



от 29 ноября 2016 г. № 542

г. Улан-Удэ

Об утверждении Порядка установления максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования

Во исполнение части 3 статьи 3 Закона Республики Бурятия от 27.11.2015 № 1471-V «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования» Правительство Республики Бурятия **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемый Порядок установления максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.
2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Глава Республики Бурятия -
Председатель Правительства
Республики Бурятия**



В. Наговицын

ПОРЯДОК
установления максимального размера платы за наем
жилого помещения по договору найма жилого помещения
жилищного фонда социального использования

1. Настоящий Порядок определяет правила установления, изменения и индексации максимального размера платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования на территории Республики Бурятия в расчете на 1 квадратный метр общей площади жилого помещения (далее - максимальный размер платы за наем).

2. Установление, изменение и ежегодную индексацию максимального размера платы за наем осуществляет Министерство социальной защиты населения Республики Бурятия (далее - уполномоченный орган) путем принятия приказа.

3. В настоящем Порядке используются понятия и термины, применяемые в Жилищном кодексе Российской Федерации и Правилах 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 12.12.2014 № 1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» (далее - Правила).

4. Максимальный размер платы за наем в месяц по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования устанавливается дифференцированно для муниципальных образований в Республике Бурятия исходя из инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования, либо на приобретение всех помещений в таком наемном доме социального использования или такого жилого дома (далее - расходы собственника на строительство, реконструкцию или приобретение наемного дома социального использования), расходов на обустройство жилых помещений в наемном доме социального использования, текущих расходов в отношении наемного дома социального использования, а также планируемой доходно-

сти и окупаемости инвестиционных расходов собственника на строительство, реконструкцию или приобретение наемного дома социального использования.

5. Планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов собственника на строительство, реконструкцию или приобретение наемного дома социального использования для целей реализации настоящего Порядка составляет 600 месяцев.

6. Планируемая доходность инвестиционных расходов собственника на строительство, реконструкцию или приобретение наемного дома социального использования для целей реализации настоящего Порядка составляет две трети ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на дату установления максимального размера платы за наем.

7. В целях установления максимального размера платы за наем уполномоченным органом осуществляется подготовка его финансово-экономического обоснования в следующем порядке:

1) определяются основные характеристики типового наемного дома 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 Республике Бурятия значение максимального размера платы за наем в типовом наемном доме социального использования (R) по следующей формуле:

$$R = \left(\frac{C_1/S_1 + C_2/S_2}{n} \right) \times \left(1 + \frac{r}{100} \right) + \frac{C_3}{S_1} + \frac{C_4}{S_2}, \text{ где:}$$

C_1 - сумма собственных инвестиционных расходов собственника на строительство, реконструкцию или приобретение наемного дома социального использования (рублей);

S_1 - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в наемном доме социального использования (кв. м);

C_2 - сумма расходов на обустройство (рублей);

S_2 - общая площадь всех жилых помещений в наемном доме социального использования (кв. м);

C_3 - сумма текущих расходов в отношении наемного дома социального использования (рублей);

C_4 - сумма текущих расходов в отношении жилых помещений в наемном доме социального использования (рублей);

n - планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов на строительство, реконструкцию или приобретение наемного дома социального использования (месяцев);

r - планируемая доходность инвестиционных расходов собственника на строительство, реконструкцию или приобретение наемного дома социального использования (процентов);

3) определяются значения максимального размера платы за наем для муниципальных образований в Республике Бурятия дифференцированно по категориям жилых помещений в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений путем умножения среднего по Республике Бурятия значения максимального размера платы за наем на соответствующие коэффициенты дифференциации, указанные в приложении к настоящему Порядку.

При этом максимальный размер платы за наем не может устанавливаться и изменяться дифференцированно в зависимости от категорий нанимателей жилых помещений по договорам найма.

8. При изменении максимального размера платы за наем уполномоченным органом готовится финансово-экономическое обоснование в соответствии с пунктом 2 настоящего Порядка и с учетом положений, предусмотренных пунктом 15 Правил.

9. В соответствии со статьей 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации максимальный размер платы за наем изменяется не чаще чем один раз в 3 года, за исключением ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений.

10. Максимальный размер платы за наем индексируется ежегодно, до 1 марта текущего года, исходя из индекса потребительских цен в Республике Бурятия по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Бурятия.

11. Индексация максимального размера платы за наем не производится в случае принятия в текущем году решения об изменении максимального размера платы за наем.

12. Приказ уполномоченного органа об утверждении, изменении или индексации максимального размера платы за наем размещается на официальном сайте Правительства Республики Бурятия в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня его принятия.

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Порядку установления максимального
размера платы за наем жилого помещения
по договору найма жилого помещения
жилищного фонда социального использования

КОЭФФИЦИЕНТЫ
дифференциации значения максимального размера платы за наем для
муниципальных образований в Республике Бурятия

№№ п/п	Показатель дифференциации	Коэф- фициент
К₁ - коэффициент месторасположения наемного дома социального использования		
1.	В городских округах	0,9
2.	В административных центрах муниципальных районов	0,8
3.	В иных населенных пунктах	0,7
К₂ - коэффициент потребительских свойств наемного дома социального использования		
4.	В капитальном исполнении (кирпич, монолит, камень)	0,8
5.	В деревянном, панельном, блочном или другом исполнении	0,7
К₃ - коэффициент уровня благоустройства наемного дома социального использования		
6.	Благоустроенное (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление)	0,9
7.	Частично благоустроенное (отсутствие одного из видов благоустройства)	0,8
8.	Неблагоустроенное (отсутствие двух и более видов благоустройства)	0,7
К₄ - коэффициент размеров жилых помещений в наемном доме социального использования		
9.	При общей площади жилого помещения менее 40 кв. метров	0,8
10.	При общей площади жилого помещения 40 кв. метров и более	0,7