



27.04.2016 142 №

27.04.2016 № 142

Шупашкар хули

г. Чебоксары

Об утверждении максимального размера платы за наем жилого помещения в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с учетом дифференциации на территории Чувашской Республики и порядка его установления, изменения и ежегодной индексации

В целях реализации статьи 156¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, 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» Кабинет Министров Чувашской Республики **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить:

максимальный размер платы за наем жилого помещения в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с учетом дифференциации на территории Чувашской Республики согласно приложению № 1 к настоящему постановлению;

Порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования дифференцированно для муниципальных образований в Чувашской Республике согласно приложению № 2 к настоящему постановлению.

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики.

3. Настоящее постановление вступает в силу через десять дней после дня его официального опубликования.

Председатель Кабинета Министров
Чувашской Республики И. Моторин



УТВЕРЖДЕН
постановлением Кабинета Министров
Чувашской Республики
от 27.04.2016 № 142

(приложение № 1)

МАКСИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР ПЛАТЫ
за наем жилого помещения в расчете на 1 кв. метр
общей площади жилого помещения по договору найма жилого помещения
жилищного фонда социального использования с учетом дифференциации
на территории Чувашской Республики

№ пп	Муниципальные образования	Максимальный размер платы за наем жилого помещения в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения, рублей
1.	Городской округ Чебоксары	151,09
2.	Городской округ Новочебоксарск	129,7
3.	Городские округа Алатырь, Канаш, Шумерля	106,97
4.	Города, являющиеся административными центрами муниципальных районов (за исключением городов Алатыря, Канаша, Шумерли)	93,6
5.	Села (поселки городского типа), являющиеся административными центрами муниципальных районов	80,23
6.	Населенные пункты, являющиеся административными центрами сельских поселений (за исключением населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов)	66,86
7.	Иные населенные пункты сельских (городских) поселений	53,48

УТВЕРЖДЕН
постановлением Кабинета Министров
Чувашской Республики
от 27.04.2016 № 142

(приложение № 2)

П О Р Я Д О К
установления, изменения и ежегодной индексации максимального
размера платы за наем жилого помещения в расчете на 1 кв. метр общей
площади жилого помещения по договору найма жилого помещения
жилищного фонда социального использования дифференцированно
для муниципальных образований в Чувашской Республике

1. Настоящий Порядок определяет правила установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования дифференцированно для муниципальных образований в Чувашской Республике (далее – максимальный размер платы за наем).

2. В настоящем Порядке используются понятия и термины, применяемые в Жилищном кодексе Российской Федерации и Правилах 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 г. № 1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» (далее – Правила).

3. Максимальный размер платы за наем устанавливается дифференцированно для муниципальных образований и в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования (далее – наемный дом) на территории муниципального образования, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений.

4. При расчете максимального размера платы за наем учитываются:

расходы, подлежащие возмещению в соответствии с подпунктами «а» и «б» пункта 2 Правил, и расходы, произведенные в период до предоставления внаем первого жилого помещения в наемном доме или являющегося наемным домом жилого дома на уплату процентов по кредитам (займам), привлеченным на указанные в подпунктах «а» и «б» пункта 2 Правил цели (далее – инвестиционные расходы), а также срок окупаемости инвестиционных расходов;

расходы, произведенные в период до предоставления внаем первого жилого помещения в наемном доме или являющегося наемным домом жилого дома и указанные в подпунктах «в» и «г» пункта 2 Правил (далее – расходы на обустройство), а также срок окупаемости расходов на обустройство;

иные расходы, указанные в подпунктах «д» – «м» пункта 2 Правил, которые должны быть произведены в период после предоставления внаем первого

жилого помещения в наемном доме или являющегося наемным домом жилого дома (далее – текущие расходы);

доходность инвестиционных расходов и расходов на обустройство за весь срок окупаемости.

5. Для целей реализации настоящего Порядка срок окупаемости инвестиционных расходов и расходов на обустройство принимается исходя из минимального срока (30 лет) полезного использования наемных домов, определяемого с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

6. Доходность инвестиционных расходов и расходов на обустройство за весь срок окупаемости для целей реализации настоящего Порядка принимается в размере 5 процентов.

7. Коэффициенты в целях дифференциации максимального размера платы за наем (далее – коэффициент дифференциации) принимаются согласно приложению к настоящему Порядку.

8. При подготовке проекта решения об установлении максимального размера платы за наем Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики (далее – Минстрой Чувашии) готовит его финансово-экономическое обоснование в следующем порядке:

а) определяются основные характеристики наемного дома, являющегося многоквартирным домом, жилые помещения в котором соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее – типовой наемный дом), в том числе общая площадь всех жилых и нежилых помещений в типовом наемном доме и общая площадь жилых помещений в таком доме;

б) рассчитывается средний максимальный размер платы за наем в типовом наемном доме по формуле, указанной в подпункте «б» пункта 14 Правил;

в) определяются коэффициенты дифференциации и их значения в соответствии с приложением к настоящему Порядку;

г) определяются значения максимального размера платы за наем дифференцированно для муниципальных образований как произведение среднего максимального размера платы за наем и коэффициентов дифференциации:

$$R_{\max} = R \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4,$$

где:

R_{\max} – максимальный размер платы за наем с учетом дифференциации;

R – средний максимальный размер платы за наем;

K_1 – коэффициент дифференциации в зависимости от месторасположения наемных домов на территории муниципальных образований;

K_2 – коэффициент дифференциации в зависимости от потребительских свойств жилых помещений;

K_3 – коэффициент дифференциации в зависимости от уровня благоустройства жилых помещений;

K_4 – коэффициент дифференциации в зависимости от размеров жилых помещений.

9. Максимальный размер платы за наем может изменяться не чаще одного раза в 3 года, за исключением ежегодной индексации в соответствии с пунктом 12 настоящего Порядка.

10. В целях изменения максимального размера платы за наем Минстрой Чувашии вносит в установленном порядке проект соответствующего решения Кабинета Министров Чувашской Республики с приложением его финансово-экономического обоснования, выполненного в следующем порядке:

а) обосновывается потребность в увеличении или возможность снижения максимального размера платы за наем, в том числе с учетом:

истечения срока окупаемости инвестиционных расходов и расходов на обустройство;

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

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

необходимости увеличения текущих расходов;

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

необходимости изменения коэффициентов дифференциации;

б) рассчитывается измененный средний максимальный размер платы за наем в типовом наемном доме по формуле, указанной в подпункте «б» пункта 14 Правил;

в) определяются значения измененного максимального размера платы за наем дифференцированно для муниципальных образований как произведение измененного среднего максимального размера платы за наем и коэффициентов дифференциации по формуле, указанной в подпункте «д» пункта 8 настоящего Порядка.

11. Измененный максимальный размер платы за наем не может быть менее размера, определяемого с учетом положений пункта 12 настоящего Порядка.

12. Максимальный размер платы за наем индексируется ежегодно не позднее 1 марта текущего года исходя из индекса потребительских цен в Чувашской Республике (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) (по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Чувашской Республике – Чувашии), за исключением случая, предусмотренного пунктом 13 настоящего Порядка.

Минстрой Чувашии вносит в установленном порядке проект решения Кабинета Министров Чувашской Республики по индексации максимального размера платы за наем.

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

14. Решение об установлении или изменении максимального размера платы за наем с приложением финансово-экономического обоснования, решение об

индексации максимального размера платы за наем в течение 5 рабочих дней со дня их принятия подлежат размещению на официальном сайте Минстроя Чувашии на Портале органов власти Чувашской Республики в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и официальных сайтах органов местного самоуправления поселений и городских округов, на территории которых расположены наемные дома, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»».

Приложение
к Порядку установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования дифференцированно для муниципальных образований в Чувашской Республике

К О Э Ф Ф И Ц И Е Н Т Ы
дифференциации максимального размера платы за наем жилого помещения в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на территории Чувашской Республики

№ пп	Наименование коэффициентов	Значение коэффициентов
1	2	3
1.	В зависимости от месторасположения наемных домов социального использования (далее – наемный дом) на территории муниципального образования (К₁)	
1.1.	Наемные дома, расположенные в городском округе Чебоксары	1,13
1.2.	Наемные дома, расположенные в городском округе Новочебоксарске	0,97
1.3.	Наемные дома, расположенные в городских округах Алатыре, Канаше, Шумерле	0,8
1.4.	Наемные дома, расположенные в городах, являющихся административными центрами муниципальных районов (за исключением городов Алатыря, Канаша, Шумерли)	0,7
1.5.	Наемные дома, расположенные в селах (поселках городского типа), являющихся административными центрами муниципальных районов	0,6
1.6.	Наемные дома, расположенные в населенных пунктах, являющихся административными центрами сельских поселений (за исключением населенных пунктов, являющихся административными центрами муниципальных районов)	0,5
1.7.	Наемные дома, расположенные в иных населенных пунктах сельских (городских) поселений	0,4
2.	В зависимости от потребительских свойств жилых помещений (К₂)	

1	2	3
2.1.	Для жилых помещений, расположенных в кирпичных домах	1,22
2.2.	Для жилых помещений, расположенных в монолитно-каркасных домах с кирпичным заполнением стен	1,2
2.3.	Для жилых помещений, расположенных в крупнопанельных домах	1,0
3.	В зависимости от уровня благоустройства жилых помещений (К₃)	
3.1.	Для жилых помещений, имеющих все виды благоустройства, расположенных в домах с лифтами	1,0
3.2.	Для жилых помещений, имеющих все виды благоустройства, расположенных в домах без лифтов	1,0
3.3.	Для жилых помещений, имеющих не все виды благоустройства	0,8
3.4.	Для неблагоустроенных жилых помещений	0,5
4.	В зависимости от размеров жилых помещений (К₄)	
4.1.	При общей площади квартиры 40 кв. метров и менее	1,0
4.2.	При общей площади квартиры более 40 кв. метров	0,9