**ПРОЕКТ**



**ДУМА**

**ПАРТИЗАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

**РЕШЕНИЕ**

село Владимиро-Александровское

12.2021 №

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | О Положении «О Порядке согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду недвижимого муниципального имущества Партизанского муниципального района, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим» |  |   В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», с Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.08.2010 № 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества» (в редакции Постановления Правительства РФ от 01.12.2016 № 1283), руководствуясь статьями 19, 30 Устава Партизанского муниципального района, Дума Партизанского муниципального района  РЕШИЛА:  1. Принять муниципальный правовой акт «Положение «О Порядке согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду недвижимого муниципального имущества Партизанского муниципального района, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим» (прилагается).  2. Направить муниципальный правовой акт главе Партизанского муниципального района для подписания и официального опубликования.  3. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.  Председатель Думы А.В. Арсентьев  ПРОЕКТ  МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ  **ПОЛОЖЕНИЕ**  **О Порядке согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду недвижимого муниципального имущества Партизанского муниципального района, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим**  Принят решением  Думы Партизанского  муниципального района  от 12.2021 №  1. Общее положение   * 1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.08.2010 № 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества» (в редакции Постановления Правительства РФ от 01.12.2016 № 1283), постановлением администрации Партизанского района от 19.09.2018 № 728 «Об утверждении Положения о порядке предоставления в аренду муниципального имущества Партизанского муниципального района субъектам малого и среднего предпринимательства» (в редакции постановления от 10.10.2018 № 800) в целях улучшения технического состояния муниципального недвижимого имущества, находящегося в аренде (нежилое здание, нежилое помещение, строение) (далее – нежилой объект).   2. Положение определяет условия и порядок согласования проведения арендаторами нежилых объектов капитального ремонта, а так же порядок зачета в счет арендной платы затрат арендаторов нежилого объекта на проведение капитального ремонта арендуемого нежилого объекта, определяет процедуру и условия получения арендатором согласия на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого нежилого объекта, порядок принятия решения о возмещении в счет арендной платы стоимости затрат арендатора, как в период проведения работ по капитальному ремонту, так и после завершения работ в течение срока действия договора аренды.   3. Настоящее Положение не распространяется на арендаторов нежилых объектов следующих категорий:   - арендаторов, имеющих задолженность по платежам за аренду нежилых объектов;  - арендаторов, имеющих преференции по арендной плате нежилых объектов;  - арендаторов, арендующих нежилые объекты, являющиеся памятниками истории и культуры.  1.4. Для целей настоящего Положения под капитальным ремонтом (реконструкцией) нежилого объекта подразумевается комплекс ремонтно-строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа арендуемого нежилого объекта его элементов и систем инженерно-технического оборудования, направленных на улучшение эксплуатационных показателей не связанных с изменением его функционального назначения (далее – капитальный ремонт).  Отношения по капитальному ремонту нежилых объектов, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется градостроительным законодательством Российской Федерации.   * 1. Администрация Партизанского муниципального района (далее – администрация района) на основании поступившего заявления арендатора и документов, предусмотренных настоящим Положением, принимает решение о даче согласия (либо отказе) на проведение работ по капитальному ремонту.   2. Заявление арендатора с приложенным пакетом документов в случае необходимости производства работ по капитальному ремонту нежилых объектов подается до начала работ в письменном виде на имя главы Партизанского муниципального района.   3. Фактическая стоимость затрат арендатора на проведение работ по капитальному ремонту нежилых объектов, принимаемая к возмещению в счет арендной платы, которая не может превышать расчетную стоимость затрат, предусмотренных проектно-сметной документацией, и сроки осуществления этого возмещения утверждаются постановлением администрации района (далее – Постановление).   4. Проведение арендатором работ по капитальному ремонту арендуемого нежилого объекта и применение возмещения стоимости затрат арендатора в счет арендной платы осуществляется в соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды, заключенным между арендодателем и арендатором, на основании Постановления.   5. Возмещение за счет арендной платы стоимости капитального ремонта и восстановление предоставленного в аренду нежилого объекта Партизанского муниципального района, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим, осуществляется путем определения периода освобождения арендатора от уплаты арендных платежей по формуле:   П = С затрат / С аренды,  где:  П – период (количество месяцев) на который арендатор освобождается от уплаты арендных платежей при проведении капитального ремонта арендуемого нежилого объекта;  С затрат – сумма затрат арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого нежилого объекта, в рублях;  С аренды – размер арендной платы в месяц (на дату расчета), в рублях.  При этом период зачета затрат арендатора на проведение работ по капитальному ремонту нежилых объектов в счет арендной платы определяется с первого числа месяца следующего за месяцем принятия решения о зачете затрат арендатора в счет арендной платы.  **II. Порядок получения арендатором согласия на проведение капитального ремонта, арендуемого нежилого объекта**  2.1. Для получения арендатором согласия на проведение капитального ремонта арендуемого им нежилого объекта, арендатор направляет в администрацию района заявление в произвольной форме о разрешении ему производства работ по капитальному ремонту арендуемого нежилого объекта с приложением следующих документов:  - акт технического обследования нежилого объекта, отражающий его фактическое состояние и обосновывающий необходимость проведения капитального ремонта.  Акт технического обследования должен содержать предполагаемый перечень и объем необходимых работ (с приложением фотографий). Акт технического обследования составляется специализированной организацией, обязательно в присутствии представителя администрации района. При ремонте инженерно-технических коммуникаций (тепло-, электро-, водоснабжение и водоотведение) акт технического обследования согласовывается с соответствующими эксплуатирующими организациями.  - письменное разрешение на проведение ремонтно-реставрационных работ уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия в случае проведения работ на нежилом объекте, являющемся объектом культурного наследия.  2.2. Администрация района подготавливает и направляет арендатору в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения пакета документов, указанных в пункте 2.1 настоящего Положения, постановление о согласии на проведение капитального ремонта и предоставлении ему права разработки проектно-сметной документации на производство работ по капитальному ремонту арендуемого нежилого объекта.  Администрация района принимает решение о согласовании арендатору проведение работ по капитальному ремонту при соблюдении следующих условий:  - арендатор добросовестно выполняет все условия договора аренды;  - предлагаемые арендатором к производству работы относятся к одному из видов работ, указанных в пункте 2.3 настоящего Положения.  2.3. К возмещению в зачет арендной платы стоимости работ по капитальному ремонту нежилого объекта принимаются следующие виды работ:  1) ремонт фасада и кровли;  2) усиление или замена отдельных элементов несущих конструкций;  3) полная или частичная замена основных элементов конструкций (полы, оконные и дверные блоки, перекрытия, стены, перегородки);  4) полная или частичная замена инженерного оборудования, систем водо-, тепло- и энергоснабжения, вентиляции, водоотведения и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт;  5) иные ремонтно-строительные работы, отнесенные действующим законодательством Российской Федерации к капитальному ремонту;  6) разработка проектно-сметной документации.  К возмещению в зачет арендной платы не принимаются работы по капитальному ремонту нежилого объекта, необходимость проведения которых возникла в связи с действиями (бездействием) арендатора.  Стоимость отделочных, а так же иных работ, связанных со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, работы по обеспечению дополнительным тепло-, энерго-, водоснабжением, технологическим оборудованием, замена столярных изделий, покрытия пола и т.п.), не подлежит возмещению в счет арендной платы.  2.4. В случае возмещения в счет арендной платы стоимости затрат арендатора на капитальный ремонт арендатор разрабатывает и предоставляет в администрацию района следующие документы:  - проектно-сметную документацию на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого нежилого объекта с приложением положительного заключения о результатах ее экспертизы, в том числе государственной экспертизы, если её проведение является обязательным. К документации на виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта, должна быть приложена копия свидетельства о допуске к выполнению работ по составлению такой документации. В случае проведения капитального ремонта с изменением внешнего архитектурного облика нежилого объекта - согласование с соответствующим уполномоченным органом в сфере архитектуры и градостроительства;  - разрешение на строительство, выданное уполномоченным органом в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при капитальном ремонте затрагивающем конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности муниципального имущества.  В случае капитального ремонта инженерно-технических коммуникаций проектно-сметная документация дополнительно согласовывается с соответствующей эксплуатирующей организацией.  2.5. Администрация района в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения пакета документов, указанных в пункте 2.4 настоящего Положения, проводит проверку представленных документов.  При несоответствии представленных документов требованиям настоящего Положения, администрация района направляет арендатору письмо с требованием по доработке документов.  В случае, если в течении 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения письма арендатор (покупатель) не выполнит требование администрации района по доработке документов и не представит полный пакет документов, администрация района направляет арендатору мотивированный отказ в возмещении стоимости затрат на капитальный ремонт.  2.6. Арендатор обязан в течение 45 (сорока пяти) календарных дней после окончания работ представить в администрацию района следующие документы:  - акт выполненных работ (по форме КС-2 и КС-3), подписанный подрядчиком и заказчиком;  - платежные документы, подтверждающие затраты на выполненные работы, приобретенные материалы как за наличные деньги (кассовые чеки, товарные чеки, квитанции или другие документы, подтверждающие прием денежных средств) так и в безналичном порядке (платежный документ с отметкой банка), в том числе затраты на изготовление проектно-сметной документации;  - договор подряда на выполнение ремонтных работ или трудовой договор;  - разрешение на ввод в эксплуатацию (при необходимости).  2.7. Администрация района обязана в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения документов от арендатора:  - проверить представленные документы на их соответствие условиям дополнительного соглашения;  - в случае, если стоимость фактических затрат арендатора, подтвержденная документами, указанными в пункте 2.6 Положения, равна или меньше утвержденной расчетной стоимости затрат, подготовить распоряжение администрации района об утверждении фактической стоимости затрат арендатора на проведение работ по возмещению в счет арендной платы, подготовить дополнительное соглашение к договору аренды предусматривающее расчет периода освобождения арендатора от уплаты арендной платы;  - при несоответствии представленных документов требованиям настоящего Положения, направляет арендатору письмо с рекомендациями по их доработке либо мотивированный отказ при несоблюдении требований, установленных настоящим Положением.  2.8. При непредставлении или представлении арендатором в администрацию района, документов, предусмотренных пунктом 2.6 настоящего Положения, позднее 45 (сорока пяти) календарных дней с установленной договором подряда даты окончания работ, возмещение затрат прекращается, а арендатор теряет право на возмещение стоимости понесенных затрат, если не докажет невозможность предоставления в установленный срок документов.  2.9. В случае, указанном в пункте 2.8, администрация района возобновляет начисление арендной платы в полном размере со дня заключения дополнительного соглашения к договору аренды с начислением пени в порядке, установленном для погашения задолженности по арендной плате.  Возобновление начисления арендной платы в полном размере в связи с отменой возмещения за счет арендной платы не является изменением размера арендной платы, осуществляется без заключения дополнительного соглашения и является обязательным для арендатора.  III. Особые условия  3.1. Не подлежит зачету в счет арендной платы стоимость отделочных работ, а так же иных работ, связанных с косметическим ремонтом с потребностями арендатора, благоустройство и озеленение прилегающей к нежилому объекту территории и т.п.  Компенсации не подлежат затраты за ремонтно-строительные работы, выполненные с нарушением строительных норм и правил.  3.2. При включении затрат арендатора на капитальный ремонт нежилого объекта в счет арендной платы, все произведенные им неотделимые и отделимые улучшения нежилого объекта становятся муниципальной собственностью Партизанского муниципального района.  3.3. На момент проведения зачета затрат на капитальный ремонт нежилого объекта у арендатора должна отсутствовать задолженность по арендной плате, неустойкам за данный нежилой объект.  3.4. В случае, расторжения или окончания действия договора аренды, оставшиеся не зачтенными суммы выполненного капитального ремонта арендатору не компенсируются.  3.5. Периодичность проведения зачета расходов по капитальному ремонту одного и того же вида работ на одном и том же нежилом объекте составляет не менее 25 (двадцать пять) лет.  3.6. В случае проведения арендатором капитального ремонта без принятия соответствующего решения арендодателем, а так же нарушения арендатором видов и объемов проведенных работ по капитальному ремонту, возмещение затрат арендатора на капитальный ремонт в счет арендной платы не производится.  IV. Вступление в силу муниципального правового акта  Настоящий муниципальный правовой акт вступает в силу со дня его официального опубликования.  Глава Партизанского муниципального района Л.В. Хамхоев  декабря 2021 года   |  |  | | --- | --- | | № -МПА |  | |  |