



ПРАВИТЕЛЬСТВО БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 4 апреля 2016 г. № 185-п
г. Брянск

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

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», Законом Брянской области от 11 октября 2005 года № 64-З «О полномочиях органов государственной власти Брянской области в сфере жилищных отношений» Правительство Брянской области
ПОСТАНОВЛЯЕТ:

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

2. Опубликовать данное постановление на официальном сайте Правительства Брянской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителей Губернатора Брянской области Жигунова А.М., Мокренко Ю.В.

Губернатор



А.В. Богомаз

П О Р Я Д О К

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

I. Общие положения

1. Настоящий Порядок определяет правила установления 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, изменения и ежегодной индексации такой платы по городским округам и муниципальным районам Брянской области (далее – муниципальные образования).

2. В настоящем Порядке используются понятия и термины, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и 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».

II. Порядок установления максимального размера платы за наем жилых помещений жилищного фонда социального использования

3. Максимальный размер платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее – максимальный размер платы за 1 кв. метр жилого помещения) устанавливается дифференцированно для муниципальных образований Брянской области с учетом подлежащих возмещению экономически обоснованных расходов, включая возмещение расходов собственника жилого помещения на строительство наемного дома социального использования либо на приобретение всех помещений в таком наемном доме социального использования или такого жилого дома, средних сроков окупаемости, средней доходности инвестиционных расходов, расходов на обустройство, расходов, связанных с капитальным ремонтом наемного дома социального использования, и показателей дифференциации.

4. Стоимость приобретения (строительства) 1 кв. метра общей площади жилого помещения в наемном доме социального использования для реализации настоящего Порядка приравнивается к показателю средней рыночной

стоимости одного кв. метра общей площади жилого помещения по Брянской области, утверждаемому федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, на I квартал года, в котором устанавливается максимальный размер платы за 1 кв. метр жилого помещения.

5. Планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования для реализации настоящего Порядка составляет 360 месяцев.

6. Планируемая доходность инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования для реализации настоящего Порядка составляет 10 процентов.

7. Дифференциация платы за наем жилых помещений в разрезе муниципальных образований Брянской области осуществляется с учетом фактической оплаты услуг, связанных с управлением, содержанием и текущим ремонтом наемного дома социального использования.

8. При установлении максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения осуществляется его финансово-экономическое обоснование в следующем порядке:

рассчитывается среднее значение максимального размера платы за наем 1 кв. метра жилого помещения в наемном доме социального использования дифференцированно для муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов) Брянской области по формуле:

$$\text{МРПл} = (\text{Ст}/\text{Со} + \text{Об}) * (1 + \text{Сд}/100/12) + \text{Пкр} + \text{Пср}, \text{ где:}$$

МРПл – максимальный размер платы за наем жилого помещения;

Ст – стоимость приобретения (строительства) 1 кв. метра общей площади жилого помещения в наемном доме социального использования (руб./кв. м);

Со – срок окупаемости расходов на строительство наемного дома (мес.);

Об – размер ежемесячной платы за оборудование жилого помещения имуществом наймодателя (руб.) определяется по формуле $\text{Об} = \text{Коб} * \text{Ст}$, где Коб – коэффициент укомплектования жилого помещения. Для жилых помещений, оборудованных мебелью, бытовой техникой (помимо кухонной плиты), предметами домашнего обихода, устанавливается на уровне 0,07 %, при отсутствии соответствующего укомплектования – на уровне 0 %;

Сд – показатель доходности инвестиционных расходов (% в год);

Пкр – размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт (руб./кв. м);

Пср – размер ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения в жилых домах со всеми видами благоустройства (максимальное значение), утвержденный органом местного самоуправления муниципального образования (руб./кв. м).

определяются значения максимального размера платы за наем 1 кв. метра жилого помещения в наемном доме социального использования для муниципальных образований Брянской области дифференцированно по категориям жилых помещений в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования на территории муниципального образования, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений путем умножения среднего значения максимального размера платы за наем 1 кв. метра жилого помещения в наемном доме социального использования в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе) Брянской области на соответствующие коэффициенты дифференциации, указанные в приложении 1 к настоящему Порядку, по форме согласно приложению 2 к настоящему Порядку.

9. Максимальный размер платы за наем жилого помещения в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, его изменение и ежегодная индексация утверждаются нормативным правовым актом Правительства Брянской области, проект которого разрабатывает департамент топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Брянской области совместно с департаментом строительства и архитектуры Брянской области.

Вместе с проектом нормативного правового акта об установлении максимального размера платы за наем осуществляется подготовка его финансово-экономического обоснования на основании сведений, указанных в настоящем Порядке, предоставляемых соответствующими исполнительными органами государственной власти, в чьем распоряжении находятся такие сведения, а также муниципальными образованиями.

III. Порядок изменения максимального размера платы за наем жилых помещений

10. Максимальный размер платы за наем жилого помещения изменяется не чаще чем один раз в три года.

При изменении максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения готовится финансово-экономическое обоснование в соответствии с пунктом 8 раздела II настоящего Порядка.

11. При изменении максимального размера платы за наем жилого помещения измененный максимальный размер платы за наем жилого помещения не должен быть установлен менее величины, определяемой с учетом положений пункта 12 раздела IV настоящего Порядка.

IV. Порядок ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений

12. Максимальный размер платы за наем жилого помещения ежегодно индексируется не позднее 1 марта текущего года исходя из индекса потребительских цен в Брянской области (в среднем за отчетный

календарный год к предыдущему календарному году) по данным Федеральной службы государственной статистики, с учетом пункта 13 раздела IV настоящего Порядка.

13. В случае принятия в текущем году решения об изменении максимального размера платы за наем жилого помещения в текущем году решения об индексации максимального размера платы не принимается.

V. Порядок опубликования решений об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений

Решения об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений подлежат размещению на официальном сайте уполномоченного органа государственной власти, принявшего соответствующие решения, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в средствах массовой информации в установленный законодательством срок.



Приложение 1

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

Показатели

дифференциации максимального размера платы за наем 1 кв. метра жилого помещения в наемном доме социального использования для муниципальных образований Брянской области

1. В зависимости от месторасположения наемного дома на территории муниципального образования:

№ пп	Месторасположение наемного дома на территории муниципального образования	Коэффициент
1.	Административные центры городских округов	1,0
2.	Административные центры муниципальных районов ¹	0,95
3.	Иные населенные пункты	0,9

2. В зависимости от потребительских свойств дома (жилого помещения) и размеров жилых помещений:

№ пп	Потребительские свойства дома	Коэффициент
1.	Для жилых помещений, соответствующих условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса ^{2,3}	1,0
2.	Для жилых помещений, параметры которых выше соответствующих условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса (комфорт и т.д.)	1,1

¹Если населенный пункт является одновременно административным центром городского округа и муниципального района, то применяется коэффициент 1,0.

²Приказ Минстроя России от 05.05.2014 N 223/пр "Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса".

³Единая методика классифицирования жилых новостроек по потребительскому качеству (классу), разработанная экспертами комитетов по консалтингу и девелопменту РГР по заказу Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства и утвержденная Национальным советом российской гильдии риэлторов (РГР) в декабре 2012 года.

3. В зависимости от благоустроенности жилого помещения:

№ пп	Благоустроенность жилого помещения	Коэффициент
1.	Благоустроенное (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление, газоснабжение в газифицированных домах)	1,0
2.	Частично благоустроенное (отсутствие одного из видов благоустройства)	0,9
3.	Неблагоустроенное (отсутствие двух и более видов благоустройства)	0,7



Б – благоустроенное жилое помещение;
ЧБ – частично благоустроенное жилое помещение;
НБ – неблагоустроенное жилое помещение.

