



ПРАВИТЕЛЬСТВО КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

г. Киров

**Об утверждении Порядка установления, изменения и
ежегодной индексации максимального размера платы за наем
жилых помещений по договорам найма жилых
помещений жилищного фонда социального использования
в Кировской области**

В целях реализации постановления 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» Правительство Кировской области 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 в Кировской области согласно приложению.

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

Председатель Правительства
Кировской области

А.А. Чурин

ПОДГОТОВЛЕНО

Министр строительства, энергетики и
жилищно-коммунального
хозяйства Кировской области

И.Н. Селезнёв

СОГЛАСОВАНО

Председатель ассоциации «Совет
муниципальных образований
Кировской области»

Т.А. Телицина

Заместитель министра, начальник
государственно-правового
управления министерства
юстиции Кировской области

С.В. Годловский

Разослать: прокуратуре Кировской области, министерству юстиции Кировской области, министерству строительства, энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Кировской области, Центру специальной связи и информации Федеральной службы охраны Российской Федерации в Кировской области, Контрольно-счетной палате Кировской области, Законодательному Собранию Кировской области, Управлению Министерства юстиции Российской Федерации по Кировской области, главам муниципальных районов, городских и муниципальных округов Кировской области, ООО «КонсультантКиров».

Подлежит опубликованию на официальном информационном сайте Правительства Кировской области и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (<http://www.pravo.gov.ru>).

Правовая экспертиза проведена:

предварительная

заключительная

Лингвистическая экспертиза проведена:

предварительная

заключительная

Начальник отдела правовых
вопросов и специальных мероприятий
министерства строительства, энергетики
и жилищно-коммунального хозяйства
Кировской области

О.В. Турубанова

Чернобровкина Ольга Николаевна
27-27-36 (доб. 3681)

Номер проекта
268/2021(66/2021)

Приложение

УТВЕРЖДЕН

постановлением Правительства
Кировской области
от №

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

1. Настоящий Порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в Кировской области (далее – Порядок) определяет правила установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в Кировской области.

2. Максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в Кировской области (далее – максимальный размер платы) устанавливается дифференцированно для муниципальных образований Кировской области (далее – муниципальные образования) в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в наемном доме социального использования и в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования на территории муниципального образования, потребительских свойств, уровня благоустройства и размеров жилых помещений.

3. Максимальный размер платы устанавливается с учетом подлежащих возмещению 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 (далее – Правила), 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».

Расчет максимального размера платы производится министерством строительства, энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Кировской области (далее – уполномоченный орган).

4. В целях установления максимального размера платы уполномоченным органом производится финансово-экономическое обоснование максимального размера платы в следующем порядке:

4.1. Определяется общая площадь всех жилых и нежилых помещений в наемных домах социального использования, расположенных на территории Кировской области.

4.2. Определяется сумма расходов на строительство или реконструкцию наемного дома социального использования, 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 – инвестиционные расходы).

4.3. Определяется сумма расходов, указанных в подпунктах «д» – «м» пункта 2 Правил, которые должны быть произведены ежемесячно в период после предоставления внаем первого жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования или договорам найма жилых помещений в наемном доме социального использования (далее – текущие расходы).

4.4. Определяется сумма расходов собственников и (или) наймодателей жилых помещений на обустройство жилых помещений, помещений, предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей нанимателей, в наемных домах социального использования, расположенных на территории Кировской области, указанных в подпунктах «в» и «г» пункта 2 Правил (далее – расходы на обустройство).

4.5. Рассчитывается среднее по Кировской области значение максимального размера платы в соответствии с пунктами 5 – 8 настоящего Порядка.

4.6. Применяются показатели дифференциации среднего по Кировской области значения максимального размера платы (далее – показатели дифференциации) для каждого муниципального образования в соответствии с пунктом 9 настоящего Порядка.

Максимальный размер платы определяется путем умножения среднего по Кировской области значения максимального размера платы на показатели дифференциации для соответствующих муниципальных образований.

5. Среднее по Кировской области значение максимального размера платы (R) рассчитывается по формуле:

$$R = \frac{c_1/s_1}{n_1 \times 12} \times (1 + r_1) + \frac{c_2/s_2}{n_2 \times 12} \times (1 + r_2) + \frac{c_3}{s_1} + \frac{c_4}{s_2}, \text{ где:}$$

C_1 – сумма 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) (рублей);

S_1 – общая площадь всех жилых и нежилых помещений в наемных домах социального использования, расположенных на территории Кировской области (кв. метров);

C_2 – сумма 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) (единицы измерения) (рублей);

S_2 – общая площадь всех жилых помещений в наемных домах социального использования, расположенных на территории Кировской области (куб. метров);

C_3 – сумма текущих расходов в отношении наемных домов социального использования и расходов на погашение основных долгов и уплату процентов по кредитам (займам), привлеченным на цели финансирования указанных текущих расходов и инвестиционных расходов (в случае привлечения таких кредитов (займов) (рублей);

C_4 – сумма текущих расходов в отношении жилых помещений в наемных домах социального использования и расходов на погашение сумм основных долгов по кредитам (займам), привлеченным на цели финансирования указанных текущих расходов и расходов на благоустройство (в случае привлечения таких кредитов (займов) (рублей);

r_1 – доходность собственных инвестиционных расходов за весь срок окупаемости;

r_2 – доходность собственных расходов на обустройство за весь срок окупаемости;

n_1 – нормативный срок окупаемости собственных инвестиционных расходов (лет);

n_2 – нормативный срок окупаемости собственных расходов на обустройство (лет);

6. Для целей расчета максимального размера платы нормативный срок окупаемости собственных инвестиционных расходов (n_1) принимается равным 30 годам.

Для целей расчета максимального размера платы нормативный срок окупаемости собственных расходов на обустройство (n_2) принимается равным 7 годам.

7. Доходность собственных инвестиционных расходов (r_1) определяется по формуле:

$$r_1 = K_i / 100, \text{ где:}$$

K_i – индекс инфляции, определенный прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на год, следующий за годом установления максимального размера платы.

8. Доходность собственных расходов на обустройство (r_2) определяется по формуле:

$$r_2 = K_i / 100, \text{ где:}$$

K_i – индекс инфляции, определенный прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на год, следующий за годом установления максимального размера платы.

9. При расчете максимального размера платы применяются следующие показатели дифференциации:

9.1. В зависимости от месторасположения, потребительских свойств жилых помещений:

для наемных домов социального использования, расположенных на территории муниципального образования «Город Киров», – 1,0;

для наемных домов социального использования, расположенных на территории городских населенных пунктов Кировской области (за исключением города Кирова), – 0,9;

для наемных домов социального использования, расположенных на территории населенных пунктов Кировской области, не указанных в абзацах втором и третьем подпункта 9.1 пункта 9 настоящего Порядка, – 0,8;

9.2. В зависимости от уровня благоустройства:

для наемных домов социального использования, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением, электроснабжением, горячим водоснабжением (центральным или местным водонагревателем), ванной (душем), – 1,0;

для наемных домов социального использования при отсутствии одного или нескольких из указанных в абзаце втором подпункта 9.2 пункта 9 настоящего Порядка видов благоустройства, – 0,9.

9.3. В зависимости от размеров жилых помещений:

для жилых помещений, общая площадь которых не превышает нормы предоставления площади жилых помещений по договору социального найма, установленную органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования (далее – норма предоставления жилых помещений по договору социального найма), – 1,0;

для жилых помещений, общая площадь которых превышает норму предоставления жилых помещений по договору социального найма, – 1,1.

10. Основанием для установления (изменения) максимального размера платы, за исключением ежегодной индексации максимального размера платы в соответствии с пунктом 20 настоящего Порядка, является письменное заявление об установлении (изменении) максимального размера платы, форма которого устанавливается по форме, установленной уполномоченным органом.

С заявлением об установлении (изменении) максимального размера платы может обратиться собственник (собственники) и (или) наймодатель (наймодатели) жилых помещений в наемных домах социального использования, расположенных на территории Кировской области (далее – заявитель).

11. К заявлению об установлении (изменении) максимального размера платы прилагаются:

расчет инвестиционных, текущих расходов и расходов на обустройство;

копии документов, обосновывающих размер инвестиционных, текущих расходов и расходов на обустройство в отношении наемного дома (наемных домов) социального использования, собственником или наймодателем которого (которых) является заявитель;

сведения о площадях жилых и нежилых помещений, принадлежащих заявителю (копия технического паспорта).

В случае подачи заявления об установлении (изменении) максимального размера платы представителем заявителя к указанному заявлению прилагается копия документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя, удостоверенная в установленном порядке.

12. Заявление об установлении (изменении) максимального размера платы представляется в уполномоченный орган заявителем (полномочным представителем заявителя) лично либо направляется почтовым отправлением с уведомлением о вручении.

Заявление об изменении максимального размера платы представляется в уполномоченный орган не позднее 1 апреля текущего года.

Днем представления заявления об установлении (изменении) максимального размера платы является день его поступления в уполномоченный орган.

13. Уполномоченный орган регистрирует заявление об установлении (изменении) максимального размера платы в день его поступления. Не позднее 10 рабочих дней с даты регистрации уполномоченный орган проверяет поступившее заявление об установлении (изменении) максимального размера платы и приложенных к нему документы на предмет комплектности, отсутствия в указанных документах противоречий и достоверности содержащихся в них сведений, соблюдения требований абзаца второго пункта 12 настоящего Порядка и принимает решение о возможности установления (изменения) максимального размера платы либо об отказе в рассмотрении заявления об установлении (изменении) максимального размера платы, о чем

письменно уведомляет заявителя в течение 3 рабочих дней со дня принятия соответствующего решения.

14. Основаниями для отказа в рассмотрении заявления об установлении (изменении) максимального размера платы являются:

непредставление (представление не в полном объеме) документов, предусмотренных пунктом 11 настоящего Порядка;

нарушение установленного абзацем вторым пункта 12 настоящего Порядка срока представления заявления об изменении максимального размера платы;

несоблюдение положений пункта 19 настоящего Порядка.

15. В случае принятия решения о возможности установления (изменения) максимального размера платы уполномоченный орган в срок не позднее 10 рабочих дней со дня принятия указанного решения направляет в администрации муниципальных образований Кировской области запрос о предоставлении:

информации о собственниках жилых помещений в наемных домах социального использования, расположенных на территории соответствующего муниципального образования (далее – собственники жилых помещений в наемных домах):

расчетных материалов и документов, предусмотренных абзацами вторым – четвертым пункта 11 настоящего Порядка, в отношении находящихся в муниципальной собственности жилых помещений в наемных домах социального использования (далее – расчетные материалы).

Администрации муниципальных образований в течение 5 рабочих дней с даты получения вышеуказанного запроса направляют в уполномоченный орган информацию о собственниках жилых помещений в наемных домах, в течение 20 рабочих дней – расчетные материалы.

16. Уполномоченный орган в течение 5 рабочих дней с даты получения информации о собственниках жилых помещений в наемных домах направляет

в адрес собственников жилых помещений в наемных домах (за исключением муниципальных образований) или их уполномоченных органов запрос о представлении расчетных материалов (далее – запрос).

Запрашиваемые документы представляются собственниками жилых помещений в наемных домах в уполномоченный орган в срок, не превышающий 20 рабочих дней с даты получения запроса. Днем представления документов является день их поступления в уполномоченный орган.

17. Истечение предусмотренного пунктом 16 настоящего Порядка срока представления собственниками жилых помещений в наемных домах расчетных материалов является основанием для расчета максимального размера платы исходя из имеющихся в распоряжении уполномоченного органа документов.

18. Решение об установлении (изменении) максимального размера платы принимается уполномоченным органом в форме распоряжения в течение 60 календарных дней со дня истечения срока представления собственниками жилых помещений в наемных домах расчетных материалов.

Срок, установленный для принятия решения об установлении (изменении) максимального размера платы, по решению руководителя уполномоченного органа может быть продлен не более чем на 30 календарных дней с целью проведения дополнительного анализа представленных расчетных материалов, запроса необходимых сведений.

О продлении срока, установленного для принятия решения об установлении (изменении) максимального размера платы, заявитель уведомляется уполномоченным органом письменно не позднее 3 рабочих дней со дня принятия соответствующего решения.

19. Максимальный размер платы может изменяться, но не чаще чем 1 раз в 3 года, за исключением ежегодной индексации максимального размера платы в соответствии с пунктом 20 настоящего Порядка.

20. Если иное не предусмотрено настоящим Порядком, уполномоченный орган ежегодно, не позднее 1 марта, принимает решение об индексации максимального размера платы исходя из индекса потребительских цен (тарифов) на товары и услуги в Кировской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) на основании данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Кировской области.

Решение об индексации максимального размера платы в текущем году не принимается, если в предыдущем году уполномоченным органом принималось решение об изменении максимального размера платы в соответствии с пунктами 10 – 18 настоящего Порядка.

21. Решение об установлении (изменении, индексации) максимального размера платы в течение 5 рабочих дней со дня его принятия подлежит размещению на официальном сайте уполномоченного органа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

22. Решение об отказе в рассмотрении заявления об установлении (изменении) максимального размера платы может быть обжаловано заявителем в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту постановления Правительства Кировской области
«Об утверждении Порядка установления, изменения и
ежегодной индексации максимального размера платы за наем
жилых помещений по договорам найма жилых помещений
жилищного фонда социального использования
в Кировской области»

Проект постановления Правительства Кировской области «Об утверждении Порядка установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в Кировской области» (далее – проект постановления) подготовлен в соответствии с требованиями части 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации и пунктом 3 части 2 статьи 2 Закона Кировской области от 08.12.2015 № 602-ЗО «О реализации отдельных положений Жилищного кодекса Российской Федерации в сфере регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования в Кировской области».

Проект постановления прошел согласование в установленном законодательством порядке, размещен на официальном информационном сайте Правительства Кировской области для проведения независимой антикоррупционной экспертизы.

Принятие проекта постановления не потребует дополнительных финансовых затрат из областного бюджета.

Внесения изменений в иные правовые акты Кировской области или признания их утратившими силу в связи с принятием проекта постановления не потребуется.

Проект постановления потребует проведения оценки регулирующего воздействия.

Министр строительства, энергетики и
жилищно-коммунального
хозяйства Кировской области

И.Н. Селезнёв