|  |
| --- |
| чббббб |

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

ПРАВИТЕЛЬСТВА

 КАМЧАТСКОГО КРАЯ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | №№ |  |

 г. Петропавловск-Камчатский

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, согласно приложению к настоящему постановлению.

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

|  |  |
| --- | --- |
| Губернатор Камчатского края | В.И. Илюхин  |

Приложение к постановлению Правительства Камчатского края

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

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

 (далее – Порядок)

1. Настоящий Порядок определяет правила установления 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, изменения и ежегодной индексации такой платы по городским округам и муниципальным районам в Камчатском крае.

2. Максимальный размер 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) устанавливается дифференцировано по муниципальным образованиям Камчатского края нормативным правовым актом Правительства Камчатского края с учетом расходов, подлежащих возмещению в соответствии с пунктом 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).

3. Показатели дифференциации среднего по Камчатскому краю значения максимального размера платы за наем для муниципальных районов и городских округов Камчатского 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 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 указанные в подпунктах "а" и "б" пункта 2 Правил цели (далее - инвестиционных расходов), составляет 360 месяцев.

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

7. При установлении максимального размера платы за наем разрабатывается его финансово-экономическое обоснование, в том числе:

а) определяются основные характеристики наемного дома социального использования, являющегося многоквартирным домом, жилые помещения в котором соответствуют 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;

б) рассчитывается максимальный размер платы за наем по Камчатскому краю по методике согласно приложению № 1 к настоящему Порядку;

в) определяются значения максимального размера платы за наем дифференцированно для муниципальных образований Камчатского края путем корректировки значения максимального размера платы за наем с использованием устанавливаемых значений показателей дифференциации максимального размера платы за наем, указанных в приложении № 2 к настоящему Порядку.

8. Органом, уполномоченным на установление и изменение максимального размера платы за наем по муниципальным образованиям Камчатского края, является Региональная служба по тарифам и ценам Камчатского края.

9. Максимальный размер платы за наем может изменяться не чаще чем
один раз в три года, за исключением ежегодной индексации максимального размера платы за наем в соответствии с пунктами 11-13 настоящего Порядка.

10. При изменении максимального размера платы за наем разрабатывается финансово-экономическое обоснование в соответствии с пунктом 7 настоящего Порядка.

11. Измененный максимальный размер платы за наем устанавливается не менее величины, определяемой с учетом положений пункта 12 настоящего Порядка.

12. Максимальный размер платы за наем может ежегодно индексироваться исходя из индекса потребительских цен в Камчатском крае (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) на основании данных Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Камчатскому краю, с учетом положений пунктов 13-14 настоящего Порядка.

13. В случае принятия решения об индексации максимального размера платы за наем такая индексация производится не ранее чем по истечении одного года с даты последнего изменения максимального размера платы за наем, но не позднее 1 марта текущего года.

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

15. Опубликование нормативного правового акта Правительства Камчатского края об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования осуществляется в порядке, предусмотренном для официального опубликования нормативных правовых актов Правительства Камчатского края.

|  |
| --- |
| Приложение № 1 к Порядку установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования |

Методика

расчета 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

Значение максимального размера платы за наем в Камчатском крае рассчитывается по формуле:

МРПН = (Ст / Со + Пкр + Пср) x Сд,

где:

МРПН - максимальный размер платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования;

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

Со - срок окупаемости расходов на строительство наемного дома. Для расчета максимального размера платы за наем 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 Камчатского края, утвержденный постановлением Правительства РФ от 11.02.2016 № 97 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2016 - 2018 годы» (вместе с «Федеральными стандартами оплаты жилого помещения и коммунальных услуг в среднем по Российской Федерации на 2016 - 2018 годы», «Федеральными стандартами оплаты жилого помещения и коммунальных услуг по субъектам Российской Федерации на 2016 - 2018 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 Камчатского 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" в среднем за 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 по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования |

Значение

коэффициентов дифференциации 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

Коэффициенты, учитывающие качество (К1)

и благоустройство (К2) жилого помещения жилищного фонда

Камчатского края социального использования

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Коэффициент | Наименование показателя | Характеристика | Отклонение значения коэффициента от среднего уровня (за средний уровень принят 0) |
| 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 |
|  | 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 Камчатского края

социального использования (К3)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Индекс зоны | Наименование зоны | Значение коэффициента |
| 1. | Петропавловск-Камчатский городской округ Елизовский муниципальный район | 1,0 |
| 2. | Вилючинский городской округ | 0,9 |
| 3. | Быстринский муниципальный районМильковский муниципальный районУсть-Большерецкий муниципальный районУсть-Камчатский муниципальный район | 0,6 |
| 4. | Соболевский муниципальный район | 0,5 |
| 5. | Городской округ «посёлок Палана»Карагинский муниципальный районТигильский муниципальный район | 0,4 |
| 6. | Алеутский муниципальный районОлюторский муниципальный районПенжинский муниципальный район | 0,3 |