



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ПРИКАЗ

от «14» января 2015 г.

№ 4/пр

Москва

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

В соответствии с пунктом 3 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»
п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить прилагаемые методические рекомендации 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.

2. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на статсекретаря – заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации А.А. Плутника.

Министр

М.А.Мень

Утверждены
приказом Министерства строительства
и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
от 14 января 2015 г. № 4/нр

**Методические рекомендации
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**

1. Настоящие методические рекомендации (далее - Рекомендации) разработаны в соответствии с пунктом 3 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» (далее – постановление) в целях методического обеспечения деятельности органов государственной власти субъектов Российской Федерации по установлению в соответствии с частью 3 статьи 156¹ Жилищного кодекса 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 жилых помещений) с учетом дифференциации, изменению, ежегодной индексации такой платы, а также по финансово-экономическому обоснованию установления и изменения максимального размера такой платы.

2. В утверждаемом в соответствии с рекомендациями пункта 4 постановления органом государственной власти субъекта Российской Федерации порядке установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений (далее - порядок) целесообразно установить:

а) порядок установления максимального размера платы за наем жилых помещений, включая, в частности:

порядок определения средних сроков окупаемости расходов, подлежащих возмещению в соответствии с подпунктами «а» и «б» пункта 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), 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)

порядок определения средней доходности инвестиционных расходов; показателей дифференциации и значения коэффициентов дифференциации максимального размера платы за наем жилых помещений; порядок финансово-экономического обоснования установления максимального размера такой платы;

б) порядок изменения максимального размера платы за наем жилых помещений, включая, в частности:

периодичность изменения максимального размера такой платы;

порядок финансово-экономического обоснования изменения максимального размера такой платы;

в) порядок ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений, включая, в частности:

определение вида индекса, используемого для индексации максимального размера платы за наем жилых помещений;

срок ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений;

г) порядок опубликования решений об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений.

3. Максимальный размер платы за наем жилого помещения рекомендуется устанавливать исходя из экономически обоснованных расходов, указанных в пункте 2 Правил, средних сроков окупаемости, средней доходности инвестиционных расходов, расходов на обустройство, показателей дифференциации, устанавливаемых порядком.

4. Максимальный размер платы за наем жилого помещения рекомендуется устанавливать дифференцированно с использованием показателей, указанных в пункте 12 Правил: для муниципальных образований

и в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования на территории муниципального образования, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений.

5. В целях установления максимального размера платы за наем жилого помещения органом государственной власти субъекта Российской Федерации рекомендуется проводить финансово-экономическое обоснование такого размера в следующем порядке:

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

б) рассчитывается среднее по субъекту Российской Федерации значение максимального размера платы за наем жилого помещения в типовом наемном доме социального использования по формуле, содержащейся в подпункте "б" пункта 13 Правил;

в) определяются показатели дифференциации среднего по субъекту Российской Федерации значения максимального размера платы за наем жилого помещения для муниципальных образований с учетом положений пункта 4 настоящих Рекомендаций;

г) определяются значения устанавливаемых по решению органа государственной власти субъекта Российской Федерации показателей дифференциации;

д) определяются значения максимального размера платы за наем жилого помещения дифференцированно для муниципальных образований и в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования на территории муниципального образования, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений путем корректировки среднего по субъекту Российской Федерации значения максимального размера платы за наем жилого помещения с использованием устанавливаемых значений показателей дифференциации максимального размера платы за наем жилого помещения.

6. Максимальный размер платы за наем жилого помещения рекомендуется изменять не чаще чем один раз в три года.

7. При изменении максимального размера платы за наем жилого помещения рекомендуется исходить из того, что измененный максимальный

размер платы за наем жилого помещения не должен быть установлен менее величины, определяемой с учетом положений пункта 8 настоящих Рекомендаций.

8. Максимальный размер платы за наем жилого помещения рекомендуется индексировать ежегодно не позднее 1 марта текущего года исходя из индекса потребительских цен в субъекте Российской Федерации (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) по данным Федеральной службы государственной статистики, с учетом пункта 9 настоящих Рекомендаций.

9. В случае принятия в текущем году решения об изменении максимального размера платы за наем жилого помещения рекомендуется не принимать в текущем году решения об индексации максимального размера платы.