



**ДУМА
ПАРТИЗАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

РЕШЕНИЕ

село Владимиро-Александровское

16.12.2021

№ 371

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

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 16.12.2021 № 371

1. Общее положение

1.1. 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).

1.2. 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.

1.3. 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.

1.5 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.

1.6 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.

1.7 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).

1.8 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.

1.9 Возмещение за счет арендной платы стоимости капитального ремонта и восстановления 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:

$$П = С \text{ затрат} / С \text{ аренды,}$$

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

16 декабря 2021 года
№ 371-МПА

