

Пояснительная записка

к проекту Решения Собрании депутатов Миасского городского округа Челябинской области об утверждении платы за пользование жилым помещением (плата за наем) и базового размера платы за наем для нанимателей муниципального жилищного фонда Миасского городского округа Челябинской области.

Во исполнение приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27.09.2016 г. № 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 муниципального жилищного фонда», Решения Собрании депутатов от 22.06.2018 г. № 12 «Об утверждении Методики расчета платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений жилищного фонда Миасского городского округа», а также в связи с Решениями Собрании депутатов Миасского городского округа от 20.12.2024 г. № 10 «О внесении изменений и дополнений в Устав Миасского городского округа Челябинской области», от 23.03.2025 г. № 1 «О внесении изменений и дополнений в Устав Миасского городского округа Челябинской области» подготовлен проект Решения Собрании депутатов Миасского городского округа Челябинской области об утверждении платы за пользование жилым помещением (плата за наем) и базового размера платы за наем для нанимателей муниципального жилищного фонда Миасского городского округа (далее — Проект Решения СД).

В Методике расчета платы за наем для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда, утвержденной Решением Собрании депутатов Миасского городского округа от 22.06.2018 г. № 12 «Об утверждении Методики расчета платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей муниципального жилищного фонда Миасского городского округа» (далее – Методика) установлен упрощенный порядок расчета стоимости платы за пользование муниципальным жильем, а именно:

1. Установлена **формула расчета размера платы за наем** $P_{nj} = H_b * K_j * K_c * P_j$, где

P_{nj} - размер платы за наем j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;

H_b - базовый размер платы за наем жилого помещения;

K_j - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

K_c - коэффициент соответствия платы;

P_j - общая площадь j-ого жилого помещения, предоставленного по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда (кв. м).

2. Установлен **порядок расчета базового размера платы за наем** $H_b = C_{Pc} * 0,001$, где:

H_b - базовый размер платы за наем жилого помещения;

C_{Pc} - средняя цена 1 кв. м. общей площади квартир на вторичном рынке жилья в субъекте Российской Федерации, в котором находится жилое помещение государственного или муниципального жилищного фонда, предоставляемое по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений. Определяется по актуальным данным Федеральной службы государственной статистики, которые размещаются в свободном доступе в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС).

В 1 квартале 2025 г. такая средняя цена 1 м² составила 77 811,04 руб./м² (информация прилагается).

Базовый размер платы за наем, предлагаемый для установления в 2025 году, составляет:

$$H_b = 77\,811,04 \text{ руб./м}^2 * 0,001 = 77,81 \text{ руб./м}^2$$

3. Установлены коэффициенты, характеризующие качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома;

K_j - коэффициент, характеризующий качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома, определяется органами местного самоуправления, как средневзвешенное значение показателей по отдельным параметрам по формуле:

$$K_j = (K_1 + K_2 + K_3) / 3, \text{ где:}$$

K_1 - коэффициент, характеризующий качество жилого помещения;

№ п/п	Характеристика жилого фонда	Размер коэффициента, характеризующего качество жилого помещения, K_1
1	Кирпичные многоквартирные дома	1,2
2	Панельные многоквартирные дома	1
3	Многоквартирные дома деревянные, смешанные и из прочих материалов	0,8

K_2 - коэффициент, характеризующий благоустройство жилого помещения;

№ п/п	Характеристика жилого фонда	Размер коэффициента, характеризующего благоустройство жилого помещения, K_2
1	Многоквартирные дома со всеми видами благоустройства, включая лифты и/или мусоропроводы	1,2
2	Многоквартирные дома со всеми видами благоустройства, без лифтов и мусоропроводов.	1,0
3	Многоквартирные дома без централизованного горячего водоснабжения, без лифтов и мусоропроводов	0,8

K_3 - коэффициент, определяющий месторасположение дома, принимается в размере 1,0.

Размер коэффициента, учитывающего качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение.

№ п/п	Характеристика жилого фонда	Размер коэффициента, K_j
1	Кирпичные жилые дома улучшенной планировки со всеми удобствами, включая лифты и мусоропроводы	$(1,2+1,2+1)/3=1,13$
2	Панельные жилые дома улучшенной планировки со всеми удобствами, включая лифты и мусоропроводы	$(1+1,2+1)/3=1,06$
3	Кирпичные жилые дома со всеми удобствами, без лифтов и/или мусоропроводов	$(1,2+1+1)/3=1,06$
4	Панельные жилые дома со всеми удобствами, без лифтов и/или мусоропроводов	$(1+1+1)/3=1,0$
5	Кирпичные жилые дома без централизованного горячего водоснабжения, без лифтов и/или мусоропроводов	$(1,2+0,8+1)/3=1,0$
6	Панельные жилые дома без централизованного горячего водоснабжения, без лифтов и/или мусоропроводов	$(1+0,8+1)/3=0,93$
7	Кирпичные жилые дома без централизованного холодного и горячего водоснабжения, без лифтов и/или мусоропроводов	$(1,2+0,8+1)/3=1,0$
8	Жилые дома деревянные, смешанные и из прочих материалов, имеющие не все виды благоустройства	$(0,8+0,8+1)/3=0,87$
9	Неблагоустроенные жилые дома	$(0,8+0,8+1)/3=0,87$

4. Установлено, что K_c - коэффициент соответствия платы, принимается в диапазоне от 0 до 1 в соответствии с социально - экономическими условиями в муниципальном

образовании, в зависимости от размера обязательных расходов и покрывающих их доходов по содержанию муниципального жилья.

В предлагаемом для рассмотрения Проект Решения СД предлагаются к утверждению базовый размер платы за наем жилого помещения в размере 77,81 руб./м² и коэффициент соответствия платы для нанимателей муниципального жилья в размере 0,25 (обосновывающий расчет прилагается).

Размеры платы за наем рассчитаны в зависимости от коэффициентов установленных новой Методикой и учитывающих качество и благоустройство жилого помещения.

Размер платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых муниципальных жилищного фонда помещений предлагается установить в размере:

№ п/п	Характеристика жилого фонда	Существующий размер платы за наем, установленный 30.11.2018 г., руб./м ²	Предлагаемый для установления размер платы за наем в 2025г., Пнj, руб./м ²
1	Кирпичные жилые дома улучшенной планировки со всеми удобствами, включая лифты и мусоропроводы	9,36	$77,81 * 0,25 * 1,13 = 21,98$
2	Панельные жилые дома улучшенной планировки со всеми видами благоустройства, включая лифты и мусоропроводы	8,78	$77,81 * 0,25 * 1,06 = 20,62$
3	Кирпичные жилые дома со всеми видами благоустройства, без лифтов и/или мусоропроводов	8,78	$77,81 * 0,25 * 1,06 = 20,62$
4	Панельные жилые дома со всеми видами благоустройства, без лифтов и/или мусоропроводов	8,28	$77,81 * 0,25 * 1,0 = 19,45$
5	Кирпичные жилые дома без централизованного горячего водоснабжения, без лифтов и/или мусоропроводов	8,28	$77,81 * 0,25 * 1,0 = 19,45$
6	Панельные жилые дома без централизованного горячего водоснабжения, без лифтов и/или мусоропроводов	7,70	$77,81 * 0,25 * 0,93 = 18,09$
7	Кирпичные жилые дома без централизованного холодного и горячего водоснабжения, без лифтов и/или мусоропроводов	8,28	$77,81 * 0,25 * 1,0 = 19,45$
8	Жилые дома деревянные, смешанные и из прочих материалов, имеющие не все виды благоустройства	7,20	$77,81 * 0,25 * 0,87 = 16,92$
9	Неблагоустроенные жилые дома	7,20	$77,81 * 0,25 * 0,87 = 16,92$

Плата за наем предназначена для компенсации затрат Администрации Миасского городского округа Челябинской области на содержание муниципального жилого фонда и выполнение обязательств наймодателя по договору социального найма жилого помещения, а именно:

1. Передавать нанимателю освободившееся жилое помещение (после умерших, больных нанимателей) в состоянии, отвечающим требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям, что на практике означает проведение восстановительного ремонта жилого помещения.

2. Принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в

многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору социального найма жилое помещение, а именно: оплачивать капитальный ремонт общедомового имущества по установленной плате на 2025 год в размере 13,92 руб./м² и общей площади арендуемого жилого помещения. Обязательная плата за капитальный ремонт в доле муниципального жилого фонда в Региональный оператор Челябинской области в месяц в 2025 году составляет 13,92 руб./м² × 44 397,16 м² = 618,0 тыс. руб.;

3. Осуществлять капитальный ремонт жилых помещений, куда включаются расходы на компенсацию фактических затрат нанимателя на установку индивидуальных и общедомовых приборов учета энергоресурсов.

В 2025 году при уровне устанавливаемой платы за наем в месяц от 16,92 руб./м² до 21,98 руб./м² в зависимости от благоустройства многоквартирного дома фактическая оплата за наем при 100% сборе в месяц составит 863,5 тыс. руб. при обязательных расходах на оплату капитального ремонта в размере 618,0 тыс. руб.

Таким образом, предлагаемый размер платы за наем позволит обеспечивать выполнение обязательств Администрации Миасского городского округа Челябинской области, как собственника сдаваемого в наем муниципального жилья, перед нанимателями по договору социального найма и по другим договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда Миасского городского округа Челябинской области, а именно: договору служебного найма, договору найма специализированных жилых помещений для сирот.

В соответствии с пунктом 5 статьи 156 Жилищного кодекса РФ установление размера платы за пользование жилым помещением (платы за наем) не должно приводить к возникновению у нанимателя жилого помещения права на субсидию по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.

Пунктом 20 постановления Правительства РФ от 14.12.2005 г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» в ред. От 08.04.2018 г. (далее – ППРФ № 761) установлен Порядок определения размера субсидии, по которому размер субсидии исчисляется помесечно и зависит от размера расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанных исходя из региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг, региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и из регионального стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (далее – региональные стандарты).

Согласно пункта 23 ППРФ № 761 при среднедушевом доходе семьи равном или выше прожиточного минимума, установленного органами государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер субсидии определяется по формуле:

$$C_1 = \text{ССЖКУ}_p \times n - \frac{\text{МДД}_p}{100} \times Д,$$

где: C_1 – размер субсидии (в рублях);

ССЖКУ_p – размер установленного для муниципального образования регионального стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг на одного члена семьи для семей разной численности (в рублях);

n – количество лиц, входящих в состав семьи заявителя, определяемых в соответствии с пунктом 18 ППРФ № 761;

МДД_p – региональный стандарт максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (в процентах);

$Д$ – совокупный доход семьи (в рублях), исчисленный в порядке, установленном пунктом 40 ППРФ № 761.

Вышеперечисленные региональные стандарты оплаты ЖКУ установлены постановлениями Правительства Челябинской области № 150-П от 18.04.2018 г. «О региональных стандартах стоимости жилищно-коммунальных услуг по Челябинской области на 2018 год» и № 351-П от 20.07.2016г. «О региональных стандартах нормативной площади жилого помещения, используемых для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи».

Таким образом, при установлении права на получение субсидии и расчете ее размера учитываются и являются расчетными данными:

1. региональный стандарт стоимости ЖКУ;
2. региональный стандарт нормативной площади жилого помещения для определения регионального стандарта стоимости ЖКУ;
3. количество членов семьи;
4. региональный стандарт максимально допустимой доли расходов граждан в совокупном доходе семьи (11% или 22%);
5. совокупный и среднедушевой доход семьи (п. 32-39 ППРФ № 761);
6. величина прожиточного минимума семьи (п. 26 ППРФ № 761).

Таким образом, фактические расходы нанимателя по оплате найма и жилищно-коммунальных услуг не участвуют в расчете размера субсидии и увеличение платы за жилищно-коммунальные услуги не влияет на размер установленной субсидии и на возникновение права у нанимателя жилого помещения на получение субсидии на жилищно-коммунальные услуги. Право на получение субсидии у нанимателя жилого помещения напрямую зависит от состава семьи и ее совокупного дохода. Для семей с низким уровнем доходов начисленные субсидии компенсируют значительную долю фактической стоимости жилищно-коммунальных услуг.

Кроме социальной защиты населения в виде выплаты субсидий на оплату ЖКУ Решением Собрания депутатов от 22.06.2018 г. № 12 «Об утверждении Методики расчета платы за пользование жилым помещением (плата за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений жилищного фонда Миасского городского округа» предусмотрена социальная защита малоимущих граждан путем освобождения их от платы за наем. Увеличение размера платы за наем не влияет на благосостояние данной категории нанимателей муниципального жилья.

Граждане, занимающие жилые помещения по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений жилищного фонда Миасского городского округа Челябинской области, признанные аварийными в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, также освобождаются от внесения платы за пользование жилым помещением (платы за наем).

Наниматели, не относящиеся к категории малоимущих, но для которых плата за наем велика, могут воспользоваться правом бесплатной приватизации наемной квартиры и прекратить плату за пользование муниципального жилого помещения.

Приложение:

- информация Федеральной службы Государственной статистики на 1 л. в 1 экз.;
- постановление Правительства Челябинской области от 12.12.2024 г. № 708-П «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Челябинской области на 2025 г. на 1 л. в 1 экз.

Начальник Управления ЖКХ,
энергетики и транспорта

Р. А. Комаров