



АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

ОБЛАСТНОЙ ЗАКОН

О реализации полномочий органов государственной власти Архангельской области в сфере предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, создания, учета и эксплуатации наемных домов

Статья 1. Предмет правового регулирования настоящего закона

Настоящий закон регулирует отношения, возникающие в связи с реализацией органами государственной власти Архангельской области полномочий в сфере предоставления жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее – договоры найма жилых помещений), создания, учета и эксплуатации наемных домов (далее – сфера предоставления жилых помещений и создания наемных домов).

Статья 2. Правовая основа реализации полномочий органов государственной власти Архангельской области в сфере предоставления жилых помещений и создания наемных домов

Правовую основу реализации полномочий органов государственной власти Архангельской области в сфере предоставления жилых помещений и создания наемных домов составляют Конституция Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 6 октября 1999 года № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», иные федеральные законы и другие нормативные правовые акты Российской Федерации, Устав Архангельской области, настоящий закон, иные областные законы и другие нормативные правовые акты Архангельской области.

Статья 3. Полномочия органов государственной власти Архангельской области в сфере предоставления жилых помещений и создания наемных домов

1. Архангельское областное Собрание депутатов:

1) принимает областные законы в сфере предоставления жилых помещений и создания наемных домов, в том числе устанавливающие:

- порядок определения дохода граждан и постоянно проживающих совместно с ними членов их семей (одиноко проживающего гражданина) (далее также – граждане) и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений;

- порядок установления максимального размера дохода граждан и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений;

- основания признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений;

- случаи предоставления земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности Архангельской области (далее – государственная собственность), муниципальной собственности муниципальных образований Архангельской области (далее – муниципальная собственность), земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена (далее – неразграниченные земельные участки), в аренду без проведения торгов и без предварительного согласования мест размещения объектов некоммерческим организациям, созданным Архангельской областью или муниципальными образованиями Архангельской области (далее – муниципальные образования) для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

- случаи определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности или муниципальной собственности, за неразграниченные земельные участки в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении таких земельных участков, в случае заключения договоров аренды земельных участков с некоммерческими организациями, созданными Архангельской областью или муниципальными образованиями для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельных участков, предоставленных этим организациям для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

- срок, на который заключаются договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, неразграниченных земельных участков в случае предоставления земельных участков некоммерческим организациям, созданным Архангельской

областью или муниципальными образованиями для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

2) осуществляет контроль за исполнением областных законов в сфере предоставления жилых помещений и создания наемных домов;

3) осуществляет иные полномочия в сфере предоставления жилых помещений и создания наемных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Архангельской области.

2. Правительство Архангельской области:

1) устанавливает:

- случаи подачи гражданами заявлений о принятии на учет граждан, нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений (далее – учет граждан), не по месту их жительства;

- порядок учета граждан, в том числе порядок принятия на этот учет, отказа в принятии на него, снятия с него;

- порядок управления наемными домами, все помещения в которых находятся в государственной собственности, и являющимися наемными домами и находящимися в государственной собственности жилыми домами;

- порядок учета наймодателями заявлений граждан, принятых на учет граждан, о предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений, если наймодателями являются уполномоченные исполнительные органы государственной власти Архангельской области, управомоченные этими органами организации или указанные в пункте 2 части 1 статьи 91.2 Жилищного кодекса Российской Федерации и созданные такими органами организации;

- порядок учета наемных домов социального использования и земельных участков, предоставленных или предназначенных для их строительства;

- максимальный размер платы за наем жилого помещения в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения по договору найма жилого помещения;

- 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;

- порядок установления начальной цены предмета аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования, начальной цены предмета аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (далее – аукционы);

2) утверждает государственные программы Архангельской области, устанавливающие порядок предоставления или использования средств областного бюджета и (или) находящегося в государственной собственности имущества для:

- создания и эксплуатации наемных домов социального использования, которые или все помещения в которых находятся в государственной собственности или муниципальной собственности, приобретения таких домов или всех помещений в них;

- оказания государственной поддержки, предоставляемой в связи с созданием и эксплуатацией наемных домов социального использования, которые или все помещения в которых находятся в частной собственности, приобретением таких домов или всех помещений в таких домах;

3) принимает решения об учреждении некоммерческих организаций, созданных для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, и о ликвидации таких организаций;

4) определяет исполнительные органы государственной власти Архангельской области, осуществляющие реализацию полномочий в сфере предоставления жилых помещений и создания наемных домов (далее – уполномоченные исполнительные органы), и утверждает положения о них;

5) осуществляет иные полномочия в сфере предоставления жилых помещений и создания наемных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Архангельской области.

3. Уполномоченные исполнительные органы в пределах своей компетенции:

1) участвуют в мероприятиях, связанных с учреждением некоммерческих организаций, созданных для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, и ликвидацией таких организаций;

2) принимают решения о предоставлении государственной поддержки для создания и эксплуатации наемных домов социального использования;

3) принимают решения об установлении, изменении цели использования зданий, находящихся в государственной собственности, в качестве наемных домов социального использования или наемных домов коммерческого использования или о прекращении использования зданий, находящихся в государственной собственности, в качестве наемных домов;

4) участвуют в организации и проведении аукционов в соответствии с Градостроительным кодексом Архангельской области, в том числе:

- принимают решения о проведении аукционов, а также решения об отказе в проведении аукционов;

- определяют способы проведения аукционов, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- определяют начальную цену предмета аукциона, условия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования;

- принимают решение об установлении требования обеспечения заявки на участие в аукционе и предусматривают в качестве способа такого

обеспечения внесении задатка для участия в аукционе, указанном в части 5 и пункте 1 части 6 статьи 55.28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или внесении денежных средств для обеспечения заявки на участие в аукционе, указанном в пункте 2 части 6 статьи 55.28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также размер этого задатка или этого обеспечения денежными средствами;

5) заключают договоры об освоении территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования или договоры об освоении территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов коммерческого использования с победителями аукционов или с лицами, имеющими право на заключение таких договоров в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

6) обеспечивают при заключении договоров, указанных в подпункте 5 настоящего пункта, своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление мероприятий, необходимых для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения зданий, построенных в качестве наемных домов социального использования или наемных домов коммерческого использования;

7) принимают распоряжения и (или) заключают договоры, предусматривающие предоставление в соответствии с земельным законодательством находящихся в государственной собственности земельных участков, неразграниченных земельных участков для строительства наемных домов социального использования или наемных домов коммерческого использования либо для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования или для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов коммерческого использования;

8) осуществляют государственный жилищный надзор в отношении соблюдения требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;

9) осуществляют иные полномочия в сфере предоставления жилых помещений и создания наемных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Архангельской области.

Статья 4. Порядок определения дохода граждан и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений

1. Доход граждан в целях признания их нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений определяется в порядке, предусмотренном статьей 3 областного закона от 20 сентября 2005 года № 78-5-ОЗ «О порядке определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося

в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений и порядке признания граждан малоимущими в Архангельской области» (далее – областной закон № 78-5-ОЗ).

2. Виды доходов, учитываемых при признании граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений, определяются в соответствии с приложением № 1 к областному закону № 78-5-ОЗ.

3. Стоимость подлежащего налогообложению имущества граждан в целях признания их нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений определяется в порядке, предусмотренном статьей 4 областного закона № 78-5-ОЗ.

4. Перечень имущества, указанного в пункте 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с приложением № 2 к областному закону № 78-5-ОЗ.

5. Перечень документов, необходимых для определения дохода граждан и стоимости подлежащего налогообложению их имущества в целях признания граждан нуждающимися в предоставлении жилых помещений по договорам найма жилых помещений, а также порядок их представления в уполномоченный орган местного самоуправления городского округа Архангельской области либо в орган местного самоуправления поселения или муниципального района Архангельской области, осуществляющий полномочия по вопросам местного значения, предусмотренным пунктом 6 части 1 статьи 14 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (далее – уполномоченный орган местного самоуправления), определяются статьей 5 областного закона № 78-5-ОЗ.

Статья 5. Порядок установления максимального размера дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи (одиноко проживающего гражданина) и стоимости подлежащего налогообложению их имущества (его имущества)

В целях признания гражданина нуждающимся в предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения максимальный размер:

1) дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи (одиноко проживающего гражданина) рассчитывается уполномоченным органом местного самоуправления по формуле:

$$\text{МРД} = \text{КЧ} \times \text{ПМ} \times \text{К}, \text{ где}$$

МРД – максимальный размер дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи (одиноко проживающего гражданина);

КЧ – количество членов семьи гражданина;

ПМ – величина прожиточного минимума, ежеквартально утверждаемая Правительством Архангельской области на душу населения в целом по Архангельской области;

К – коэффициент расчета максимального размера дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи (одиноко проживающего гражданина), устанавливаемый уполномоченным органом местного самоуправления в размере от одного до двух;

2) стоимости подлежащего налогообложению имущества гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи (одиноко проживающего гражданина) рассчитывается уполномоченным органом местного самоуправления по формуле:

$$\text{МРСИ} = \text{НП} \times \text{КЧ} \times \text{СтЖ}, \text{ где}$$

МРСИ – максимальный размер стоимости подлежащего налогообложению имущества гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи (одиноко проживающего гражданина);

НП – норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма, установленная уполномоченным органом местного самоуправления;

КЧ – количество членов семьи гражданина;

СтЖ – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья по Архангельской области для расчета размеров социальных выплат для всех категорий граждан, которым указанные социальные выплаты предоставляются на приобретение (строительство) жилых помещений за счет средств федерального бюджета.

Статья 6. Основания признания гражданина нуждающимся в предоставлении жилого помещения по договору найма жилого помещения

Жилое помещение предоставляется по договору найма жилого помещения гражданину, признанному по установленным Жилищным кодексом Российской Федерации основаниям нуждающимся в жилом помещении, в случае, если:

1) доход гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи (одиноко проживающего гражданина) и стоимость подлежащего налогообложению их имущества (его имущества), определяемые уполномоченным органом местного самоуправления в порядке, предусмотренном статьей 4 настоящего закона, не превышают максимальный размер соответственно дохода гражданина и постоянно проживающих совместно с ним членов его семьи (одиноко проживающего гражданина) и стоимости подлежащего налогообложению их имущества (его имущества), устанавливаемый в соответствии со статьей 5 настоящего закона;

2) гражданин не признан и не имеет оснований быть признанным малоимущим в порядке, установленном областным законом № 78-5-ОЗ.

Статья 7. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, неразграниченных земельных участков некоммерческим организациям

1. В случае, если строительство и эксплуатация наемных домов социального использования предусмотрены государственными программами Архангельской области или муниципальными программами муниципальных образований, для строительства и эксплуатации таких наемных домов, для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации таких наемных домов земельные участки из земель, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, неразграниченные земельные участки предоставляются некоммерческим организациям, созданным Архангельской областью или муниципальными образованиями для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в аренду без проведения торгов и без предварительного согласования мест размещения объектов.

2. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности или муниципальной собственности, за неразграниченные земельные участки, предоставляемые по договорам аренды некоммерческим организациям, указанным в пункте 1 настоящей статьи, для строительства и эксплуатации наемных домов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, устанавливается в размере земельного налога, рассчитанного в отношении данных земельных участков.

3. Договоры аренды земельных участков, указанные в пункте 2 настоящей статьи, заключаются на срок, предусмотренный соответственно государственными программами Архангельской области или муниципальными программами муниципальных образований.

4. В случаях, не предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, договоры аренды земельных участков, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, неразграниченных земельных участков заключаются с некоммерческими организациями, указанными в пункте 1 настоящей статьи, на срок три года.

Статья 8. Вступление в силу настоящего закона

Настоящий закон вступает в силу через десять дней со дня его официального опубликования.

Губернатор
Архангельской области

И.А. Орлов

г. Архангельск
28 сентября 2015 г.
№ 313-19-ОЗ

