



**ПРАВИТЕЛЬСТВО НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

14.08.2017 № 274

Великий Новгород

**Об утверждении Порядка установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования**

В соответствии с 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» Правительство Новгородской области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

2. Опубликовать постановление в газете «Новгородские ведомости» и разместить на «Официальном интернет-портале правовой информации» ([www.pravo.gov.ru](http://www.pravo.gov.ru)).

Временно исполняющий обязанности  
Губернатора Новгородской области **А. С. Дикитин**



УТВЕРЖДЕН  
постановлением Правительства  
Новгородской области  
от 14.08.2017 № 274

## ПОРЯДОК

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

1. Настоящий Порядок определяет правила установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее – максимальный размер платы), заключаемым в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 5 декабря 2014 года № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».

2. Максимальный размер платы устанавливается Правительством Новгородской области в расчете на 1 кв.м общей площади жилого помещения в наемном доме социального использования.

3. Максимальный размер платы изменяется по решению Правительства Новгородской области не чаще чем один раз в 3 года, за исключением ежегодной индексации максимального размера платы в соответствии с пунктом 10 настоящего Порядка. При изменении максимального размера платы максимальный размер платы устанавливается не менее величины, определяемой с учетом положений пункта 10 настоящего Порядка.

4. Максимальный размер платы учитывает:

4.1. 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;

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

4.3. 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 жилым доме блокированной застройки) помещений, предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей нанимателей, при условии наличия указанных помещений;

4.4. 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;

4.5. Расходы собственника жилого помещения на аренду земельного участка, на котором расположен наемный дом социального использования (арендная плата);

4.6. 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;

4.7. 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;

4.8. Расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, на оплату процентов по кредитам (займам) на цели, предусмотренные подпунктами 4.1-4.6 настоящего Порядка;

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

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

4.11. Стоимость услуг наймодателя по предоставлению нанимателю в пользование жилого помещения и имущества, предусмотренного подпунктами 4.3, 4.4 настоящего Порядка;

4.12. 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 4.1-4.11 настоящего Порядка.

5. Проект распоряжения Правительства Новгородской области по установлению (изменению, индексации) максимального размера платы разрабатывается комитетом по ценовой и тарифной политике области на основании письменного обращения департамента строительства Новгородской области, согласованного с департаментом по жилищно-коммунальному хозяйству и топливно-энергетическому комплексу Новгородской области (далее обращение), не позднее 30 календарных дней со дня поступления в комитет по ценовой и тарифной политике области обращения.

6. Обращение, представляемое в комитет по ценовой и тарифной политике области, содержит:

6.1. Показатели дифференциации среднего по Новгородской области значения максимального размера платы за наем жилого помещения для муниципальных образований Новгородской области и значения коэффициентов дифференциации максимального размера платы (далее показатели и значения коэффициентов дифференциации), определяемые департаментом строительства Новгородской области по согласованию с департаментом по жилищно-коммунальному хозяйству и топливно-энергетическому комплексу Новгородской области с учетом положений пункта 4 Методических рекомендаций по установлению максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв.м общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, изменению и ежегодной индексации такой платы, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 января 2015 года № 4/пр (далее Методические рекомендации);

6.2. Планируемый средний срок окупаемости расходов, подлежащих возмещению в соответствии с подпунктами 4.1, 4.2 настоящего Порядка, и расходов, произведенных в период до предоставления внаем первого жилого помещения в наемном доме социального использования или являющимся наемным домом социального использования жилого дома на уплату процентов по кредитам (займам), привлеченным на указанные в подпунктах 4.1, 4.2 настоящего Порядка цели (далее инвестиционные расходы), определяемый департаментом строительства Новгородской области;

6.3. Планируемую среднюю доходность инвестиционных расходов, определяемую департаментом строительства Новгородской области;

6.4. Предлагаемые значения максимального размера платы за 1 кв.м общей площади жилого помещения, рассчитанные по формуле, предусмотренной подпунктом 7.6 настоящего Порядка, дифференцированные для муниципальных образований Новгородской области с использованием установленных показателей и значений коэффициентов дифференциации;

6.5. Финансово-экономическое обоснование предлагаемого максимального размера платы, проведенное в порядке, предусмотренном пунктом 5 Методических рекомендаций.

7. Финансово-экономическое обоснование установления максимального размера платы включает обоснование:

7.1. Расходов, подлежащих возмещению в соответствии с подпунктами а) и б) пункта 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 декабря 2014 года № 1356 (далее Правила), и расходов, произведенных в период до предоставления внаем первого жилого помещения в наемном доме социального использования или являющегося наемным домом социального использования жилого дома на уплату процентов по кредитам (займам), привлеченным на цели, указанные в подпунктах а) и б) пункта 2 Правил;

7.2. Расходов, произведенных в период до предоставления внаем первого жилого помещения в наемном доме социального использования или являющегося наемным домом социального использования жилого дома и указанных в подпунктах 4.3, 4.4 настоящего Порядка (далее расходы на обустройство), а также срока окупаемости расходов на обустройство;

7.3. Иных расходов, указанных в подпунктах 4.5-4.12 настоящего Порядка, которые должны быть произведены в период после предоставления внаем первого жилого помещения в наемном доме социального использования или являющегося наемным домом социального использования жилого дома (далее текущие расходы);

7.4. Доходности инвестиционных расходов и расходов на обустройство за вычетом суммы основного долга по кредитам (займам), привлеченным на цели финансирования инвестиционных расходов и расходов на обустройство (в случае привлечения таких кредитов (займов)), за весь срок окупаемости;

7.5. Коэффициентов дифференциации максимального размера платы за наем жилого помещения для муниципальных образований Новгородской области, устанавливаемых в соответствии с подпунктом 6.1 настоящего Порядка в целях дифференциации размера платы за 1 кв.м общей площади жилого помещения (далее коэффициенты дифференциации);

7.6. Среднего размера платы за 1 кв.м общей площади жилого помещения (R), рассчитываемого по формуле:

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

- $C_1$  – 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);
- $S_1$  – общая площадь всех жилых и нежилых помещений в наемном доме социального использования;
- $C_2$  – 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);
- $S_2$  – 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));
- $C_4$  – 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));
- $r$  – планируемая доходность собственных инвестиционных расходов и собственных расходов на обустройство за весь срок окупаемости (процентов), деленная на 100;
- $n_1$  – планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов (лет);
- $n_2$  – планируемый срок окупаемости собственных расходов на обустройство (лет);

7.7. Расчета предлагаемых размеров платы за 1 кв.м общей площади жилого помещения, исчисляемых как произведение среднего размера платы за 1 кв.м общей площади жилого помещения, определяемого по формуле, указанной в подпункте 7.6 настоящего Порядка, и коэффициентов дифференциации (в случае установления коэффициентов дифференциации).

8. Финансово-экономическое обоснование изменения максимального размера платы включает:

8.1. Обоснование потребности в увеличении или возможности снижения платы за 1 кв.м жилого помещения, в том числе с учетом:

истечения срока окупаемости инвестиционных расходов и расходов на обустройство;

необходимости в дополнительных инвестиционных расходах, размера и срока их окупаемости;

необходимости в дополнительных расходах на обустройство, в том числе в связи с износом имущества наймодателя, указанного в подпунктах 4.3, 4.4 настоящего Порядка, размера и срока их окупаемости;

погашения ранее привлеченных кредитов (займов) на цели финансирования расходов различных видов и необходимости привлечения дополнительных кредитов (займов) на цели финансирования расходов различных видов, а также условий привлечения таких кредитов (займов);

необходимости увеличения текущих расходов;

доходности дополнительных собственных инвестиционных расходов и дополнительных собственных расходов на обустройство за весь срок окупаемости;

необходимости изменения коэффициентов дифференциации;

8.2. Расчет предлагаемого измененного среднего размера платы за 1 кв.м общей площади жилого помещения, исчисляемого по формуле, указанной в подпункте 7.6 настоящего Порядка, с учетом предлагаемого изменения значений указанных в формуле параметров;

8.3. Расчет предлагаемых измененных размеров платы за 1 кв.м общей площади жилого помещения, исчисляемых с учетом положений подпункта 7.7 настоящего Порядка.

9. Максимальный размер платы за наем жилого помещения устанавливается исходя из экономически обоснованных расходов, указанных в пункте 4 настоящего Порядка, среднего срока окупаемости, средней доходности инвестиционных расходов, расходов на обустройство, показателей дифференциации, устанавливаемых в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка.

10. Максимальный размер платы ежегодно не позднее 01 марта текущего года индексируется исходя из индекса потребительских цен в Новгородской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) на основании данных территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Новгородской области с учетом пункта 11 настоящего Порядка.

11. В случае принятия в текущем году распоряжения Правительства Новгородской области об изменении максимального размера платы распоряжение Правительства Новгородской области об индексации максимального размера платы не принимается.

12. Распоряжение Правительства Новгородской области об утверждении (изменении, индексации) максимального размера платы размещается комитетом по ценовой и тарифной политике области на официальном сайте



Правительства Новгородской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» ([www.novreg.ru](http://www.novreg.ru)) в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня его принятия.

---