



Утвержден  
постановлением правительства  
Воронежской области  
от 30 ноября 2015 г. № 925

**ПОРЯДОК  
УСТАНОВЛЕНИЯ МАКСИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА НАЕМ  
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ НАЙМА ЖИЛОГО  
ПОМЕЩЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО  
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

1. Настоящий Порядок установления максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее – Порядок) разработан в соответствии с 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» и определяет порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее - максимальный размер платы за наем жилых помещений).

2. В настоящем Порядке используются понятия и термины, применяемые в Жилищном кодексе Российской Федерации и Правилах 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 12.12.2014 № 1356 «О порядке установления, изменения и ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования» (далее - Правила).

3. Максимальный размер платы за наем жилого помещения устанавливается в отношении:

а) жилых помещений, расположенных во введенных в эксплуатацию в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности наемных домах социального использования, или являющихся наемными домами социального использования жилых домов;

б) жилых помещений в наемных домах социального использования или являющихся наемными домами социального использования жилых домов, строительство которых осуществляется или планируется.

4. Максимальный размер платы за наем жилого помещения жилищного фонда социального использования устанавливается и изменяется

департаментом жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области в соответствии с условиями, установленными пунктом 8 Правил.

5. Максимальный размер платы за наем жилого помещения в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения в наемном доме социального использования учитывает расходы, указанные в пункте 2 Правил.

6. Максимальный размер платы за наем жилого помещения устанавливается в расчете на 1 кв. метр общей площади жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования дифференцированно для муниципальных образований Воронежской области (городских, сельских поселений, городских округов) в зависимости от месторасположения наемного дома социального использования, потребительских свойств жилого дома социального использования, уровня его благоустроенности, размера жилого помещения.

7. Средний размер платы за 1 кв. метр жилого помещения ( $R$ ) по Воронежской области рассчитывается по формуле:

$$R = \left( \frac{C_1/S_1}{n_1 \times 12} + \frac{C_2/S_2}{n_2 \times 12} \right) (1 + r) + \frac{C_3}{S_1} + \frac{C_4}{S_2},$$

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);

$S_1$  - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в наемных домах социального использования, расположенных на территории Воронежской области;

$C_2$  - 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);

$S_2$  - общая площадь всех жилых помещений в наемных домах социального использования, расположенных на территории Воронежской области;

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

$C_4$  - сумма текущих расходов в отношении жилых помещений в наемном доме социального использования и расходов на погашение суммы основного долга по кредитам (займам), привлеченным на цели финансирования указанных текущих расходов и расходов на благоустройство (в случае привлечения таких кредитов (займов));

$r$  - планируемая доходность собственных инвестиционных расходов и собственных расходов на обустройство за весь срок окупаемости (процентов), деленная на 100;

$n_1$  - планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов (лет);

$n_2$  - планируемый срок окупаемости собственных расходов на обустройство (лет);

8. Расчет максимального размера платы за 1 кв. метр жилого помещения исчисляется как произведение среднего размера платы за 1 кв. метр жилого помещения по Воронежской области ( $R$ ), определяемого по формуле, указанной в пункте 7 настоящего Порядка, и коэффициентов дифференциации ( $K_1, K_2, K_3, K_4$ ), указанных в приложении 1 к настоящему Порядку.

9. Максимальный размер платы за наем жилого помещения изменяется не чаще чем один раз в 3 года, за исключением ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилого помещения.

10. Максимальный размер платы за наем жилых помещений индексируется ежегодно не позднее 1 марта текущего года исходя из индекса потребительских цен в Воронежской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) по данным Федеральной службы государственной статистики.

11. В случае принятия не позднее 1 марта текущего года решения об изменении максимального размера платы за наем жилого помещения, решение об индексации максимального размера платы за наем жилого помещения в текущем году не принимается.

12. Решение об утверждении, изменении или индексации максимального размера платы за наем жилого помещения подлежит официальному опубликованию в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня принятия такого решения.

Приложение № 1  
к Порядку установления максимального  
размера платы за наем жилых помещений  
по договорам найма жилых помещений  
жилищного фонда социального использования,  
утвержденного постановлением  
правительства Воронежской области  
от 30 ноября 2015 г. № 925 -

КОЭФФИЦИЕНТЫ  
ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ МАКСИМАЛЬНОГО РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА НАЕМ ЖИЛЫХ  
ПОМЕЩЕНИЙ ПО ДОГОВОРАМ НАЙМА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ЖИЛИЩНОГО  
ФОНДА СОЦИАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ВОРОНЕЖСКОЙ  
ОБЛАСТИ

1. Коэффициент дифференциации ( $K_1$ ) устанавливается в зависимости от населенного пункта Воронежской области, на территории которого расположен наемный дом социального использования, жилые помещения в котором сдаются внаем.

| Населенный пункт                 | Коэффициент дифференциации ( $K_1$ ) |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| Города и поселки городского типа | 1,0                                  |
| Иные населенные пункты           | 0,9                                  |

2. Коэффициент дифференциации ( $K_2$ ) устанавливается в зависимости от потребительских свойств наемного дома социального использования, жилые помещения в котором сдаются внаем

|    | Потребительские свойства жилого дома (материалы стен) | Коэффициент дифференциации ( $K_2$ ) |
|----|---|--------------------------------------|
| 1. | Кирпичные   | 1,09                                 |
| 2. | Панели, блоки   | 1,0                                  |
| 3. | Деревянные  | 0,9                                  |

3. Коэффициент дифференциации ( $K_3$ ) устанавливается в зависимости от благоустроенности наемного дома социального использования, жилые помещения в котором сдаются внаем

|    | Характеристика благоустроенности наемного дома социального использования             | Коэффициент дифференциации ( $K_3$ ) |
|----|--|--------------------------------------|
| 1. | Наемные дома с лифтами от 9 этажей, оснащенные горячей, холодной водой, канализацией | 1,0                                  |
| 2. | Наемные дома без лифтов ниже 9   | 1,0                                  |

|    |  |     |
|----|--|-----|
|    | этажей, оснащенные горячей, холодной водой, канализацией           |     |
| 3. | Наемные дома, не оснащенные горячей водой                          | 0,9 |
| 4. | Наемные дома, не оснащенные горячей, холодной водой, канализацией. | 0,8 |

4. Коэффициент дифференциации ( $K_4$ ) устанавливается в зависимости от размера (общей площади) жилого помещения в наемном доме социального использования

|    | Размер (общая площадь) жилого помещения         | Коэффициент дифференциации ( $K_4$ ) |
|----|---|--------------------------------------|
| 1. | Общая площадь жилого помещения 50 кв. м и менее | 1,0                                  |
| 2. | Общая площадь жилого помещения более 50 кв. м   | 0,9                                  |