



ПРАВИТЕЛЬСТВО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

24 марта 2016 года

№ 157-пп

Иркутск

**Об утверждении Порядка установления, изменения и индексации максимального размера платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования на территории Иркутской области в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения**

В целях реализации части 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2014 года № 1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 января 2015 года № 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», Законом Иркутской области от 23 декабря 2015 года № 127-ОЗ «Об отдельных вопросах предоставления гражданам жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования на территории Иркутской области», руководствуясь частью 4 статьи 66, статьей 67 Устава Иркутской области, Правительство Иркутской области

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Порядок установления, изменения и индексации максимального размера платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования на территории Иркутской области в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения (прилагается).

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

Первый заместитель Губернатора  
Иркутской области - Председатель  
Правительства Иркутской области

А.С. Битаров

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства

Иркутской области

от 24 марта 2016 года № 157-пп

**ПОРЯДОК  
УСТАНОВЛЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И ИНДЕКСАЦИИ  
МАКСИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРАМ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ  
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НА  
ТЕРРИТОРИИ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ В РАСЧЕТЕ НА 1 КВ. МЕТР  
ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

1. Настоящий Порядок определяет правила установления, изменения и индексации максимального размера платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования на территории Иркутской области в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения (далее – максимальный размер платы за наем).

2. Термины и понятия, используемые в настоящем Порядке, применяются в значениях, определенных Жилищным кодексом Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2014 года № 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 устанавливается нормативным правовым актом Правительства Иркутской области дифференцированно для муниципальных образований Иркутской области и в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования на территории муниципального образования Иркутской области, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений.

4. Подготовка проекта нормативного правового акта Правительства Иркутской области об установлении максимального размера платы за наем осуществляется министерством жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области (далее – уполномоченный орган).

5. Максимальный размер платы за наем устанавливается посредством осуществления расчета среднего по Иркутской области значения максимального размера платы за наем в типовом наемном доме социального использования 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, расходов на обустройство по формуле согласно подпункту 2 пункта 9 настоящего Порядка.

6. Планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования для целей реализации настоящего Порядка составляет 240 месяцев.

7. Планируемая доходность инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования для целей реализации настоящего Порядка составляет две трети ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на дату установления максимального размера платы за наем.

8. Показателем дифференциации среднего по Иркутской области значения максимального размера платы за наем в типовом наемном доме социального использования для муниципальных образований Иркутской области (далее – показатель дифференциации) является средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади отдельно стоящих жилых домов квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений по Иркутской области по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Иркутской области (далее – Иркутскстат) за отчетный год.

9. В целях установления максимального размера платы за наем уполномоченным органом осуществляется подготовка его финансово-экономического обоснования в следующем порядке:

1) определяются основные характеристики типового наемного дома 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;

2) рассчитывается среднее по Иркутской области значение максимального размера платы за наем в типовом наемном доме социального использования (R) по следующей формуле:

$$R = \left( \frac{C_1/S_1 + C_2/S_2}{n} \right) \times \left( 1 + \frac{r}{100} \right) + \frac{C_3}{S_1} + \frac{C_4}{S_2},$$

где:

$C_1$  - сумма собственных инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования (рублей);

$S_1$  - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в наемном доме социального использования (кв. м);

$C_2$  - сумма расходов на обустройство (рублей);

$S_2$  - общая площадь всех жилых помещений в наемном доме

социального использования (кв. м);

$C_3$  - сумма текущих расходов в отношении наемного дома социального использования (рублей);

$C_4$  - сумма текущих расходов в отношении жилых помещений в наемном доме социального использования (рублей);

$n$  - 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);

3) определяются значения показателя дифференциации за отчетный год в соответствии с пунктом 8 настоящего Порядка;

4) определяются значения максимального размера платы за наем дифференцированно для муниципальных образований Иркутской области путем корректировки среднего по Иркутской области значения максимального размера платы за наем в типовом наемном доме социального использования с использованием значений показателя дифференциации.

10. Максимальный размер платы за наем может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением его ежегодной индексации в соответствии с пунктами 11, 12 настоящего Порядка.

При изменении максимального размера платы за наем осуществляется подготовка его финансово-экономического обоснования в соответствии с пунктом 9 настоящего Порядка.

Измененный максимальный размер платы за наем не может быть установлен менее величины, определяемой в соответствии с пунктом 11 настоящего Порядка.

11. Максимальный размер платы за наем индексируется ежегодно в соответствии с нормативным правовым актом Правительства Иркутской области в срок не позднее 1 июля текущего года в случае увеличения индекса потребительских цен в Иркутской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) по данным Иркутскстата.

Подготовка проекта нормативного правового акта Правительства Иркутской области об индексации максимального размера платы за наем осуществляется уполномоченным органом.

12. 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.

13. В случае изменения в текущем году максимального размера платы

за наем индексация максимального размера платы за наем не осуществляется.

14. Нормативные правовые акты Правительства Иркутской области об установлении, изменении и индексации максимального размера платы за наем в течение 5 рабочих дней со дня их принятия подлежат размещению на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Заместитель Председателя  
Правительства Иркутской области



Р.Н. Болотов