

ДУМА ДАЛЬНЕРЕЧЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

# РЕШЕНИЕ

**28 октября 2021 года г. Дальнереченск №169 -МНПА**

**Об утверждении Положения «О порядке согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды или стоимости выкупного недвижимого муниципального имущества Дальнереченского муниципального района стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду недвижимого муниципального имущества Дальнереченского муниципального района, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим».**

На основании Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21.08.2010 года № 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества», в соответствии с решением Думы Дальнереченского муниципального района от 30.11.2015 № 64 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду объектов муниципального имущества Дальнереченского муниципального района», руководствуясь Уставом Дальнереченского муниципального района, Дума Дальнереченского муниципального района

1. Утвердить Положение "О порядке согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды или стоимости выкупного недвижимого муниципального имущества Дальнереченского муниципального района стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду недвижимого муниципального имущества Дальнереченского муниципального района, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим" (прилагается).

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования.

3. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в газете средствах массовой информации.

Глава Дальнереченского

муниципального района В.С. Дернов



ДУМА ДАЛЬНЕРЕЧЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

# РЕШЕНИЕ

**28 октября 2021 года г. Дальнереченск № 169**

**О принятии решения « Об утверждении порядка согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды или стоимости выкупного недвижимого муниципального имущества Дальнереченского муниципального района стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду недвижимого муниципального имущества Дальнереченского муниципального района, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим.**

На основании Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 21.08.2010 года № 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества», в соответствии с решением Думы Дальнереченского муниципального района от 30.11.2015 № 64 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду объектов муниципального имущества Дальнереченского муниципального района», руководствуясь Уставом Дальнереченского муниципального района, Дума Дальнереченского муниципального района

1. Принять решение «Об утверждении Положения о порядке согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды или стоимости выкупного недвижимого муниципального имущества Дальнереченского муниципального района стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду недвижимого муниципального имущества Дальнереченского муниципального района, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим" (прилагается).

2. Направить указанное Решение Главе Дальнереченского муниципального района для подписания и обнародования.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Думы

Дальнереченского

муниципального района Н.В. Гуцалюк

Приложение № 1

к Решению Думы

Дальнереченского

муниципального района

от 28 октября 2021 г. №169-МНПА

**Положение**

**О порядке согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды или стоимости выкупного недвижимого муниципального имущества Дальнереченского муниципального района стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду недвижимого муниципального имущества Дальнереченского муниципального района, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим.**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение разработано с 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 года № 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества», с решением Думы Дальнереченского муниципального района от 30.11.2015 № 64 «Об утверждении Положения «О порядке предоставления в аренду объектов муниципального имущества Дальнереченского муниципального района», руководствуясь Уставом Дальнереченского муниципального района, в целях улучшения технического состояния муниципального недвижимого имущества (нежилого здания, нежилого помещения, строения) (далее по тексту – нежилой объект), находящегося в аренде.

1.2. Положение определяет условия и порядок согласования проведения арендаторами нежилых объектов капитального ремонта, а также порядок зачета в счет арендной платы затрат арендаторов нежилого объекта на проведение капитального ремонта, арендуемого (выкупаемого) им недвижимого муниципального имущества Дальнереченского муниципального района, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим (далее – Порядок,) определяет процедуру и условия получения арендатором (покупателем) согласия на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого)недвижимого муниципального имущества, находящегося в собственности Дальнереченского муниципального района (далее – имущество), арендодателем (продавцом) по которому выступает администрация Дальнереченского муниципального района, а также порядок принятия решения о возмещении в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества стоимости затрат арендатора (покупателя), как в период проведения работ по капитальному ремонту, так и после завершения данных работ в течение срока действия договора аренды или договора купли-продажи.

1.3. Настоящее положение распространяется на арендаторов нежилых объектов, находящихся в муниципальной собственности, за исключением следующих категорий арендаторов:

1.3.1. арендаторов, имеющих задолженность по платежам за аренду нежилых объектов;

1.3.2. арендаторов, арендующих нежилые объекты, являющиеся памятниками истории и культуры;

1.3.3. арендаторов, имеющих преференции по арендной плате нежилых объектов.

1.4. Для целей настоящего Положения под капитальным ремонтом нежилого объекта подразумевается комплекс ремонтно-строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа помещения (здания), его элементов и систем инженерно-технического оборудования, направленных на улучшение эксплуатационных показателей и не связанных с изменением его функционального назначения.

Отношения по капитальному ремонту объектов капитального строительства, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируются градостроительным и жилищным законодательством Российской Федерации.

1.5. Администрация Дальнереченского муниципального района (далее - администрация) на основании поступившего соответствующего заявления арендатора (покупателя) и документов, предусмотренных настоящим Порядком, дает согласие на проведение работ по капитальному ремонту и принимает решение о возмещении в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества стоимости затрат арендатора (покупателя) на проведение капитального ремонта арендуемого (выкупаемого) имущества, по которому администрация выступает арендодателем (продавцом).

1.6. Заявление арендатора (покупателя) с приложенным пакетом документов в случае необходимости производства работ по капитальному ремонту имущества подается до их начала в письменном виде на имя главы администрации Дальнереченского муниципального района Приморского края.

1.7. Фактическая стоимость затрат арендатора (покупателя) на проведение работ по капитальному ремонту имущества, принимаемая к возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества, которая не может превышать расчетную стоимость затрат, предусмотренных проектно-сметной документацией, и сроки осуществления этого возмещения утверждаются распоряжением администрации Дальнереченского муниципального района (далее - распоряжение администрации).

1.8. Проведение арендатором (покупателем) работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) имущества и применение возмещения стоимости затрат арендатора (покупателя) в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества осуществляются в соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды или договором купли-продажи, заключенными между арендатором (покупателем) и арендодателем (продавцом), на основании распоряжения администрации.

1.9. При возмещении затрат арендатора (покупателя) на капитальный ремонт недвижимого имущества принимается стоимость затрат в размере, не превышающем 70 процентов от двухгодичной (24 месяца) арендной платы, рассчитанной на день поступления заявления о необходимости производства работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) имущества.

1.10. Стоимость затрат на капитальный ремонт арендуемого (выкупаемого)имущества подлежит возмещению в счет оплаты выкупного имущества, в соответствии с договором купли-продажи, но не превышающем процентного отношения, указанного в пункте 1.9. настоящего Порядка.

1. **Порядок получения арендатором (покупателем) согласия на проведение капитального ремонта, арендуемого (выкупаемого)им имущества.**

2.1. Для получения арендатором (покупателем) согласия на проведение капитального ремонта арендуемого (выкупаемого) им имущества арендатор (покупатель) направляет заявление в администрацию.

2.2. Администрация готовит проект распоряжения администрации о согласии арендатору (покупателю) на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) им имущества при соблюдении следующих условий:

а) арендатор добросовестно выполняет условия договора аренды;

б) предлагаемые арендатором (покупателем) к производству работы относятся к одному из вида работ, указанным в пункте 3.1 настоящего Порядка.

2.3. Для получения согласия на проведение капитального ремонта арендуемого (выкупаемого) имущества арендатор (покупатель) представляет в администрацию следующие документы:

- заявление в произвольной форме о разрешении ему производства работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) имущества (далее - заявление);

- акт технического обследования объекта, отражающий его фактическое состояние и обосновывающий необходимость проведения работ. Акт технического обследования должен содержать предполагаемый перечень и объем необходимых работ с приложением фотографий. Акт технического обследования составляется специализированной организацией. К обследованию в обязательном порядке привлекается представитель администрации. При ремонте инженерно-технических коммуникаций (канализация, водопровод, отопление, энергоснабжение и т.д.) акт технического обследования согласовывается также с соответствующими эксплуатационными организациями;

- письменное согласие балансодержателя имущества (при его наличии) в произвольной форме на проведение работ по капитальному ремонту имущества;

2.4. Администрация подготавливает и направляет в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения пакета документов, указанных в пункте 2.3 настоящего Порядка, распоряжение администрации арендатору (покупателю) о согласии на проведение капитального ремонта и предоставлении ему права разработки проектно-сметной документации на производство работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) имущества.

В случае представления неполного пакета документов или несоответствия представленных документов требованиям, предусмотренным в пункте 2.3 настоящего Порядка, а также несоблюдения условий, указанных в пункте 2.2 настоящего Порядка, администрация подготавливает в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения пакета документов арендатору (покупателю) письмо с мотивированным отказом по существу его заявления.

1. **Условия и порядок согласования проведения капитального ремонта арендованного нежилого объекта**

3.1. 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 и (или) частичная замена основных элементов конструкций (полы, оконные и дверные блоки, перекрытия, стены, перегородки);

4) полная и (или) замена инженерного оборудования, систем водо-, тепло- и энергоснабжения, вентиляции, канализации и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт;

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

3.2. В случае возмещения в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества стоимости затрат арендатора (покупателя) на капитальный ремонт в период его проведения арендатор (покупатель) разрабатывает и представляет в администрацию следующие документы:

- проектно-сметную документацию на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) имущества с приложением заключения о результатах ее экспертизы, в том числе государственной экспертизы, в случае если ее проведение является в соответствии с законодательством обязательным. К проектно-сметной 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 объекта - с соответствующим уполномоченным органом в сфере архитектуры и градостроительства;

- разрешение на строительство, выданное уполномоченными органами в соответствии с [Градостроительным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919338) при капитальном ремонте муниципального имущества, находящегося в аренде (или на стадии выкупа), при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого муниципального имущества.

В случае капитального ремонта инженерно-технических коммуникаций проектно-сметная документация дополнительно согласовывается с соответствующей эксплуатационной организацией.

3.3. Администрация в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения пакета документов от арендатора (покупателя) выполняет следующие действия:

3.3.1. Проводит проверку представленных документов и при их соответствии подготавливает:

- распоряжение о возмещении стоимости затрат арендатора (покупателя), принимаемых к возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества, и об утверждении расчетной стоимости затрат арендатора (покупателя), принимаемых к возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества;

- дополнительное соглашение к договору аренды (договор купли-продажи), предусматривающее возмещение стоимости затрат арендатора (покупателя) на проведение капитального ремонта арендуемого (выкупаемого)имущества в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества.

3.3.2. При несоответствии представленных арендатором (покупателем) документов требованиям настоящего Порядка администрация направляет в его адрес письмо с требованиями по их доработке.

В случае, если в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения письма арендатор (покупатель) не выполнит требования администрации по доработке документов и не представит полный пакет документов, администрация в течение 21 (двадцати одного) рабочего дня со дня получения письма направляет арендатору (покупателю) мотивированный отказ в возмещении стоимости затрат на капитальный ремонт арендуемого или выкупаемого им муниципального имущества.

3.4. Администрация в течение срока действия договора осуществляет контроль за исполнением арендатором (покупателем) принятых им на себя обязательств по дополнительному соглашению или договору купли-продажи в порядке, установленном действующим законодательством.

3.5. Арендатор (покупатель) обязан в течение 45 календарных дней после даты окончания работ, установленной дополнительным соглашением или договором купли-продажи, представить в администрацию следующие документы:

- отчет рыночной стоимости выполненных ремонтных работ в отношении арендуемого (выкупаемого) имущества, подготовленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

- акт выполненных работ, подписанный подрядчиком и заказчиком;

- платежные документы, подтверждающие затраты на выполненные работы как наличными деньгами (кассовые чеки, товарные чеки, квитанции или другие документы, подтверждающие прием денежных средств за соответствующий товар (работу, услугу), так и в безналичном порядке (платежный документ с отметкой банка);

- договор подряда на выполнение ремонтных работ или трудовой договор;

- разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным органом в соответствии с [Градостроительным кодексом Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901919338)(при его необходимости).

3.6. В случае, если план-графиком проведения работ выполнение капитального ремонта предусмотрено в течение всего срока действия долгосрочного договора аренды или договора купли-продажи, то документы, предусмотренные в пункте 3.5 настоящего Порядка, представляются арендатором (покупателем) в администрацию поэтапно по мере выполнения работ по капитальному ремонту имущества.

3.7. Администрация обязана в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения документов от арендатора (покупателя):

- проверить представленные документы на их соответствие условиям дополнительного соглашения или договора купли-продажи;

- в случае, если стоимость фактических затрат арендатора (покупателя), подтвержденная документами, указанными в пункте 3.5 Порядка, меньше утвержденной расчетной стоимости затрат, подготовить распоряжение администрации об утверждении фактической стоимости затрат арендатора (покупателя) на проведение работ по возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества, и дополнительное соглашение к договору аренды или договор купли-продажи, предусматривающие фактическую стоимость затрат арендатора (покупателя) на капитальный ремонт арендуемого (выкупаемого) им имущества, принимаемых к возмещениюв счет арендной платы или стоимости выкупного имущества.

3.8. Компенсации не подлежат затраты арендатора (покупателя) за ремонтно-строительные работы, выполненные с нарушением строительных норм и правил (СНиП).

3.9. При непредставлении или представлении арендатором (покупателем) в администрацию, документов, предусмотренных в пункте 3.5 настоящего Порядка, позднее 45 дней с установленной даты окончания работ возмещение затрат прекращается, а арендатор (покупатель) теряет право на возмещение стоимости понесенных затрат в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества.

3.10. В случае, указанном в пункте 3.9. настоящего Порядка, администрация возобновляет начисление арендной платы в полном размере (или выставляет полный расчет стоимости выкупного имущества) со дня заключения дополнительного соглашения к договору аренды или договора купли-продажи, указанного в подпункте 3.3.1 пункта 3.3 настоящего Порядка, с начислением пени в порядке, установленном для погашения задолженности по арендной плате или полной стоимости выкупного имущества.

Возобновление начисления арендной платы в полном размере (или с выставлением полного расчета стоимости выкупного имущества) в связи с отменой возмещения за счет аренды или стоимости выкупного недвижимого муниципального имущества не является изменением размера арендной платы или стоимости выкупного имущества, осуществляется без заключения дополнительного соглашения и является обязательным для арендатора (покупателя).

3.11. В случае возмещения в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества стоимости фактически выполненных арендатором (покупателем) работ арендатор (покупатель) представляет в администрацию документы, предусмотренные пунктами 3.2 (при необходимости) и 3.5.настоящего Порядка.

3.12. Администрация при поступлении документов от арендатора (покупателя) в случае, предусмотренном в пункте 3.11 настоящего Порядка, в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения документов:

3.12.1. Проводит проверку представленных документов и при их соответствии требованиям настоящего Порядка подготавливает:

- распоряжение о возмещении стоимости затрат арендатора (покупателя), в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества, и об утверждении расчетной стоимости затрат арендатора (покупателя), принимаемых к возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества;

- дополнительное соглашение к договору аренды или договор купли-продажи, предусматривающие применение возмещения стоимости затрат арендатора (покупателя) на проведение капитального ремонта арендуемого (выкупаемого)имущества в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества.

3.12.2. При несоответствии представленных документов требованиям настоящего Порядка направляет арендатору (покупателю) письмо с рекомендациями по их доработке либо письмо с мотивированным отказом по существу его заявления при несоблюдении требований, установленных настоящим Порядком.

**4. Особые условия.**

4.1. Не подлежит зачету в счет арендной платы:

- стоимость отделочных, а также иных работ, связанных с косметическим ремонтом, с потребностями арендатора в перепланировке помещений нежилого объекта, устройстве дополнительных входов, выполнении мероприятий по обеспечению нормативной звукоизоляции, пожарной безопасности, работы по обеспечению дополнительным тепло-, энерго-, водоснабжением, технологическим оборудованием, благоустройство и озеленение прилегающей к нежилому объекту территории, устройство охранной сигнализации и т.п.

- работы по капитальному ремонту нежилого объекта необходимость проведения которых возникла в связи с действиями (бездействиями) арендатора.

4.2. 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 Дальнереченского муниципального района.

4.3. 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.

4.4. 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.

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

4.6. Периодичность проведения зачета расходов по капитальному ремонту одного и того же вида работ на одном и том же нежилом объекте составляет не менее 10 (десяти) лет.

4.7. В случае проведения арендатором капитального ремонта без принятия соответствующего решения арендодателем, а также нарушения арендатором видов и объемов проведенных работ по капитальному ремонту, возмещение затрат арендатора на капитальный ремонт в зачёт арендной платы не производится.