



# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

## АДМИНИСТРАЦИИ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

12 сентября 2017 года

г. Липецк

№ 422

О Порядке установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения

В соответствии с частью 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 4 постановления 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» администрация Липецкой области постановляет:

Утвердить Порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения согласно приложению к настоящему постановлению.

Глава администрации  
Липецкой области

О.П. Королев

Приложение к постановлению администрации области «О Порядке установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения»

Порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения

1. Настоящий Порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения определяет механизм расчета максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее – максимальный размер платы) и его дифференциации в разрезе муниципальных районов и городских округов.

2. Максимальный размер платы устанавливается дифференцированно для муниципальных районов и городских округов области, в зависимости от месторасположения наемных домов жилищного фонда социального использования (далее – наемные дома социального использования) на территории муниципального района, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений с учетом коэффициентов дифференциации.

За основу коэффициента дифференциации местоположения наемных домов социального использования на территориях муниципальных районов и городских округов области принимается средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих зданий жилого назначения квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений по Липецкой области без учета индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, и отдельно для сельских и городских населенных пунктов согласно данным Федеральной службы государственной статистики за год, предшествующий году, в котором осуществляется расчет.

Расчет коэффициента дифференциации местоположения наемных домов на территориях муниципальных районов и городских округов области определяется по следующей формуле:

$$К_{дмп} = C_{сп} / C_{гп},$$

где:

Кдмп – коэффициент дифференциации местоположения наемных домов на территориях муниципальных районов области;

Ссп – средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих зданий жилого назначения квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений в сельских населенных пунктах области;

Сгп – средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих зданий жилого назначения квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений в городских населенных пунктах области.

Коэффициент дифференциации потребительских свойств наемного дома социального использования принимается равным 1,0 для наемных домов социального использования в панельном, кирпичном, монолитном, из легкобетонных блоков исполнении и 0,81 для наемных домов социального использования в деревянном исполнении.

Коэффициент дифференциации уровня благоустройства наемного дома социального использования принимается равным 1,0 для благоустроенного и 0,9 для частично благоустроенного (отсутствие одного из видов благоустройства) наемного дома социального использования. Наемные дома социального использования, имеющие все виды благоустройства, - это дома, оборудованные центральным холодным водоснабжением и водоотведением, отоплением (центральным либо от придомовых (крышных) котельных), горячим водоснабжением (центральным либо от местного водонагревателя), ванными (душами), газовыми или стационарными электрическими плитами.

Коэффициент дифференциации размеров жилых помещений в наемном доме социального использования принимается равным 0,93 при общей площади жилого помещения 90 квадратных метров и более и 1,0 при общей площади жилого помещения менее 90 квадратных метров.

3. Максимальный размер платы в разрезе муниципальных районов и городских округов области утверждается нормативным правовым актом администрации Липецкой области, проект которого подготавливается исполнительным органом государственной власти области в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

4. Значение максимального размера платы по Липецкой области в наемном доме социального использования определяется по следующей формуле:

$$R = \left( \frac{C1}{n1 \times 12} + \frac{C2}{n2 \times 12} + \frac{C3}{n3 \times 12} \right) * (1 + r + r * in) + KP + Cод + \frac{(C2 + C3) + C1}{12} * in + \frac{C4}{3 * НП * 12},$$

где:

R - значение максимального размера платы по Липецкой области;

C1 – инвестиционные расходы на строительство (приобретение) жилых помещений равные средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения для Липецкой области, установленной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

С2 – сумма расходов на обустройство жилого помещения бытовой техникой, включающая стоимость машины стиральной автоматической, плиты бытовой, телевизора цветного изображения, холодильника двухкамерного емкостью 250-350 л на территории Липецкой области по данным Федеральной службы государственной статистики на последнюю отчетную дату;

С3 - сумма расходов на обустройство жилого помещения мебелью, включающая стоимость дивана-кровати, набора корпусной мебели, набора мягкой мебели, стола обеденного, стола рабочего кухонного, четырех стульев с мягким сиденьем, четырех табуретов для кухни, шкафа для платья и белья, шкафа-вешалки для прихожей на территории Липецкой области по данным Федеральной службы государственной статистики на последнюю отчетную дату;

С4 – сумма расходов на текущее содержание и ремонт жилых помещений включающая годовую стоимость полиса добровольного страхования жилья от стандартных рисков на территории Липецкой области по данным Федеральной службы государственной статистики на последнюю отчетную дату;

КР – стоимость минимального размера взноса рублей за кв. м на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома этажностью от 3 до 5 этажей, установленная нормативным правовым актом администрации Липецкой области;

Сод – стоимость содержания и ремонта 1 кв. м общей площади жилья в государственном и муниципальном жилищных фондах на территории Липецкой области по данным Федеральной службы государственной статистики на последнюю отчетную дату;

НП – норма предоставления общей площади жилого помещения в размере 18 кв. м в расчете на 1 члена семьи, состоящей из трех и более человек, утвержденная законом Липецкой области от 11 ноября 2015 года №451-ОЗ «О некоторых вопросах предоставления жилых помещений по договору найма жилых помещений жилищного фонда социального использования»;

n1 - планируемый срок окупаемости инвестиционных расходов, составляющий 30 лет и установленный исходя из срока полезного использования жилых зданий в соответствии с классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 года №1;

n2 - планируемый срок окупаемости расходов на обустройство жилого помещения бытовой техникой, составляющий 5 лет и установленный исходя из срока полезного использования бытовых приборов в соответствии с классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 года №1;

n3 - планируемый срок окупаемости расходов на обустройство жилого помещения мебелью, составляющий 15 лет и установленный исходя из срока полезного использования хозяйственного инвентаря и других объектов в соответствии с классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 года №1;

$г$  - планируемая доходность инвестиционных расходов и расходов на обустройство за весь срок окупаемости, не превышающая средневзвешенную процентную ставку по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях сроком свыше 1 года, по данным Центрального банка Российской Федерации;

$іп$  – размер ставки налога на прибыль, установленный Налоговым кодексом Российской Федерации;

$іи$  – размер ставки налога на имущество организаций, установленный законом Липецкой области.

5. Максимальный размер платы в наемном доме социального использования дифференцированно для муниципальных районов и городских округов области определяется путем корректировки значения максимального размера платы, указанного в пункте 4 настоящего Порядка, с использованием коэффициентов дифференциации, установленных пунктом 2 настоящего Порядка.

6. Максимальный размер платы может изменяться не чаще чем 1 раз в три года, за исключением ежегодной индексации максимального размера платы в соответствии с пунктом 7 настоящего Порядка.

7. Максимальный размер платы ежегодно индексируется не позднее 1 марта текущего года исходя из индекса потребительских цен в области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему году) по данным Федеральной службы государственной статистики в соответствии с пунктом 3 настоящего Порядка. В случае изменения в текущем году максимального размера платы его индексация не производится.