



АДМИНИСТРАЦИЯ СЕВЕРОУРАЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

08.09.2020

№ 762

г. Североуральск

Об утверждении Положения о порядке проведения капитального ремонта арендуемых нежилых объектов, находящихся в собственности Североуральского городского округа, с зачетом в счет арендной платы затрат арендатора на проведение капитального ремонта

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Североуральского городского округа, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Североуральского городского округа, утвержденным решением Думы Североуральского городского округа от 25.12.2019 № 72, Администрация Североуральского городского округа

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Положение о порядке проведения капитального ремонта арендуемых нежилых объектов, находящихся в собственности Североуральского городского округа, с зачетом в счет арендной платы затрат арендатора на проведение капитального ремонта (прилагается).
2. Рекомендовать муниципальным унитарным предприятиям и муниципальным учреждениям Североуральского городского округа руководствоваться настоящим постановлением.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Первого заместителя Главы Администрации Североуральского городского округа В.В. Паслера.
4. Настоящее постановление опубликовать в газете «Наше слово» и на официальном сайте Администрации Североуральского городского округа.

Глава
Североуральского городского округа



В.П. Матюшенко

УТВЕРЖДЕНО
постановлением Администрации
Североуральского городского округа
от 08.09.2020 № 762
«Об утверждении Положения о
порядке проведения капитального
ремонта арендуемых нежилых
объектов, находящихся в
собственности Североуральского
городского округа, с зачетом в счет
арендной платы затрат арендатора на
проведение капитального ремонта»

Положение

о порядке проведения капитального ремонта арендуемых нежилых объектов, находящихся в собственности Североуральского городского округа, с зачетом в счет арендной платы затрат арендатора на проведение капитального ремонта

1. Общие положения

1.1. Положение о порядке проведения капитального ремонта арендуемых нежилых объектов, находящихся в собственности Североуральского городского округа, с зачетом в счет арендной платы затрат арендатора на проведение капитального ремонта (далее по тексту – Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Североуральского городского округа, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящемся в собственности Североуральского городского округа, утвержденным решением Думы Североуральского городского округа от 25.12.2019 №72, с целью установления порядка проведения капитального ремонта, переданного в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Североуральского городского округа: нежилого здания, его части, сооружения, нежилых помещений (далее по тексту – нежилой объект) с зачетом в счет арендной платы затрат арендатора на проведение капитального ремонта.

1.2. Положение определяет условия и порядок проведения капитального ремонта арендуемых нежилых объектов с зачетом в счет арендной платы затрат арендатора на проведение капитального ремонта, если аукционной (конкурсной) документацией предусмотрено право арендатора на проведение капитального ремонта нежилого объекта с зачетом затрат в счет арендой платы.

1.3. Проведение капитального ремонта осуществляется только с согласия Администрации Североуральского городского округа.

1.4. Капитальным ремонтом нежилых объектов по настоящему

Положению являются замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

1.5. К зачету в счет арендной платы принимаются затраты на ремонтные работы на нежилом объекте, отнесенные действующим законодательством Российской Федерации к работам по капитальному ремонту.

2. Комиссия по вопросам капитального ремонта нежилых объектов

1.6. Решение о согласовании проведения капитального ремонта с зачетом затрат арендатора нежилого объекта (далее – Арендатор) на проведение капитального ремонта в счет арендной платы на сумму понесенных затрат или части затрат Арендатора принимается постоянно действующей комиссией по вопросам капитального ремонта нежилых объектов (далее – Комиссия). Принятое Комиссией решение утверждается постановлением Администрации Североуральского городского округа.

1.7. Председателем Комиссии является Первый заместитель Главы Администрации Североуральского городского округа. Персональный состав Комиссии утверждается постановлением Администрации Североуральского городского округа.

1.8. Комиссия уполномочена принимать решения, если на заседании присутствуют не менее половины ее членов. Решение Комиссии принимается большинством голосов от числа присутствующих членов Комиссии, при равенстве голосов – голос председателя Комиссии является решающим. На основании принятого Комиссией решения отдел по управлению муниципальным имуществом Администрации Североуральского городского округа готовит проект соответствующего постановления Администрации Североуральского городского округа. Основанием для проведения капитального ремонта нежилого объекта с зачетом в счет арендной платы затрат арендатора на проведение капитального ремонта является постановление Администрации Североуральского городского округа.

3. Порядок согласования проведения капитального ремонта

1.9. Основанием для рассмотрения Комиссией вопроса о согласовании проведения арендатором капитального ремонта с зачетом стоимости таких работ в счет арендной платы является письменное заявление арендатора, поступившее арендодателю.

1.9.1. Для рассмотрения Комиссией вопроса о даче согласия на проведение капитального ремонта арендуемого нежилого объекта арендатор направляет арендодателю следующие документы:

заявление о согласовании проведения капитального ремонта нежилого объекта по форме приложения № 1 к Положению (далее – заявление);

акт технического обследования нежилого объекта, отражающий его фактическое состояние и обосновывающий необходимость проведения работ по капитальному ремонту. Акт технического обследования должен содержать предполагаемый перечень и объем необходимых работ с приложением фотографий. Акт технического обследования составляется специализированной организацией;

сметную документацию на выполнение работ по капитальному ремонту, составленную ресурсно-индексным методом в соответствии с методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 05.03.2004 № 15/1, с учетом технологических процессов при выполнении капитального ремонта; стоимость указанных в смете материалов должна быть подтверждена счетами-фактурами;

На момент подачи заявления у арендатора должна отсутствовать задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням) за нежилой объект и земельный участок, на котором он расположен (при наличии договора аренды земельного участка).

1.9.2. Срок рассмотрения заявления арендатора составляет три месяца со дня регистрации его поступления к арендодателю.

1.10. Заявление арендатора рассматривается в следующем порядке:

1.10.1. Арендодатель в течении одного месяца со дня поступления заявления арендатора проверяет его на соответствие условиям, установленным пунктом 3.1.1, подпунктом 3 пункта 3.3.2 Положения. При выявлении несоответствия формы и содержания заявления Арендатора и приложений к нему требованиям пункта 3.1.1, а также в случае наличия задолженности арендатора по арендной плате за нежилой объект на дату обращения с заявлением, арендодатель возвращает арендатору заявление без направления на рассмотрение Комиссии и разъясняет арендатору допущенные нарушения Порядка, послужившие основанием для возврата заявления. В случае соответствия заявления требованиям пункта 3.1.1, подпункта 3 пункта 3.3.2 Положения, арендодатель готовит соответствующее заключение и направляет его вместе с заявлением на рассмотрение Комиссии.

1.11. Комиссия рассматривает заявление арендатора и принимает одно из следующих решений:

1.11.1. Дать арендатору согласие на проведение капитального ремонта нежилого объекта с последующим зачетом понесенных затрат в счет арендной платы при соблюдении следующих условий:

1) арендатором представлены надлежащим образом оформленные документы в соответствии с п. 3.1.1. Положения. При этом, при наличии документов, подтверждающих аварийное состояние нежилого объекта, арендатору не может быть отказано в проведении капитального ремонта нежилого объекта с последующим зачетом понесенных затрат в счет арендной платы на основании пункта 5.8. Положения;

2) срок проведения капитального ремонта не превышает срока действия

договора аренды.

1.11.2. Дать арендатору согласие на проведение капитального ремонта нежилого объекта без последующего зачета понесенных затрат в счет арендной платы в следующих случаях:

1) в заявлении арендатора указаны виды работ, не подлежащие зачету в счет арендной платы, указанные в пункте 5.1 Положения;

2) капитальный ремонт нежилого объекта (его частей, оборудования) по данному виду работ уже проводился в предшествующие поступлению заявления арендатора десять лет;

3) у арендатора имеется задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням) за данный нежилой объект и земельный участок, на котором он расположен (при наличии договора аренды земельного участка);

4) представленные арендатором документы не соответствуют требованиям пункта 3.1.1 Положения.

1.12. О принятом Комиссией решении арендодатель уведомляет арендатора в письменной форме в течении 10 рабочих дней с момента его принятия.

1.13. В случае принятия Комиссией решения, указанного в пункте 3.3.1 Положения, арендодатель:

1.13.1. Готовит проект постановления Администрации Североуральского городского округа о проведении капитального ремонта нежилого объекта с зачетом в счет арендной платы затрат арендатора на его проведение;

1.13.2. После принятия Администрацией Североуральского городского округа постановления, указанного в п. 3.5.1 Положения, заключает с арендатором дополнительное соглашение к договору аренды нежилого объекта о проведении капитального ремонта с условием зачета понесенных арендатором затрат в счет арендной платы (далее – дополнительное соглашение, «примерная форма» дополнительного соглашения установлена в приложении № 2 к Положению). В дополнительном соглашении определяются условия проведения арендатором капитального ремонта, согласовывается смета затрат арендатора на проведение капитального ремонта, сроки проведения зачета в счет арендной платы, ответственность арендатора за нарушение условий дополнительного соглашения.

1.14. Дополнительные затраты, понесенные арендатором в ходе капитального ремонта, не указанные в решении Комиссии и не включенные в дополнительное соглашение, зачету в счет арендной платы не подлежат.

1.15. В случае согласования Комиссией проведения капитального ремонта с последующим зачетом понесенных затрат в счет арендной платы арендатор заключает договор с организацией, осуществляющей технический надзор за проведением капитального ремонта, и собственными силами или (и) с привлечением третьих лиц проводит работы по капитальному ремонту нежилого объекта.

1.16. По окончании проведения капитального ремонта арендатор в

месячный срок предоставляет Комиссии акты приемки-сдачи (формы КС-2, КС-3) с полным перечнем выполненных работ, подписанные арендатором и подрядчиком, акты на скрытые работы, сертификаты и паспорта на материалы, а также финансовые документы, подтверждающие оплату выполненных работ, оплату материалов, предусмотренных в смете. Все расходы, связанные с оформлением данных документов, возлагаются на арендатора.

4. Порядок зачета затрат на производство капитального ремонта в счет арендной платы

4.1 Зачет в счет арендной платы затрат арендатора на проведение капитального ремонта производится путем временного освобождения от арендной платы за арендованный нежилой объект.

4.2 Внесение арендной платы по договору аренды нежилого объекта приостанавливается со следующего месяца после заключения дополнительного соглашения и до дня окончания работ по капитальному ремонту, установленного дополнительным соглашением.

4.3 При расчете суммы зачета в счет арендной платы затрат арендатора на проведение капитального ремонта учитываются понесенные арендатором затраты без НДС. Подлежащие при этом уплате суммы НДС исчисляются и оплачиваются арендатором в порядке и сроки, установленными налоговым законодательством.

4.4 В месячный срок с момента получения документов, указанных в пункте 3.8 Положения, Комиссия рассматривает данные документы, осуществляет их проверку и выносит решение о принимаемой к зачету сумме затрат арендатора на производство капитального ремонта.

4.5 Не подлежат зачету затраты арендатора за ремонтно-строительные работы, выполненные с нарушением строительных норм и правил (СНиП).

4.6 Арендодатель в течении 5 рабочих дней со дня принятия Комиссией решения, указанного в пункте 4.4 Положения:

4.6.1. Производит расчет периода освобождения от арендной платы, в течении которого проводится зачет арендатора на капитальный ремонт нежилого объекта в счет арендной платы по следующей формуле:

$$T = S_k / S,$$
 где

T – период освобождения от арендной платы, в течении которого производится зачет затрат на капитальный ремонт в счет арендной платы, исчисляемых в месяцах;

S_k – понесенные арендатором затраты на проведение капитального ремонта нежилого объекта без НДС, утвержденные Комиссией к зачету в счет арендной платы, выраженные в рублях;

S – сумма арендной платы в месяц без НДС на момент проведения зачета затрат на капитальный ремонт, выраженная в рублях.

4.6.2. Оформляет применение зачета дополнительным соглашением к договору аренды нежилого объекта.

5. Заключительные положения

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, устройстве дополнительных входов, выполнении мероприятий по обеспечению нормативной звукоизоляции, пожарной безопасности, работы по обеспечению дополнительным тепло-, энерго-, водоснабжением, технологическим оборудованием, благоустройством и озеленением прилегающей к нежилому объекту территории, устройство охранной сигнализации.

5.2. 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 Североуральского городского округа.

5.3. Утвержденная Комиссией сумма к зачету затрат на капитальный ремонт нежилого объекта в счет арендной платы не может превышать сумму арендной платы за этот объект за два года.

5.4. Арендаторы, имеющие муниципальные преференции по арендной плате, в случае необходимости проведения капитального ремонта арендуемого нежилого объекта проводят его за счет собственных средств без проведения зачета в счет арендной платы затрат арендатора на производство капитального ремонта.

5.5. В случае выкупа нежилого объекта и перехода права собственности на него арендатору не возмещается стоимость затрат на капитальный ремонт, зачтенных в счет арендной платы.

5.6. В случае расторжения договора аренды или окончания срока его действия арендодатель не возмещает арендатору оставшуюся не зачтенной к моменту прекращения действия договора аренды стоимость затрат на капитальный ремонт.

5.7. В случаях проведения арендатором капитального ремонта нежилого объекта без получения согласия Комиссии на проведение капитального ремонта нежилого объекта с последующим зачетом понесенных затрат в счет арендной платы, либо при нарушении арендатором условий проведения капитального ремонта, определенных в дополнительном соглашении о его проведении, затраты арендатора на выполнение капитального ремонта не возмещаются, зачет понесенных затрат в счет арендной платы не проводится, проведенные при этом арендатором неотделимые улучшения нежилого объекта являются муниципальной собственностью.

5.8. Зачет затрат арендатора на проведение капитального ремонта нежилого объекта по одному и тому же виду работ проводится не чаще одного раза в десять лет.

Приложение № 1
к Положению о порядке проведения
капитального ремонта арендуемых
нежилых объектов, находящихся в
собственности Североуральского
городского округа, с зачетом в счет
арендной платы затрат арендатора на
проведение капитального ремонта

Форма заявления арендатора о проведении капитального ремонта

Главе Североуральского городского
округа
В.П. Матюшенко
_____ (ФИО)
от _____ (наименование
Арендатора или ФИО)
_____ (почтовый адрес
Арендатора)
_____ (телефон Арендатора)

заявление

Прошу согласовать проведение капитального ремонта арендуемого объекта недвижимого имущества, находящегося в собственности Североуральского городского округа, расположенного по адресу: Свердловская область, город Североуральск, _____ общей площадью ____ кв.м. с зачетом в счет арендной платы по договору от «__» _____ года № ____, заключенному с Администрацией Североуральского городского округа, произведенных _____ (наименование Арендатора или ФИО) затрат на проведение капитального ремонта. При производстве капитального ремонта будут осуществлены следующие виды работ: _____ (указываются наименования работ) с порядком и условиями осуществления зачета в счет арендной платы, стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого им объекта недвижимого имущества в Североуральском городском округе ознакомлен и обязуюсь их выполнять.

Приложение:

- 1) Смета затрат на проведение работ по капитальному ремонту;
 - 2) Акт технического обследования;
 - 3) _____ (иные документы).
_____ (наименование должности (подпись) (ФИО руководителя)
- «__» _____ года М.П.

Приложение № 2
к Положению о порядке проведения капитального ремонта арендуемых нежилых объектов, находящихся в собственности Североуральского городского округа с зачетом в счет арендной платы затрат арендатора на проведение капитального ремонта с зачетом стоимости понесенных затрат в счет арендной платы

Примерная форма дополнительного соглашения к договору аренды нежилого объекта о проведении Арендатором капитального ремонта с зачетом стоимости понесенных затрат в счет арендной платы

Администрация Североуральского городского округа, в лице _____, действующего на основании Устава Североуральского городского округа, постановления Главы Североуральского городского округа от 11.10.2017 № 40, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и _____ в лице _____, действующего на основании _____, именуемого в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Сторонами, на основании заявления Арендатора от «__» _____ №__ (входящий номер и дата), решения комиссии по вопросам капитального ремонта нежилых объектов от «__» _____ года и Постановления Администрации Североуральского городского округа от «__» _____ года № ____ заключили настоящее дополнительное соглашение (далее Соглашение) к договору аренды от «__» _____ года №__ (далее Договор) о нижеследующем:

1. Арендатор обязуется:

1.1. В период с «__» _____ года по «__» _____ года провести собственными силами и средствами капитальный ремонт арендуемого объекта, расположенного _____ по _____ адресу: _____, по видам работ и в объеме согласно прилагаемой к Соглашению проектно-сметной документации (сметы), общей стоимостью _____ рублей.

1.2. При выполнении работ:

а) обеспечить технический надзор за производством работ;
б) заключить договоры на обеспечение объекта энергетическими и иными ресурсами в объемах, необходимых для проведения предусмотренных сметой работ;

в) обеспечить соблюдение строительных норм и правил, требований закона и иных правовых актов об охране окружающей среды, безопасности строительных работ;

г) в случае повреждения инженерных сетей и (или) конструктивных элементов объекта производить за счет собственных средств все необходимые восстановительные работы в сроки, согласованные с Арендодателем и эксплуатационной организацией, а также возмещать причиненные им убытки, возникшие вследствие указанных обстоятельств;

д) при производстве скрытых работ оформлять по их завершении соответствующие акты с участием Арендодателя и эксплуатационной организации.

1.3. В срок не позднее 30 календарных дней с даты окончания работ, установленной Соглашением, представить Арендодателю следующие документы:

- акт выполненных работ, составленный с участием Арендодателя и эксплуатационной организации, с приложением актов на скрытые работы, если последние производились;

- платежные документы, подтверждающие затраты Арендатора на выполненные работы с отметкой банка, а также документы, подтверждающие понесенные расходы на материалы, внесенные в смету.

1.4. В случае, если общая стоимость затрат на проведение капитального ремонта, установленная Соглашением, больше фактических затрат Арендатора принятых к зачету в счет арендной платы, Арендатор должен в месячный срок с момента полного зачета стоимости фактических затрат погасить задолженность по арендной плате и пени.

2. Арендодатель обязуется:

2.1. С «01» _____ года (месяц, следующий за месяцем заключения Соглашения) и до «__» _____ года (дата окончания срока проведения капитального ремонта) приостановить начисление арендной платы по договору аренды от _____ № _____;

2.2. В порядке, установленном нормативным правовым актом Североуральского городского округа, провести зачет в счет арендной платы затрат Арендатора на производство капитального ремонта.

3. Особые условия:

3.1. Стоимость затрат Арендатора сверх суммы, установленной в пункте 2.1. Соглашения, а также стоимость работ, не предусмотренных согласованной сметой, к зачету в счет арендной платы не принимаются.

3.2. При непредставлении или представлении Арендатором документов позднее 30 календарных дней с установленной даты окончания работ проведение зачета затрат прекращается и Арендатор теряет право на зачет стоимости понесенных затрат в счет арендной платы. При этом начисление арендной платы возобновляется в полном размере со дня заключения Соглашения с начислением пени в порядке, установленном для погашения задолженности по арендной плате. Арендатор обязан погасить задолженность по арендной плате, а также возместить в установленном законом порядке ущерб, нанесенный муниципальному имуществу. Размер возмещения определяется исходя из стоимости затрат, которые необходимо осуществить для приведения

арендуемого объекта в состоянии, пригодное для его использования по назначению. Стоимость произведенных неотделимых улучшений объекта Арендатору не возмещается.

3.3. В случае, если Арендатор не может завершить работы по капитальному ремонту арендуемого объекта в сроки, установленные Соглашением, но имеет намерения по их завершению, он обязан:

- в период проведения работ или в течении 30 календарных дней после определенной в настоящем соглашении даты завершения работ, представить Арендодателю мотивированное заявление с просьбой о продлении срока исполнения работ (отказе от исполнения работ);

- представить документы, подтверждающие стоимость затрат, вложенных в арендуемый объект на дачу подачи заявления о продлении срока работ;

- если стоимость указанных затрат Арендатора меньше величины фактически проведенного зачета стоимости затрат на день подачи заявления о продлении срока работ, погасить эту разницу в порядке, установленном для погашения задолженности по арендной плате.

Применение зачета затрат Арендатора на завершение работ по капитальному ремонту может быть осуществлено только после полного выполнения работ, предусмотренных проектно-сметной документацией (сметой). При этом расчет длительности периода зачета стоимости затрат, который не может быть более двух лет, производится в порядке, установленном правовым актом Североуральского городского округа.

3.4. Арендодатель не реже одного раза в два месяца осуществляет контроль за ходом работ по капитальному ремонту нежилого объекта и соблюдением Арендатором согласованного с Арендодателем графика проведения работ (далее – контрольная проверка). Арендодатель предварительно согласовывает с Арендатором время проведения контрольной проверки, а Арендатор обязан обеспечить представителям Арендодателя доступ на нежилой объект для ее проведения. По результатам контрольной проверки Арендодатель составляет акт, отражающий фактическое состояние нежилого объекта на момент контрольной проверки, который подписывается представителем Арендодателя и Арендатора. В случае отказа Арендатора от подписания указанного акта, представитель Арендодателя составляет акт об отказе от подписания акта контрольной проверки и заверяет этот акт подписями двух свидетелей.

3.4.1. Если контрольной проверкой будет установлено, что Арендатор не приступил к выполнению работ по капитальному ремонту, то Арендодатель расторгает Соглашение в одностороннем порядке, а Арендатор обязан в течении 10 дней со дня составления акта контрольной проверки оплатить задолженность по арендной плате за нежилой объект в порядке и размере, установленном договором аренды.

3.5. Внесение изменений и дополнений в настоящее Соглашение осуществляется по соглашению сторон.

4. Приложения, составляющие неотъемлемую часть Соглашения:

а) проектно-сметная документация (смета) на проведение капитального ремонта на ___ л.;

б) график проведения работ по капитальному ремонту на ___ л.;

в) решение комиссии по вопросам капитального ремонта нежилых объектов на ___ л.

5. Соглашение является неотъемлемой частью договора аренды от «__» _____ года № ____.