



ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
РЕГИОНАЛЬНАЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30.09.2015 № 129-ПК
г. Екатеринбург

Об утверждении Порядка установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 квадратный метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в муниципальных образованиях, расположенных на территории Свердловской области

В соответствии с Указом Губернатора Свердловской области от 13.11.2010 № 1067-УГ «Об утверждении Положения о Региональной энергетической комиссии Свердловской области» («Областная газета», 2010, 19 ноября, № 412-413) с изменениями, внесенными указами Губернатора Свердловской области от 20.01.2011 № 31-УГ («Областная газета», 2011, 26 января, № 18), от 15.09.2011 № 819-УГ («Областная газета», 2011, 23 сентября, № 349), от 06.09.2012 № 669-УГ («Областная газета», 2012, 08 сентября, № 357-358), от 22.07.2013 № 388-УГ («Областная газета», 2013, 26 июля, № 349-350), от 17.02.2014 № 85-УГ («Областная газета», 2014, 21 февраля, № 32), от 24.11.2014 № 562-УГ («Областная газета», 2014, 26 ноября, № 218) и от 12.05.2015 № 206-УГ («Областная газета», 2015, 16 мая, № 84), Региональная энергетическая комиссия Свердловской области, и в целях реализации части 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 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» Региональная энергетическая комиссия Свердловской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

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

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя председателя РЭК Свердловской области Соболева А.Л.

3. Настоящее постановление опубликовать в установленном порядке.

Председатель
Региональной энергетической
комиссии Свердловской области



В.В. Гришанов

УТВЕРЖДЕН
постановлением
РЭК Свердловской области
от 30.09.2015 № 129-ПК

ПОРЯДОК

установления, изменения и ежегодной индексации
максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 квадратный метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в муниципальных образованиях, расположенных на территории Свердловской области

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

2. В настоящем порядке используются понятия и термины, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, утвержденными 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» (далее – Правила), и приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14.01.2015 № 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».

3. Плата за наем жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:

1) 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;

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 соответствующей 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 приобретение всех помещений в наемном доме социального использования или являющегося наемным домом социального использования жилого дома;

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

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

3) 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;

4) 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;

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

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

7) 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;

8) расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, на оплату процентов по кредитам (займам) на цели, указанные в подпунктах 1 - 7 настоящего пункта;

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

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

11) стоимость услуг наймодателя за предоставление нанимателю жилого помещения в пользование жилого помещения и имущества, предусмотренного в подпунктах 3 и 4 настоящего пункта;

12) 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 такие расходы не входят в состав расходов, указанных в подпунктах 1 - 11 настоящего пункта.

4. При установлении максимального размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда социального использования осуществляется его финансово-экономическое обоснование в следующем порядке:

1) 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 нормативному 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;

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

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

R - средний 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 за вычетом суммы основного долга по кредитам (займам), привлеченным на цели финансирования инвестиционных расходов, в случае привлечения таких кредитов (займов) (далее - собственные инвестиционные расходы), рублей;

S_1 - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в наемном доме социального использования, кв. метров;

C_2 - 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), рублей;

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), рублей в месяц;

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), рублей в месяц;

r - планируемая доходность собственных инвестиционных расходов и собственных расходов на обустройство за весь срок окупаемости, в процентах, деленная на 100;

n_1 - планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов, лет;

n_2 - планируемый срок окупаемости собственных расходов на обустройство, лет;

3) определяются значения предельного размера платы за 1 кв. метр жилого помещения в типовом наемном доме социального использования дифференцированно для муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, путем произведения среднего размера платы за 1 кв. метр жилого помещения, определяемого по формуле, указанной в подпункте 2 настоящего пункта, и коэффициентов дифференциации, определяемых по предложению Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области (далее - уполномоченный орган).

5. Максимальный размер платы за наем жилого помещения жилищного фонда социального использования утверждается Региональной энергетической комиссией

Свердловской области в соответствии с предложением уполномоченного органа в срок до 01 ноября года, предшествующего году применения максимального размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда социального использования.

6. Предложение об утверждении максимального размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда социального использования состоит из следующих материалов:

1) предлагаемые размеры платы по муниципальным образованиям, расположенным на территории Свердловской области, дифференцированные с использованием показателей, устанавливаемых пунктом 12 Правил;

2) финансово-экономическое обоснование установления максимального размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда социального использования, выполненное в соответствии с пунктом 4 настоящего порядка и Правил.

7. Для формирования финансово-экономического обоснования установления максимального размера платы за наем жилого помещения жилищного фонда социального использования уполномоченный орган использует информацию о расходах, связанных с капитальным ремонтом наемного дома социального использования, представляемую Министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области.

8. В целях получения исходных данных и подтверждения предоставленных сведений Региональная энергетическая комиссия Свердловской области имеет право запрашивать у уполномоченного органа представления дополнительных материалов, необходимых для принятия решения об утверждении максимального размера платы за наем жилого помещения, с указанием формы и срока предоставления.

9. Региональная энергетическая комиссия Свердловской области рассматривает предложения уполномоченного органа в порядке, установленном Административным регламентом исполнения государственной функции по рассмотрению расчетных материалов и установлению цен (тарифов), утвержденным приказом Региональной энергетической комиссии Свердловской области от 19.11.2014 № 257.

10. Максимальный размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации максимального размера указанной платы в соответствии с пунктом 12 настоящего порядка.

11. При изменении максимального размера платы за наем жилого помещения 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 за наем жилого помещения не может быть установлен менее величины, определенной в соответствии с пунктом 12 настоящего порядка.

12. Максимальный размер платы за наем жилого помещения подлежит ежегодной индексации исходя из дефлятора на соответствующий год по виду

экономической деятельности «строительство», указанного в прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на очередной финансовый год и плановый период, не позднее 01 марта текущего года, за исключением случая, указанного в пункте 13 настоящего порядка.

13. 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.

14. Постановления Региональной энергетической комиссии Свердловской области об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы за наем в течение пяти рабочих дней со дня их принятия подлежат официальному опубликованию в установленном порядке.