



**СОВЕТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
НОВОКУБАНСКИЙ РАЙОН
РЕШЕНИЕ**

от 21.11.2019

№ 488

г. Новокубанск

Об утверждении Положения о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Новокубанский район, и возмещения затрат арендатора на его проведение


В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», уставом муниципального образования Новокубанский район, решением Совета муниципального образования Новокубанский район от 17 октября 2013 года № 50/52 «Об утверждении Положения о порядке владения, пользования и распоряжения собственностью муниципального образования Новокубанский район», Совет муниципального образования Новокубанский район р е ш и л:

1. Утвердить Положение о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Новокубанский район, и возмещения затрат арендатора на его проведение, согласно приложению.

2. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на председателя комиссии Совета муниципального образования Новокубанский район по финансам, бюджету, налогам вопросам муниципального имущества и контролю О.Е.Доля.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального обнародования путем размещения в специально установленных местах для обнародования муниципальных правовых актов администрации муниципального образования Новокубанский район.

Глава муниципального образования
Новокубанский район


А.В.Гомодин

Председатель Совета муниципального
образования Новокубанский район


Е.И.Шутов

УТВЕРЖДЕНО
 решением Совета муниципального
 образования Новокубанский район
 от 01.11.2019 № 488

ПОЛОЖЕНИЕ
 о порядке согласования проведения капитального ремонта
 арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной
 собственности муниципального образования Новокубанский район,
 и возмещения затрат арендатора на его проведение

1. Общие положения

1. Настоящее Положение устанавливает порядок согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Новокубанский район, а так же порядок возмещения затрат арендатора на его проведение в счет арендной платы.

2. Настоящее Положение не применяется в отношении объектов:

1) арендуемых или используемых на праве безвозмездного пользования организациями, финансируемыми из бюджета муниципального образования Новокубанский район, краевого или федерального бюджета, в случае целевого финансирования капитального ремонта указанных объектов;
 2) закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за бюджетными, автономными, казенными учреждениями, казенными и унитарными предприятиями.

3. Решения о согласовании проведения капитального ремонта объектов и о возмещении затрат на его проведение в счет арендной платы принимаются администрацией муниципального образования Новокубанский район (далее – администрация).

4. Для решения вопроса о необходимости проведения капитального ремонта объекта создается комиссия по вопросам необходимости проведения капитального ремонта объектов и возмещения затрат арендатора на его проведение в счет арендной платы (далее – комиссия). Состав комиссии и регламент работы комиссии утверждаются постановлением администрации.

5. Все отделимые и неотделимые улучшения, произведенные арендатором в ходе капитального ремонта объекта, являются собственностью муниципального образования Новокубанский район и передаются арендатором арендодателю безвозмездно в надлежащем состоянии в составе объекта по окончании договора аренды.

6. Затраты на капитальный ремонт объектов в счет арендной платы учитываются при разработке бюджетного назначения по поступлениям в

бюджет муниципального образования Новокубанский район от сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального образования Новокубанский район, на очередной финансовый год и являются основанием для его уменьшения.

7. Возмещение арендатору затрат на капитальный ремонт объектов в счет арендной платы предоставляется в следующих случаях:

1) в случае предоставления в аренду объекта муниципального нежилородного фонда, требующего капитального ремонта.

В этом случае с арендатором заключается договор аренды с условиями, определяющими отношения сторон на нормативный срок проведения капитального ремонта.

2) в случае необходимости проведения капитального ремонта уже арендуемого объекта муниципального нежилородного фонда.

В этом случае с арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды с условиями, определяющими отношения сторон на нормативный срок проведения капитального ремонта.

2. Получение арендатором заключения о необходимости проведения капитального ремонта и согласия на проведение капитального ремонта объекта в счет арендной платы

1. Для получения заключения о необходимости проведения капитального ремонта объекта (далее – капитальный ремонт) арендатор обращается в администрацию с заявлением установленного образца (приложение № 1 к Положению).

2. Комиссия, при участии арендатора, осуществляет обследование объекта, составляет и подписывает акт технического обследования и заключение о необходимости проведения капитального ремонта объекта муниципального нежилородного фонда с видами и объемами работ.

3. После получения письменного заключения о необходимости проведения капитального ремонта объекта муниципального нежилородного фонда арендатор, для согласования проведения капитального ремонта объекта, представляет в администрацию следующие документы:

- 1) заявление установленного образца (приложение № 2 к Положению);
- 2) дефектный акт;
- 3) проектную документацию, выполненную организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством;
- 4) сметный расчет на выполнение работ по капитальному ремонту, выполненный организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством;
- 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация подлжит

государственной экспертизе в соответствии с действующим законодательством;

6) положительное заключение государственной экспертизы сметной стоимости на выполнение работ по капитальному ремонту, в соответствии с действующим законодательством;

7) расчет нормативной продолжительности капитального ремонта;

8) план-график проведения работ.

Виды и объемы работ по капитальному ремонту, подлежащие возмещению, должны быть выделены в смете отдельно.

4. Расходы по составлению и согласованию проектно-сметной документации на капитальный ремонт и проведению ее государственной экспертизы при определении суммы затрат на капитальный ремонт, подлежащей возмещению в счет арендной платы, несет арендатор.

5. Администрация в день предоставления арендатором документов, указанных в пункте 3 раздела 2 настоящего Положения, регистрирует их, в течение 10 рабочих дней принимает решение о согласовании или об отказе согласования проведения капитального ремонта и сообщает о своем решении арендатору.

6. Основанием для отказа в согласовании проведения капитального ремонта является:

1) представление арендатором неполного перечня документов, указанных в пункте 3 раздела 2 настоящего Положения;

2) наличие у арендатора на момент подачи заявления о согласовании проведения капитального ремонта задолженности в бюджет муниципального образования Новокубанский район по арендным платежам.

7. В случае принятия комиссией положительного решения, управлением имуществом отношений администрации муниципального образования Новокубанский район подготавливается проект постановления администрации о согласовании проведения капитального ремонта, который направляется главе муниципального образования Новокубанский район для подписания.

8. До даты начала проведения капитального ремонта, установленной в постановлении администрации, арендатор обязан вносить арендную плату в соответствии с условиями договора аренды в полном объеме.

3. Возмещение затрат арендатора на капитальный ремонт объекта

1. Для возмещения затрат на капитальный ремонт арендатор не позднее 10 рабочих дней с даты окончания капитального ремонта представляет в Администрацию следующие документы:

1) заявление о возмещении затрат (приложение № 3 к настоящему Положению);

2) договор на выполнение работ по капитальному ремонту;

3) разрешение на строительство, переустройство или перепланировку (в случаях, предусмотренных действующим законодательством);

4) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (в случаях, предусмотренных действующим законодательством);

5) справку организации, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости (в случае необходимости – технический паспорт), с учетом выполненных перепланировок помещений после проведения капитального ремонта с отражением изменений стоимости объекта;

6) акт приемки объекта с полным перечнем выполненных работ (унифицированная форма № КС-2);

7) справку о стоимости выполненных работ (унифицированная форма № КС-3);

8) копии документов, подтверждающих затраты арендатора на капитальный ремонт, заверенные арендатором.

2. Администрация в день предоставления арендатором документов, указанных в пункте 1 раздела 3 настоящего Положения, регистрирует их и в течение 10 рабочих дней:

в случае принятия комиссией положительного решения, управлением имуществом отношений администрации муниципального образования Новокубанский район подготавливается проект постановления администрации о возмещении затрат на капитальный ремонт в счет арендной платы и проект дополнительного соглашения к договору аренды о возмещении затрат, которые направляются главе муниципального образования Новокубанский район для подписания. О принятом положительном решении Комиссия сообщает арендатору;

в случае, если администрация принимает решение об отказе возмещения затрат на капитальный ремонт, комиссия сообщает об этом арендатору в письменной форме, мотивируя отказ.

3. Основанием для отказа администрации в возмещении затрат на капитальный ремонт является:

1) представление арендатором неполного перечня документов, указанных в пункте 1 раздела 3 настоящего Положения;

2) выполнение ремонтно-строительных работ с нарушением строительных норм и правил.

4. К возмещению принимается стоимость фактически произведенных арендатором затрат, но не более 24-кратного размера месячной арендной платы, установленной в договоре аренды.

5. Затраты арендатора на капитальный ремонт возмещаются в соответствии с согласованной сметой без учета налога на добавленную стоимость.

6. В период возмещения затрат арендатора на капитальный ремонт арендатор обязан ежемесячно в порядке, установленном договором аренды, вносить арендную плату в полном размере, установленном в договоре аренды.

7. Период возмещения затрат на капитальный ремонт начинается с даты заключения договора аренды объекта муниципального фонда,

требующего капитального ремонта, или дополнительного соглашения к договору аренды, при проведении капитального ремонта уже арендуемого объекта недвижимого имущества.

8. Возмещение затрат на капитальный ремонт осуществляется арендодателем путем перечисления денежных средств, от ранее поступивших арендных платежей, на расчетный счет арендатора, указанный в заявлении о возмещении затрат, ежемесячно, до полной их компенсации, в сумме не более 80% от размера арендной платы, установленной в договоре аренды.

5. Заключительное положение

1. Арендатор вправе обжаловать отказ администрации в согласовании проведения капитального ремонта, а так же отказ в возмещении затрат арендатора на капитальный ремонт в счет арендной платы в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

Заместитель главы муниципального образования Новокубанский район

С.Б.Гончаров

Приложение № 1
к Положению о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Новокубанский район, и возмещения затрат арендатора на его проведение

Главе муниципального образования Новокубанский район _____ (ФИО)

(ФИО физического лица, индивидуального предпринимателя или наименование организации)

заявление

Прошу разрешить проведение капитального ремонта объекта недвижимости, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования Новокубанский район, расположенного по адресу:

арендуемого на основании договора аренды от _____ г. № _____, в связи с _____

(указать причину необходимости проведения капитального ремонта)

Заявитель

_____ подпись

_____ (Ф.И.О.)

М.П.

_____ дата

Приложение № 2

к Положению о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Новокубанский район, и возмещения затрат арендатора на его проведение

Главе муниципального образования Новокубанский район

_____ (ФИО)

_____ (ФИО физического лица, индивидуального предпринимателя или наименование организации)

заявление

В связи с получением заключения о необходимости проведения капитального ремонта объекта, прошу согласовать проведение капитального ремонта объекта недвижимости, переданного по договору аренды от _____ № _____, расположенного по адресу: _____

Прилагаю следующие документы:

- 1) дефектный акт;
- 2) проектную документацию, выполненную организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством;
- 3) сметный расчет на выполнение работ по капитальному ремонту, выполненный организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация подлежит государственной экспертизе в соответствии с действующим законодательством;
- 5) положительное заключение государственной экспертизы сметной стоимости на выполнение работ по капитальному ремонту, в соответствии с действующим законодательством;
- 6) расчет нормативной продолжительности капитального ремонта;
- 7) план-график проведения работ.

Заявитель

_____ (Ф.И.О.)

М.П.

_____ дата

Приложение № 3

к Положению о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Новокубанский район, и возмещения затрат арендатора на его проведение

Главе муниципального образования Новокубанский район

_____ (ФИО)

_____ (ФИО физического лица, индивидуального предпринимателя или наименование организации)

заявление

В связи с проведением согласованного капитального ремонта объекта недвижимости, переданного по договору аренды от _____ № _____, расположенного по адресу: _____

прошу произвести возмещение затрат на капитальный ремонт.

Прилагаю следующие документы:

- 1) договор на выполнение работ по капитальному ремонту;
- 2) разрешение на строительство (в случаях, предусмотренных действующим законодательством);
- 3) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (в случаях, предусмотренных действующим законодательством);
- 4) справку организации, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости (в случае необходимости – технический паспорт), с учетом выполненных перепланировок помещений после проведения капитального ремонта с отражением измененной стоимости объекта;
- 5) акт приемки объекта с полным перечнем выполненных работ (унифицированная форма № КС-2);
- 6) справку о стоимости выполненных работ (унифицированная форма № КС-3);
- 7) копии документов, подтверждающих затраты арендатора на капитальный ремонт, заверенные арендатором.

Заявитель

_____ (Ф.И.О.)

М.П.

_____ дата