

Финансово-экономическое обоснование к проекту решения Думы города
«О внесении изменений в решение городской Думы от 28.12.2005
№ 553-III ГД «Об утверждении Положения о порядке управления
и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами
о порядке представления интересов муниципального образования
на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах)
в городе Сургуте»

Настоящим проектом решения предлагается внести изменения в решение Думы города Сургута от 28.12.2005 № 553-III ГД «Об утверждении Положения о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами о порядке представления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте»:

Для граждан, проживающих в муниципальных жилых помещениях на условиях договора коммерческого найма, предлагается предусмотреть меру поддержки, выражающуюся в изменении условий выкупа квартир (комнат) в зависимости от времени непрерывного проживания нанимателя либо одного из проживающих совместно с ним членов его семьи;

Положением о порядке управления и содержания муниципального жилищного фонда (с нормами о порядке представления интересов муниципального образования на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах) в городе Сургуте, утвержденным решением Сургутской городской Думы от 28.12.2005 № 553-III ГД предусмотрен порядок продажи муниципальных жилых помещений коммерческого использования.

По состоянию на 01.09.2021 года на балансе МКУ «Казна городского хозяйства» числится 221 жилое помещение, из них квартир – 188, общей площадью 7980 кв.м и 33 комнаты в коммунальных квартирах, общей площадью 753,10 кв.м.

Срок непрерывного проживания нанимателей и членов семьи нанимателя в жилых помещениях коммерческого использования:

- менее 5 лет – 42 семьи;
- от 5 до 10 лет – 42 семьи;
- от 10 до 15 лет – 67 семей;
- от 15 до 20 лет – 39 семей;
- более 20 лет – 18 семей.

Продажа муниципальных жилых помещений в коммунальных квартирах и муниципальных жилых помещений жилищного фонда коммерческого использования осуществляется при обязательном соблюдении следующих требований:

1) стоимость жилого помещения определяется на основании предоставленного профессиональным оценщиком отчёта об оценке отчуждаемого имущества;

2) в договоре купли-продажи муниципального жилого помещения может быть предусмотрена рассрочка внесения платежа, но не более чем на 5 лет. В данном случае гражданин в течение 20 банковских дней с момента подписания договора обязан перечислить в бюджет города не менее 30 % от стоимости жилого

помещения, оставшаяся сумма должна быть погашена в соответствии с графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью договора.

Право на выкуп жилого помещения по договору коммерческого найма, поднайма, заключенного в соответствии с договором аренды квартир (комнат в коммунальных квартирах) имеется у 179 семей.

По состоянию на 01.09.2021 с заявлениями о выкупе муниципального жилого помещения по договору коммерческого найма (поднайма, заключенного в соответствии с договором аренды) квартир, комнат в коммунальных квартирах обратилось 10 семей.

Предлагается рассмотреть вопрос предоставления льгот при выкупе гражданами жилого помещения коммерческого использования в зависимости от времени непрерывного проживания нанимателя и членов его семьи в занимаемом жилом помещении.

Непрерывным проживанием нанимателя и членов его семьи предлагается считать проживание в занимаемом муниципальном жилом помещении не менее пяти календарных лет.

Размер выкупной стоимости продаваемого жилого помещения предлагается установить в следующем соотношении:

Категории граждан и непрерывное проживание в занимаемом муниципальном жилом помещении	Размер оплаты стоимости продаваемого жилого помещения, % от рыночной стоимости жилого помещения
менее 10 календарных лет	100
от 10 до 15 календарных лет	80
от 15 до 20 календарных лет	60
более 20 календарных лет	40

Проектом решения Думы предлагается уточнить критерии выкупа муниципальных жилых помещений коммерческого использования:

- в случае наличия права у нанимателя и членов семьи нанимателя на льготу по выкупной стоимости занимаемого жилого помещения, договор купли-продажи заключается без рассрочки платежа;

- в случае отсутствия права у гражданина на выкуп жилого помещения по льготной стоимости, оставить условия о рассрочке платежа сроком до 5 лет.

Расчет стоимости 1 кв. метра жилого помещения производился по следующей формуле:

$P = St \times S_{общ}$, где:

P – поступление в бюджет города денежных средств от реализации квартир;

St - средняя рыночная стоимость жилья за 1 кв.м, рассчитанная исходя из действующих отчётов об оценке за 2021 год (расчёт прилагается);

S_{общ} - общая площадь жилых квартир.

Расчёт среднерыночной стоимости жилья за 1 кв.м, рассчитанной исходя из действующих отчётов об оценке за 2021 год

№ п/п	Адрес жилого помещения	Общая площадь жилого помещения	Вид жилого помещения	Рыночная стоимость (оценка), руб.	Стоимость жилого помещения за 1 кв.м
1	2	3	4	5	6
1	ул. Пушкина, д. 18, кв. 45	42,90 кв.м	капитальный	3 020 000,00	70 000,00
2	пр. Мира, д. 15, кв. 36	55,18 кв.м	капитальный	3 600 000,00	65 000,00
3	ул. Мелик - Карамова, д.74Б, кв.87	15,50 кв.м	капитальный	1 030 000,00	66 451, 00
4	ул. Декабристов, д.9, кв.75, комната, площадью 9,5 кв.м	9,50 кв.м (комната в коммунальной квартире)	капитальный	840 000,00	88 451,00
5	Привокзальная, дом 4, квартира 52, комната площадью 12,1 кв.м	комната 12,1 кв.м	капитальный	1 119 000,00	92 479,00
6	Мира, дом 15, квартира 35	59,8 кв.м	капитальный	5 558 000, 00	92 943,00
7	30 лет Победы, дом 43, квартира 65	55,5 кв.м	капитальный	5 045000	90 900,00
	Средняя стоимость 1 квадратного метра				80 889,14

В случае принятия предложенного решения, планируется достичь:

- увеличения количества обращений граждан по выкупу жилых помещений;
- увеличения прогнозных поступлений за период 2021-2023 годов на 4 723 600 рублей.
- сокращения перечислений в виде взносов на капитальный ремонт муниципальных квартир, за период 2021-2023 годов экономия составит 3 504 245,49 рублей.

И.о. начальника управления
учёта и распределения жилья

А.В. Шмидт

Исполнитель: Ткачук Анастасия Николаевна
начальник отдела учета и оформления жилья
управления учёта и распределения жилья
Тел. (3462) 52-45-57

Приложение к ФЭО к
проекту решения Думы города
«О внесении изменений в решение
городской Думы от 28.12.2005 №553-III ГД

Расчёт бюджетного эффекта по поступлениям денежных средств в бюджет города от продажи квартир (комнат), находящихся в коммерческом найме гражданам, имеющим право выкупа, с учётом применения меры поддержки за весь период реализации

Категории граждан и непрерывное время проживания в занимаемом муниципальном жилом помещении	Размер оплаты стоимости продаваемого жилого помещения, % от рыночной стоимости жилого помещения	Общая площадь занимаемых жилых помещений (кв.м)	Поступление денежных средств от продажи (без учета льготы), руб.	Поступление денежных средств с учетом льготы, руб.	Бюджетный эффект (+/-), в руб.
1	2	3	4	5	6
менее 10 календарных лет	100	1365,01	110 414 484,99	110 414 484,99	0
от 10 до 15 календарных лет	80	1322,06	106 940 296,42	85 552 237, 13	-21 388 059,29
от 15 до 20 календарных лет	60	1928,38	155 984 999,79	93 590 999, 87	- 62 393 999,92
более 20 календарных лет	40	2297,20	185 818 532,408	74 327 412, 96-	-111 491 119,448
ИТОГО:		6 912,65	559 158 313, 608	363 885 134, 95	-195 273 178, 658

И.о. начальника управления
учёта и распределения жилья

А.В. Шмидт

16.09.2021

Исполнитель: Ткачук Анастасия Николаевна
начальник отдела учета и оформления жилья
управления учёта и распределения жилья
Тел. (3462) 52-45-57