**Приложение №1**

**к решению Думы Усть-Кутского**

**муниципального образования**

**(городского поселения)**

**от «30» октября2014г. №128/27**

**Методика расчета ставки платы за наем жилого помещения многоквартирного или жилого дома для нанимателей по договорам социального найма, договорам найма по Усть-Кутскому муниципального образованию (городскому поселению**)

1. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) в многоквартирном или жилом доме муниципального жилого фонда предназначена для компенсации затрат органов местного самоуправления на строительство, капитальный ремонт и реконструкцию жилого фонда, используемого для предоставления гражданам по договору социального найма или договору найма жилого помещения.

2.Плата за пользование жилым помещением (плата за наем) в многоквартирном или жилом доме определяется в зависимости от благоустройства жилого помещения, жилого дома.

3. Благоустройство жилого помещения, жилого дома – наличие в многоквартирном или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять коммунальные услуги и влияющих на размер платы за наем.

4. Базовая ставка платы за пользование жилым помещением (плата за наем) в многоквартирном или жилом доме устанавливается на один квадратный метр общей площади жилого помещения, жилого дома в месяц.

5. Плата за пользование жилым помещением в многоквартирном или жилом доме определяется согласно Методическим рекомендациям по определению платы за пользование жилым помещением (плата за наем) в муниципальном жилом фонде (Центр муниципальной экономики и права г. Москва 2009 год), постановлению Правительства Иркутской области от 17 февраля 2014года № 54-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области»

Базовая ставка платы за наем жилого помещения в многоквартирном или жилом доме (плата за наем) определяется по формуле:

**Ц ср.пр**

**Сбаз.= Кс х \_\_\_\_\_\_ + Кр. где:**

**Тх12**

Сбаз.- базовая ставка (плата за наем) жилого помещения в многоквартирном или жилом доме (платы за наем);

Кс –коэффициент соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья (диапазон 0,05-0,1);

Цср. пр- средняя рыночная цена жилья на первичном рынке Усть-Кутского муниципального образования (городского поселения);

Кр – минимальный размер взноса на капитальный ремонт;

Т- срок полезного использования здания (дома);

12 – число месяцев в году.

6. Дифференциация ставок платы за наем жилого помещения в многоквартирном по одному основному потребительскому свойству характеризующему степень благоустройства жилого помещения.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Жилой фонд по видам благоустройства | Коэффициент благоустройства жилого помещения многоквартирного или жилого дома (К благ.) |
| 1. | Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, оснащенный лифтовым оборудованием и мусоропроводом, с количеством этажей 6 и более | 1,0 |
| 2. | Многоквартирный или жилой дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, с количеством этажей от 1 до 6 | 0,72 |
| 3. | Многоквартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, и одной или несколькими внутридомовыми инженерными системами (отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения), с количеством этажей от1 до 6 | 0,68 |
| 4. | Многоквартирный дом , оборудованный внутридомовой инженерной системой электроснабжения, с печным отоплением, с количеством этажей от 1 до 3 | 0,46 |

7. Плата за наем жилого помещения в многоквартирном или жилом доме с количеством квартир менее 3 определяется согласно Методическим рекомендациям по определению платы за пользование жилым помещением (плата за наем) в муниципальном жилом фонде (Центр муниципальной экономики и права г. Москва 2009 год).

Базовая ставка платы за наем жилого помещения в многоквартирном или жилом доме (плата за наем) определяется по формуле:

**Ц ср.пр**

**Сбаз.= Кс х \_\_\_\_\_\_ где:**

**Тх12**

Сбаз.- базовая ставка (плата за наем) жилого помещения в многоквартирном или жилом доме (платы за наем);

Кс –коэффициент соответствия платы для нанимателей рыночной стоимости жилья (диапазон 0,05-0,1);

Цср. пр- средняя рыночная цена жилья на первичном рынке Усть-Кутского муниципального образования (городского поселения);

Т- срок полезного использования здания (дома);

12 – число месяцев в году.

8. Дифференциация ставок платы за наем жилого помещения в многоквартирном или жилом доме производится по одному основному потребительскому свойству характеризующему степень благоустройства жилого помещения многоквартирного или жилого дома с количеством квартир менее 3.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Жилой фонд по видам благоустройства | Коэффициент благоустройства жилого помещения многоквартирного или жилого дома (К благ.) |
| 1. | Многоквартирный или жилой дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения. | 1,0 |
| 2. | Многоквартирный или жилой дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения и одной или несколькими внутридомовыми инженерными системами (отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения). | 0,94 |
| 3. | Оборудованные внутридомовой инженерной системой электроснабжения, с печным отоплением. | 0,65 |

9. Размер ежемесячной платы за наем жилого помещения многоквартирного или жилого дома определяется по формуле:

**Плата за наем = Сбаз.\*К бл.**

Где:

С баз. – базовая ставка платы за наем жилого помещения многоквартирного или жилого дома в месяц на 1 кв. м. общей площади, руб.

К благ. – коэффициент благоустройства жилого помещения многоквартирного или жилого дома