



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ГЛАВЫ АДМИНИСТРАЦИИ (ГУБЕРНАТОРА)
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

от 20.09.2016

№ 733

г. Краснодар

Об утверждении Порядка 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

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», Законом Краснодарского края от 8 августа 2016 года № 3455-КЗ «Об отдельных полномочиях главы администрации (губернатора) Краснодарского края в области определения платы за наем жилых помещений жилищного фонда социального использования» постановляю:

1. Утвердить Порядок 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 в соответствии с приложением к настоящему постановлению.

2. Департаменту информационной политики Краснодарского края (Пригода) обеспечить размещение (опубликование) настоящего постановления на официальном сайте администрации Краснодарского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и направление на «Официальный интернет-портал правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

3. Постановление вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

Глава администрации (губернатор)
Краснодарского края



В.И. Кондратьев

ПРИЛОЖЕНИЕ

УТВЕРЖДЕН

постановлением главы администрации
(губернатора) Краснодарского края
от 20.09.2016 № 433

ПОРЯДОК

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

1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с частью 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса 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», приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 января 2015 года № 4/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению 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, изменению и ежегодной индексации такой платы», Законом Краснодарского края от 8 августа 2016 года № 3455-КЗ «Об отдельных полномочиях главы администрации (губернатора) Краснодарского края в области определения платы за наем жилых помещений жилищного фонда социального использования».

2. 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 на территории Краснодарского края.

3. Максимальный размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения (далее - максимальный размер платы за наем жилых помещений) устанавливается 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 года № 1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых

помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования», средних сроков окупаемости, средней доходности инвестиционных расходов, расходов на обустройство, дифференцированно для муниципальных образований Краснодарского края - городских округов, городских поселений и сельских поселений, в зависимости от потребительских свойств, уровня благоустройства жилых помещений.

4. Подготовку проекта постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края об утверждении максимального размера платы за наем жилых помещений и его согласование в установленном порядке осуществляет региональная энергетическая комиссия - департамент цен и тарифов Краснодарского края.

5. Максимальный размер платы за наем жилых помещений рассчитывается по формуле:

$$R = (C \times r \times D) / n \times K_p \times K_d + krs + kap, \text{ где:}$$

C – средняя стоимость строительства 1 кв. метра общей площади жилых домов (без учета пристроек, надстроек, встроенных помещений и индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств) на основании данных территориального органа Федеральной службы государственной статистики за предшествующий год;

r – стоимость использования заемных средств, определяется по формуле:

$$r = (100\% + r_k) / 100\%, \text{ где:}$$

r_k – ключевая ставка, устанавливаемая Банком России (в процентах);

D – коэффициент доходности инвестиционных расходов и расходов на обустройство, устанавливается на уровне 1,1;

n – срок окупаемости (в месяцах), устанавливается на уровне 600 исходя из срока службы зданий и сооружений массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства) не менее 50 лет в соответствии с пунктом 4.3 ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения»;

K_p – средний коэффициент, учитывающий потребительские свойства жилого помещения, определяемый как отношение средней цены одного квадратного метра общей площади квартир на первичном рынке жилья Краснодарского края к средней стоимости строительства одного квадратного метра общей площади многоэтажных жилых домов квартирного типа за предыдущий год по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики за предшествующий год;

K_d – коэффициент дифференциации. Для наемных домов социального использования, расположенных в городских округах, устанавливается на уровне 1,14, в городских поселениях - на уровне 0,84, в сельских поселениях - на уровне 0,69;

krs – средний размер ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого

помещения в многоквартирных жилых домах со всеми видами благоустройств (в месяц), имеющих лифты и мусоропроводы или не имеющих лифтов и (или) мусоропроводов по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики за предшествующий год;

кар – минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаемый законодательством Краснодарского края.

6. Максимальный размер платы за наем жилых помещений подлежит ежегодной индексации приказом региональной энергетической комиссии - департамента цен и тарифов Краснодарского края не позднее 1 марта текущего года исходя из индекса потребительских цен в Краснодарском крае (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) на основании данных территориального органа Федеральной службы государственной статистики, с учетом положений пункта 7 настоящего Порядка.

7. В случае принятия в текущем году решения об изменении максимального размера платы за наем жилого помещения индексация максимального размера платы за наем жилого помещения не производится.

8. Изменение максимального размера платы за наем жилого помещения производится один раз в 3 года не позднее 1 июня соответствующего года с учетом требований пункта 5 настоящего Порядка.

Подготовку проекта постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края о внесении изменений в постановление главы администрации (губернатора) Краснодарского края об утверждении максимального размера платы за наем жилых помещений и его согласование в установленном порядке осуществляет региональная энергетическая комиссия - департамент цен и тарифов Краснодарского края.

9. Измененный максимальный размер платы за наем жилого помещения не может быть менее величины, определяемой с учетом положений пункта 6 настоящего Порядка.

10. Опубликование решений об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения осуществляется в порядке, предусмотренном для официального опубликования нормативных правовых актов Краснодарского края.

Первый заместитель руководителя
региональной энергетической
комиссии - департамента цен и тарифов
Краснодарского края



А.А. Исмелов