



ПРАВИТЕЛЬСТВО МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14.07.2016

№ 345-ПП

Мурманск

Об утверждении Порядка установления максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади жилых помещений жилищного фонда социального использования дифференцированно для муниципальных образований Мурманской области и изменения, ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

В соответствии с частью 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 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», пунктом 4 статьи 2 Закона Мурманской области от 08.10.2015 № 1899-01-ЗМО «Об отдельных вопросах в сфере регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования на территории Мурманской области» Правительство Мурманской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый Порядок установления максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади жилых помещений жилищного фонда социального использования дифференцированно для муниципальных образований Мурманской области и изменения, ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

2. Определить Министерство строительства и территориального развития Мурманской области органом, уполномоченным выступать наймодателем по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования государственного жилищного фонда Мурманской области

Врио Губернатора
Мурманской области

А. Тюкавин

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Мурманской области
от 14.07.2016 №345-ПП

Порядок установления максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади жилых помещений жилищного фонда социального использования дифференцированно для муниципальных образований Мурманской области и изменения, ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

1. Настоящий Порядок установления максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади жилых помещений жилищного фонда социального использования дифференцированно для муниципальных образований Мурманской области и изменения, ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее – Порядок) определяет методику установления максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования на территории Мурманской области и определения максимального размера платы за наем жилых помещений, а также изменения, ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.

2. Понятия и термины, используемые в настоящем Порядке, применяются в значениях, определенных Жилищным кодексом Российской Федерации и 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 - Постановление).

3. Максимальный размер платы за наем жилых помещений устанавливается Правительством Мурманской области в расчете на 1 квадратный метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее - максимальный размер платы за 1 кв. метр жилого помещения) дифференцированно для муниципальных образований Мурманской области с учетом подлежащих возмещению 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 (далее - Правила), средних сроков окупаемости этих расходов, средней доходности расходов,

произведенных в период до предоставления внаем первого жилого помещения в наемном доме социального использования или являющегося наемным домом социального использования жилого дома на уплату процентов по кредитам (займам), привлеченным на указанные в подпунктах «а» и «б» пункта 2 Правил цели, расходов на обустройство, а также коэффициента дифференциации для муниципальных образований Мурманской области (далее – коэффициент дифференциации).

4. Коэффициент дифференциации устанавливается для муниципальных образований Мурманской области в зависимости от местоположения наемных домов социального использования, потребительских свойств наемных домов социального использования, уровня благоустройства наемных домов социального использования, размера жилых помещений в наемном доме социального использования и устанавливается согласно приложению к Порядку.

5. При установлении максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения уполномоченным органом исполнительной власти Мурманской области подготавливается его финансово-экономическое обоснование в следующем порядке:

определяются основные характеристики наемного дома социального использования, являющегося многоквартирным домом, в том числе общая площадь всех жилых и нежилых помещений в таком доме (далее - типовой наемный дом социального использования), принимаемые как средние по Мурманской области для расчета значений максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения дифференцированно для муниципальных образований Мурманской области;

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

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

где:

R - средний размер платы за наем жилого помещения в типовом наемном доме социального использования в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения, рублей в месяц;

C₁ - 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;

S₁ - 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, кв. метров;

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 (процентов), деленная на 100;

n_1 - планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов, лет;

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

определяются значения максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения в типовом наемном доме социального использования дифференцированно для муниципальных образований Мурманской области путем корректировки значения максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения с использованием устанавливаемого коэффициента дифференциации.

Финансово-экономическое обоснование установления максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения готовится распоряжением исполнительного органа государственной власти, определенного Правительством Мурманской области (далее – уполномоченный орган), на основании сведений, полученных от органов местного самоуправления, на территории которых располагаются наемные дома.

Распоряжение готовится при вводе в эксплуатацию наемного дома.

6. Максимальный размер платы за 1 кв. метр жилого помещения может изменяться не чаще чем 1 раз в 3 года.

При изменении максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения уполномоченным органом готовится финансово-экономическое обоснование в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка, в которое дополнительно включается обоснование потребности в увеличении или возможности снижения платы за 1 кв. метр жилого помещения, в том числе с учетом:

истечения срока окупаемости собственных инвестиционных расходов и расходов на обустройство;

необходимости в дополнительных собственных инвестиционных расходах, размера и срока их окупаемости;

необходимости в дополнительных расходах на обустройство, в том числе в связи с износом имущества наймодателя;

погашения ранее привлеченных кредитов (займов) на цели финансирования расходов различных видов и необходимости привлечения дополнительных кредитов (займов) на цели финансирования расходов различных видов, а также условий привлечения таких кредитов (займов);

необходимости увеличения текущих расходов;

доходности дополнительных собственных инвестиционных расходов и дополнительных собственных расходов на обустройство за весь срок окупаемости;

необходимости изменения коэффициентов дифференциации.

7. Максимальный размер платы за 1 кв. метр жилого помещения может индексироваться ежегодно не позднее 1 марта текущего года исходя из индекса потребительских цен в Мурманской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему году) на основании данных Федеральной службы государственной статистики.

8. В случае принятия в текущем году решения об изменении максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения решение об индексации максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения не принимается.

9. Решение об индексации размера платы за 1 кв. метр жилого помещения размещается на официальном сайте уполномоченного органа в сети «Интернет» в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня принятия такого решения.

Показатели дифференциации и значение коэффициентов дифференциации максимального размера платы за наем жилых помещений жилищного фонда социального использования на территории Мурманской области

1. Значение коэффициента дифференциации в зависимости от месторасположения наемного дома

№ п/п	Муниципальные образования Мурманской области	Значение коэффициента дифференциации
1	г. Мурманск	1
2	г. Кировск	0,9
3	г. Апатиты	0,9
4	г. Мончегорск	0,9
5	г. Оленегорск	0,9
6	г. Полярные Зори	0,9
7	Ковдорский район	0,8
Кольский район		
8	г.п. Кола	1
9	г.п. Молочный	0,8
10	г.п. Туманный	0,5
11	г.п. Мурмаши	0,8
12	г.п. Верхнетуломский	0,7
13	г.п. Кильдинстрой	0,7
14	с.п. Междуречье	0,6
15	с.п. Ура-Губа	0,5

16	с.п. Пушной	0,5
17	с.п. Териберка	0,5
18	с.п. Тулома	0,6
Кандалакшский район		
19	г.п. Кандалакша	0,7
20	г.п. Зеленоборский	0,7
21	с.п. Зареченск	0,5
22	с.п. Алакуртти	0,5
Печенгский район		
23	г.п. Заполярный	0,7
24	г.п. Никель	0,7
25	г.п. Печенга	0,7
26	с.п. Корзуново	0,5
Терский район		
27	г.п. Умба	0,5
28	с.п. Варзуга	0,5
Ловозерский район		
29	г.п. Ревда	0,5
30	с.п. Ловозеро	0,5
31	ЗАТО г. Североморск	1
32	ЗАТО Александровск	0,7
33	ЗАТО г. Островной	0,5
34	ЗАТО п. Видяево	0,7
35	ЗАТО г. Заозерск	0,5

2. Значение коэффициента дифференциации в зависимости от потребительских свойств наемного дома
социального использования

№ п/п	Материал стен наемного дома социального использования	Значение коэффициента дифференциации
1	Кирпич	1,1
2	Бетон	1
3	Дерево	0,9

3. Значение коэффициента дифференциации в зависимости от уровня благоустройства наемного дома
социального использования

№ п/п	Уровень благоустройства наемного дома социального использования	Значение коэффициента дифференциации
1	Наличие в доме инженерных систем, позволяющих предоставлять услуги горячего, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления	1
2	Отсутствие в наемном доме социального использования одной или нескольких инженерных систем, позволяющих предоставлять услуги горячего, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления	0,9

4. Значение коэффициента дифференциации в зависимости от размера жилых помещений в наемном доме
социального использования

№ п/п	Размер жилых помещений	Значение коэффициента дифференциации
----------	------------------------	--------------------------------------

1	Жилые помещения, размер общей площади которых соответствует условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса	0,9
2	Жилые помещения, размер общей площади которых превышает размер отнесения жилых помещений к жилью экономического класса	1
