



ПРАВИТЕЛЬСТВО АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26 июня 2018 г. № 282-ПП

г. Архангельск

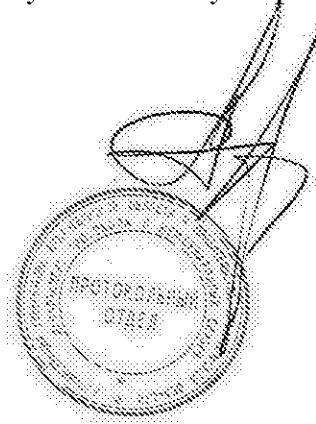
Об утверждении Порядка установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в Архангельской области

В соответствии со статьей 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», методическими рекомендациями 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, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 января 2015 года № 4/пр, Правительство Архангельской области **п о с т а н о в л я е т:**

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 Архангельской области.

2. Настоящее постановление вступает в силу через 10 дней со дня его официального опубликования.

**Первый заместитель Губернатора
Архангельской области –
председатель Правительства
Архангельской области**



А.В. Алсуфьев

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Архангельской области
от 26 июня 2018 г. № 282-пп

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 Архангельской области

1. Настоящий Порядок, разработанный в соответствии со статьей 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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», методическими рекомендациями 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, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 января 2015 года № 4/пр, определяет правила установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в Архангельской области (далее – максимальный размер платы за наем жилого помещения).

2. Максимальный размер платы за наем жилого помещения устанавливается исходя из экономически обоснованных расходов (далее – инвестиционные расходы), 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 года № 1356 (далее – Правила), средних планируемых сроков окупаемости и средней доходности инвестиционных расходов, расходов на обустройство дифференцированно по основаниям, указанным в пункте 12 Правил.

3. В целях установления максимального размера платы за наем жилого помещения министерством строительства и архитектуры Архангельской области проводится финансово-экономическое обоснование такой платы в следующем порядке:

а) определяются основные характеристики наемного дома социального использования, 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 14 ноября 2016 года № 800/пр (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;

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

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

где:

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);

S_1 – общая площадь всех жилых и нежилых помещений в наемном доме социального использования;

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);

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);

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);

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);

в) значение максимального размера платы за наем жилого помещения для муниципальных образований Архангельской области определяется путем корректировки среднего по Архангельской области значения максимального размера платы за наем жилых помещений с использованием показателей дифференциации;

г) показатели дифференциации определяются для каждого муниципального образования Архангельской области в зависимости от месторасположения наемных домов в муниципальном образовании, потребительских свойств, уровня благоустройства;

д) устанавливаются значения определенных показателей дифференциации.

4. Финансово-экономическое обоснование максимального размера платы за наем жилых помещений готовится министерством строительства и архитектуры Архангельской области на основании сведений, указанных в пункте 3 настоящего Порядка, представляемых исполнительными органами государственной власти Архангельской области, в чьем распоряжении находятся такие сведения, а также муниципальными образованиями Архангельской области.

5. Финансово-экономическое обоснование максимального размера платы за наем жилых помещений представляется для рассмотрения на заседании Правительства Архангельской области вместе с проектом постановления Правительства Архангельской области об установлении максимального размера платы за наем жилого помещения.

6. Изменение максимального размера платы за наем жилого помещения производится в порядке, определенном пунктом 3 настоящего Порядка, один раз в три года, за исключением ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения в соответствии с пунктом 7 настоящего Порядка.

7. Максимальный размер платы за наем жилых помещений подлежит ежегодной индексации не позднее 1 марта текущего года исходя из индекса потребительских цен в Архангельской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему году) по данным Федеральной службы государственной статистики, с учетом пункта 8 настоящего Порядка.

8. В случае принятия в текущем году решения об изменении максимального размера платы за наем жилого помещения индексация максимального размера платы за наем жилого помещения в текущем году не производится.

9. Решение об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений в течение пяти рабочих дней со дня его принятия подлежит размещению на официальных сайтах Правительства Архангельской области и министерства строительства и архитектуры Архангельской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

