



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 12.03.2015 № 158

г. Ростов-на-Дону

**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 по городским округам
и муниципальным районам Ростовской области**

В целях реализации 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» Правительство Ростовской области **п о с т а н о в л я е т**:

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 по городским округам и муниципальным районам Ростовской области.

2. Министерству строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области (Безуглов Н.В.) утвердить максимальный размер платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования по городским округам, муниципальным районам Ростовской области.

3. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за выполнением постановления возложить на заместителя Губернатора Ростовской области Трифонова С.Ф.

Губернатор
Ростовской области



В.Ю. Голубев

Постановление вносит
министерство строительства,
архитектуры и территориального
развития Ростовской области

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 по
городским округам и муниципальным районам Ростовской области

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, изменения и ежегодной индексации такой платы по городским округам и муниципальным районам Ростовской области.

2. В настоящем Порядке используются понятия и термины, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2014 г. № 1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования».

3. Максимальный размер 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) устанавливается дифференцированно для городских округов и муниципальных районов Ростовской области исходя из инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования, текущих расходов в отношении наемного дома социального использования и текущих расходов в отношении жилых помещений в наемном доме социального использования, а также планируемой доходности и окупаемости инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования.

4. Планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования для целей реализации настоящего Положения составляет 180 месяцев.

5. Планируемая доходность инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования для целей реализации настоящего Положения составляет 10 процентов.

6. При установлении максимального размера платы за наем готовится его финансово-экономическое обоснование в следующем порядке:

6.1. Определяются основные характеристики наемного дома социального использования, являющегося многоквартирным домом, жилые помещения в котором рекомендуется признать соответствующими условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – типовой наемный дом социального использования), в том числе общая площадь всех жилых и нежилых помещений в типовом наемном доме социального использования.

6.2. Рассчитывается среднее по Ростовской области значение максимального размера платы за наем в типовом наемном доме социального использования по методике согласно приложению № 1 к настоящему Порядку.

6.3. Определяются показатели дифференциации среднего по Ростовской области значения максимального размера платы за наем для городских округов и муниципальных районов Ростовской области, а также их значения согласно приложению № 2 к настоящему Порядку.

6.4. Определяются значения максимального размера платы за наем дифференцировано для городских округов и муниципальных районов Ростовской области путем корректировки среднего по Ростовской области значения максимального размера платы за наем с использованием значений показателей дифференциации максимального размера платы за наем в соответствии с пунктом 6.3 настоящего Порядка.

7. Максимальный размер платы за наем по городским округам и муниципальным районам Ростовской области утверждается нормативным правовым актом министерства строительства, архитектуры и территориального развития Ростовской области.

8. Максимальный размер платы за наем может изменяться не чаще чем 1 раз в три года, за исключением ежегодной индексации размера платы за наем в соответствии с пунктами 9 – 11 настоящего Порядка.

9. Максимальный размер платы за наем индексируется ежегодно не позднее 1 марта текущего года в случае увеличения индекса потребительских цен в Ростовской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему году) по данным Федеральной службы государственной статистики.

10. При индексации максимального размера платы за наем используется индекс-дефлятор на соответствующий год по виду экономической деятельности «строительство», учтенный в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий социально-экономического развития Российской Федерации.

11. В случае принятия в текущем году решения об изменении максимального размера платы за наем решение об индексации максимального размера платы за наем не принимается.

Начальник управления
документационного обеспечения
Правительства Ростовской области



Т.А. Родионченко

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 по городским округам и
муниципальным районам
Ростовской области

МЕТОДИКА
расчета среднего по Ростовской 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

Среднее по Ростовской области значение максимального размера платы за наем рассчитывается по формуле:

$$R = (C_1/S_1/n) * (1+r/100) + C_2/S_1 + C_3/S_2, \text{ где:}$$

R – среднее по Ростовской области значение максимального размера платы за наем (рублей);

C₁ – инвестиционные расходы собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования (рублей);

S₁ – общая площадь всех жилых и нежилых помещений в наемном доме социального использования (кв. м);

n – планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования (месяцев);

r – планируемая доходность инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования (процентов);

C₂ – сумма текущих расходов в отношении наемного дома социального использования (рублей);

C₃ – сумма текущих расходов в отношении жилых помещений в наемном доме социального использования (рублей);

S₂ – общая площадь всех жилых помещений в наемном доме социального использования, (кв. м).

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 по городским округам и
муниципальным районам
Ростовской области

ПОКАЗАТЕЛИ
дифференциации среднего по Ростовской области
значения максимального размера платы за наем для
городских округов и муниципальных районов Ростовской области

№ п/п	Наименование городского округа, муниципального района	Значение показателя дифференциации
1. Коэффициент удаленности административного центра муниципального образования от областного центра		
1	2	3
	Городские округа	
1.	Азов	1,20
2.	Батайск	1,50
3.	Волгодонск	1,00
4.	Гуково	1,00
5.	Донецк	1,00
6.	Зверево	1,00
7.	Каменск-Шахтинский	1,00
8.	Новочеркасск	1,20
9.	Новошахтинск	1,10
10.	Ростов-на-Дону	2,00
11.	Таганрог	1,10
12.	Шахты	1,20
	Муниципальные районы	
13.	Азовский	1,10
14.	Аксайский	1,00
15.	Багаевский	1,50
16.	Белокалитвинский	1,10
17.	Боковский	1,00

1	2	3
18.	Веселовский	1,00
19.	Верхнедонской	1,00
20.	Волгодонской	1,00
21.	Дубовский	1,00
22.	Егорлыкский	1,00
23.	Зерноградский	1,00
24.	Зимовниковский	1,00
25.	Заветинский	1,10
26.	Кагальницкий	1,00
27.	Каменский	1,10
28.	Кашарский	1,00
29.	Константиновский	1,00
30.	Красносулинский	1,00
31.	Куйбышевский	1,00
32.	Мартыновский	1,00
33.	Матвеево-Курганский	1,00
34.	Миллеровский	1,10
35.	Милютинский	1,00
36.	Морозовский	1,00
37.	Мясниковский	1,00
38.	Неклиновский	1,50
39.	Обливский	1,10
40.	Октябрьский	1,00
41.	Орловский	1,10
42.	Песчанокопский	1,00
43.	Пролетарский	1,00
44.	Ремонтненский	1,00
45.	Родионово-Несветайский	1,00
46.	Сальский	1,20
48.	Советский	1,00
47.	Семикаракорский	1,00
49.	Тарасовский	1,00
50.	Тацинский	1,00
51.	Усть-Донецкий	1,00
52.	Целинский	1,00
53.	Цимлянский	1,00
54.	Чертковский	1,00
55.	Шолоховский	1,00
2. Коэффициент отношения трудоспособного населения к общей численности населения муниципального образования		
	Городские округа	
1.	Азов	1,00

1	2	3
2.	Батайск	1,50
3.	Волгодонск	1,30
4.	Гуково	1,00
5.	Донецк	1,00
6.	Зверево	1,00
7.	Каменск-Шахтинский	1,00
8.	Новочеркасск	1,50
9.	Новошахтинск	1,00
10.	Ростов-на-Дону	1,50
11.	Таганрог	1,00
12.	Шахты	1,30
	Муниципальные районы	
13.	Азовский	1,00
14.	Аксайский	1,50
15.	Багаевский	1,00
16.	Белокалитвинский	1,00
17.	Боковский	1,00
18.	Веселовский	1,00
19.	Верхнедонской	1,30
20.	Волгодонской	1,00
21.	Дубовский	1,00
22.	Егорлыкский	1,00
23.	Зерноградский	1,30
24.	Зимовниковский	1,00
25.	Заветинский	1,00
26.	Кагальницкий	1,00
27.	Каменский	1,00
28.	Кашарский	1,00
29.	Константиновский	1,00
30.	Красносулинский	1,00
31.	Куйбышевский	1,00
32.	Мартыновский	1,00
33.	Матвеево-Курганский	1,00
34.	Миллеровский	1,00
35.	Милютинский	1,00
36.	Морозовский	1,00
37.	Мясниковский	1,30
38.	Неклиновский	1,00
39.	Обливский	1,00
40.	Октябрьский	1,50
41.	Орловский	1,00
42.	Песчанокопский	1,00

1	2	3
43.	Пролетарский	1,00
44.	Ремонтненский	1,00
45.	Родионово-Несветайский	1,00
46.	Сальский	1,00
48.	Советский	1,00
47.	Семикаракорский	1,00
49.	Тарасовский	1,00
50.	Тацинский	1,00
51.	Усть-Донецкий	1,00
52.	Целинский	1,00
53.	Цимлянский	1,00
54.	Чертковский	1,00
55.	Шолоховский	1,00