



# ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Белгород

« 01 » ИЮНЯ 2015 г.

№ 210-ПП

## Об утверждении Порядка установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений жилищного фонда социального использования

Во исполнение части 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 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» Правительство области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить Порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений жилищного фонда социального использования (прилагается).

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора области Н.В. Калашникова.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Губернатор  
Белгородской области



Е.Савченко

**УТВЕРЖДЕН**  
**постановлением Правительства**  
**Белгородской области**  
от «01» июня 2015 г.  
№ 210-пп

**Порядок установления, изменения и ежегодной индексации  
максимального размера платы за наем жилых  
помещений жилищного фонда социального использования**

1. Настоящий Порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее – Порядок) разработан в соответствии с 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» и определяет порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее – максимальный размер платы), заключаемым в соответствии с типовым договором найма жилого помещения жилищного фонда социального использования, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 декабря 2014 года № 1318 «О регулировании отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования».

2. Максимальный размер платы устанавливается в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в наемном доме социального использования.

3. Максимальный размер платы устанавливается и изменяется Правительством Белгородской области на основании финансово-экономического обоснования установления или изменения размера платы за 1 кв. метр общей площади жилого помещения, рассчитанного в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка.

4. Максимальный размер платы учитывает:

а) возмещение расходов собственника жилого помещения на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования, в котором расположено предоставленное внаем жилое помещение или который является предоставленным внаем жилым домом, либо на приобретение всех помещений в таком наемном доме социального использования или такого жилого дома, включая расходы на:

проведение строительно-монтажных работ при строительстве или реконструкции наемного дома социального использования;

приобретение права собственности на все помещения в наемном доме социального использования или являющийся наемным домом социального использования жилой дом;

оформление права собственности на все помещения в наемном доме социального использования или являющийся наемным домом социального использования жилой дом;

приобретение права собственности или права аренды на земельный участок, на котором осуществлялось строительство (создание) наемного дома социального использования или на котором расположен наемный дом социального использования;

оформление права собственности или права аренды на земельный участок, на котором осуществлялось строительство (создание) наемного дома социального использования или на котором расположен наемный дом социального использования;

аренду земельного участка в период строительства (создания) на таком земельном участке наемного дома социального использования (арендная плата);

подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) наемного дома социального использования;

проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) наемного дома социального использования к сетям инженерно-технического обеспечения, если это было предусмотрено проектной документацией;

внесение платы за подключение (технологическое присоединение) наемного дома социального использования к сетям инженерно-технического обеспечения;

благоустройство земельного участка, на котором расположен наемный дом социального использования;

уплату налогов и иных обязательных платежей в связи со строительством или реконструкцией наемного дома социального использования либо приобретением всех помещений в наемном доме социального использования или являющегося наемным домом социального использования жилого дома;

уплату цены за право заключения договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования (далее - договор об освоении территории) и исполнение обязательств по договору об освоении территории, если строительство

(создание) наемного дома социального использования осуществлялось в соответствии с договором об освоении территории;

б) расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанные с капитальным ремонтом наемного дома социального использования;

в) возмещение расходов собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанных с оборудованием расположенных в наемном доме социального использования (многоквартирном доме или жилом доме блокированной застройки) помещений, предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей нанимателей, при условии наличия указанных помещений;

г) возмещение расходов собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанных с укомплектованием жилого помещения имуществом наймодателя (мебель, бытовая техника, предметы домашнего обихода), при условии, что жилые помещения укомплектованы указанным имуществом;

д) расходы собственника жилого помещения на аренду земельного участка, на котором расположен наемный дом социального использования (арендная плата);

е) расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, связанные с управлением, содержанием и текущим ремонтом наемного дома социального использования;

ж) расходы наймодателя, связанные с содержанием и текущим ремонтом жилого помещения, если в соответствии с договором найма содержание и текущий ремонт жилого помещения являются обязанностью наймодателя жилого помещения;

з) расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, на оплату процентов по кредитам (займам) на цели, предусмотренные подпунктами «а» - «е» настоящего пункта;

и) возмещение расходов собственника жилого помещения, связанных с уплатой налогов и иных обязательных платежей в связи с владением и (или) распоряжением жилым помещением;

к) возмещение расходов наймодателя жилого помещения, связанных с уплатой налогов и иных обязательных платежей в связи с предоставлением внаем жилого помещения;

л) стоимость услуг наймодателя по предоставлению нанимателю в пользование жилого помещения и имущества, предусмотренного подпунктами «в» и «г» настоящего пункта;

м) расходы собственника и (или) наймодателя жилого помещения, если наймодателем не является собственник жилого помещения, на возмещение предоставленной на возвратной и возмездной основе государственной,

муниципальной и (или) иной поддержки для создания и (или) эксплуатации наемного дома социального использования и на уплату процентов и (или) иных платежей в связи с предоставлением такой поддержки, если эти расходы не входят в состав расходов, указанных в подпунктах «а» - «л» настоящего пункта.

5. В целях установления максимального размера платы проводится финансово-экономическое обоснование в следующем порядке:

а) определяются основные характеристики наемного дома социального использования, являющегося многоквартирным домом, жилые помещения в котором соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (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 Белгородской 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 максимальный размер платы за наем жилого помещения в наемном доме социального использования в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения, рублей в месяц;

$C_1$  – сумма инвестиционных расходов, подлежащих возмещению в соответствии с подпунктами «а» и «б» пункта 4 настоящего Порядка, и 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 настоящего Порядка цели (далее – инвестиционные расходы) 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, произведенных в период до предоставления внаем первого жилого помещения в наемном доме социального

использования или являющегося наемным домом социального использования жилого дома и указанных в подпунктах «в» и «г» пункта 4 настоящего Порядка (далее – расходы 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;

$S_3$  – 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);

$S_4$  – 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).

6. Финансово-экономическое обоснование готовится органом исполнительной власти области, осуществляющим функции проведения единой государственной политики в сфере строительства.

7. Финансово-экономическое обоснование представляется Правительству Белгородской области вместе с проектом нормативного правового акта об установлении максимального размера платы за наем.

8. Максимальный размер платы может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации максимального размера указанной платы в соответствии с пунктом 10 настоящего Порядка.

9. При изменении максимального размера платы готовится финансово-экономическое обоснование в соответствии с пунктом 5 настоящего Порядка, в котором дополнительно отражаются показатели обоснования потребности в увеличении или возможности снижения платы за 1 кв. метр жилого помещения.

Измененный размер максимального размера платы не может быть установлен менее величины, определенной в соответствии с пунктом 10 настоящего Порядка.

10. Максимальный размер платы подлежит ежегодной индексации исходя из индекса потребительских цен в Белгородской области (в среднем

за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) по данным Федеральной службы государственной статистики не позднее 1 марта текущего года, за исключением случая, указанного в пункте 11 настоящего Порядка.

11. В случае принятия в текущем году решения об изменении максимального размера платы за наем жилого помещения принятие решения об индексации максимального размера платы в текущем году не допускается.

12. Решения об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы в течение 5 рабочих дней со дня их принятия подлежат размещению в сети Интернет на официальных сайтах органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов области, на территории которых расположены наемные дома социального использования, а также на официальном сайте органа исполнительной власти области, осуществляющего функции проведения единой государственной политики в сфере строительства.

