



АДМИНИСТРАЦИЯ ПРИМОРСКОГО КРАЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.12.2015

г. Владивосток

№ 493-па

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

В соответствии с Жилищным кодексом 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", на основании Устава Приморского края Администрация Приморского края

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок установления, изменения и ежегодной индексации 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.
2. Департаменту информационной политики Приморского края обеспечить официальное опубликование настоящего постановления.

**Губернатор края -
Глава Администрации Приморского края
В.В. Миклушевский**

УТВЕРЖДЕН
постановлением
Администрации Приморского края
от 21 декабря 2015 года № 493-па

ПОРЯДОК

установления, изменения и ежегодной индексации 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

1. Настоящий Порядок определяет механизм установления, изменения и ежегодной индексации 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 (далее - максимальный размер платы за 1 кв. метр жилого помещения).

2. Максимальный размер платы за 1 кв. метр жилого помещения устанавливается дифференцированно по муниципальным образованиям Приморского края нормативным правовым актом Администрации Приморского края с учетом подлежащих возмещению расходов, 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 "О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования" (далее – Правила).

3. Показатели дифференциации среднего по Приморскому краю значения максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения для муниципальных районов и городских округов Приморского края зависят от месторасположения наемных домов социального использования, потребительских свойств, уровня благоустройства и размеров жилых помещений.

4. Планируемый средний срок окупаемости расходов, подлежащих возмещению в соответствии с Правилами, используемый для целей реализации настоящего Порядка, составляет 360 месяцев.

5. Планируемая средняя доходность инвестиционных расходов для целей реализации настоящего Порядка равна прогнозируемому показателю инфляции "потребительские цены" в среднем за год, закреплённому Прогнозом социально – экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов.

6. При установлении максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения разрабатывается его финансово-экономическое обоснование, в том числе:

рассчитывается максимальный по Приморскому краю размер платы за 1 кв. метр жилого помещения в наемном доме социального использования по методике согласно приложению № 1 к настоящему Порядку;

определяются значения максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения дифференцированно для муниципальных районов и городских округов Приморского края путем корректировки значения максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения с использованием значений показателей дифференциации максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения, указанных в приложении № 2 к настоящему Порядку.

7. Максимальный размер платы за 1 кв. метр жилого помещения изменяется не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения в соответствии с пунктами 10, 11 настоящего Порядка.

8. При изменении максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения разрабатывается финансово-экономическое обоснование в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка.

9. Измененный максимальный размер платы за 1 кв. метр жилого помещения устанавливается не менее величины, определяемой с учетом положений пункта 10 настоящего Порядка.

10. Максимальный размер платы за 1 кв. метр жилого помещения ежегодно индексируется не позднее 1 марта текущего года исходя из индекса потребительских цен в Приморском

крае (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) на основании данных территориального управления Федеральной службы государственной статистики, с учетом положений пункта 11 настоящего Порядка.

11. В случае изменения в текущем году максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения индексация максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения не осуществляется.

12. Опубликование нормативного правового акта Администрации Приморского края об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения осуществляется в порядке, предусмотренном для официального опубликования нормативных правовых актов Администрации Приморского края.

Приложение № 1

к Порядку установления,
изменения и ежегодной индексации
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

МЕТОДИКА

расчета 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

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 (далее – максимальный размер платы за 1 кв. метр жилого помещения) по Приморскому краю рассчитывается по формуле:

$$\text{МРПл} = (\text{Ст} / \text{Со} + \text{Пкр} + \text{Пср}) \times \text{Сд},$$

где:

МРПл - максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения;

Ст – средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилья, установленная приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации для Приморского края на период установления максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения (рублей);

Со – срок окупаемости расходов на строительство наемного дома. Для расчета максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения

принимается срок полезного использования жилых зданий в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 года № 1 «О Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы» в размере 360 месяцев;

Пкр - размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт для Приморского края, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июня 2015 года № 610 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2015-2017 годы» (рублей);

Пср - размер ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения, определенный в соответствии с максимальным размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный органами местного самоуправления муниципальных образований Приморского края для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, для собственников жилых помещений, не принявших решения о выборе способа управления многоквартирным домом или об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

Сд - показатель доходности инвестиционных расходов. Для расчета принят прогнозный показатель инфляции «потребительские цены» (ИПЦ) в среднем за год на 2016 год, закрепленный Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов (процентов).

Приложение № 2

к Порядку установления,
изменения и ежегодной
индексации 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

ЗНАЧЕНИЕ

**коэффициентов дифференциации 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**

Коэффициенты, учитывающие качество (К1) и благоустройство (К2)
жилого помещения жилищного фонда Приморского края
социального использования

Коэф- фициент	Наименование показателя	Характеристика	Отклонение значения коэффициента от среднего уровня (за средний уровень принят 0)
1	2	3	4
К1	1. Материал стен	кирпичные, монолитный блок, кирпичные с простенками из шлакобетона	+0,02
		панели, блоки	+0,01
К2	2. Уровень благоустройства	все виды благоустройства	+0,01
		отсутствие одного и более видов благоустройства	0
		наличие мусоропровода и (или) лифта	+0,01
1	2	3	4

3. Потребительские свойства жилья:		
1) Этажность	расположение квартиры на этаже между первым и последним	+0,01
	первый и последний этажи	0
2) Планировка жилого помещения (по паспорту)	изолированные комнаты	+0,01
	наличие смежных комнат	0
3) Санузел (по паспорту)	раздельный	+ 0,01
	совмещенный	0
4) Размер кухни	менее 7 кв. м	0
	7 и более кв. м	+0,01
5) Балкон, лоджия	отсутствие балкона или лоджии	0
	наличие балкона или лоджии	+0,01

Коэффициент, учитывающий месторасположение жилого помещения жилищного фонда Приморского края социального использования (КЗ)

Индекс зоны	Наименование зоны	Значение зонального коэффициента
1	2	3
1.	Владивостокский городской округ (Фрунзенский район, Ленинский район, Первореченский район)	1,0
2.	Владивостокский городской округ (Советский район, Первомайский район)	0,9
3.	Арсеньевский городской округ Артемовский городской округ Городской округ Большой Камень Дальнегорский городской округ Дальнереченский городской округ Лесозаводский городской округ Находкинский городской округ Партизанский городской округ Городской округ Спасск-Дальний Уссурийский городской округ Городской округ ЗАТО г. Фокино	0,5
4.	Анучинский муниципальный район Дальнереченский муниципальный район Кавалеровский муниципальный район Кировский муниципальный район	0,2

1	2	3
	Красноармейский муниципальный район Лазовский муниципальный район Михайловский муниципальный район Надеждинский муниципальный район Октябрьский муниципальный район Ольгинский муниципальный район Партизанский муниципальный район Пограничный муниципальный район Пожарский муниципальный район Спасский муниципальный район Тернейский муниципальный район Ханкайский муниципальный район Хасанский муниципальный район Хорольский муниципальный район Черниговский муниципальный район Чугуевский муниципальный район Шкотовский муниципальный район Яковлевский муниципальный район	