



Председатель Оренбургского
городского Совета

Березнева
“ 09 ” 10 О.П. Березнева
2024 г.

СПРАВКА

о согласовании проекта решения Оренбургского городского Совета

По вопросу: Об установлении базового размера платы за наем жилого
помещения и величины коэффициентов соответствия платы на 2025 год

Проект внес: Салмин С.А. – Глава города Оренбурга

(фамилия, инициалы, должность)

Докладчик: Каныгина М.В. – заместитель Главы города Оренбурга –

(фамилия, инициалы, должность)

начальник департамента имущественных и жилищных отношений

Отметка о подписании решения

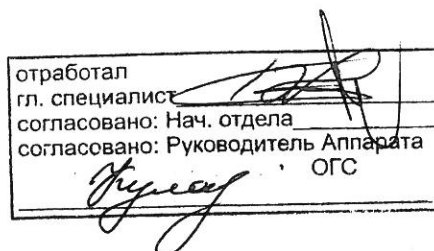
Проект согласован:

Наименование организации	Должность	Ф.И.О.	Дата согласования	Подпись	Телефон
1	2	3	4	5	6
Администрация города Оренбурга	Заместитель Главы города Оренбурга по экономике и финансам	Мусин Д.С.			98-70-22
Администрация города Оренбурга	Заместитель Главы города Оренбурга – начальник департамента	Каныгина М.В.			30-43-00
Финансовое управление администрация города Оренбурга	Начальник управления	Абдувалиева Р.Г.	05.09.2024		98-70-23

1	2	3	4	5	6
Управление экономики и перспективного развития администрации города Оренбурга	Начальник управления	Бинковский Е.А.			98-70-24
Управление по общественным связям и организации деятельности администрации города Оренбурга	Специалист, исполняющий обязанности заместителя корректора	Миранова О.А.			98-71-38
Управление по правовым вопросам администрации города Оренбурга	Начальник управления	Кирина С.А.			98-70-65
Администрация города Оренбурга	Заместитель Главы города Оренбурга — руководитель аппарата администрации города Оренбурга	Чуклова Н.В.	26.09. 2014 		98-70-80

ПРИМЕЧАНИЕ: При наличии замечаний следует после подписи указать «Замечания прилагаются». Замечания прилагаются к проекту с указанием даты и подписью.

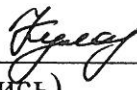
Отметка о прохождении экспертизы
в аппарате Оренбургского городского
Совета



Необходимость направления в областной регистр муниципальных нормативных правовых актов:



подлежит направлению

04.10.2014 
(дата, подпись)

Руководитель аппарата
Оренбургского
городского Совета

(фамилия, инициалы)



не подлежит направлению

Решение Совета необходимо разослать: Аппарат Оренбургского городского
Совета, управление по общественным связям и организации деятельности
администрации города Оренбурга, прокуратура города Оренбурга, газета
«Вечерний Оренбург», департамент имущественных и жилищных отношений
администрации города Оренбурга

Непосредственный
разработчик проекта

Терехина С.Ю.

30-43-11

(Ф.И.О., подпись, дата, телефон)



Проект

Оренбургский городской
Совет

РЕШЕНИЕ

от _____ № _____

Об установлении базового
размера платы за наем жилого
помещения и величины
коэффициентов соответствия
платы на 2025 год

На основании статьи 12, части 1 статьи 132 Конституции Российской Федерации, части 11 статьи 35 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», пункта 1 части 1 статьи 154, частей 2, 3, 4, 5 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктов 2.2, 3.1 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, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 668/пр, пункта 2.2 Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «город Оренбург», утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 29.12.2020 № 51, руководствуясь пунктом 22 части 2 статьи 27 Устава муниципального образования «город Оренбург», принятого решением

Оренбургского городского Совета от 28.04.2015 № 1015, Оренбургский городской Совет РЕШИЛ:

1. Установить с 01.01.2025 по 31.12.2025 для определения размера платы за пользование жилым помещением по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «город Оренбург»:

1.1. Базовый размер платы за наем жилого помещения, равный 74,07 руб. за 1 кв. м (без НДС) общей площади жилого помещения в месяц.

1.2. Величину коэффициента соответствия платы за наем жилых помещений для категории граждан, имеющих право на заключение договоров социального найма, договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда, равную 0,37.

1.3. Величину коэффициента соответствия платы за наем жилых помещений для категории граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «город Оренбург», равную 1,36.

1.4. Величину коэффициента соответствия платы за наем жилых помещений для категории граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования «город Оренбург», равную 0,26.

2. Признать утратившим силу решение Оренбургского городского Совета от 22.12.2023 № 435 «Об установлении базового размера платы за наем жилого помещения и величины коэффициентов соответствия платы на 2024 год».

3. Установить, что настоящее решение Совета вступает в силу после официального опубликования в газете «Вечерний Оренбург», но не ранее 01.01.2025.

4. Поручить организацию исполнения настоящего решения Совета заместителю Главы города Оренбурга – начальнику департамента имущественных и жилищных отношений.

5. Возложить контроль за исполнением настоящего решения Совета на председателя постоянного депутатского комитета по муниципальному хозяйству.

Председатель
Оренбургского городского Совета

О.П. Березнева

Глава города Оренбурга

С.А. Салмин

Пояснительная записка
к проекту решения Оренбургского городского Совета
«Об установлении базового размера платы за наем жилого помещения и величины
коэффициентов соответствия платы на 2025 год»

Согласно части 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) устанавливается органом местного самоуправления в соответствии с Методическими указаниями 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, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 668/пр (далее – Методика).

В целях определения размера платы за наем на 2025 год проектом решения Оренбургского городского Совета предлагается установить базовый размер платы за наем жилого помещения и величину коэффициентов соответствия платы.

Базовый размер платы за наем рассчитан исходя из средней цены 1 кв.м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Оренбургской области, который по данным Федеральной службы государственной статистики во 2 квартале 2024 года составляет 74 069,08 руб.

Соответственно, базовый размер платы за наем согласно Методике на 2025 год составит 74,07 руб./кв.м.

Величина коэффициентов соответствия платы в соответствии с Методикой устанавливается исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании «город Оренбург».

Проектом решения Оренбургского городского Совета предлагается установить:

величину коэффициента соответствия платы за наем жилых помещений для категории граждан, имеющих право на заключение договоров социального найма, договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда, равную 0,37;

величину коэффициента соответствия платы за наем жилых помещений для категории граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования «город Оренбург», равную 0,26;

величину коэффициента соответствия платы за наем жилых помещений для категории граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «город Оренбург», равную 1,36.

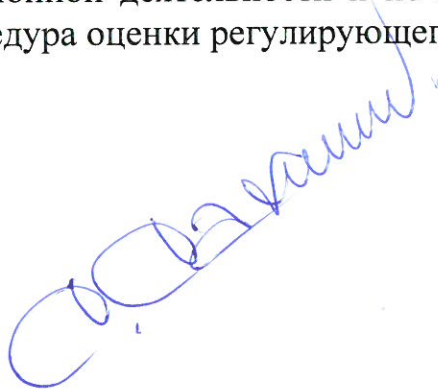
Кроме того, проектом решения Оренбургского городского Совета предлагается признать утратившим силу решение Оренбургского городского Совета от 22.12.2023 № 435 «Об установлении базового размера платы за наем жилого помещения и величины коэффициентов соответствия платы на 2024 год».

Проект решения Оренбургского городского Совета «Об установлении базового размера платы за наем жилого помещения и величины коэффициентов соответствия платы на 2025 год» не предусматривает установление новых или

изменение ранее предусмотренных обязанностей для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности и не затрагивает вопросов, на которые распространяется процедура оценки регулирующего воздействия.

Глава города Оренбурга

С.А. Салмин



Финансово-экономическое обоснование
проекта решения Оренбургского городского Совета «Об установлении
базового размера платы за наем жилого помещения и величины коэффициентов
соответствия платы на 2025 год»

Настоящим проектом решения Оренбургского городского Совета предлагается установить на 2025 год базовый размер платы за наем жилого помещения и величину коэффициентов соответствия платы.

Расчеты показателей произведены в соответствии с Методическими указаниями 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, утвержденными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 № 668/пр (далее – Методика).

Базовый размер платы за наем рассчитан исходя из средней цены 1 кв. м общей площади квартир на вторичном рынке жилья в Оренбургской области, который по данным Федеральной службы государственной статистики во 2 квартале 2024 года составляет 74 069,08 руб.

Соответственно, базовый размер платы за наем согласно Методике на 2025 год составляет 74,07 руб./кв. м ($Нб = 74\,069,08 \cdot 0,001 = 74,07$ руб./кв. м).

Величина коэффициента соответствия платы в размере 0,37 устанавливается для категорий граждан, имеющих право на заключение договоров социального найма, договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда.

Коэффициент рассчитан путем соотношения расходов на услуги ЖКХ по жилым помещениям с учетом количества проживающих в них граждан (от комнаты 18 кв.м – 1 чел.; до 3 комнатной квартиры – 4 чел.) к сумме не более 22 % максимально допустимой на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи с учетом минимального размера оплаты труда в Оренбургской области на 2025 год.

Величина коэффициента соответствия платы в размере 0,26 устанавливается для категорий граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования «город Оренбург».

Коэффициент рассчитан путем соотношения расходов на услуги ЖКХ по жилым помещениям с учетом количества проживающих в них граждан (квартиры 33 кв.м – 2 чел.) к сумме не более 22 % максимально допустимой на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи с учетом прожиточного минимума, установленного в Оренбургской области на 2025 год.

Величина коэффициента соответствия платы в размере 1,36 устанавливается для категорий граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «город Оренбург».

Коэффициент рассчитан путем соотношения расходов на услуги ЖКХ по жилым помещениям с учетом количества проживающих в них граждан (от комнаты 14 кв.м – 1 чел.; до 2 комнатной квартиры – 3 чел.) к сумме не более 22 % максимально допустимой на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в

совокупном доходе семьи с учетом размера медианной заработной платы, сложившейся в Оренбургской области за первое полугодие 2024 года.

При расчете коэффициента учитывались следующие нормативные правовые акты:

Федеральный закон от 19.06.2000 № 82-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда»;

Постановление Правительства Оренбургской области от 26.07.2024 № 673-пп «О величине прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в Оренбургской области на 2025 год»;

Постановление Правительства Оренбургской области от 28.06.2024 № 577-пп «О региональных стандартах, применяемых для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»;

приказы Департамента Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов на услуги ЖКХ на 2024-2025 годы;

приказы Департамента Оренбургской области по ценам и регулированию тарифов по установлению нормативов потребления коммунальных услуг.

При установлении данных коэффициентов принимаются минимальные значения в целях соблюдения пункта 5 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которому 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.

Коэффициенты соответствия, предлагаемые к утверждению, приводят к повышению размера платы за наем, с учетом минимального возможного роста с целью увеличения уровня собираемости платы.

С учетом применения Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «город Оренбург», утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 29.12.2020 № 51, в доход бюджета города Оренбурга в 2025 году планируется поступление 96,6 млн руб.

Расчеты базового размера платы за наем жилого помещения и величины коэффициентов соответствия платы на 2025 год представлены в приложениях № 1- 5 к настоящему финансово-экономическому обоснованию.

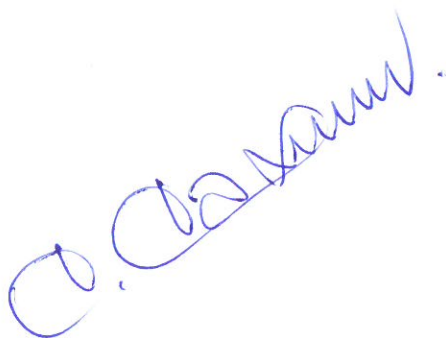
- Приложение:
1. Расчет базовой ставки платы за наем на 2025 год на 1 л.
 2. Расчет коэффициента соответствия за наем жилых помещений для нанимателей по договорам найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования МО «город Оренбург» на 2025 год на 1 л.
 3. Расчет коэффициента соответствия за наем жилых помещений для нанимателей по договорам социального

найма, договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на 2025 год на 1 л.

4. Расчет коэффициента соответствия за наем жилых помещений для нанимателей по договорам найма жилых помещений специализированного жилищного фонда на 2025 год на 1 л.

5. Справка территориального органа федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области от 14.08.2024 № ТК-Т58-04/781-МС «О ценах на рынке жилья» на 1 л.

Глава города Оренбурга



С.А. Салмин

Расчет базового размера платы за наем

Средняя цена 1 кв. м общей площади жилых помещений на вторичном рынке жилья в Оренбургской области	Базовый размер платы за наем жилого помещения, руб/м.кв (Нб = СРс*0,001)
за II квартал 2024 года (СРс)	
74 069,08	74,07

* письмо Оренбургстата от 14.08.2024 № ТК-Т58-04/781-МС

Расчет коэффициента соответствия за наем жилых помещений, для нанимателей по договорам найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования МО "город Оренбург" на 2025 год

Жилое помещение	x	Многоквартирные жилые дома коммунального заселения, с лифтом				Многоквартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (до 12 этажей) с лифтом				Многоквартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (до 12 этажей) без лифта			
		1-14 кв.м	2-33 кв.м	3-42 кв.м	1-14 кв.м	2-33 кв.м	3-42 кв.м	1-14 кв.м	2-33 кв.м	3-42 кв.м	1-14 кв.м	2-33 кв.м	3-42 кв.м
Количество проживающих	человек												
Стоимость ЖКУ	руб/мес	3 939,92	9 686,53	12 906,51	3 939,92	9 686,53	12 906,51	4 065,23	9 134,74	11 587,37			
в том числе найм	руб/мес	1 451,46	2 936,61	3 628,65	1 451,46	3 421,30	3 628,65	1 451,46	3 421,30	3 628,65			
Максимально допустимая величина расходов на ЖКУ из совокупного дохода семьи (22%)	руб/мес	7 549,08	15 098,16	15 098,16	7 549,08	15 098,16	15 098,16	7 549,08	15 098,16	15 098,16			
Отклонение ("+" - право на субсидию не возникает, "-" - право на субсидию возникает)	руб/мес	3 609,16	5 411,63	2 191,65	3 609,16	5 411,63	2 191,65	3 483,85	5 963,42	3 510,79			
Доля расходов на найм в составе расходов на ЖКУ	%	36,84%	30,32%	28,11%	36,84%	35,32%	28,11%	35,70%	37,45%	31,32%			
Ставка за найм	руб/м.кв	198,51	138,51	100,74	198,51	161,47	100,74	192,58	171,10	112,59			
Коэффициент соответствия		2,68	1,87	1,36	2,68	2,18	1,36	2,60	2,31	1,52			

Примечание: Для расчета приняты:

Медианная заработная плата в Оренбургской области за первое полугодие 2024 года составила 34 314,0 руб.. Средний показатель определен без учёта самых высоких и самых низких зарплат.

Расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг в жилых помещениях площадью от 14 кв.м до 42 кв.м

Постановление Правительства Оренбургской области от 28.06.2024 № 577-пп «О региональных стандартах, применяемых для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»

Расчет коэффициента соответствия за наем жилых помещений, для нанимателей по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда на 2025 год

Жилое помещение	х	Многоквартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (до 12 этажей) без лифта					Многоквартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (до 12 этажей) с лифтом					Многоквартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (свыше 12 этажей) с лифтом				
		1-18 кв.м	2-33 кв.м	3-42 кв.м	4-63 кв.м		1-18 кв.м	2-33 кв.м	3-42 кв.м	4-63 кв.м		1-18 кв.м	2-33 кв.м	3-42 кв.м	4-63 кв.м	
Количество проживающих	человек															
Стоимость ЖКУ	руб/мес	3 375,70	6 443,49	8 051,24	10 132,69		3 448,55	6 577,06	8 221,24	10 406,34		3 421,87	6 528,14	8 158,98	10 331,59	
в том числе найм	руб/мес	451,79	828,27	1 054,17	1 581,25		451,79	828,27	1 054,17	1 581,25		451,79	828,27	1 054,17	1 581,25	
Максимально допустимая величина расходов на ЖКУ из совокупного дохода семьи (22%)	руб/мес	5 677,32	11 354,64	11 354,64	11 354,64		5 677,32	11 354,64	11 354,64	11 354,64		5 677,32	11 354,64	11 354,64	11 354,64	
Отклонение "+" - право на субсидию не возникает, "- " - право на субсидию возникает)	руб/мес	2 301,62	4 911,15	3 303,40	1 221,95		2 228,77	4 777,58	3 133,40	948,30		2 255,45	4 826,50	3 195,66	1 023,05	
Доля расходов на найм в составе расходов на ЖКУ	%	13,38%	12,85%	13,09%	15,61%		13,10%	12,59%	12,82%	15,20%		13,20%	12,69%	12,92%	15,30%	
Найм в составе суммы, подлежащей субсидированию	руб	308,04	631,30	432,52	190,69		291,98	601,66	401,78	144,10		297,78	612,37	412,89	156,58	
Ставка за найм	руб/м.кв	42,22	44,44	35,55	28,15		41,48	43,70	34,81	27,41		41,48	43,70	34,81	27,41	
Коэффициент соответствия		0,57	0,60	0,48	0,38		0,56	0,59	0,47	0,37		0,56	0,59	0,47	0,37	

Примечание: Для расчета приняты:

Минимальный размер оплаты труда утвержденный для Оренбургской области на 2025 составляет - 25 806,0 руб. (ст. 1 Федерального закона от 19.06.2000 № 82-ФЗ; ст. 1 Федерального закона от 27.11.2023 № 548-ФЗ)

Расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг в жилых помещениях площадью от 18 кв.м до 63 кв.м

Постановление Правительства Оренбургской области от 28.06.2024 № 577-пп «О региональных стандартах, применяемых для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»

Расчет коэффициента соответствия за наем жилых помещений, для нанимателей по договорам найма жилых помещений
специализированного жилищного фонда на 2025 год

Жилое помещение	х	Многоквартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (до 12 этажей) без лифта	Многоквартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (до 12 этажей) с лифтом	Многоквартирные жилые дома, имеющие все виды благоустройства (свыше 12 этажей) с лифтом
Количество проживающих	человек	2 - 33 кв. м	2 - 33 кв.м	2 - 33 кв.м
Стоимость ЖКУ	руб/мес	5 445,49	5 617,73	5 607,48
в том числе найм	руб/мес	526,35	526,35	526,35
Максимально допустимая величина расходов на ЖКУ из совокупного дохода семьи (22%)	руб/мес	6 788,32	6 788,32	6 788,32
Отклонение - право на субсидию не возникает, "- " - право на субсидию возникает)	руб/мес	1 342,83	1 170,59	1 180,84
Доля расходов на найм в составе расходов на ЖКУ	%	9,67%	9,37%	9,39%
Ставка за найм	руб/м.кв	20,00	19,26	19,26
Коэффициент соответствия		0,27	0,26	0,26

Примечание: Для расчета приняты:

Величина прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в Оренбургской области на 2025 год установлена постановлением Правительства Оренбургской области от 26.07.2024 г. № 673-пп - в сумме 15 428,0 руб.

Расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг в жилых помещениях площадью 33 кв.м (норма жилой площади для детей-сирот)

Постановление Правительства Оренбургской области от 28.06.2024 № 577-пп «О региональных стандартах, применяемых для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»

Сравнительный анализ размера платы за наем

Размер платы за соцнаем в 2024 году (все виды благоустройства в г. Оренбурге)

Наименование	База	К соответствия	Размер платы	К благоустройства*	Размер платы	Площадь	Сумма в месяц
1 комнатная	64,03	0,350	22,41	1,30	29,13	33,00	961,41
2 комнатная	64,03	0,350	22,41	1,30	29,13	42,00	1 223,61
3 комнатная	64,03	0,350	22,41	1,30	29,13	68,00	1 981,09

Размер платы за соцнаем с 2025 года (все виды благоустройства в г. Оренбурге)

1 комнатная	74,07	0,370	27,41	1,30	35,63	33,00	1 175,71
2 комнатная	74,07	0,370	27,41	1,30	35,63	42,00	1 496,36
3 комнатная	74,07	0,370	27,41	1,30	35,63	68,00	2 422,68

Размер платы за соцнаем в 2024 году (все виды благоустройства в поселках г. Оренбурга)

Наименование	База	К соответствия	Размер платы	К благоустройства*	Размер платы	Площадь	Сумма в месяц
1 комнатная	64,03	0,350	22,41	1,13	25,32	33,00	835,69
2 комнатная	64,03	0,350	22,41	1,13	25,32	42,00	1 063,60
3 комнатная	64,03	0,350	22,41	1,13	25,32	68,00	1 722,02

Размер платы за соцнаем с 2025 года (все виды благоустройства в поселках г. Оренбурга)

1 комнатная	74,07	0,370	27,41	1,13	30,97	33,00	1 021,97
2 комнатная	74,07	0,370	27,41	1,13	30,97	42,00	1 300,68
3 комнатная	74,07	0,370	27,41	1,13	30,97	68,00	2 105,87

Размер платы за спецнаем в 2024 году (все виды благоустройства в г. Оренбурге)

Наименование	База	К соответствия	Размер платы	К благоустройства*	Размер платы	Площадь	Сумма в месяц
1 комнатная	64,03	0,270	17,29	1,30	22,47	33,00	741,66

Размер платы за спецнаем с 2025 года (все виды благоустройства в г. Оренбурге)

1 комнатная	74,07	0,260	19,26	1,30	25,04	33,00	826,18
-------------	-------	-------	-------	------	-------	-------	--------

Размер платы закомнаем в 2024 году (все виды благоустройства в г. Оренбурге)

Наименование	База	К соответствия	Размер платы	К благоустройства*	Размер платы	Площадь	Сумма в месяц
1 комната 18 м2	64,03	1,31	83,88	1,13	95,06	18,00	1 711,14
1 комнатная квартира 33 м2	64,03	1,31	83,88	1,20	100,66	33,00	3 321,62
2 комнатная квартира 42 м2	64,03	1,31	83,88	1,30	109,04	42,00	4 579,81

Размер платы закомнаем с 2025 года (все виды благоустройства в г. Оренбурге)

1 комната 18 м2	74,07	1,36	100,74	1,13	114,17	18,00	2 055,00
1 комнатная квартира 33 м2	74,07	1,36	100,74	1,20	120,88	33,00	3 989,11
2 комнатная квартира 42 м2	74,07	1,36	100,74	1,30	130,96	42,00	5 500,14

Расчет доходов на 2024 год

Наименование	База	К соответст- вия	Размер платы	К благоустрой- ства *	Размер платы	Площадь	Сумма в месяц	задолженность от недоимки	Уровень собираемости	Сумма в год
1	2	3	4(стр 2*3)	5	6(стр 4*5)	7	8	9	10	11(стр 8*12*стр 10 +стр 9)
Соц наем	64,03	0,350	22,41	1,1	24,7	218 160,66	5 377 998,42	2 992 000,56	0,98	61 472 925,69
Комнаем	64,03	1,310	83,88	1,1	92,3	4 861,16	448 525,77	159 542,96	0,98	4 797 133,58
Спец наем	64,03	0,270	17,29	1,3	22,5	11 147,80	250 541,57	75 070,42	0,86	2 503 726,24
ИТОГО										68 773 785,51

* K=((1,3+1+1,3)/3+(1,3+0,8+1)/3+(1,3+0,8)/2)/3= 1,1; K= (1,3+1,3+1,3)/3=1,3

Плановый расчет доходов на 2025 год										
Наименование	База	К соответст- вия	Размер платы	К благоустрой- ства *	Размер платы	Площадь	Сумма в месяц	задолженность от недоимки	Уровень собираемости	Сумма в год
1	2	3	4(стр 2*3)	5	6(стр 4*5)	7	8	9	10	11(стр 8*12*стр 10 +стр 9)
Соц наем	74,07	0,370	27,41	1,1	30,1	218 160,66	6 576 778,16	8 976 001,67	0,98	86 318 912,77
Комнаем	74,07	1,360	100,74	1,1	110,8	4 861,16	538 658,92	478 628,87	0,98	6 813 257,74
Спец наем	74,07	0,260	19,26	1,3	25,0	11 147,80	279 092,53	225 211,25	0,86	3 105 446,17
ИТОГО										96 237 616,68

* K=((1,3+1+1,3)/3+(1,3+0,8+1)/3+(1,3+0,8)/2)/3= 1,1; K= (1,3+1,3+1,3)/3=1,3

Размер платы за соцнаем в 2024 году (все виды благоустройства в г. Оренбурге)

рост 139,93%

Сравнительная таблица базового размера платы за наём жилого помещения и величины коэффициентов соответствия
платы за 2024-2025 гг.

Наименование параметра	2024	2025
Базовый размер платы за наём	64,03 руб./м ²	74,07 руб./м ²
Коэффициент платы по соц. найму	0,35	0,37
Коэффициент платы по спец. найму	0,27	0,26
Коэффициент платы по ком. найму	1,31	1,36



РОССТАТ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ
ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ
(ОРЕНБУРГСТАТ)

Заместителю Главы города
Оренбурга – начальнику
Департамента имущественных и
жилищных отношений
Каныгиной М.В.

Туркестанская ул., д. 15, г. Оренбург, 460024
e-mail: 56@rosstat.gov.ru; сайт: 56.rosstat.gov.ru
Тел: (3532) 31-25-56, факс (3532) 31-28-87

14.08.2024 № ТК-Т58-04/781-МС
на № 01-22/8090 от 19.07.2024

О ценах на рынке жилья

Уважаемая Мария Владимировна!

На Ваш запрос Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области сообщает, что цена за 1 квадратный метр общей площади жилых помещений на вторичном рынке жилья в Оренбургской области в 2024 г. в 1 квартале составила 72131,93 рубля, во 2 квартале 74069,08 рубля.

С уважением,

Заместитель руководителя

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

7ED01CC3DAE0A7E55E6B43786AF4D41B

Владелец: Курец Татьяна Николаевна

Действителен: с 16.02.2024 по 11.05.2025

Т.Н. Курец



Администрация
города Оренбурга

**УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИКИ
И ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ**

Советская ул., д. 60, г. Оренбург, 460000
телефон: (3532) 98-70-24 факс: (3532) 98-73-83
e-mail: econom@admin.orenburg.ru

06.09.2024 № 01-20/656

На № _____ от _____

Заключение

**на проект решения Оренбургского городского Совета
«Об установлении базового размера платы за наем жилого помещения и
величины коэффициентов соответствия платы на 2025 год»**

Управлением экономики рассмотрен предоставленный Департаментом имущественных и жилищных отношений администрации города Оренбурга проект решения Оренбургского городского Совета «Об установлении базового размера платы за наем жилого помещения и величины коэффициентов соответствия платы на 2025 год» (далее – проект решения).

Проектом решения предлагается установить базовый размер платы за наем жилого помещения в размере 74,07 руб. за 1 кв. м и коэффициенты соответствия платы за наем жилых помещений:

для категорий граждан, имеющих право на заключение договоров социального найма, договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда муниципального образования «город Оренбург», равный 0,37;

для категории граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования «город Оренбург», равный 0,26;

для категории граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «город Оренбург», равный 1,36.

Расчет базового размера платы осуществлен в соответствии с Методическими указаниями 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,

утвержденными приказом Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр (далее – Методика), с учетом средней цены 1 кв. м общей площади помещений на вторичном рынке жилья Оренбургской области в 3 квартале 2023 года, составляющей 74 069,08 руб. (письмо Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области от 14.08.2024 № ТК-Т58-04/781-МС).

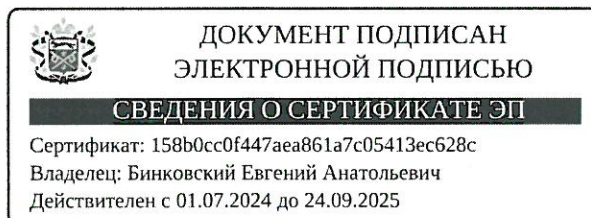
Согласно Методике базовый размер платы за наем рассчитывается как произведение средней цены 1 кв. м на вторичном рынке жилья на 0,001 (74 069,08 руб. * 0,001) и составляет 74.07 руб. за 1 кв. м.

Коэффициенты соответствия платы за пользование жилым помещением (платы за наем) принимается в размере исходя из социально-экономических условий в муниципальном образовании «город Оренбург» и в соответствии с пунктом 5 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации, не приводят к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Проект решения может быть согласован.

Начальник управления

Е.А. Бинковский



Клюева Светлана Александровна



Администрация
города Оренбурга

ФИНАНСОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Советская ул., д. 60, г. Оренбург, 460000
телефон: (3532) 98-70-23 факс: (3532) 98-72-52
e-mail: finupr@admin.orenburg.ru

05.09.2024 № 01-44/1602

На № _____

Заключение

на проект решения Оренбургского городского Совета
«Об установлении базового размера платы за наем жилого помещения
и величины коэффициентов соответствия платы на 2025 год» (далее –
проект решения ОгС)

Финансовым управлением рассмотрен проект решения ОгС, которым предлагается установить на 2025 год:

базовый размер платы за наем жилого помещения в размере 74,07 руб. за 1 кв. м (без НДС) общей площади жилого помещения в месяц;

величину коэффициента соответствия платы за наем жилых помещений для категории граждан, имеющих право на заключение договоров социального найма, договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда, равную 0,37;

величину коэффициента соответствия платы за наем жилых помещений для категории граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «город Оренбург», равную 1,36;

величину коэффициента соответствия платы за наем жилых помещений для категории граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования «город Оренбург», равную 0,26.

Прогноз поступлений на 2025 год с учетом увеличения базового размера платы за наем жилого помещения и изменения коэффициентов соответствия платы составит 96 594,6 тыс. руб., что больше ожидаемых поступлений 2024 года на 29 281,2 тыс. руб. или на 143,5 %.

Начальник управления

Р.Г. Абдувалиева



Гриднева Надежда Сергеевна
8(3532) 98-73-43



**СЧЕТНАЯ ПАЛАТА
ГОРОДА ОРЕНБУРГА**
(Счетная палата г. Оренбурга)
460000, г. Оренбург, ул. Советская, д. 60
телефон: (3532) 98-70-18, 98-73-36,
E-mail: oren.spalata@yandex.ru
<http://www.orenburg.ru>

Заместителю Главы города
Оренбурга – начальнику
департамента имущественных и
жилищных отношений
администрации города Оренбурга
Каныгиной М.В.

23.09.2024 № 4-1/535

На № 01-22/10678 от 13.09.2024

Заключение на проект решения
Оренбургского городского Совета «Об
установлении базового размера платы
за наем жилого помещения и величины
коэффициентов соответствия платы на
2025 год»

На основании пункта 2 статьи 157 Бюджетного кодекса РФ, пункта 2 статьи 9 Федерального закона от 07.02.2011 № 6-ФЗ «Об общих принципах организации деятельности контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации, федеральных территорий и муниципальных образований» и пункта 8.1 Положения о Счетной палате города Оренбурга, утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 06.09.2011 № 265, Счетной палатой города Оренбурга (далее – Счетная палата) проведена экспертиза проекта решения Оренбургского городского Совета «Об установлении базового размера платы за наем жилого помещения и величины коэффициентов соответствия платы на 2025 год» (далее – Проект решения).

В целях проведения экспертизы одновременно с Проектом решения предоставлены:

- 1) пояснительная записка на 2 л.;
- 2) справка согласования Проекта решения на 2 л.;
- 3) заключение финансового управления администрации города Оренбурга от 05.09.2024 № 01-44/1602 на 2 л.;
- 4) заключение управления экономики и перспективного развития администрации города Оренбурга от 06.09.2024 № 01-20/656 на 2 л.;
- 5) финансово-экономическое обоснование с приложениями на 8 л.

Представленным Проектом решения предлагается установить с 01.01.2025 по 31.12.2025 для определения размера платы за пользование жилым помещением по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «город Оренбург»:

- базовый размер платы за наем жилого помещения, равный 74,07 рубля за 1 кв. м (без НДС) общей площади жилого помещения в месяц (в 2024 году - 64,03 рубля за 1 кв. м (без НДС) общей площади жилого помещения в месяц);
- величины коэффициентов соответствия платы:

- за наем жилых помещений для категории граждан, имеющих право на заключение договоров социального найма, договоров найма жилых помещений государственного жилищного фонда, равную 0,37 (в 2024 году - 0,35);

- за наем жилых помещений для категории граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования муниципального образования «город Оренбург», равную 1,36 (в 2024 году - 1,31);

- за наем жилых помещений для категории граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования «город Оренбург», равную 0,26 (в 2024 году - 0,27).

Также Проектом решения предусматривается признание утратившим силу решения Оренбургского городского Совета от 22.12.2023 № 435 «Об установлении базового размера платы за наем жилого помещения и величины коэффициентов соответствия платы на 2024 год».

По результатам экспертизы Счетная палата отмечает следующее.

Базовый размер платы за наем и величины коэффициентов соответствия платы устанавливаются в соответствии с подпунктом 2.2 пункта 2 решения Оренбургского городского Совета от 29.12.2020 № 51 «Об утверждении Положения о расчете размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «город Оренбург».

Предлагаемый к установлению базовый размер платы за наем жилого помещения на 2025 год определен на основании размера стоимости одного квадратного метра общей площади жилых помещений на вторичном рынке жилья Оренбургской области во втором квартале 2024 года, равного 74 069,08 рублей (письмо территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Оренбургской области от 14.08.2024 № ТК-Т58-04/781-МС) и в соответствии с подпунктом 3.1 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», утвержденных Приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ от 27.09.2016 № 668/пр (далее – Методические указания).

Предлагаемые к утверждению величины коэффициентов соответствия платы устанавливаются в пределах интервалов, предусмотренных подпунктом 2.2 Методических указаний.

Показатели рассчитаны исходя из соотношения расходов на услуги ЖКХ в зависимости от количества проживающих и площади помещений, а также с учетом:

- минимального размера оплаты труда в Оренбургской области на 2025 год (исходя из предполагаемого количества работающих в семье) - для категорий граждан, имеющих право на заключение договоров социального найма и найма жилых помещений государственного жилищного фонда. Счетная палата отмечает, что минимальный размер оплаты труда указан исходя из данных проекта

Федерального закона «О внесении изменения в статью 1 Федерального закона «О минимальном размере оплаты труда» (по данным Федерального портала проектов нормативных правовых актов - <https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=149309> , проект прошел стадию общественных обсуждений, но не внесен на рассмотрение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации);

- медианной заработной платы в Оренбургской области за первое полугодие 2024 года в Оренбургской области (исходя из предполагаемого количества работающих в семье) - для категорий граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования) (в 2024 году с учетом минимального размера оплаты труда в Оренбургской области на 2024 год);

- величины прожиточного минимума на каждого проживающего, установленного в Оренбургской области на 2025 год - для категорий граждан, имеющих право на заключение договоров найма жилых помещений специализированного жилищного фонда муниципального образования «город Оренбург».

Кроме этого, в расчетах учтено требование подпункта 1.3 Методических указаний, в соответствии с которым при установлении размера платы за наем жилого помещения необходимо учитывать положения части 5 статьи 156 Жилищного кодекса РФ, согласно которым установление размера платы за наем жилого помещения не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Исходя из представленных расчетов, в доход бюджета города Оренбурга в 2025 году планируется поступление от платы за наем жилых помещений в объеме 96 600,0 тыс. рублей.

В соответствии с пунктом 22 части 2 статьи 27 Устава муниципального образования «город Оренбург», утверждённого решением Оренбургского городского Совета от 28.04.2015 № 1015, установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда муниципального образования «город Оренбург» находится в компетенции Оренбургского городского Совета.

Председатель
Счетной палаты



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 1bfd608dd76ac41e79cb27511511f68d
Владелец: Перова Татьяна Григорьевна
Действителен с 18.07.2023 до 10.10.2024

Калинин Максим Владимирович
8(3532) 98-73-96



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА ОРЕНБУРГА**

Советская ул., д. 60, г. Оренбург, 460000
телефон: (3532) 98-70-10, 98-71-17
факс: (3532) 98-77-66
e-mail: general@admin.orenburg.ru
<http://www.orenburg.ru>

Председателю
Оренбургского городского Совета

Березневой О.П.

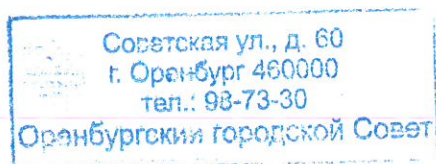
30.09.2024 № Вн.01-01/241

На № _____ от _____

Уважаемая Ольга Петровна!

На основании статей 2, 3, 11 Порядка внесения и оформления проектов решений Оренбургского городского Совета, перечня и форм прилагаемых к ним документов, утвержденного решением Оренбургского городского Совета от 07.09.2023 № 400, вношу согласованный со всеми заинтересованными лицами проект решения Оренбургского городского Совета «Об установлении базового размера платы за наем жилого помещения и величины коэффициентов соответствия платы на 2025 год» для рассмотрения и включения в повестку дня очередного заседания Оренбургского городского Совета.

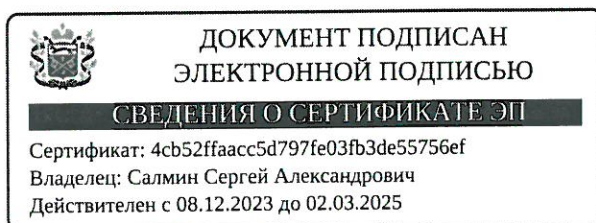
- Приложение:
1. Справка о согласовании проекта решения Оренбургского городского Совета на 2 л. в 1 экз.
 2. Проект решения Оренбургского городского Совета на 2 л. в 1 экз.
 3. Пояснительная записка к проекту решения Оренбургского городского Совета на 2 л. в 1 экз.



30.09.2024

4. Финансово-экономическое обоснование к проекту решения Оренбургского городского Совета с приложением на 8 л. в 1 экз.
5. Копия решения Оренбургского городского Совета от 22.12.2023 № 345 «Об установлении базового размера платы за наем жилого помещения и величины коэффициентов соответствия платы на 2024 год» на 2 л. в 1 экз.
6. Заключение финансового управления администрации города Оренбурга на 2 л. в 1 экз.
7. Заключение управления экономики и перспективного развития администрации города Оренбурга на 2 л. в 1 экз.
8. Заключение Счетной палаты города Оренбурга на 3 л. в 1 экз.

Глава города Оренбурга



С.А. Салмин