



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ПЕРМСКОГО КРАЯ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

21.01.2016

№ 18-п

**Об утверждении Порядка  
установления, изменения  
и ежегодной индексации  
максимального размера платы  
за наем жилых помещений  
в расчете на 1 кв. метр общей  
площади жилого помещения  
по договорам найма жилых  
помещений жилищного фонда  
социального использования**

В соответствии со статьей 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, в целях реализации постановления Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2014 г. № 1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования»

Правительство Пермского края ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования.

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

3. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя председателя Правительства – министра территориального развития Пермского края Кокшарова Р.А.

Председатель Правительства  
Пермского края

Г.П. Тушнолобов

УТВЕРЖДЕН  
постановлением  
Правительства Пермского края  
от 21.01.2016 № 18-п

## ПОРЯДОК

### **установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования**

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с частью 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2014 г. № 1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» и определяет правила установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования (далее – максимальный размер платы за наем).

2. Максимальный размер платы за наем устанавливается дифференцированно для муниципальных образований Пермского края, исходя из:

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 декабря 2014 г. № 1356 (далее – Правила);

планируемых сроков окупаемости, планируемой доходности расходов, подлежащих возмещению в соответствии с подпунктами «а» и «б» пункта 2 Правил, 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 указанных в подпунктах «а» и «б» пункта 2 Правил цели (далее – инвестиционные расходы);

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 2 Правил (далее – расходы на обустройство);

показателей дифференциации, установленных в настоящем Порядке.

3. Для установления максимального размера платы за наем исполнительный орган государственной власти Пермского края, осуществляющий функции по выработке региональной политики и нормативному правовому регулированию в сфере жилищной политики и жилищных отношений (далее – уполномоченный орган), готовит финансово-экономическое обоснование максимального размера платы за наем в следующем порядке:

3.1. определяются основные характеристики наемного дома социального использования, являющегося многоквартирным домом, жилые помещения в котором принимаются 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 и общая площадь жилых помещений в таком доме;

3.2. определяются планируемая доходность собственных инвестиционных расходов и собственных расходов на обустройство за весь срок окупаемости, планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов, планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов на обустройство в порядке, установленном пунктами 6-8 настоящего Порядка;

3.3. рассчитывается среднее по Пермскому краю значение максимального размера платы за наем жилого помещения в типовом наемном доме социального использования по формуле, содержащейся в подпункте «б» пункта 14 Правил;

3.4. определяются значения максимального размера платы за наем в порядке, установленном пунктом 4 настоящего порядка.

4. Максимальный размер платы за наем рассчитывается уполномоченным органом дифференцировано для муниципальных образований Пермского края как произведение среднего по Пермскому краю значения максимального размера платы за наем, определяемого по формуле, содержащейся в подпункте «б» пункта 14 Правил и значений коэффициентов дифференциации максимального размера платы за наем, указанных в приложении к настоящему Порядку.

5. Уполномоченный орган на основании финансово-экономического обоснования готовит и направляет на рассмотрение Правительству Пермского края проект постановления Правительства Пермского края об утверждении максимального размера платы за наем.

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 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 января 2002 г. № 1.

8. 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 января 2002 г. № 1.

9. 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 пунктами 10-11 настоящего Порядка. В целях изменения максимальной платы за наем уполномоченный орган готовит финансово-экономическое обоснование в соответствии с пунктом 3 настоящего Порядка.

10. Максимальный размер платы за наем индексируется ежегодно не позднее 01 марта текущего года в случае увеличения индекса потребительских цен в Пермском крае (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю с учетом пункта 11 настоящего Порядка.

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

12. Постановление Правительства Пермского края об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы за наем подлежит официальному опубликованию в порядке, установленном

для официального опубликования нормативных правовых актов Пермского края.

Приложение  
к Порядку установления,  
изменения и ежегодной  
индексации максимального  
размера платы за наем жилых  
помещений в расчете  
на 1 кв. метр общей площади  
жилого помещения  
по договорам найма жилых  
помещений жилищного фонда  
социального использования

**Показатели дифференциации и значения коэффициентов дифференциации максимального размера платы за наем жилых помещений жилищного фонда социального использования на территории Пермского края**

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

№ п/п	Месторасположение наемного дома социального использования на территории муниципального образования	Значение коэффициента дифференциации
1	2	3
1	Городской округ	1,0
2	Иные муниципальные образования	0,9

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

№ п/п	Материал стен наемного дома социального использования	Значение коэффициента дифференциации
1	2	3
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	2	3
1	Наличие в наемном доме социального использования инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе газобаллонных установок), отопления (теплоснабжения), в том числе печного отопления	1,0
2	Отсутствие в наемном доме социального использования одной или нескольких из инженерных систем, позволяющих	0,8

1	2	3
	предоставлять коммунальные услуги холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе газобаллонных установок), отопления (теплоснабжения), в том числе печного отопления	

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

№ п/п	размер жилых помещений	Значение коэффициента дифференциации
1	2	3
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