



№ 206005-2015-10932
от 30 07 15

ПРАВИТЕЛЬСТВО ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 30 июля 2015 года № 290

Об утверждении Порядка установления максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, изменения и ежегодной индексации такой платы по муниципальным районам и городскому округу Ленинградской области

В целях реализации статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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", мероприятий государственной программы Ленинградской области "Обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области", утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 14 ноября 2013 года № 407, Правительство Ленинградской 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 один квадратный метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, изменения и ежегодной индексации такой платы по муниципальным районам и городскому округу Ленинградской области.

2. Контроль за исполнением постановления возложить на вице-губернатора Ленинградской области по строительству Москвица М.И.

Временно исполняющий обязанности
Губернатора Ленинградской области



Дрозденко

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Ленинградской области
от 30 июля 2015 года № 290
(приложение)

ПОРЯДОК

установления максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, изменения и ежегодной индексации такой платы по муниципальным районам и городскому округу Ленинградской области

1. Настоящий Порядок разработан в рамках реализации мероприятий государственной программы Ленинградской области "Обеспечение качественным жильем граждан на территории Ленинградской области" и определяет правила установления максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, изменения и ежегодной индексации такой платы по муниципальным районам и городскому округу Ленинградской области относительно жилых домов, являющихся многоквартирными.

2. 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 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" (далее – Правила).

3. Максимальный размер платы за наем жилых помещений в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования устанавливается дифференцированно для муниципальных образований Ленинградской области (далее – максимальный размер платы за наем) исходя из инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования, текущих расходов в отношении наемного дома социального использования, а также планируемой доходности и окупаемости инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования.

4. Планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования для целей реализации настоящего Порядка составляет 180 месяцев.

5. Планируемая доходность инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования для целей реализации настоящего Порядка составляет 10 процентов.

6. При установлении максимального размера платы за наем осуществляется подготовка его финансово-экономического обоснования в следующем порядке:

6.1. Определяются основные характеристики наемного дома социального использования, являющегося многоквартирным домом, жилые помещения в котором рекомендуется признать соответствующими условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – типовой наемный дом социального использования), в том числе общая площадь всех жилых и нежилых помещений в типовом наемном доме социального использования.

6.2. Рассчитывается среднее по Ленинградской области значение максимального размера платы за наем в типовом наемном доме социального использования по следующей формуле:

$$R = (C_1/S_2/n) \times (1 + r/100) + C_2/S_1 + C_3/S_2,$$

где:

R – среднее по Ленинградской области значение максимального размера платы за наем (рублей);

C_1 – инвестиционные расходы собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования (рублей);

S_1 – общая площадь всех жилых и нежилых помещений в наемном доме социального использования (квадратных метров);

n – планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов собственника на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования (месяцев);

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

C_2 – сумма текущих расходов в отношении наемного дома социального использования (рублей);

C_3 – сумма текущих расходов в отношении жилых помещений в наемном доме социального использования (рублей);

S_2 – общая площадь всех жилых помещений в наемном доме социального использования (квадратных метров).

6.3. Определяются значения максимального размера платы за наем дифференцированно для муниципальных районов и городского округа Ленинградской области с учетом показателей дифференциации среднего по Ленинградской области значения максимального размера платы за наем для муниципальных районов и городского округа Ленинградской области с учетом следующих коэффициентов дифференциации:

коэффициенты дифференциации максимального размера платы за наем в зависимости от месторасположения наемных домов на территории Ленинградской области, активности жилищного строительства, потребительских свойств, уровня благоустройства:

1,0 – для наемных домов социального использования, расположенных на территории Всеволожского, Выборгского, Гатчинского, Кировского, Ломоносовского, Тосненского муниципальных районов, Сосновоборского городского округа,

0,9 – для наемных домов социального использования, расположенных на территории Кингисеппского, Киришского, Лужского, Приозерского муниципальных районов,

0,8 – для наемных домов социального использования, расположенных на территории Бокситогорского, Волосовского, Волховского, Лодейнопольского, Подпорожского, Сланцевского, Тихвинского муниципальных районов;

коэффициенты дифференциации максимального размера платы за наем в зависимости от площади жилого помещения:

1,0 – при общей площади квартиры 40 кв. метров и менее;

0,9 – при общей площади квартиры более 40 кв. метров.

7. Максимальный размер платы за наем по муниципальным районам и городскому округу Ленинградской области утверждается нормативным правовым актом Правительства Ленинградской области, проект которого разрабатывает комитет по строительству Ленинградской области.

8. Вместе с проектом нормативного правового акта об установлении максимального размера платы за наем осуществляется подготовка его финансово-экономического обоснования.

9. Максимальный размер платы за наем может изменяться не чаще одного раза в три года.

10. При изменении максимального размера платы за наем осуществляется подготовка финансово-экономического обоснования в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка и с учетом положений, изложенных в пункте 15 Правил.

11. Размер платы за один квадратный метр жилого помещения по заключенному договору найма может ежегодно индексироваться наймодателем в соответствии с Правилами исходя из индекса потребительских цен в Ленинградской области (в среднем за отчетный календарный год к декабрю предыдущего года) на основании данных Территориального управления Федеральной службы государственной

статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, при этом проиндексированный размер платы не должен превышать максимальный размер платы за один квадратный метр жилого помещения, установленный Правительством Ленинградской области.

12. В случае принятия решения об индексации размера платы за один квадратный метр жилого помещения такая индексация производится не ранее чем по истечении одного года с даты заключения договора найма или даты последнего изменения размера платы за наем жилого помещения, но не ранее 1 июля текущего года.

13. В случае принятия в текущем году решения об изменении максимального размера платы за наем решение об индексации максимального размера платы за наем не принимается.

14. Решения об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы за наем в течение пяти рабочих дней со дня их принятия подлежат размещению в сети "Интернет" на официальных сайтах Администрации Ленинградской области и официальных сайтах органов местного самоуправления муниципальных районов и городского округа Ленинградской области, на территории которых расположены наемные дома социального использования.