## АДМИНИСТРАЦИЯ

## МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД ДЕСНОГОРСК»

###### СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ



**П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

от 24.10.2016 № 1141

**Об утверждении Положения**

**и постоянно действующей**

**комиссии о порядке зачета стоимости**

**капитального ремонта и иных**

**необходимых улучшений в счет**

**арендной платы**

В целях установления порядка зачета стоимости капитального ремонта и иных необходимых улучшений в счет арендной платы, руководствуясь ст. 614 Гражданского кодекса РФ

Администрация муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области постановляет:

1. Утвердить Положение о порядке зачета стоимости капитального ремонта и иных необходимых улучшений в счет арендной платы (Приложение №1).
2. Утвердить постоянно действующую комиссию по проведению зачета стоимости капитального ремонта и иных необходимых улучшений в счет арендной платы (Приложение №2).
3. Комитету имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области (Романова О.В.) руководствоваться в своей работе данным положением.
4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области по экономическим вопросам Евсюкову В.В.

Глава муниципального образования

«город Десногорск»

Смоленской области **В.В.Седунков**

Приложение №1 к постановлению

Администрации муниципального образования

«город Десногорск» Смоленской области

от 24.10..2016 № 1141

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ ЗАЧЕТА СТОИМОСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И ИНЫХ НЕОБХОДИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ В СЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение разработано на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Устава Комитета имущественных и земельных отношений Администрации муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области (далее Комитет), утвержденного постановлением Администрации от 25.11.2011г. №1189, Положения о порядке передачи в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области, утвержденного решением Десногорского городского Совета от 25.11.2014 № 44, в целях поддержания недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области (далее-МО «город Десногорск») и сданного в аренду (далее - объекты), в состоянии, пригодном для эксплуатации, и устанавливает порядок согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда города Десногорска (далее - капитальный ремонт), а также возмещения затрат на его проведение.

1.2. Настоящее Положение применяется в отношении муниципального недвижимого имущества (за исключением земельных участков, городских лесов, иных природных ресурсов), находящегося в казне муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области, переданного по договорам аренды физическим лицам, в том числе индивидуальным предпринимателям и юридическим лицам независимо от их организационно-правовой формы, зарегистрированным в установленном законом порядке (далее - Арендаторы), и не применяется в отношении объектов нежилого фонда, арендуемых организациями, финансируемыми из федерального, областного бюджетов или бюджета МО «город Десногорск», а также из внебюджетных фондов, в случае целевого финансирования капитального ремонта указанных объектов.

1.3. Капитальный ремонт объектов нежилого фонда – это замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов нежилого фонда или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем и сетей инженерно-технического обеспечения объектов нежилого фонда или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Неотделимые улучшения арендуемых объектов нежилого фонда - работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики объекта, отделение которых нанесет вред данному имуществу.

1.4. К возмещению в зачет арендной платы стоимости работ по капитальному ремонту, созданию неотделимых улучшений нежилого объекта принимаются затраты Арендатора на следующие виды работ:

1) ремонт фасада и [кровли](http://pandia.ru/text/category/krovelmznie_materiali/);

2) усиление или замена несущих конструкций;

3) полная замена основных элементов конструкций (полы, оконные и дверные блоки, перекрытия, стены, перегородки);

4) полная замена инженерного оборудования, систем водо-, тепло- и [энергоснабжения](http://pandia.ru/text/category/yenergosnabzhenie/), [вентиляции](http://www.pandia.ru/text/category/ventilyatciya/), канализации и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт;

5) иные ремонтно-строительные работы, отнесенные действующим законодательством Российской Федерации к капитальному ремонту.

1.5. Для рассмотрения вопроса о необходимости проведения капитального ремонта при Администрации МО «город Десногорск» создается комиссия по вопросам необходимости производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение (далее - Комиссия). Состав Комиссии утверждается постановлением Администрации МО «город Десногорск».

**2. Порядок согласования производства капитального ремонта**

2.1. Для получения разрешения на производство капитального ремонта арендатор обращается в Администрацию МО «город Десногорск» с заявлением.

Заявление должно содержать просьбу о возмещении стоимости затрат на проведение капитального ремонта, подлежащей зачету в счет оплаты арендной платы.

В заявлении указывается:

- наименование, организационно-правовую форму, место нахождения - для юридического лица;

- фамилию, имя, отчество, место жительства, данные документа, удостоверяющего личность, - для индивидуального предпринимателя;

- номер и дату договора аренды;

- адрес арендуемого объекта;

- перечень необходимых при проведении капитального ремонта видов и объемов ремонтно-строительных работ;

К заявлению прилагается акт технического обследования нежилого объекта, в том числе сантехнического, вентиляционного и [электротехническо](http://pandia.ru/text/category/yelektroyenergetika__yelektrotehnika/)го оборудования, а также строительных конструкций, выданный специализированной организацией.

2.2. Заявление и прилагаемые к нему документы, указанные в [пункте 2.1](#P53) настоящего постановления, передаются на рассмотрение Комиссии.

2.3. На момент проведения зачета затрат на капитальный ремонт нежилого объекта у арендатора должна отсутствовать задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням) за данный нежилой объект, Комитет предоставляет в Комиссию справку об отсутствии у арендатора задолженности по арендной плате за последние три месяца.

2.4. По результатам рассмотрения представленных материалов Комиссия в течение 10 рабочих дней (со дня получения заявления) составляет заключение и принимает одно из следующих решений:

1) дать Арендатору согласие на проведение капитального ремонта нежилого объекта с последующим зачётом понесённых затрат в счёт арендной платы;

2) дать Арендатору согласие на проведение капитального ремонта нежилого объекта без последующего зачёта понесённых затрат в счёт арендной платы;

3) сообщить Арендатору о нецелесообразности проведения капитального ремонта нежилого объекта.

При этом:

- срок проведения капитального ремонта не может превышать срок действия [договора аренды](http://pandia.ru/text/category/dogovora_arendi/);

- в счёт арендной платы могут быть зачтены только виды работ, указанные в заключении Комиссии в соответствии с настоящим положением.

2.5. В производстве капитального ремонта должно быть отказано в случаях:

- если Комиссией дано отрицательное заключение о необходимости производства капитального ремонта;

- арендатору предоставлена льгота по оплате арендной платы по другим основаниям;

- задолженность более 2 сроков оплаты подряд.

2.6. В случае принятия Комиссией решения о необходимости производства капитального ремонта Комитет в течение 7 рабочих дней с даты принятия соответствующего решения готовит проект постановления Администрации МО «город Десногорск» о разрешении на проведение капитального ремонта.

2.7. После получения разрешения на проведение капитального ремонта арендатор обязан представить на согласование в Комитет проектно-сметную документацию, разработанную в установленном порядке и согласованную с Комитетом ГХ и ПК г. Десногорска, утвержденную заказчиком (арендатором).

2.8. На основании документов, указанных в [пункте 2.](#P78)7. настоящего Положения, Комитет принимает решение об отсрочке внесения арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности, на сумму не более 80% от арендной платы на время производства капитального ремонта. При этом между арендодателем и арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды о порядке проведения капитального ремонта и сумме зачета в счет арендной платы.

2.9. Расходы по техническому обследованию помещений, а также по составлению и согласованию проектно-сметной документации на капитальный ремонт и проведению ее государственной экспертизы (в случае необходимости) при определении суммы затрат на капитальный ремонт, подлежащей возмещению, не учитываются.

2.10. В дополнительном соглашении, указанном в пункте 2.8., определяются условия проведения капитального ремонта (приложением к дополнительному соглашению является согласованная смета на проведение капитального ремонта), сроки проведения зачета стоимости капитального ремонта в счет арендной платы и штрафные санкции за нарушение условий и сроков.

Стоимость произведенных Арендатором в ходе капитального ремонта затрат, не указанных в заключении Комиссии о необходимости проведения капитального ремонта и не включенных в дополнительное соглашение к договору аренды нежилого объекта, зачету в счёт арендной платы не подлежит.

2.11. После проведения капитального ремонта Арендатор предоставляет Комиссии акты приемки-сдачи с полным перечнем выполненных работ, подписанные Арендатором и подрядчиком, в том числе акты на выполнение скрытых работ и принятые Арендодателем, а также финансовые документы, подтверждающие оплату выполненных работ, оплату материалов (в случае необходимости), предусмотренных в смете. Все расходы, связанные с оформлением данных документов, возлагаются на Арендатора. Комиссия после рассмотрения представленных документов осуществляет приемку работ по акту приемки-сдачи и утверждает сумму, подлежащую к зачету затрат на капитальный ремонт нежилого объекта в счёт арендной платы.

**3. Условия проведения капитального ремонта**

3.1. Обязательными при проведении капитального ремонта арендатором являются следующие условия:

3.1.1. Обеспечение исправного состояния объекта до и после проведения ремонтных работ.

3.1.2. Выполнение работ в соответствии с выданным разрешением.

3.1.3. Выполненные работы не должны приводить к изменению общей площади арендуемого помещения.

**4. Порядок зачета стоимости неотделимых улучшений и затрат капитального характера**

4.1. Возмещение затрат Арендатору производится путем временного освобождения (уменьшения) от арендной платы за арендованный нежилой объект.

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты Арендатора на проведение ремонтных работ возмещаются Арендатору без учета налога на добавленную стоимость.

4.2. Период освобождения от аренды, в течение которого производится зачет расходов по капитальному ремонту в счет арендных платежей, определяется по следующей формуле:

Т = Sк / S, где

Т - период освобождения от аренды, в течение которого производится зачет расходов по капитальному ремонту в счет арендной платы;

Sк - утвержденная сумма расходов на капитальный ремонт без НДСх60%;

S - сумма арендной платы в месяц без НДС на момент проведения затрат на капитальный ремонт, скорректированная в соответствии с п.2.8. настоящего Положения.

4.3. Если размер произведенного зачета стоимости затрат Арендатора в счет арендной платы на день окончания работ, превышает стоимость фактических затрат Арендатора на их проведение, принятых к зачету, Арендатор обязан в месячный срок погасить задолженность по арендной плате.

**5. Особые условия.**

5.1. Не подлежит зачету в счет арендной платы стоимость отделочных, а также иных работ, связанных с текущим ремонтом, с потребностями Арендатора в перепланировке помещений нежилого объекта.

5.2. При включении затрат Арендатора на капитальный ремонт нежилого объекта в счет арендной платы, все произведённые им неотделимые и отделимые улучшения нежилого объекта становятся муниципальной собственностью МО «город Десногорск» и должны быть безвозмездно переданы арендатором арендодателю в надлежащем состоянии в составе арендованного имущества в случае прекращения договора аренды.

5.3. Утвержденная Комиссией сумма к зачету затрат на капитальный ремонт нежилого объекта в счёт арендной платы не должна превышать сумму арендной платы за этот объект за один год.

5.4. В случае выкупа нежилого объекта, стоимость расходов на капитальный ремонт, зачтенных в счет арендной платы, при переходе права собственности на нежилой объект к новому собственнику, Арендатору не возмещается.

5.5. В случае расторжения или окончания действия договора аренды, оставшиеся не зачтенными суммы выполненного капитального ремонта Арендатору не компенсируются.

5.6. Проведение зачета расходов по капитальному ремонту одного и того же вида работ на одном и том же нежилом объекте производится не чаще, чем 1 раз в 10 лет.

5.7. В случае проведения Арендатором капитального ремонта без принятия соответствующего решения собственником имущества, а также нарушения Арендатором порядка, сроков проведения ремонтных работ, возмещение затрат Арендатора на капитальный ремонт в зачёт арендной платы не производится. При этом начисление арендной платы возобновляется в полном объеме со дня, когда оно было приостановлено, с уплатой Арендатором установленной договором аренды пени за просрочку внесения арендной платы.

Приложение №2 к постановлению

Администрации муниципального образования

«город Десногорск» Смоленской области

от 24.10.2016 № 1141

Состав

постоянно действующей комиссии по проведению зачета стоимости капитального ремонта и иных необходимых улучшений в счет арендной платы

Председатель комиссии:

|  |  |
| --- | --- |
| Евсюкова В.В.  Заместитель председателя комиссии:  Романова О.В.  Секретарь комиссии:  Агеенкова Н.А.  Члены комиссии:  Потупаева С.В.  Носкова Т.Ю.  Янусик Н.Н.  Кудлаева Г.Ф. | - заместитель Главы муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области по экономическим вопросам  - председатель КИиЗО г. Десногорска  -ведущий специалист - экономист КИиЗО г. Десногорска;  - начальник Финуправления г.Десногорска;  -начальник юридического отдела Администрации муниципального образования «город Десногорск» Смоленской области;  -ведущий специалист, инженер-сметчик отдела строительства и ремонтов Комитета ГХ и ПК г.Десногорска;  -специалист 1 категории архитектурного отдела Комитета ГХ и ПК г.Десногорска |