



АДМИНИСТРАЦИЯ ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

07.06.2016

№ 183а

Об утверждении Порядка установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

В целях реализации полномочий, установленных частью 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Департаменту информационной политики Администрации Томской области (Севостьянов) обеспечить опубликование настоящего постановления.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования, но не ранее вступления в силу закона Томской области, устанавливающего полномочия Администрации Томской области по утверждению порядка установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

И.о. Губернатора Томской области



А.М.Феденёв

УТВЕРЖДЕН
постановлением Администрации
Томской области
от 07.06.2016 № 183а

Порядок установления, изменения и ежегодной индексации
максимального размера платы за наем жилого помещения
по договору найма жилого помещения жилищного
фонда социального использования

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с частью 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением 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» (далее – Правила), приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.01.2015 № 4/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению 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, изменению и ежегодной индексации такой платы».

2. Максимальный ежемесячный размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения (далее – максимальный размер платы за наем) устанавливается исходя из экономически обоснованных расходов, указанных в пункте 2 Правил, средних сроков окупаемости, средней доходности инвестиционных расходов, расходов на обустройство, дифференцировано для муниципальных образований Томской области по основаниям, указанным в пункте 12 Правил.

3. Максимальный размер платы за наем рассчитывается по следующей формуле:

$$R = (C * P * Z * r * D * T) / n * K_s * K_b * K_p + k_{ар}, \text{ где:}$$

C – средняя стоимость строительства 1 квадратного метра общей площади жилых домов (без учета пристроек, надстроек, встроенных помещений и индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств) на основании данных территориального управления Федеральной службы государственной статистики за предшествующий год (в случае отсутствия данных по отдельным муниципальным образованиям к таким муниципальным образованиям C принимается равной средней стоимости строительства 1 квадратного метра общей площади жилых домов (без учета пристроек, надстроек, встроенных помещений и индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств) в Томской области), рублей;

P – коэффициент, учитывающий затраты на 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; значение коэффициента устанавливается равным 1,02;

Z – коэффициент, учитывающий размер затрат на оформление права собственности на помещения в наемном доме, приобретение права собственности на помещения в наемном доме, приобретение права собственности или права аренды на земельный участок, на котором осуществлялось строительство (создание) наемного дома или на котором расположен наемный дом, оформление права собственности или права аренды на земельный участок, на котором осуществлялось строительство (создание) наемного дома или на котором расположен наемный дом; аренду земельного участка в период строительства (создания) на таком земельном участке наемного дома (арендная плата); значение коэффициента устанавливается равным 1,08;

r – стоимость использования заемных средств, определяется по следующей формуле:

$$r = (100 + r_k)/100, \text{ где:}$$

r_k – ключевая ставка, устанавливаемая Банком России (в процентах);

D – коэффициент доходности инвестиционных расходов и расходов на обустройство, устанавливается равным 1,06;

T – коэффициент, учитывающий расходы на уплату налогов и иных обязательных платежей в связи со строительством или реконструкцией наемного дома либо приобретением всех помещений в наемном доме; значение коэффициента устанавливается равным 1,01;

n – срок окупаемости (в месяцах), устанавливается на уровне 240;

K_s – коэффициент дифференциации; для наемных домов, расположенных в городских и сельских поселениях, устанавливается равным 0,85; для наемных домов, расположенных в городских округах, устанавливается равным 1;

K_b – коэффициент дифференциации по уровню благоустройства. Определяется по следующей формуле:

$$K_b = 1 + O + Vt, \text{ где:}$$

O – коэффициент наличия помещений вспомогательного использования; для наемных домов, имеющих помещения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей нанимателей, устанавливается равным 0,03; для наемных домов, не имеющих помещений, предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей нанимателей, устанавливается равным 0;

Vt – коэффициент укомплектования жилых помещений; для жилых помещений, оборудованных мебелью, бытовой техникой (помимо плиты для приготовления пищи), предметами домашнего обихода, необходимыми для проживания в нем, устанавливается равным 0,07; при отсутствии соответствующего укомплектования устанавливается равным 0;

K_p – коэффициент, учитывающий потребительские свойства жилого помещения; для жилых помещений, соответствующих условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, устанавливаемым Министерством

строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, устанавливается равным 1; для жилых помещений, параметры которых ниже соответствующих условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, устанавливается равным 0,9; для жилых помещений, параметры которых выше соответствующих условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, устанавливается равным 1,15;

кар – минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, установленный постановлением Администрации Томской области.

Расчетное значение подлежит округлению до целого значения (в рублях).

4. Максимальный размер платы за наем подлежит ежегодной индексации не позднее 1 марта текущего года исходя из индекса потребительских цен в Томской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) на основании данных территориального управления Федеральной службы государственной статистики с учетом положений пункта 5 настоящего Порядка.

5. В случае принятия в текущем году решения об изменении максимального размера платы за наем индексация максимального размера платы за наем не производится.

6. Изменение максимального размера платы за наем производится не чаще чем один раз в три года не позднее 1 июня соответствующего года с учетом требований пункта 3 настоящего Порядка.

7. Измененный максимальный размер платы за наем не может быть менее величины, определяемой с учетом положений пункта 4 настоящего Порядка.

8. Установление, изменение и ежегодная индексация максимального размера платы за наем осуществляются на основании решений Администрации Томской области, принимаемых в форме постановлений.

