



## АДМИНИСТРАЦИЯ ПСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24.06.2021 № 195

г. ПСКОВ

О порядке установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на территории Псковской области

На основании части 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 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», приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 января 2015 г. № 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», подпункта 30 пункта 1 статьи 28 Закона области от 19 февраля 2002 г. № 174-ОЗ «О системе органов исполнительной власти Псковской области» Администрация области **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы

за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на территории Псковской области.

2. Настоящее постановление вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора области Осипова В.В.

И.п. Губернатора области



В.В.Емельянова

УТВЕРЖДЕНО  
постановлением Администрации области  
от 24.06.2021 № 195

## ПОЛОЖЕНИЕ

**о порядке установления, изменения и ежегодной индексации  
максимального размера платы за наем жилого помещения по договору  
найма жилого помещения жилищного фонда социального использования  
на территории Псковской области**

### 1. Общие положения

1. Настоящее Положение определяет порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения в наемном доме социального использования (далее – наемный дом) на территории Псковской области.

### II. Порядок установления максимального размера платы

2. Максимальный размер платы за наем жилого помещения в наемном доме в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее – договор найма) устанавливается исходя из экономически обоснованных расходов, указанных в пункте 2 Правил 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 соответственно – максимальный размер платы, Правила).

3. Максимальный размер платы устанавливается постановлением Администрации области дифференцированно по муниципальным образованиям Псковской области в зависимости от месторасположения, потребительских свойств, уровня благоустройства и размеров жилых

помещений в наемном доме в соответствии с коэффициентами дифференциации, указанными в пунктах 4 - 7 настоящего Положения, и рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{МРПл} = (\text{Ст} / \text{Пс} + \text{Пкр}) \times (1 + \text{Сд} / 100 / 12) \times k1 \times k2 \times k3 \times k4,$$

где:

МРПл - максимальный размер платы за наем жилого помещения в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения по договору найма, руб./кв. м;

Ст – среднее по Псковской области значение размера платы за один квадратный метр жилого помещения, определенное в соответствии с подпунктом «б» подпункта 1 пункта 8 настоящего Положения, руб.;

Пс - планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома - 180 месяцев;

Пкр - размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, определяемый исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Псковской области, утвержденного постановлением Администрации Псковской области на текущий год, руб.;

Сд - показатель доходности инвестиционных расходов - 10 %;

k1 - значение коэффициента дифференциации месторасположения наемного дома, определенное в соответствии с пунктом 4 настоящего Положения;

k2 - значение коэффициента дифференциации потребительских свойств наемного дома, определенное в соответствии с пунктом 5 настоящего Положения;

k3 - значение коэффициента дифференциации уровня благоустройства наемного дома, определенное в соответствии с пунктом 6 настоящего Положения;

k4 - значение коэффициента дифференциации размеров жилых помещений в наемном доме, определенное в соответствии с пунктом 7 настоящего Положения.

4. За основу коэффициента дифференциации местоположения наемного дома на территории муниципальных районов и городских округов Псковской 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 Псковской области без учета индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных средств, и отдельно для сельских и городских населенных пунктов согласно данным Федеральной службы государственной статистики за год, предшествующий году, в котором осуществляется расчет данного коэффициента. Расчет коэффициента дифференциации местоположения наемного дома на территории муниципальных районов и городских округов Псковской области определяется по следующей формуле:

$$К_{дмп} = C_{сп} / C_{гп},$$

где:

$C_{дмп}$  – коэффициент дифференциации местоположения наемного дома на территории муниципальных районов и городских округов Псковской области;

$C_{сп}$  – 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 Псковской области;

$C_{гп}$  – 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 Псковской области.

5. Коэффициент дифференциации потребительских свойств наемного дома принимается равным:

1) 1,0 - для наемных домов в панельном, кирпичном, монолитном исполнении, из легкобетонных блоков;

2) 0,81 - для наемных домов в деревянном исполнении.

6. Коэффициент дифференциации уровня благоустройства наемного дома принимается равным:

1) 1,0 - для благоустроенного наемного дома (оборудованного 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);

2) 0,9 - для частично благоустроенного наемного дома (отсутствие одного из видов благоустройства, указанного в подпункте 1 настоящего пункта).

7. Коэффициент дифференциации размеров жилых помещений в наемном доме принимается равным:

1) 0,93 - при общей площади жилого помещения 100 квадратных метров и более;

2) 1,0 - при общей площади жилого помещения менее 100 квадратных метров.

8. Комитет по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Псковской области (далее - Комитет):

1) при установлении максимального размера платы в соответствии с пунктами 3 и 10 настоящего Положения готовит финансово-экономическое обоснование максимального размера платы в следующем порядке:

а) определяет основные характеристики наемного дома, являющегося многоквартирным домом, жилые помещения в котором соответствуют условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, установленным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 апреля 2020 г. № 237/пр (далее - типовой наемный дом), в том числе общую площадь всех жилых и нежилых помещений в типовом наемном доме и общую площадь жилых помещений в таком доме;

б) рассчитывает среднее по Псковской области значение размера платы за один квадратный метр жилого помещения (R) в типовом наемном доме 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- среднее по Псковской области значение максимального размера платы за один квадратный метр жилого помещения в типовом наемном

доме;

C1 - сумма инвестиционных расходов на строительство или реконструкцию наемного дома за вычетом суммы основного долга по кредитам (займам), привлеченным на цели финансирования инвестиционных расходов (в случае привлечения таких кредитов (займов)) (далее - собственные инвестиционные расходы);

S1 - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в наемном доме;

C2 - 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);

S2 - общая площадь всех жилых помещений в наемном доме;

C3 - сумма текущих расходов в отношении наемного дома 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));

C4 - сумма текущих расходов в отношении жилых помещений в наемном доме 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;

n1 - планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов (лет);

n2 - планируемый срок окупаемости собственных расходов на обустройство (лет);

в) определяет значения коэффициентов дифференциации размеров жилых помещений в наемном доме в соответствии с пунктами 4 - 7 настоящего Положения;

2) рассчитывает максимальный размер платы в соответствии с настоящим Положением;

3) разрабатывает проект постановления Администрации области об установлении (изменении) максимального размера платы и вносит его в Администрацию области в порядке, предусмотренном постановлением Администрации области от 11 июня 2014 г. № 260 «О порядке согласования и подписания проектов правовых актов в Администрации области и органах исполнительной власти области».

9. Финансово-экономическое обоснование, указанное в подпункте 1 пункта 8 настоящего Положения, готовится Комитетом на основании сведений, полученных от местных администраций городских округов и муниципальных районов Псковской области, на территории которых располагаются наемные дома.

### III. Порядок изменения максимального размера платы

10. Изменение максимального размера платы осуществляется один раз в три года в порядке, установленном разделом II настоящего Положения, за исключением ежегодной индексации максимального размера платы в соответствии с разделом IV настоящего Положения.

11. При изменении максимального размера платы в соответствии с настоящим разделом Комитет готовит финансово-экономическое обоснование, указанное в подпункте 1 пункта 8 настоящего Положения, в которое дополнительно включается обоснование потребности в увеличении или возможности снижения максимального размера платы.

12. При изменении максимального размера платы следует учитывать, что измененный максимальный размер платы не должен быть установлен менее величины максимального размера платы, определяемой в соответствии с пунктом 13 настоящего Положения.

### IV. Порядок ежегодной индексации максимального размера платы

13. Максимальный размер платы ежегодно индексируется не позднее 01 марта текущего года исходя из индекса потребительских цен в Псковской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему году) по данным Федеральной службы государственной статистики с учетом пункта 14 настоящего Положения.



14. В случае изменения в текущем году максимального размера платы в порядке, установленном разделом III настоящего Положения, индексация максимального размера платы в таком году не осуществляется.

#### V. Порядок размещения постановления Администрации области об установлении (изменении) максимального размера платы

15. Постановление Администрации области об установлении (изменении) максимального размера платы в течение пяти рабочих дней со дня его подписания подлежит размещению на официальном сайте Администрации области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет») по адресу: pskov.ru, а также на официальном сайте Комитета в сети «Интернет» по адресу: jkh.pskov.ru с приложением указанного в подпункте 1 пункта 8 настоящего Положения финансово-экономического обоснования.

---