



**Правительство Нижегородской области**  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

2 октября 2015 года

№ 630

**Об утверждении 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 в  
Нижегородской области и порядка установления, изменения  
и ежегодной индексации максимального размера такой  
платы**

В соответствии с частью 3 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с пунктом 4 постановления 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 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» Правительство Нижегородской области **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемый максимальный размер платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв.м. общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования для муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области.

2. Утвердить прилагаемый порядок установления, изменения и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования Нижегородской области.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Губернатора, заместителя Председателя Правительства Нижегородской области Д.В.Сватковского.

И.о.Губернатора



В.А.Иванов

УТВЕРЖДЕН  
постановлением Правительства  
Нижегородской области  
от 2 октября 2015 года № 630

**Максимальный размер платы  
за наем жилых помещений в расчете на 1 кв.м общей площади жилого  
помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда  
социального использования для муниципальных районов  
(городских округов) Нижегородской области**

№ п/п	Наименование муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области	Максимальный размер платы, руб.	
		В сельских населенных пунктах	В городских населенных пунктах
1	2	3	4
1	Ардатовский район	76,29	133,86
2	Арзамасский район	142,05	249,24
3	Балахнинский район	103,68	181,92
4	Богородский район	110,89	194,58
5	Большеболдинский район	87,24	153,08
6	Большемурашкинский район	102,62	180,06
7	Бутурлинский район	78,95	138,53
8	Вадский район	80,05	140,46
9	Варнавинский район	56,48	99,11
10	Вачский район	73,56	129,08
11	Ветлужский район	97,30	170,73
12	Вознесенский район	78,21	137,23
13	Володарский район	104,66	183,63
14	Воротынский район	90,80	159,32
15	Воскресенский район	92,70	162,66
16	Гагинский район	54,16	95,02
17	Городецкий район	109,53	192,19
18	Дальнеконстантиновский район	107,33	188,33
19	Дивеевский район	136,79	240,02
20	Княгининский район	94,30	165,47

1	2	3	4
21	Ковернинский район	96,89	170,01
22	Краснобаковский район	76,45	134,14
23	Краснооктябрьский район	66,25	116,24
24	Кстовский район	166,89	292,83
25	Городской округ город Кулебаки	81,56	143,10
26	Лукояновский район	72,95	128,00
27	Лысковский район	85,25	149,58
28	Городской округ Навашинский	95,30	167,22
29	Павловский район	106,96	187,68
30	Перевозский район	71,80	125,98
31	Пильнинский район	67,60	118,61
32	Починковский район	91,00	159,68
33	Сергачский район	98,59	172,99
34	Сеченовский район	86,95	152,57
35	Городской округ Сокольский	104,82	183,93
36	Сосновский район	85,51	150,04
37	Спасский район	70,56	123,81
38	Тонкинский район	62,43	109,53
39	Тоншаевский район	84,83	148,85
40	Уренский район	75,16	131,88
41	Городской округ город Чкаловск	94,57	165,93
42	Шарангский район	89,32	156,72
43	Шатковский район	85,40	149,85
44	Городской округ город Нижний Новгород	х	327,76
45	Городской округ город Бор	128,48	225,44
46	Городской округ город Выкса	76,46	134,16
47	Городской округ город Дзержинск	х	205,05
48	Городской округ город Арзамас	х	282,33
49	Городской округ город Первомайск	96,54	169,40
50	Городской округ город Саров	х	340,27
51	Городской округ Семеновский	93,70	164,42
52	Городской округ город Шахунья	85,40	149,84

УТВЕРЖДЕН  
постановлением Правительства  
Нижегородской области  
от 2 октября 2015 года № 630

**П О Р Я Д О К**  
**установления, изменения и ежегодной индексации максимального**  
**размера платы за наем жилых помещений по договорам найма**  
**жилых помещений жилищного фонда социального использования**  
**Нижегородской области**  
(далее – Порядок)

I. Порядок установления максимального размера платы  
за наем жилых помещений в расчете на 1 кв.м общей площади жилого  
помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда  
социального использования Нижегородской области

1. В целях установления максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв.м. общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования Нижегородской области (далее – плата за наем) в рамках настоящего Порядка расчет данной платы осуществляется в следующей последовательности:

1.1. Определяется перечень построенных (реконструированных) индивидуальных и многоквартирных домов жилищного фонда социального использования на территории муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области из числа относящихся к жилым домам экономического класса (далее – перечень домов).

Для расчета платы за наем применяются основные характеристики индивидуальных и (или) многоквартирных жилых домов жилищного фонда социального использования, реконструированных или введенных в эксплуатацию на территории Нижегородской области за три календарных года, предшествующих установлению такой платы. В случае отсутствия хотя бы одного индивидуального и (или) многоквартирного дома данного типа при установлении платы применяются основные характеристики жилых домов,

введенных в эксплуатацию на территории Нижегородской области за три календарных года, предшествующих установлению такой платы, в рамках федеральных программ ипотечного жилищного кредитования с участием открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

1.2. Производится расчет размера платы за наем для каждого построенного (реконструированного) индивидуального и (или) многоквартирного дома из перечня таких домов (далее – наемный дом социального использования).

Расчет размера платы за наем для каждого дома из перечня домов осуществляется в соответствии с подпунктом "б" пункта 14 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.

При расчете максимального размера платы за наем жилых помещений в наемном доме социального использования учитываются следующие характеристики наемного дома социального использования и показатели:

а) 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);

б) общая площадь всех жилых и нежилых помещений в наемном доме социального использования;

в) 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);

г) общая площадь всех жилых помещений в наемном доме социального использования;

д) сумма текущих расходов в отношении наемного дома 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));

е) 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));

ж) планируемая доходность собственных инвестиционных расходов и собственных расходов на обустройство за весь срок окупаемости, не превышающая средневзвешенную процентную ставку кредитных организаций по депозитным операциям сроком свыше 1 года для нефинансовых организаций по данным Центрального банка Российской Федерации;

з) планируемый срок окупаемости собственных инвестиционных расходов, составляющий не менее 360 месяцев и установленный исходя из срока полезного использования жилых зданий в соответствии с классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 года № 1;

и) планируемый срок окупаемости собственных расходов на обустройство, составляющий не менее 360 месяцев и установленный исходя из срока полезного использования жилых зданий в соответствии с классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 года № 1.

1.3. Определяются показатели дифференциации муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области и показатели дифференциации в зависимости от месторасположения домов социального

использования на территории муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области.

1.3.1. За основу показателей дифференциации для муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области принимается средняя рыночная стоимость 1 кв. метра на вторичном рынке жилья на территориях городских округов и муниципальных районов (административных центров) Нижегородской области по данным департамента градостроительного развития территории Нижегородской области за квартал, предшествующий кварталу, в котором утверждается максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования Нижегородской области.

Расчет коэффициента дифференциации муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области осуществляется по следующей формуле:

$$K_{дi} = a_i / \max(a_j),$$

где:

$K_{дi}$  – коэффициент дифференциации муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области;

$a_i$  – средняя рыночная стоимость 1 кв. метра на вторичном рынке жилья на территориях городских округов и муниципальных районов (административных центров) Нижегородской области по данным департамента градостроительного развития территории Нижегородской области за квартал, предшествующий кварталу, в котором утверждается максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования Нижегородской области;

$\max(a_j)$  – максимальное значение из средних рыночных стоимостей 1 кв. метра на вторичном рынке жилья на территориях городских округов и муниципальных районов (административных центров) Нижегородской области по данным департамента градостроительного развития территории



Нижегородской области за квартал, предшествующий кварталу, в котором утверждается максимальный размер платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования Нижегородской области.

1.3.2. За основу показателей дифференциации местоположения наемных домов социального использования на территориях муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области принимается средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих зданий жилого назначения квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений по Нижегородской области без учета индивидуальных жилых домов, построенных населением за счет собственных и заемных средств, и отдельно для сельских и городских населенных пунктов согласно данных Федеральной службы государственной статистики за год, предшествующий году, в котором осуществляется расчет.

Расчет коэффициента дифференциации местоположения наемных домов на территориях муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области осуществляется по следующей формуле:

$$K_{\text{дмп}} = C_{\text{сн}} / C_{\text{гп}},$$

где:

$K_{\text{дмп}}$  – коэффициент дифференциации местоположения наемных домов на территориях муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области;

$C_{\text{сн}}$  - средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих зданий жилого назначения квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений в сельских населенных пунктах по Нижегородской области;

$C_{\text{гп}}$  - средняя фактическая стоимость строительства одного квадратного метра общей площади отдельно стоящих зданий жилого назначения квартирного типа без пристроек, надстроек и встроенных помещений в городских населенных пунктах по Нижегородской области.

1.4. Определяется максимальный размер платы за наем жилых помещений в наемных домах социального использования на территории Нижегородской области на основании рассчитанных размеров платы за наем для каждого наемного дома социального использования и показателей дифференциации.

Максимальный размер платы за наем жилых помещений в наемных домах социального использования на территории Нижегородской области определяется как среднее значение показателей платы за наем, рассчитанных для каждого наемного дома социального использования с учетом коэффициента дифференциации муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области, по следующей формуле:

$$R_{\text{макс}} = \sum_{i=1}^n (R_i / K_{дi}) / n,$$

где:

$R_{\text{макс}}$  - максимальный размер платы за наем жилых помещений на территории Нижегородской области;

$R_i$  – рассчитанный размер платы за наем для отдельного наемного дома социального использования, выполненный в соответствии с пунктом 1.2 настоящего Порядка;

$K_{дi}$  – коэффициент дифференциации муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области и районов города Нижнего Новгорода, на территории которых расположены наемные дома социального использования, в отношении которых произведен расчет размера платы за наем в соответствии с пунктом 1.2 настоящего Порядка;

$n$  – количество наемных домов социального использования, в отношении которых произведен расчет размера платы за наем.

1.5. Определяются максимальные размеры платы за наем для каждого муниципального района (городского округа) Нижегородской области с учетом показателей дифференциации в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования.

1.5.1. Максимальный размер платы за наем для каждого муниципального

района (городского округа) Нижегородской области определяется как произведение максимального размера платы за наем жилых помещений в наемных домах социального использования на территории Нижегородской области и коэффициента дифференциации муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области:

$$R_j = R_{\text{макс}} * K_{dj} ;$$

Где:

$R_j$  – максимальный размер платы за наем для каждого муниципального района (городского округа) Нижегородской области;

$R_{\text{макс}}$  - максимальный размер платы за наем жилых помещений в наемных домах социального использования на территории Нижегородской области;

$K_{dj}$  – коэффициент дифференциации муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области.

1.5.2. Максимальный размер платы за наем с учетом местоположения наемных домов социального использования на территориях муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области определяется как произведение максимальный размер платы за наем для каждого муниципального района (городского округа) Нижегородской области и коэффициента дифференциации местоположения наемных домов на территориях муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области:

$$R_{j\text{мп}} = R_j * K_{\text{дмп}} ;$$

Где:

$R_{j\text{мп}}$  – максимальный размер платы за наем для каждого муниципального района (городского округа) Нижегородской области отдельно для сельской местности и городов и поселков городского типа;

$R_j$  – максимальный размер платы за наем для каждого муниципального района (городского округа) Нижегородской области;

$K_{\text{дмп}}$  – коэффициент дифференциации местоположения наемных домов

социального использования на территориях муниципальных районов (городских округов) Нижегородской области.

## II. Порядок изменения и индексации максимального размера платы за наем жилых помещений

Максимальный размер платы за наем жилых помещений подлежит ежегодной индексации не позднее 1 марта текущего года исходя из индекса потребительских цен в Нижегородской области (в среднем за отчетный календарный год к предыдущему календарному году) по данным Федеральной службы государственной статистики, с учетом положений пункта 2.2 настоящего Порядка.

Изменение максимального размера платы за наем жилых помещений осуществляется один раз в три года по состоянию на 1 января календарного года и устанавливается в четвертом квартале года, предшествующего году изменения размера такой платы.

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.

## III. Порядок опубликования решений об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений

Решения об установлении, изменении и ежегодной индексации максимального размера платы за наем жилых помещений в расчете на 1 кв.м общей площади жилого помещения по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования Нижегородской области принимаются нормативным правовым актом Правительства Нижегородской области и подлежат обязательному опубликованию в установленном порядке.

---