



ПРАВИТЕЛЬСТВО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.09.2015

г. Оренбург

№ 710-н

Об утверждении порядка 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, изменения и ежегодной индексации такой платы

В соответствии с частью 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 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»:

1. Утвердить порядок 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, изменения и ежегодной индексации такой платы согласно приложению.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на исполняющего обязанности министра строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области Мищерякову О.П.

3. Постановление вступает в силу после его официального опубликования.

Губернатор



Ю.А.Берг

Приложение
к постановлению
Правительства области
от 14.09.2015 № 710-н

Порядок
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,
изменения и ежегодной индексации такой платы

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок определяет правила 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 за наем), изменения и ежегодной индексации такой платы.

2. Максимальный размер платы за наем устанавливается дифференцированно по муниципальным образованиям Оренбургской области и утверждается постановлением Правительства Оренбургской области.

3. Проект постановления Правительства Оренбургской области об установлении максимального размера платы за наем подготавливается министерством строительства, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Оренбургской области.

4. Максимальный размер платы за наем изменяется не чаще чем один раз в 3 года, за исключением ежегодной индексации в соответствии с пунктом 7 настоящего Порядка.

5. В случае принятия в текущем году решения об изменении максимального размера платы за наем в текущем году решение об индексации максимального размера платы за наем не принимается. При изменении максимального размера платы за наем его величина не должна быть менее величины максимального размера платы, определяемой с учетом индексации.

6. Максимальный размер платы за наем индексируется ежегодно, не позднее 1 марта текущего года, с применением индекса-дефлятора на соответствующий год по виду экономической деятельности «Инвестиции в основной капитал», принятого в основных параметрах прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период, разработанных Министерством экономического развития Российской Федерации и доведенных в установленном порядке после одобрения Правительством Российской Федерации.

7. Инициатором подготовки решений об изменении максимального размера платы за наем и об индексации максимального размера платы за наем выступает орган исполнительной власти Оренбургской области, являющийся наймодателем, или организация, уполномоченная этим органом исполнительной власти Оренбургской области выступать наймодателем жилых помещений государственного жилищного фонда Оренбургской области по договорам найма.

8. Проекты решений об установлении максимального размера платы за наем и об изменении максимального размера платы за наем с приложением к ним финансово-экономического обоснования согласовываются департаментом Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов.

II. Определение максимального размера платы за наем и его финансово-экономическое обоснование

9. При определении максимального размера платы за наем учитываются:

расходы, указанные 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 декабря 2014 года № 1356 (далее – Правила);

сроки окупаемости и доходность инвестиционных расходов (подлежащих возмещению в соответствии с подпунктами «а» и «б» пункта 2 Правил, а также произведенных в период до предоставления в наем 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) и расходов на обустройство, указанных в подпунктах «в» и «г» пункта 2 Правил;

коэффициент дифференциации по муниципальным образованиям Оренбургской области согласно приложению № 1 к настоящему Порядку.

10. При определении максимального размера платы за наем принимается, что жилые помещения жилого фонда социального использования соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

11. Финансово-экономическое обоснование максимального размера платы за наем содержит:

основные характеристики наемного дома социального использования, являющегося многоквартирным домом, жилые помещения в котором принимаются соответствующими условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным Министерством строительства и

жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – типовой наемный дом социального использования);

среднее по Оренбургской области значение максимального размера платы за наем в типовом наемном доме социального использования, рассчитанное по методике согласно приложению № 2 к настоящему Порядку;

значения максимального размера платы за наем, дифференцированные по муниципальным образованиям Оренбургской области.

Приложение № 1
к порядку 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,
изменения и ежегодной
индексации такой платы

Коэффициент дифференциации
по муниципальным образованиям Оренбургской области

№ п/п	Наименование муниципального образования, территория	Значение коэффициента дифференциации
1	2	3
1.	Город Оренбург, Центральный район:	
1.1.	Часть района, ограниченная улицами: Цвиллинга, Рыбаковская, Пролетарская, Орская, проспект Победы, Степана Разина, Туркестанская, Маршала Жукова, Богдана Хмельницкого, Володарского, Комсомольская, Постникова	1,05
1.2.	Часть района, ограниченная улицами: Пролетарская, Шевченко, Одесская, Орская, и часть района к северо-востоку от улицы Лесозащитной	1,012
1.3.	Часть района, ограниченная улицами: Степана Разина, проспект Победы, Орская, Одесская, Лесозащитная, Карагандинская, Марины Расковой, Ульянова, Туркестанская, и часть района к юго-западу от улицы Цвиллинга	1
2.	Город Оренбург, Ленинский район:	
2.1.	Часть района, ограниченная улицами: Донгузская (от широты 51°45'8" (51.75222), Чичерина, Постникова, Комсомольская, Володарского, Богдана Хмельницкого, Маршала Жукова, Туркестанская, Уральская (до широты 51°45'49" N (51.763612), и часть района к востоку от Нежинского шоссе, Загородного шоссе, широты 51°48'34" N (51.809445)	1,05

1	2	3
2.2.	Часть района, ограниченная улицами: Ульянова, Марины Расковой, Карагандинская, Мира, проспект Гагарина, Чкалова, Ленинградская, Туркестанская	1,024
2.3.	Часть района, ограниченная Загородным шоссе, широтой 51°45'49" N (51.763612), улицами: Уральская, Туркестанская, Ленинградская, Чкалова, проспект Гагарина, Мира, Лесозащитная	1,012
2.4.	Остальная территория Ленинского района	0,9
3.	Город Оренбург, Дзержинский район:	
3.1.	Часть района, ограниченная улицей Терешковой, Загородным шоссе, улицами: Гаранькина, Транспортная, Автомобилистов, проспект Победы, Театральная, Березка	1,024
3.2.	Часть района к югу от улиц: Березка, Театральная, проспект Победы, Транспортная, Автомобилистов	1,012
3.3.	Часть района к западу от улицы Терешковой, Загородного шоссе	0,95
3.4.	Остальная территория Дзержинского района	0,9
4.	Город Оренбург, Промышленный район:	
4.1.	Часть района, ограниченная улицами: Шевченко, Полтавская, Юркина, Ижевская, Локомотивная, Лабужского, Чебеньковская, Терешковой	1,024
4.2.	Часть района, ограниченная проспектом Коммунаров, улицами: Орлова, Цвиллинга, Рыбаковская	1
4.3.	Остальная территория Промышленного района	0,95
5.	Городские округа Оренбургской области, кроме города Оренбурга	0,75
6.	Городские поселения Оренбургской области	0,65
7.	Сельские поселения Оренбургской области	0,5

Приложение № 2
к порядку 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,
изменения и ежегодной
индексации такой платы

Методика

расчета среднего по Оренбургской области значения
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

Методика устанавливает порядок расчета среднего по Оренбургской области значения 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 – среднее по Оренбургской области значение максимального размера платы за наем).

Среднее по Оренбургской области значение максимального размера платы за наем определяется по формуле:

$$\overline{\text{МРП}} = \left[\left(\frac{\text{ИР}}{n} \times \left(1 + \frac{r}{100} \right) \right) + \text{ТРС}_{\text{ои}} + \frac{\text{КР}}{t} + \frac{\text{ЧВО}_{\text{жп}}}{k} \right] \times \text{КК}_{\text{им}}, \text{ где:}$$

$\overline{\text{МРП}}$ – среднее по Оренбургской области значение максимального размера платы за наем (рублей);

ИР – инвестиционные расходы на строительство наемного дома социального использования в расчете на 1 квадратный метр жилого помещения (далее – инвестиционные расходы).

Инвестиционные расходы принимаются равными средней по Оренбургской области фактической стоимости строительства 1 кв. метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа, введенных в эксплуатацию в году, предшествующему году расчета среднего по Оренбургской области значения максимального размера платы за наем (по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области);

n – срок окупаемости инвестиционных расходов (месяцев).

Срок окупаемости инвестиционных расходов принимается исходя из минимального срока полезного использования наемного дома социального использования, определяемого с учетом классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 года № 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;

r – доходность инвестиционных расходов (процентов).

Доходность инвестиционных расходов принимается равной размеру средневзвешенной по Оренбургской области процентной ставки по жилищным кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам в рублях, определяемой и публикуемой Центральным Банком Российской Федерации, по состоянию на 1 января года установления максимального размера платы за наем;

$TRC_{\text{ои}}$ – текущие расходы на содержание и текущий ремонт общедомового имущества в наемном доме социального использования в расчете на 1 квадратный метр жилого помещения (далее – текущие расходы).

Текущие расходы принимаются равными среднему по Оренбургской области размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, устанавливаемой органами местного самоуправления муниципальных образований Оренбургской области и используемой для расчета субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, предоставляемой гражданам в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;

KP – расходы на капитальный ремонт жилых помещений и общедомового имущества в наемном доме социального использования (далее – расходы на капитальный ремонт) в расчете на 1 квадратный метр жилого помещения (рублей);

t – срок, по истечении которого требуется проведение капитального ремонта (месяцев), принимается равным 25 годам (300 месяцам);

$ЧВО_{\text{жп}}$ – затраты на чистовую отделку и оборудование санитарно-техническими устройствами жилых помещений в наемном доме социального использования (далее – затраты на отделку);

k – срок, по истечении которого требуется восстановление чистовой отделки и оборудования санитарно-техническими устройствами жилых помещений в наемном доме социального использования (месяцев), принимается равным 10 годам (120 месяцам);

$KK_{\text{им}}$ – корректирующий коэффициент на оснащение жилых помещений в наемном доме социального использования мебелью, бытовой техникой, предметами домашнего обихода, необходимыми для проживания, принимается равным 1,17.

Расходы на капитальный ремонт определяются по формуле:

$$КР = ИР \times Д_{кэ}, \text{ где:}$$

$Д_{кэ}$ – доля короткоживущих конструктивных элементов в инвестиционных расходах, определяемая как средняя суммарная доля по жилым зданиям разной этажности в соответствии со справочником оценщика «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства».

Затраты на отделку определяются по формуле:

$$ЧВО_{жп} = ИР \times Д_{чвожп}, \text{ где:}$$

$Д_{чвожп}$ – доля затрат на чистовую отделку в инвестиционных расходах, принимается равной 1,15.
