



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ПРАВИТЕЛЬСТВА КАМЧАТСКОГО КРАЯ

29.12.2016 № 531-П

г. Петропавловск-Камчатский

Об утверждении Порядка установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в Камчатском крае

В соответствии со статьей 156¹ Жилищного кодекса Российской Федерации

ПРАВИТЕЛЬСТВО ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в Камчатском крае согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление вступает в силу через 10 дней после дня его официального опубликования.

ПЕРВЫЙ ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР КАМЧАТСКОГО КРАЯ И.Л. УНТИЛОВА



Порядок
установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера
платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения
жилищного фонда социального использования в Камчатском крае

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии со статьей 156¹ Жилищного кодекса Российской Федерации и определяет правила установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в Камчатском крае в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в наемном доме социального использования или являющегося наемным домом социального использования (далее соответственно – максимальный размер платы за наем, жилое помещение).

2. Максимальный размер платы за наем устанавливается дифференцировано для муниципальных образований в Камчатском крае и в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования на территории муниципального образования в Камчатском крае, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений, исходя из:

1) экономически обоснованных 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 12.12.2014 № 1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» (далее – Правила);

2) планируемых сроков окупаемости, планируемой доходности расходов, подлежащих возмещению в соответствии с подпунктами «а» и «б» пункта 2 Правил, и расходов, произведенных в период до представления внаем первого жилого помещения на уплату процентов по кредитам (займам), привлеченным на указанных в подпунктах «а» и «б» пункта 2 Правил цели (далее - инвестиционные расходы);

3) расходов, произведенных в период до предоставления внаем первого жилого помещения и указанные в подпунктах «в» и «г» пункта 2 Правил (далее – расходы на обустройство);

4) показателей дифференциации и значений коэффициентов дифференциации максимального размера платы за наем.

3. Максимальный размер платы за наем устанавливается постановлением Правительства Камчатского края.

4. Для установления максимального размера платы за наем Региональная служба по тарифам и ценам Камчатского края (далее – уполномоченный орган) готовит финансово-экономическое обоснование максимального размера платы за наем в следующем порядке:

1) определяет основные характеристики наемного дома социального использования, являющегося многоквартирным домом, жилые помещения в котором соответствуют условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 05.05.2014 № 223/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к жилью экономического класса»;

2) рассчитывает среднее по Камчатскому краю значение максимального размера платы за наем в типовом наемном доме социального использования по формуле, предусмотренной подпунктом «б» пункта 14 Правил;

3) определяет значения максимального размера платы за наем в соответствии с частью 5 настоящего Порядка.

5. Максимальный размер платы за наем рассчитывается уполномоченным органом дифференцированно для муниципальных образований в Камчатском крае как произведение среднего по Камчатскому краю значения максимального размера платы за наем, определяемого по формуле, предусмотренной подпунктом «б» пункта 14 Правил, и показателей дифференциации и значений коэффициентов дифференциации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в Камчатском крае, указанных в приложении к настоящему Порядку.

6. Планируемая доходность инвестиционных расходов за вычетом суммы основного долга по кредитам (займам), привлеченным на цели финансирования инвестиционных расходов (в случае привлечения таких кредитов (займов) (далее – собственные инвестиционные расходы), и расходов 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), за весь срок окупаемости составляет не более средневзвешенной процентной ставки кредитных организаций по депозитным операциям сроком свыше 1 года для нефинансовых организаций по данным Центрального банка Российской Федерации.

7. Планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов на обустройство для целей реализации настоящего Порядка устанавливается исходя из срока полезного использования жилых зданий в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 01.01.2002 № 1.

8. Максимальный размер платы за наем подлежит изменению не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации

максимального размера платы за наем в соответствии с частями 9 - 10 настоящего Порядка.

В целях изменения максимальной платы за наем уполномоченный орган готовит финансово-экономическое обоснование в соответствии с частью 4 настоящего Порядка.

9. Максимальный размер платы за наем индексируется ежегодно не позднее 1 марта текущего года в случае увеличения индекса потребительских цен в Камчатском крае (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Камчатскому краю.

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

11. Нормативные правовые акты уполномоченного органа об утверждении, изменении или индексации максимального размера платы за наем размещаются на официальном сайте исполнительных органов государственной власти Камчатского края в сети «Интернет» в срок, не превышающий 5 рабочих дней со дня издания нормативного правового акта.

Приложение к Порядку установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в Камчатском крае

Показатели

дифференциации и значения коэффициентов дифференциации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в Камчатском крае

1. Коэффициент дифференциации в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования на территории муниципального образования в Камчатском крае:

№ п/п	Месторасположение наемных домов социального использования на территории муниципального образования в Камчатском крае	Значение коэффициента дифференциации
1.	Петропавловск-Камчатский городской округ; Елизовский муниципальный район	1,0
2.	Вилучинский городской округ	0,9
3.	Быстринский муниципальный район; Мильковский муниципальный район; Усть-Большерецкий муниципальный район; Усть-Камчатский муниципальный район	0,6
4.	Соболевский муниципальный район	0,5
5.	Городской округ «посёлок Палана»; Карагинский муниципальный район; Тигильский муниципальный район;	0,4
6.	Алеутский муниципальный район; Олюторский муниципальный район; Пенжинский муниципальный район	0,3

2. Коэффициент дифференциации в зависимости от потребительских свойств наемного дома социального использования:

№ п/п	Материал стен наемного дома социального использования	Значение коэффициента дифференциации
1.	Кирпич	1,1

2.	Бетон	1,0
3.	Дерево	0,9

3. Коэффициент дифференциации в зависимости от уровня благоустройства наемного дома социального использования:

№ п/п	Уровень благоустройства наемного дома социального использования	Значение коэффициента дифференциации
1.	Наличие в наемном доме социального использования инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), в том числе печного отопления	1,0
2.	Отсутствие в наемном доме социального использования инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения), отопления	0,8

4. Коэффициент дифференциации в зависимости от размера жилых помещений в наемном доме социального использования

№ п/п	Размер жилых помещений в наемном доме социального использования	Значение коэффициента дифференциации
1.	Жилые помещения, размер общей площади которых соответствует условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса, установленным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	0,9
2.	Жилые помещения, общая площадь которых превышает площадь жилья экономического класса, установленную Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации	1,0