

ПРАВИТЕЛЬСТВО
РЕСПУБЛИКИ САХА (ЯКУТИЯ)



САХА ӨРӨСПҮҮБҮЛҮКЭТИН
БЫРАБЫЫТАЛЫСТЫБАТА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

УУРААХ

г. Якутск

Дьокуускай к.

от 31 января 2017 г. № 24

Об установлении, изменении и ежегодной индексации 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 в Республике Саха (Якутия)

В соответствии с частью 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 4 Постановления 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» Правительство Республики Саха (Якутия) п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить Методику установления, изменения и ежегодной индексации 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 согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя Председателя Правительства Республики Саха (Якутия) Никифорова И.Г.

3. Опубликовать настоящее постановление в официальных средствах массовой информации.

Председатель Правительства
Республики Саха (Якутия)



Е. ЧЕКИН



УТВЕРЖДЕНА

Постановлением Правительства
Республики Саха (Якутия)
от 31 января 2017 г. № 24

МЕТОДИКА

установления, изменения и ежегодной индексации 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

1. Настоящая Методика 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 в Республике Саха (Якутия).

2. В настоящей Методике 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 жилых помещений) устанавливается 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, расходов на обустройство, а также планируемой доходности и окупаемости инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования.

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, изменение и ежегодная индексация такой платы в Республике Саха (Якутия)

рассчитывается и утверждается нормативным правовым актом Министерства архитектуры и строительного комплекса Республики Саха (Якутия).

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

5. Планируемая доходность инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования составляет 10 процентов.

6. При установлении максимального размера платы за наем жилых помещений готовится его финансово-экономическое обоснование путем определения основных характеристик 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, общей площади всех жилых и нежилых помещений в типовом наемном доме социального использования и общей площади жилых помещений в таком доме.

7. Среднее значение 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 (R) рассчитывается по формуле:

$$R = \left(\frac{C_1/S_1}{n_1 \times 12} + \frac{C_2/S_2}{n_2 \times 12} \right) (1 + r) + \frac{C_3}{S_1} + \frac{C_4}{S_2}$$

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).

Максимальный размер платы за наем жилых помещений по муниципальным районам (городским округам) Республики Саха (Якутия) рассчитывается как произведение среднего значения максимального размера платы за наем жилых помещений и коэффициентов дифференциации, указанных в приложении к настоящей Методике.

Границы зон для показателя дифференциации «Месторасположение наемного дома социального использования на территории муниципального образования» определяет орган местного самоуправления муниципального района (городского округа), на территории которого эксплуатируется наемный дом социального использования.

8. Максимальный размер платы за наем жилых помещений может изменяться не чаще чем 1 раз в три года.

9. Максимальный размер платы за наем жилых помещений индексируется ежегодно не позднее 01 марта текущего года в случае увеличения индекса потребительских цен в Республике Саха (Якутия) (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) по данным Федеральной службы государственной статистики с учетом пункта 11 настоящей Методики.

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 Республики Саха (Якутия) 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 жилых помещений решение об индексации максимального размера платы за наем не принимается.

12. Решения об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы за наем в течение 5 рабочих дней со дня их принятия подлежат опубликованию на официальном сайте Министерства архитектуры и строительного комплекса Республики Саха (Якутия) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также опубликованию в официальных средствах массовой информации Республики Саха (Якутия).

Приложение
к Методике установления, изменения и
ежегодной индексации 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

**Показатели коэффициента дифференциации и значения коэффициентов
дифференциации максимального размера платы за наем жилых
помещений жилищного фонда социального использования
на территории Республики Саха (Якутия)**

1. Коэффициент дифференциации в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования на территории муниципального образования:

№ п/п	Месторасположение наемного дома социального использования на территории муниципального образования	Значение коэффициента дифференциации
1	Центральная зона населенного пункта	1,1
2	Средняя зона населенного пункта	1,05
3	Окраина населенного пункта	0,9

2. Коэффициент дифференциации в зависимости от потребительских свойств наемного дома социального использования:

№ п/п	Материал стен наемного дома социального использования	Значение коэффициента дифференциации
1	Каменный	1,05
2	Быстровозводимый	1,025
3	Деревянный	1,0

3. Коэффициент дифференциации в зависимости от уровня благоустройства наемного дома социального использования:

№ п/п	Уровень благоустройства наемного дома социального использования	Значение коэффициента дифференциации
1	Наличие в наемном доме социального использования инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения	1,015
2	Отсутствие в наемном доме социального использования одного или нескольких параметров, указанных в строке 1 настоящего показателя дифференциации	1,0

4. Коэффициент дифференциации в зависимости от размера жилых помещений в наемном доме социального использования:

№ п/п	Размер жилых помещений	Значение коэффициента дифференциации
1	Жилые помещения, размер общей площади которых составляет до 45 кв. м	1,05
2	Жилые помещения, размер общей площади которых составляет от 45 кв. м до 68 кв. м	1,025
3	Жилые помещения, размер общей площади которых составляет свыше 68 кв. м	1,0