашской Республики. При изменении размера платы за 1 кв. метр жилого помещения плата за наем жилого помещения рассчитывается как произведение общей площади жилого помещения и измененного таким решением размера платы за 1 кв. метр жилого помещения.

### III. Порядок индексации платы за наем

Размер платы за 1 кв. метр жилого помещения может индексироваться не чаще одного раза в год исходя из индекса потребительских цен в Чувашской Республике (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Чувашской Республике по решению Кабинета Министров Чувашской Республики.

Индексация производится не ранее чем по истечении одного года с даты заключения договора найма жилого помещения государственного жилищного фонда Чувашской Республики коммерческого использования или не ранее чем по истечении одного года с даты последнего изменения платы за наем. Индексация производится не ранее 1 июля текущего года.»

2. Настоящее постановление вступает в силу через десять дней после дня его официального опубликования.

Председатель Кабинета Министров  
Чувашской Республики – И. Моторин

