



# **ПРАВИТЕЛЬСТВО ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

## **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 18.11.2015 № 523-п

г. Иваново

### **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 соответствии с частью 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 4 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 Ивановской области **п о с т а н о в л я е т:**

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

**Губернатор  
Ивановской области**



**П.А. Коньков**

Приложение к постановлению  
Правительства Ивановской области  
от 18.11.2015 № 523-п

**П О Р Я Д О К**  
**установления, изменения и ежегодной индексации максимального  
размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого  
помещения жилищного фонда социального использования**

1. Настоящий Порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее - Порядок) разработан в соответствии с 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» и определяет порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее - максимальный размер платы), заключаемым в соответствии с типовым договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 05.12.2014 № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».

2. Максимальный размер платы устанавливается в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в наемном доме социального использования.

3. Максимальный размер платы устанавливается и изменяется Правительством Ивановской области на основании финансово-экономического обоснования установления или изменения размера платы за 1 кв. метр общей площади жилого помещения, рассчитанного в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка.

4. Максимальный размер платы учитывает:

а) возмещение расходов собственника жилого помещения на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования, в котором расположено предоставленное внаем жилое помещение или который является предоставленным внаем жилым домом, либо на приобретение всех помещений в таком наемном доме социального использования или такого жилого дома, включая расходы на:

проведение строительно-монтажных работ при строительстве или реконструкции наемного дома социального использования;

приобретение права собственности на все помещения в наемном доме социального использования или являющийся наемным домом социального использования жилой дом;

оформление права собственности на все помещения в наемном доме

социального использования или являющийся наемным домом социального использования жилой дом;

приобретение права собственности или права аренды на земельный участок, на котором осуществлялось строительство (создание) наемного дома социального использования или на котором расположен наемный дом социального использования;

оформление права собственности или права аренды на земельный участок, на котором осуществлялось строительство (создание) наемного дома социального использования или на котором расположен наемный дом социального использования;

аренду земельного участка в период строительства (создания) на таком земельном участке наемного дома социального использования (арендная плата);

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;

строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) наемного дома социального использования к сетям инженерно-технического обеспечения, если это было предусмотрено проектной документацией;

внесение платы за подключение (технологическое присоединение) наемного дома социального использования к сетям инженерно-технического обеспечения;

благоустройство земельного участка, на котором расположен наемный дом социального использования;

уплату налогов и иных обязательных платежей в связи со строительством или реконструкцией наемного дома социального использования либо приобретением всех помещений в наемном доме социального использования или являющегося наемным домом социального использования жилого дома;

уплату цены за право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (далее - договор об освоении территории) и исполнение обязательств по договору об освоении территории, если строительство (создание) наемного дома социального использования осуществлялось в соответствии с договором об освоении территории;

б) расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанные с капитальным ремонтом наемного дома социального использования;

в) возмещение расходов собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанных с оборудованием расположенных в наемном доме

социального использования (многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки) помещений, предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей нанимателей, при условии наличия указанных помещений;

г) возмещение расходов собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанных с укомплектованием жилого помещения имуществом наймодателя (мебель, бытовая техника, предметы домашнего обихода), при условии, что жилые помещения укомплектованы указанным имуществом;

д) расходы собственника жилого помещения на аренду земельного участка, на котором расположен наемный дом социального использования (арендная плата);

е) расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом наемного дома социального использования;

ж) расходы наймодателя, связанные с содержанием и текущим ремонтом жилого помещения, если в соответствии с договором найма содержание и текущий ремонт жилого помещения являются обязанностью наймодателя жилого помещения;

з) расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, на оплату процентов по кредитам (займам) на цели, предусмотренные подпунктами «а» - «е» настоящего пункта;

и) возмещение расходов собственника жилого помещения, связанных с уплатой налогов и иных обязательных платежей в связи с владением и (или) распоряжением жилым помещением;

к) возмещение расходов наймодателя жилого помещения, связанных с уплатой налогов и иных обязательных платежей в связи с предоставлением внаем жилого помещения;

л) стоимость услуг наймодателя по предоставлению нанимателю в пользование жилого помещения и имущества, предусмотренного подпунктами «в» и «г» настоящего пункта;

м) расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, на возмещение предоставленной на возвратной и возмездной основе государственной, муниципальной и (или) иной поддержки для создания и (или) эксплуатации наемного дома социального использования и на уплату процентов и (или) иных платежей в связи с предоставлением такой поддержки, если эти расходы не входят в состав расходов, указанных в подпунктах «а» - «л» настоящего пункта.

5. В целях установления максимального размера платы проводится финансово-экономическое обоснование в следующем порядке:

а) определяются основные характеристики наемного дома социального использования, 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 социального использования), в том числе общая площадь всех жилых и нежилых помещений в типовом наемном доме социального использования и общая площадь жилых помещений в таком доме;

б) рассчитывается среднее по Ивановской области значение максимального размера платы за наем жилого помещения в типовом наемном доме социального использования по формуле:

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

где:

R - средний максимальный размер платы за наем жилого помещения в наемном доме социального использования в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения, рублей в месяц;

$C_1$  - сумма инвестиционных расходов, подлежащих возмещению в соответствии с подпунктами «а» и «б» пункта 4 настоящего Порядка, и расходов, произведенных в период до предоставления внаем первого жилого помещения в наемном доме социального использования или являющегося наемным домом социального использования жилого дома на уплату процентов по кредитам (займам), привлеченным на указанные в подпунктах «а» и «б» пункта 4 настоящего Порядка цели (далее - инвестиционные расходы), 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, произведенных в период до предоставления внаем первого жилого помещения в наемном доме социального использования или являющегося наемным домом социального использования жилого дома и указанных в подпунктах «в» и «г» пункта 4 настоящего Порядка (далее - расходы 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).

6. Финансово-экономическое обоснование готовится центральным исполнительным органом государственной власти Ивановской области, проводящим государственную политику в сфере жилищно-коммунального хозяйства, коммунальной энергетики на территории Ивановской области (далее – исполнительный орган государственной власти).

7. Финансово-экономическое обоснование представляется исполнительным органом государственной власти Правительству Ивановской области одновременно с проектом нормативного правового акта об установлении максимального размера платы за наем.

8. Максимальный размер платы может изменяться не чаще чем 1 раз в 3 года, за исключением ежегодной индексации максимального размера указанной платы в соответствии с пунктом 10 настоящего Порядка.

9. При изменении максимального размера платы готовится финансово-экономическое обоснование в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка, в котором дополнительно отражаются показатели обоснования потребности в увеличении или возможности снижения платы за 1 кв. метр жилого помещения.

Измененный размер максимального размера платы не может быть установлен менее величины, определенной в соответствии с пунктом 10 настоящего Порядка.

10. Максимальный размер платы подлежит ежегодной индексации исходя из индекса потребительских цен в Ивановской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) по данным Федеральной службы государственной статистики не позднее 1 марта текущего года, за исключением случая, указанного в пункте 11 настоящего Порядка.

11. В случае принятия в текущем году решения об изменении максимального размера платы за наем жилого помещения принятие решения об индексации максимального размера платы в текущем году не допускается.

12. Решения об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы в течение 5 рабочих дней со дня их принятия подлежат размещению в сети Интернет на официальных сайтах органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов Ивановской области, на территории которых расположены наемные дома социального использования, а также на официальном сайте исполнительного органа государственной власти.