



ПРАВИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 24 мая 2017 г. № 261
Калининград

О максимальном размере платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в Калининградской области

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» и подпунктом 1 пункта 2 статьи 1 Закона Калининградской области от 23 декабря 2015 года № 494 «О правовом регулировании отдельных вопросов в сфере отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования на территории Калининградской области» Правительство Калининградской области **п о с т а н о в л я е т:**

1. Утвердить прилагаемый порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения жилищного фонда социального использования в Калининградской области.

2. Установить максимальный размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения жилищного фонда социального использования в Калининградской области согласно приложению.

3. Постановление вступает в силу по истечении десяти дней после даты его официального опубликования.

Временно исполняющий обязанности
Губернатора Калининградской области



А.А. Алиханов

УТВЕРЖДЕН
постановлением Правительства
Калининградской области
от 24 мая 2017 г. № 261

П О Р Я Д О К
установления, изменения и ежегодной индексации
максимального размера платы за наем жилого помещения по договору
найма жилого помещения жилищного фонда социального использования
в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения
жилищного фонда социального использования в Калининградской области

1. Настоящий порядок определяет правила установления, изменения и индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в Калининградской области.

2. Максимальный размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее – жилое помещение) в месяц устанавливается дифференцированно для муниципальных образований Калининградской области в расчете на 1 кв. м общей площади жилого помещения исходя из экономически обоснованных расходов, средних сроков окупаемости и средней доходности инвестиционных расходов, расходов на обустройство, понесенных собственником жилого помещения.

3. Коэффициенты дифференциации максимального размера платы за наем жилых помещений для муниципальных образований Калининградской области в зависимости от местоположения наемных домов социального использования, потребительских свойств наемных домов социального использования, уровня благоустройства наемных домов социального использования и размера жилых помещений в наемном доме социального использования приведены в приложении к настоящему порядку.

4. Максимальный размер платы за наем жилого помещения устанавливается в зависимости от потребительских свойств и уровня благоустройства жилого помещения и рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{МРПл} = (\text{Ст} / 180 + \text{Пкр} + \text{Об}) \cdot (1 + \text{Сд} / 100 / 12) \cdot k1 \cdot k2 \cdot k3 \cdot k4,$$

где МРПл – максимальный размер платы за наем жилого помещения, руб./кв. м;

Ст – средняя стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов в Калининградской области, определяемая на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области, руб.;

180 – планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов собственника на строительство наемного дома социального использования, мес.;

Пкр – размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, определяемый исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Калининградской области, утвержденного нормативным правовым актом Калининградской области на текущий год, руб.;

Об – размер ежемесячной платы за оборудование жилого помещения имуществом наймодателя, руб.;

Сд – показатель доходности инвестиционных расходов, %;

k1 – значение коэффициента дифференциации в зависимости от месторасположения наемного дома;

k2 – значение коэффициента дифференциации в зависимости от потребительских свойств наемного дома социального использования;

k3 – значение коэффициента дифференциации в зависимости от уровня благоустройства наемного дома социального использования;

k4 – значение коэффициента дифференциации в зависимости от размера жилых помещений в наемном доме социального использования.

5. Размер ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области в соответствии со значением величины содержания и ремонта общей площади жилья в государственном и муниципальном жилищных фондах для собственников жилых помещений, не принявших решения о выборе способа управления многоквартирным домом или об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, по итогам предыдущего календарного года.

6. Размер ежемесячной платы за оборудование жилого помещения имуществом наймодателя определяется исходя из средней стоимости строительства 1 кв. м общей площади жилых домов в Калининградской области с применением коэффициента укомплектованности (Коб) по следующей формуле:

$$\text{Об} = \text{Коб} \cdot \text{Ст},$$

где Коб = 0,07 % – при полном укомплектовании жилого помещения имуществом наймодателя (мебелью, бытовой техникой, предметами домашнего обихода);

Коб = 0,03 % – при частичном (неполном) укомплектовании жилого помещения имуществом наймодателя;

Коб = 0 % – при отсутствии укомплектования жилого помещения имуществом наймодателя.

7. Показатель доходности инвестиционных расходов определяется исходя из средневзвешенной процентной ставки кредитных организаций по депозитным операциям сроком свыше 1 года для нефинансовых организаций на основании данных, предоставленных Центральным банком Российской Федерации.

8. Изменение максимального размера платы за наем жилого помещения осуществляется не чаще одного раза в три года с учетом положений пункта 3 настоящего порядка.

9. 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.

10. Максимальный размер платы за наем жилого помещения подлежит ежегодной индексации не позднее 01 марта текущего года исходя из индекса потребительских цен в Калининградской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Калининградской области с учетом положений пункта 9 настоящего порядка.

11. 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 Калининградской области.

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 расчете на один квадратный метр
общей площади жилого помещения
жилищного фонда
социального использования
в Калининградской области

КОЭФФИЦИЕНТЫ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ
максимального размера платы за наем жилых помещений
жилищного фонда социального использования
на территории Калининградской области

**1. Значение коэффициента дифференциации
в зависимости от месторасположения наемного дома (k1)**

№ п/п	Муниципальное образование Калининградской области	Коэффициент дифференциации
1	2	3
1	Багратионовский городской округ	0,9
2	Балтийский муниципальный район	0,9
3	Гвардейский городской округ	0,9
4	Городской округ «Город Калининград»	1,0
5	Гурьевский городской округ	0,9
6	Гусевский городской округ	0,9
7	Зеленоградский городской округ	0,9
8	Краснознаменский городской округ	0,9
9	Ладушкинский городской округ	0,9
10	Мамоновский городской округ	0,9
11	Неманский городской округ	0,9
12	Нестеровский район	0,9
13	Озёрский городской округ	0,9

1	2	3
14	Пионерский городской округ	1,0
15	Полесский городской округ	0,9
16	Правдинский городской округ	0,9
17	Светловский городской округ	0,9
18	Светлогорский район	1,0
19	Славский городской округ	0,9
20	Советский городской округ	0,9
21	Черняховский городской округ	0,9
22	Янтарный городской округ	1,0

**2. Значение коэффициента дифференциации
в зависимости от потребительских свойств наемного дома
социального использования (к2)**

№ п/п	Материал стен наемного дома социального использования	Коэффициент дифференциации
1	Кирпич	1,0
2	Блок	1,0
3	Панель	0,9

**3. Значение коэффициента дифференциации
в зависимости от уровня благоустройства наемного дома
социального использования (к3)**

№ п/п	Уровень благоустройства наемного дома социального использования	Коэффициент дифференциации
1	Наличие в доме инженерных систем, позволяющих предоставлять услуги горячего, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления	1,0
2	Отсутствие в наемном доме социального использования одной или нескольких инженерных систем, позволяющих предоставлять услуги горячего, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления	0,9

**4. Значение коэффициента дифференциации
в зависимости от размера жилых помещений в наемном доме
социального использования (к4)**

№ п/п	Размер жилых помещений	Коэффициент дифференциации
1	Жилые помещения, размер общей площади которых соответствует условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса	0,9
2	Жилые помещения, размер общей площади которых превышает размер отнесения жилых помещений к жилью экономического класса	1,0

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Правительства
Калининградской области
от 24 мая 2017 г. № 261

МАКСИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР ПЛАТЫ
за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения
жилищного фонда социального использования
в расчете на один квадратный метр общей площади
жилого помещения жилищного фонда социального использования
в Калининградской области

№ п/п	Муниципальное образование	Максимальный размер платы за наем жилого помещения, руб. кв. м		
		при полном укомплектовании имуществом наймодателя	при частичном (неполном) укомплектовании имуществом наймодателя	при отсутствии укомплектования имуществом наймодателя
1	2	3	4	5
1	Багратионовский городской округ	212,04	198,82	188,91
2	Балтийский муниципальный район	212,04	198,82	188,91
3	Гвардейский городской округ	212,04	198,82	188,91
4	Городской округ «Город Калининград»	235,60	220,92	209,90
5	Гурьевский городской округ	212,04	198,82	188,91
6	Гусевский городской округ	212,04	198,82	188,91
7	Зеленоградский городской округ	212,04	198,82	188,91
8	Краснознаменский городской округ	212,04	198,82	188,91
9	Ладушкинский городской округ	212,04	198,82	188,91

1	2	3	4	5
10	Мамоновский городской округ	212,04	198,82	188,91
11	Неманский городской округ	212,04	198,82	188,91
12	Нестеровский район	212,04	198,82	188,91
13	Озёрский городской округ	212,04	198,82	188,91
14	Пионерский городской округ	235,60	220,92	209,90
15	Полесский городской округ	212,04	198,82	188,91
16	Правдинский городской округ	212,04	198,82	188,91
17	Светловский городской округ	212,04	198,82	188,91
18	Светлогорский район	235,60	220,92	209,90
19	Славский городской округ	212,04	198,82	188,91
20	Советский городской округ	212,04	198,82	188,91
21	Черняховский городской округ	212,04	198,82	188,91
22	Янтарный городской округ	235,60	220,92	209,90
