

СПРАВКА

о подготовке проекта решения Орского городского Совета депутатов

По вопросу: «О внесении изменений в решение Орского городского Совета депутатов Оренбургской области от 28 октября 2021г. № 15-127 «Об утверждении Положения о расчёте размера платы за пользование жилым помещением (плата 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: Воробьёв А.О. Глава города Орска

(фамилия, инициалы, должность, подпись)

Докладчик: Рахматуллин Р.З. Начальник УЖКДХТ администрации г. Орска

(фамилия, инициалы, должность, подпись)

Поручение председателя Орского городского Совета депутатов:

Руководителю аппарата городского Совета организовать работу согласно Регламенту городского Совета

Гельмел О.А.
(подпись)

«23» января 2026 г.

Руководитель аппарата городского Совета

Сычёва Л.А.
(подпись)

«23» января 2026 г.

Никольская Т.Н.

Председателю депутатского комитета

Осипов А.В.

Прошу рассмотреть данный проект решения на заседании депутатского комитета

Гельмел О.А.
(подпись)

«23» января 2026 г.

Председатель депутатского комитета

«_____» _____ 2026г.

Согласование

Наименование организации	Должность, фамилия, имя, отчество	Дата согласования проекта	Подпись
Администрация города Орска	Первый заместитель главы города Горланов С.В.	20.01.26	
Администрация города Орска	Заместитель главы города по финансово-экономической политике Свиненкова Е.А.	20.01.26	
Администрация города Орска	Заместитель главы города по муниципальному хозяйству Шмыгаль А.А.	19.01.26	
Администрация города Орска	Начальник юридического управления Кравченко С.П.	16.01.26	
Администрация города Орска	Начальник управления экономики Конценебина Н.В.	22.12.25	
Администрация города Орска	Начальник финансового управления Богданцев В.Н.	15.12.25	

Примечание: при наличии замечаний следует после подписи указать «Замечания прилагаются».

При необходимости проект решения может согласовываться с другими организациями и учреждениями города по предложению субъекта правотворческой инициативы, председателя городского Совета, председателя депутатского комитета

Проект решения подготовил: Зам.начальника УЖКДХТ по экономическим вопросам

(должность)

Галямова Виктория Вадимовна

(фамилия, инициалы, подпись, телефон)

20-66-34

Проект поступил в городской Совет «23» января 2026г.

Проект принял: исполнительный секретарь

(подпись)

Никольская Т.Н.



Оренбургская область
Орский городской Совет депутатов
РЕШЕНИЕ

**Принято Орским городским
Советом депутатов**

«___» _____ 2026 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»**

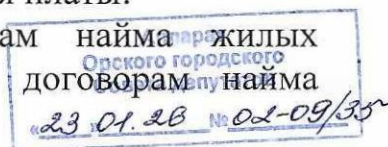
На основании статей 12 и 132 Конституции Российской Федерации, Федерального закона от 20 марта 2025 года № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти», Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», части 1 статьи 154, частей 3, 4 статьи 156.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «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 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



специализированного жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда равный 0,250.

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

2. Внести в приложение «Положение 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» (далее – Положение) к решению следующие изменения:

2.1. Приложение № 2 «Расчет базового размера платы за наём жилого помещения» к Положению изложить в новой редакции:

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

$$Нб = СРс * 0,001$$

Нб = 82 390,12 * 0,001 = 82,39 руб. в месяц за 1 кв.м. общей площади жилого помещения, где:

82 390,12 руб./м² - средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Оренбургской области за 3 квартал 2025 года, которая определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

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

**Председатель
Орского городского Совета депутатов**

О.А.Гельмелъ

Глава города Орска

А.О.Воробьёв

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»**

Федеральным законодательством установлено, что пересмотр или изменение цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги может осуществляться не чаще одного раза в год.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 сентября 2016 г. N 668/пр утверждены методические указания 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, определены единые требования к установлению размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем жилого помещения).

Последнее изменение в решение о расчете размера платы за наем принято 31.01.2024 года № 46-452. В обсуждаемом сегодня решении для расчета платы за наем применяется средняя цена 1 кв.м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья по Оренбургской области за 3 квартал 2025 года - 82 390,12 руб.

При вычислении размера платы за услугу «наем» коэффициент соответствия платы, рассчитывается согласно стоимости жилищно-коммунальных услуг жилого помещения площадью 54 м², при количестве проживающих 3 человека, где собственные средства граждан предусмотрены исходя из минимального размера оплаты труда, который с 1 января 2026 года вырастет на 20,74%, и составит 31 156,95 руб. с уральским коэффициентом (был 25 806).

Размер платы за наем жилого помещения за 1 квадратный метр определяется по формуле:

$$П_{нj} = Нб * Кс * Кj * Пj, \text{ где:}$$

П_{нj} – размер платы за наём жилого помещения;

Нб – базовый размер платы за наём жилого помещения (82,39);

Кс - коэффициент соответствия платы (расчетная равная - 0,250);

К_j – коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, местоположение дома, который рассчитывается по формуле:

$$Кj = (K1 + K2 + K3) / 3, \text{ где:}$$

K1 – коэф-т, характеризующий качество жил.помещ-я (этажность)

K2 – коэф-т, характеризующий благоустройство жил.помещ-я (удобства)

K3 - коэф-т, характеризующий месторасположение дома (Город, село);

Пj – общая площадь жилого помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Таким образом, плата за 1 кв.м. за услуги «Найм жилого помещения» зависит от многих показателей и для каждого жилого помещения по договору социального найма будет разной.

Для примера стоимость 1 кв.м. по услуге «найм жилого помещения» в 5-ти этажном панельном доме со всеми удобствами (наличие в квартире газ, вода, канализация и т.д.) в центре города, для семьи из 3-х человек, как говорили ранее, составила $21,28 \times 54 = 1\,149,12$ руб. в месяц.

Плата за услугу «Взнос за капитальный ремонт» с 01.01.2026 года будет составлять $13 \times 54 = 702,00$ руб. в месяц. (разница составит в 447,12 рубля с данной квартиры в месяц).

При этом индексация тарифов не производилась 2 года.

Заниженный размер платы за наём не позволяет в полном объеме осуществлять ремонтные работы в незаселенных муниципальных жилых помещениях в связи с отсутствием достаточных средств в бюджете города Орска.

**Начальник УЖКДХТ
администрации г. Орска**



Р.З.Рахматуллин

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 проекта решения Орского городского Совета депутатов повлечет увеличение поступлений 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 на 567 тыс. рублей ежемесячно.

Базовый размер платы за наем жилого помещения и величина коэффициента соответствия платы в данном решении определены в соответствии с приказом 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».

Начальник финансового управления



В.Н. Богданцев

Начальник
управления экономики



Н.В. Конценбина

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**



Р.З. Рахматуллин

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**



Р.З.Рахматуллин

Расчет платы за пользование жилым помещением г. Орск (по договорам социального найма 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 - местоположен ия дома	Коэффициент качества, благоустройства и месторасположен ия	расчетный найм 2026 г.
	(Нб)	(Кс)	(К1)	(К2)	(К3)	$(K_i = (K1+K2+K3)/3)$	
этажность 1-3 этаж							
город							
все виды благоустройства	82,390	0,250	0,80	0,90	1,00	0,900	18,54
село							
все виды благоустройства	82,390	0,250	0,80	0,90	0,90	0,867	17,86
этажность 4-5 этажа							
город							
все виды благоустройства	82,390	0,250	1,20	0,90	1,00	1,033	21,28
село							
все виды благоустройства	82,390	0,250	1,20	0,90	0,90	1,000	20,60
этажность от 6 этажей							
город							
все виды благоустройства	82,390	0,250	1,30	1,30	1,00	1,200	24,72

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

Ср.стоимость на 3 квартал 2025 год

82 390

82,390

РАСЧЕТ

оказания услуг по начислению платы

за пользование жилым помещением (плата за наём) на период с 01.01.2026

Этажность МКД	Плановый тариф 2026 г., руб.	Тариф 2024 г., руб.	увеличение в %	Площадь муниципального жилья, кв.м	Оплата найма в 2026 г., руб в месяц		Оплата найма в 2024 г., руб в месяц	Отклонение в месяц, руб. увелич.	Кап ремонт в 2026 году	Сумма к оплате за кап.ремонт
1	2	3	4	5	6		7	8	9	11
2-3 этажки	18,54	9,50	95	18 500	342 990	11	175 750	167 240	13,00	240 500
4-5 этажки	21,28	10,91	95	99 700	2 121 616	65	1 087 727	1 033 889	13,00	1 296 100
6-10 этажки	24,72	12,67	95	31 900	788 568	24	404 173	384 395	19,00	606 100
ВСЕГО			95	150 100	3 253 174	100	1 667 650	1 585 524		2 142 700
						21,67	11,11		отклонение к	1 110 474

Расчет базового размера платы за наем жилого помещения

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

$$\text{Нб} = \text{СРс} * 0,001$$

$\text{Нб} = 82\,390,12 * 0,001 = 82,39$ руб. в месяц за 1 кв. м общей площади жилого помещения, где:

82 390,12 руб./м² – средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Оренбургской области за 3 квартал 2025 года, которая определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

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 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	755,52	рассчитано по нормативам и утвержденным тарифам с учетом состава семьи и площади
Горячее водоснабжение	2221,95	
Водоотведение	1210,83	
Отопление	3048,84	
Электроэнергия	1333,80	
Газ	259,83	
ОДН	0,00	
ТКО	265,38	тариф 88,46 руб. * 3 чел.
Плата за найм	599,94	сред.плата за найм 11,11 *площадь 54 кв.м
Плата за содержание жилого помещения	1345,68	сред.плата за содержание 24,92 * площадь 54
Итого	11041,77	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	9521,82	максимально допустимая доля собственных средств на оплату ЖКУ (22%): 27093*15% урал. руб. (МРОТ * 3)*0,22 = руб.;
Доля платы за найм	0,054	599,94 руб. /11041,77 руб.
Максимально допустимая доплата за найм от собственных средств	514,18	0,054 *9521,82руб.
Ставка с учетом корректировки	20,63	(599,94 руб. +514,18 руб.) / 54 кв.м
Коэффициент соответствия платы	0,250	ставка с учетом корректировки: 20,63 руб./кв. м. /базовый размер платы 82,39 руб.

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

* МРОТ с 01.01.2026 - 27093 руб.*15% урал. = 31 156,95 в месяц

Расчет платы за ЖКУ с 01.01.2026 г.

				54	м2 чел.
				3	
	тариф руб/м3 (с НДС)	нормативы (объем)		плата за единицу (по нормативу)	плата в месяц
	янв.26	янв.26	янв.26	янв.26	янв.26
водоснабжение	46,21	5,45	м3/чел	251,84	755,52
водоотведение	42,53	9,49	м3/чел	403,61	1210,83
теплоснабжение	2688,47	0,021	Гкал/м2	56,46	3048,84
горяч. в/снабжение	183,33	4,04	м3/чел	740,65	2221,95
электроснабжение	4,68	95,00	кВтч/чел	444,60	1333,80
газоснабжение (плита)	8,661	10,00	м3/чел	86,61	259,83
ТКО	3,748	23,60	кг/чел	88,46	265,38
плата за содержание жилого помещения	24,92		руб./м2	24,92	1345,68
найм	11,11		руб./м2	11,11	599,94
ИТОГО				2108,26	11041,77

Примечание:

Норма ТКО на 1 чел.- 23,6 кг.;

МРОТ с 01.01.2026 года 27 093 руб. в месяц

Средние цены и изменение цен с 1 июля 2025 года

<i>наименование показателя</i>	<i>Средние цены (тарифы) на платные услуги населению, руб</i>	
	Июль 2024	Июль 2025
Орск		
9416 Содержание и ремонт жилья в государственном и муниципальном жилищных фондах, м2 общей площади	24.92	24,92
9417 Наем жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах, м2 общей площади	11.11	11,11
9418 Плата за жилье в домах государственного и муниципального жилищных фондов, м2 общей площади	36.03	36,03
9412 Содержание и ремонт жилья (за исключением взносов на капитальный ремонт) для граждан-собственников жилья в результате приватизации, граждан-собственников жилых помещений по иным основаниям, м2 общей площади	24.92	24,92
9442 Водоснабжение холодное и водоотведение, месяц с человека	581.68	644,73
9444 Водоснабжение холодное и водоотведение, м3	77.42	87,29
9457 Водоснабжение холодное, м3	37.88	45,46
9458 Водоотведение, м3	39.54	41,83
9446 Водоснабжение горячее, месяц с человека	627.21	728,49
9448 Водоснабжение горячее, м3	155.25	180,32
9445 Отопление, м2 общей площади	82.25	95,20
9422 Взносы на капитальный ремонт, м2 (За площадь помещения в многоквартирных домах со всеми удобствами, принадлежащую собственнику такого помещения)	10.09	10,48
9449 Отопление в многоквартирном доме, одна Гкал	2301.47	2644,39
9447 Обращение с твердыми коммунальными отходами, с человека	81.21	81,21

Средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на рынке жилья (рубли)

			2025		
			I квартал	II квартал	III квартал
Оренбургская	Все типы квартир	Вторичный рынок жилья	78 417,29	81 329,46	82 390,12

<https://www.fedstat.ru/indicator/31452>