



СПРАВКА

о подготовке проекта решения Орского городского Совета депутатов
По вопросу: «О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск»

Проект внес: Глава города Орска Козуница В.Н. 

Докладчик: Начальник УЖКДХТ администрации г. Орска В.В. Михайловских
(Ф.И.О. полностью, должность, подпись) 

Поручение председателя Орского городского Совета депутатов:

Руководителю аппарата городского Совета **Председателю постоянной депутатской комиссии**
депутатов Перцеву А.В.

Включить в повестку дня заседания городского Совета депутатов на «29» 01 2024г.

Прошу рассмотреть данный проект решения на заседании постоянной депутатской комиссии

и организовать работу над проектом Чирков Т.А.

Чирков Т.А.
«08» 04 2024 г.

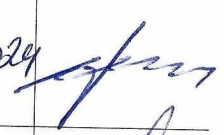




Руководитель аппарата городского Совета депутатов

Председатель постоянной депутатской комиссии


« » 2024 г.

« » 2024 г.

СОГЛАСОВАНИЕ

Наименование организации	Должность, фамилия И.О.	Дата согласования проекта	Подпись
Администрация города Орска	Исполняющий обязанности заместителя главы города по муниципальному хозяйству Егер С.В.	28.03.2024	
Администрация города Орска	Заместитель главы города по финансово-экономической политике Свиненкова Е.А.	27.03.2024	
Администрация города Орска	Начальник юридического управления Кравченко С.П.	20.03.2024	
Администрация города Орска	Начальник финансового управления Богданцев В.Н.	19.03.2024	
Администрация города Орска	Начальник управления экономики Конценебина Н.В.	18.03.2024	

Примечание: при наличии замечаний следует после подписи указать «Замечания прилагаются». При необходимости проект решения может согласовываться с другими организациями и учреждениями города.

Справку согласования составил: Начальник УЖКДХТ администрации г. Орска - Михайловских Валерий Викторович тел. 20-66-31
(должность, фамилия, имя, отчество, № телефона, подпись) 

Справку согласования провела: исполнительный секретарь Орского городского Совета депутатов

Климова
«01» 04 2024 г.



3

Оренбургская область
Орский городской Совет депутатов
РЕШЕНИЕ

Принято Орским городским
Советом депутатов

« ____ » _____ 2024 г.

«О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов Оренбургской области от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчёте размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск»»

На основании статей 12 и 132 Конституции Российской Федерации, статьи 35 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», части 1 статьи 154, частей 3, 4 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 сентября 2016 года № 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда», руководствуясь статьями 25, 27 Устава муниципального образования «Город Орск», Орский городской Совет депутатов решил:

1. Внести следующие изменения в решение Орского городского Совета депутатов Оренбургской области от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчёте размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск» (далее – решение):

1.1. Пункт 2 решения изложить в новой редакции:

«2. Утвердить величину коэффициента соответствия платы:

- по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, по договорам найма

Орским депутатом
Орского городского
Совета депутатов

«01» 04 2024 № 02-08/19

специализированного жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда равный 0,166;

- по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда для коммерческого использования равный 1».

1.2. Пункт 1. Раздела 1. Приложения к решению изложить в новой редакции:

«1. Настоящее Положение устанавливает порядок и определяет единые требования к расчёту размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного жилищного фонда, договорам найма специализированного жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда для коммерческого использования в муниципальном образовании «Город Орск».

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования в газете «Орская газета».

Глава города Орска

В.Н. Козуница

**Председатель
Орского городского Совета депутатов**

Т.А. Чирков

г. Орск « » 202__ г.
№

Опубликовано в газете
«Орская газета»
« » 202__ г.
№

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту решения Орского городского Совета депутатов
«О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов
от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете
размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для
нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и
договорам найма жилых помещений государственного или
муниципального жилищного фонда муниципального образования
«Город Орск»

Последнее решение о расчете размера платы за наем принято 31 января 2024 года № 46-452 «О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов от 28 октября 2021 года №15-127 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск». В указанном решении необходимо уточнение для определения размера платы за пользование жилым помещением по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда.

Также необходимо уточнение для принятого коэффициента соответствия платы для договоров найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда для жилищного фонда коммерческого использования для проживания граждан на условиях возмездного пользования.

Также при расчете размера платы за услугу «наем» рассчитывается коэффициент соответствия платы, который рассчитывается исходя из стоимости жилищно-коммунальных услуг жилого помещения площадью 54 м², при количестве проживающих 3 человека, где собственные средства граждан рассчитываются из минимального размера оплаты труда, который с 1 января 2024 года вырос на 18,5%, и составил 19 242 руб. (был 16 242).

Для определения размера платы за наем жилого помещения за 1 квадратный метр определяется по формуле, в которой применяются базовый размер платы за наем, рассчитываемый как средняя цена 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Оренбургской области умноженная на 0,001 (одна сотая), так же умножается на коэффициент соответствия платы (расчетная равная - 0,166) умножается на коэффициент, характеризующий качество (К1-) и благоустройство (К2) жилого помещения, местоположение дома (К3) = (К1+К2+К3)/3 и умножается на площадь помещения предоставленного по договору найма специализированного жилого помещения. (П = Нб * Кс * Кj * Пj)

Таким образом, плата за 1 кв.м. за услуги «Найм жилого помещения» зависит от многих показателей и для каждого жилого помещения по договорам

социального найма, найма специализированного жилого помещения будет разной.

С даты опубликования решения в городе Орске Оренбургской области величина коэффициента соответствия платы будет составлять:

- по договорам социального найма, договора найма жилых помещений государственного жилищного фонда равный 0,166;

- по договорам найма специализированного жилого помещения, служебного жилищного фонда равный 0,166;

- по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда для коммерческого использования равный 1».

Тариф по жилищной услуге «Наём», является замещающим платежом по капитальному ремонту.

**Начальник УЖКДХТ
администрации г. Орска**



В.В. Михайловских

Финансовое и экономическое обоснование
проекта решения Орского городского Совета депутатов
«О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов
от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете
размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для
нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и
договорам найма жилых помещений государственного или
муниципального жилищного фонда
муниципального образования «Город Орск»

Принятие данного решения не повлечет дополнительного
увеличения поступления в бюджет города Орска платы за пользование
жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений
по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений
государственного или муниципального жилищного фонда.

Начальник финансового управления



В.Н. Богданцев

Начальник
управления экономики



Н.В. Конценебина

ПРОГНОЗ

социально-экономических и иных последствий принятия решения «О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск»

Принятие проекта решения Орского городского Совета депутатов «О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск» необходимо уточнение для определения платы за пользование жилым помещением по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищного фонда .

Принятие данного решения не повлечёт негативных социально-экономических и иных последствий.

**Начальник УЖКДХТ
администрации города Орска**



В.В. Михайловских

ПЕРЕЧЕНЬ

правовых актов города Орска, подлежащих признанию, утративших силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в случае принятия решения «О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск»

Принятие проекта решения Орского городского Совета депутатов «О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов от 28 октября 2021 года № 15-127 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наём) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «Город Орск» не потребует дополнительного признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения решений Орского городского Совета депутатов и нормативно-правовых актов администрации города.

**Начальник УЖКДХТ
администрации города Орска**



В.В. Михайловских

Расчет платы за пользование жилым помещением г. Орск (по договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилого фонда для коммерческого использования)

	Базовый размер платы за наем жилого помещения	Коэффициент соответствия платы	Коэффициент качества жилого помещения	Коэффициент благоустройства жилого помещения	Коэффициент местоположения дома	Коэффициент качества, благоустройства и месторасположения	капитальный ремонт 2024 г.	расчетный найм 2024 г.
	(Нб)	(Кс)	(К1)	(К2)	(К3)	$(K_i = (K1+K2+K3)/3)$		
этажность 1-3 этаж								
город								
все виды благоустройства	63,620	1,000	0,80	0,90	1,00	0,900	7,65	57,26
село								
все виды благоустройства	63,620	1,000	0,80	0,90	0,90	0,867	7,65	55,16
этажность 4-5 этажа								
город								
все виды благоустройства	63,620	1,000	1,20	0,90	1,00	1,033	9,72	65,72
село								
все виды благоустройства	63,620	1,000	1,20	0,90	0,90	1,000	9,72	63,62
этажность от 6 этажей								
город								
все виды благоустройства	63,620	1,000	1,30	1,30	1,00	1,200	12,26	76,34

Коэффициент качества - это качество самого дома, т.е. из чего построен, из дерева, кирпича, набивной, панельный....

Коэффициент благоустройства - это наличие в доме газ. Колонки(т.е. гор. воды), туалета, также лифты и мусоропровод, это на примере Решения гор. Совета от 26 сент. 2018г. № 40-687

Ср. стоимость 4 квартал 2023 год

63 620

26.10.2023

РАСЧЕТ

оказания услуг по начислению платы

за пользование жилым помещением (плата за наём) на период с 01.02.2024

Этажность МКД	Плановый тариф 2024 г., руб.	Тариф 2022 г., руб.	увеличение в %	Площадь муниципального жилья, кв.м	Оплата найма в 2024 г., руб в месяц		Оплата найма в 2023 г., руб в месяц	Отклонение в месяц, руб. увелич.	Кап ремонт в 2024 году	% к кап.ремонту	Сумма к оплате за кап.ремонт
1	2	3	4	5	6		7	8	9	10	11
2-3 этажки	9,50	6,58	44	18 500	175 750	11	121 730	54 020	7,65	24,18	141 525
4-5 этажки	10,91	7,89	38	99 700	1 087 727	65	786 633	301 094	9,72	12,24	969 084
6-10 этажки	12,67	9,21	38	31 900	404 173	24	293 799	110 374	12,26	3,34	391 094
ВСЕГО			40	150 100	1 667 650	100	1 202 162	465 488		13,26	1 501 703
										отклонение к кап.ремонт	165 947

Расчет платы за пользование жилым помещением г. Орск (по договорам найма специализированных жилых помещений государственного или муниципального жилого фонда)

	Базовый размер платы за наем жилого помещения	Коэффициент соответствия платы	Коэффициент качества жилого помещения	Коэффициент - благоустройства жилого помещения	Коэффициент - местоположения дома	Коэффициент качества, благоустройства и месторасположения	капитальный ремонт 2024 г.	расчетный найм 2024 г.
	(Нб)	(Кс)	(К1)	(К2)	(К3)	(Кi = (К1+К2+К3)/3)		
этажность 1-3 этаж								
город								
все виды благоустройства	63,620	0,166	0,80	0,90	1,00	0,900	7,65	9,50
село								
все виды благоустройства	63,620	0,166	0,80	0,90	0,90	0,867	7,65	9,16
этажность 4-5 этажа								
город								
все виды благоустройства	63,620	0,166	1,20	0,90	1,00	1,033	9,72	10,91
село								
все виды благоустройства	63,620	0,166	1,20	0,90	0,90	1,000	9,72	10,56
этажность от 6 этажей								
город								
все виды благоустройства	63,620	0,166	1,30	1,30	1,00	1,200	12,26	12,67

Расчет базового размера платы за наем жилого помещения

Базовый размер платы за наем жилого помещения (Нб) определяется по формуле:

$$\text{Нб} = \text{СРс} * 0,001$$

$\text{Нб} = 63\,620 * 0,001 = 63,62$ руб. в месяц за 1 кв. м общей площади жилого помещения, где:

63 620,00 руб./м² - средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Оренбургской области на 4 квартал 2023 года (в рублях).

Информация предоставлена на основании данных Федеральной службы государственной статистики, размещенных в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС) (по всем типам квартир) <https://www.fedstat.ru>.

Расчет платы за пользование жилым помещением г. Орск (по договорам найма специализированных жилых помещений государственного или муниципального жилого фонда)

	Базовый размер платы за наем жилого помещения	Коэффициент соответствия платы	Коэффициент - качества жилого помещения	Коэффициент - благоустройства жилого помещения	Коэффициент - местоположения дома	Коэффициент качества, благоустройства и месторасположения	расчетный найм 2024 г.
	(Нб)	(Кс)	(К1)	(К2)	(К3)	$(K_i = (K1+K2+K3)/3)$	
этажность 1-3 этаж							
город							
все виды благоустройства	63,620	0,166	0,80	0,90	1,00	0,900	9,50
село							
все виды благоустройства	63,620	0,166	0,80	0,90	0,90	0,867	9,16
этажность 4-5 этажа							
город							
все виды благоустройства	63,620	0,166	1,20	0,90	1,00	1,033	10,91
село							
все виды благоустройства	63,620	0,166	1,20	0,90	0,90	1,000	10,56
этажность от 6 этажей							
город							
все виды благоустройства	63,620	0,166	1,30	1,30	1,00	1,200	12,67

Расчет коэффициента соответствия платы за наем жилого помещения

ЖКУ	Многоквартирные дома, имеющие все виды благоустройства	Рассчитан на примере жилого помещения с максимальной стоимостью жилищно-коммунальных услуг
Холодное водоснабжение	619,35	рассчитано по нормативам и утвержденным тарифам с учетом состава семьи и площади
Горячее водоснабжение	1881,75	
Водоотведение	1125,69	
Отопление	2609,82	
Электроэнергия	1165,65	
Газ	236,91	
ОДН	0,00	
ТКО	273,93	тариф 91,31 руб. * 3 чел.
Плата за найм	426,06	плата за найм 7,89 * площадь 54 кв.м
Плата за содержание жилого помещения	1257,66	плата за содержание 23,29 * площадь 54
Итого	9596,82	установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ч.5 ст.156 ЖК РФ)
Разница между максимально допустимой долей собственных средств и фактической величиной	3102,90	максимально допустимая доля собственных средств на оплату ЖКУ (22%): 57726 руб. (МРОТ * 3) * 0,22 = 12699,72 руб.; 12699,72 руб. - 9596,82 = 3102,90 руб.
Доля платы за найм	0,044	426,06 руб. / 9596,82 руб.
Максимально допустимая доплата за найм от собственных средств	136,53	0,044 * 3102,9 руб.
Ставка с учетом корректировки	10,42	(426,06 руб. + 136,53 руб.) / 54 кв.м
Коэффициент соответствия платы	0,166	ставка с учетом корректировки: 10,42 руб./кв. м. / базовый размер платы 63,620 руб.

* Базовый размер платы за наем жилого помещения (Нб), где Нб = СРС * 0,001

* МРОТ с 01.01.2024 - 19242 руб. * 15% урал. = 22 128,30 руб. в месяц