

УТВЕРЖДЕНО
решением Думы Опаринского
муниципального округа
от 28.01.2022 № 08/05

Порядок выполнения арендаторами работ по капитальному ремонту и реконструкции объектов недвижимого имущества муниципального образования Опаринский муниципальный округ Кировской области

1. Настоящий Порядок регулирует отношения по выполнению арендаторами муниципального имущества работ по капитальному ремонту и реконструкции объектов недвижимого имущества, переданных в аренду из казны муниципального образования Опаринский муниципальный округ Кировской области.

2. Затраты арендатора муниципального имущества на проведение его капитального ремонта (стоимость произведенных в результате капитального ремонта неотделимых улучшений арендуемого имущества) могут быть полностью или частично компенсированы арендатору в течение срока действия договора путем зачета в счет подлежащих уплате арендных платежей на условиях, определенных настоящим Порядком, за исключением случаев, предусмотренных договорами.

3. Стоимость произведенного капитального ремонта и (или) реконструкции может быть зачтена в счет арендной платы за пользование муниципальным имуществом только в случае, если арендатором произведен капитальный ремонт и (или) реконструкция арендуемого имущества с согласия собственника имущества, т.е. администрации Опаринского муниципального округа.

Затраты на капитальный ремонт, реконструкцию, не согласованные с администрацией, зачету в счет арендной платы не подлежат.

4. Зачету в счет арендной платы по договору аренды подлежат затраты на капитальный ремонт, включающий в себя комплекс строительных работ по устранению физического износа конструктивных элементов здания, частичную замену или укрепление несущих стен и каркасов, а также других несущих конструктивных элементов объекта, систем инженерного оборудования, восстановление или замену инженерных сетей: канализации, водопровода, отопления, электроснабжения, системы пожарной безопасности.

5. Зачету в счет платы по договорам аренды не подлежат:
затраты на косметические работы;
затраты на перепланировку помещений;
стоимость работ по обеспечению дополнительным тепло-, энерго- и водоснабжением;
стоимость технологического оборудования;

затраты на благоустройство, озеленение прилегающей территории;
стоимость охранной сигнализации (включая стоимость работ по установке металлических дверей, решеток);
стоимость иных работ, связанных с потребностями и деятельностью арендатора.

6. До начала выполнения работ арендатор обращается в администрацию Опаринского муниципального округа с заявлением о выполнении работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции, в котором должны быть указаны виды, сроки выполнения и стоимость работ.

К заявлению прилагаются следующие документы:

проектная документация по капитальному ремонту объекта капитального строительства, выполненная в соответствии с требованиями технических регламентов;

сметная документация, которая должна отражать объем и виды работ;

план-график проведения работ;

справка об отсутствии просроченной задолженности по арендной плате;

экспертное заключение в части мероприятий по восстановлению или замене инженерных сетей;

в случаях, предусмотренных законом, арендатор представляет разрешение на строительные изменения объектов капитального строительства, не требующие разрешения на строительство.

7. В случае непредставления арендатором документов, указанных в пункте 6 настоящего Порядка, либо представления неполного пакета документов заявление о проведении капитального ремонта и (или) реконструкции муниципального недвижимого имущества должно быть оставлено без рассмотрения и возвращено заявителю.

8. Все заявления арендаторов о выполнении капитального ремонта и (или) реконструкции с полным пакетом документов, указанных в пункте 6 настоящего Порядка, рассматриваются на комиссии по использованию муниципального имущества.

9. Для принятия решения по вопросу о необходимости проведения капитального ремонта и (или) реконструкции арендуемого имущества, сроках их проведения, порядке и размере зачета затрат арендатора создается рабочая группа по решению вопросов проведения капитального ремонта и реконструкции имущества (далее - рабочая группа).

Состав рабочей группы утверждается постановлением администрации Опаринского муниципального округа. В состав рабочей группы обязательно включаются:

представитель отдела муниципальной собственности администрации Опаринского муниципального округа;

представитель администрации Опаринского муниципального округа;

арендатор муниципального имущества;

к участию в рабочей группе по согласованию могут привлекаться так же представители иных организаций.

10. В рамках рассмотрения заявления арендатора о проведении капитального ремонта и (или) реконструкции арендуемого муниципального имущества рабочая группа:

изучает и анализирует представленные арендатором документы;

осуществляет обследование объекта недвижимого имущества, по результатам которого составляет акт технического обследования, отражающий фактическое состояние объекта и обосновывающий необходимость проведения работ (подписывается всеми членами рабочей группы, участвующими в обследовании имущества).

11. По результатам работы рабочая группа готовит заключение следующего содержания:

11.1. О необходимости проведения капитального ремонта и (или) реконструкции с указанием видов и объемов необходимых работ.

11.2. Об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта и (или) реконструкции.

12. На основании представленных арендатором документов и заключения рабочей группы комиссия по использованию муниципального принимает одно из следующих решений:

12.1. Разрешить проведение капитального ремонта и (или) реконструкции за счет средств арендатора.

12.2. Разрешить проведение капитального ремонта и (или) реконструкции в счет арендных платежей с заключением между арендатором и администрацией Опаринского муниципального округа договора, предусматривающего выполнение администрацией Опаринского муниципального округа функций заказчика, с указанием вида работ и предельной стоимости работ, подлежащей погашению в счет арендной платы, в случаях:

- необходимости проведения капитального ремонта в связи с разрушением или угрозой разрушения конструктивных элементов объекта, внутренних сетей;
- необходимости исполнения предписаний надзорных органов.

12.3. Отказать в даче согласия арендатору на проведение капитального ремонта и (или) реконструкции муниципального недвижимого имущества.

13. Комиссия по использованию муниципального имущества отказывает арендатору в даче согласия на проведение капитального ремонта и (или) реконструкции муниципального недвижимого имущества в следующих случаях:

13.1. За арендатором числится непогашенная задолженность по арендной плате по договорам аренды муниципального имущества.

13.2. Арендатором допущены иные нарушения условий заключенных договоров аренды муниципального имущества.

14. Заявление арендатора о проведении капитального ремонта и (или) реконструкции арендуемого имущества должно быть рассмотрено в срок не более 40 рабочих дней при условии представления заявителем полного пакета документов, указанных в пункте 6 настоящего Порядка, в том числе:

14.1. Срок подготовки информации и внесения на рассмотрение комиссии по использованию муниципального имущества поступившего заявления и

документов, указанных в пункте 6 настоящего порядка, составляет 10 рабочих дней.

14.2. Срок создания рабочей группы по решению вопросов проведения капитального ремонта и реконструкции имущества составляет 5 рабочих дней.

14.3. Срок осуществления рабочей группой анализа представленных заявителем документов, обследования объекта недвижимого имущества и подготовки заключения о необходимости или об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта и (или) реконструкции объекта недвижимого имущества составляет 15 рабочих дней.

14.4. Срок подготовки и направления заявителю ответа по результатам решения комиссии по использованию муниципальной собственности составляет 10 рабочих дней.

15. Решение комиссии о разрешении проведения капитального ремонта и (или) реконструкции в счет арендных платежей с заключением договора на выполнение функций заказчика администрацией района является основанием заключения арендатором соответствующего договора с администрацией Опаринского муниципального округа.

16. Рабочая группа осуществляет строительный надзор и приемку выполненных работ.

17. Акт приемки выполненных работ рассматривается на комиссии в течение 10 дней после проведения ремонта.

18. Комиссия по использованию муниципального имущества после рассмотрения актов выполненных работ, предоставления платежных документов, подтверждающих затраты на выполненные работы (с отметкой банка и иными необходимыми реквизитами), принимает решение о предельном размере стоимости выполненных работ, подлежащей погашению в счет арендной платы в срок 15 рабочих дней.

19. О результатах рассмотрения заявления арендатор уведомляется письменно в течение 7 дней после рассмотрения заявления на комиссии по использованию муниципального имущества.

20. Зачет стоимости работ по проведению капитального ремонта и (или) реконструкции имущества (неотделимых улучшений) объекта в счет арендной платы производится по окончании работ (этапа работ).

21. В случае увеличения в представленных документах суммы произведенных затрат по сравнению с ранее согласованной сметой затраты сверх согласованной суммы в счет арендной платы не засчитываются.

22. При проведении капитального ремонта и (или) реконструкции муниципального недвижимого имущества арендатором перечисляется в бюджет муниципального образования минимальная арендная плата из расчета минимальной базовой ставки платы за аренду 1 квадратного метра объекта недвижимого имущества в год, установленной решением Думы Опаринского муниципального округа.

23. Размер возмещения стоимости работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции, выполняемых арендаторами в текущем году, не может

превышать пятидесяти процентов от общей суммы годовых начислений арендной платы по данному договору аренды муниципального имущества, в отношении которого поступило заявление арендатора о проведении капитального ремонта и (или) реконструкции, за исключением случаев, предусмотренных действующими договорами, существовавшими на момент утверждения настоящего Порядка.

Арендная плата устанавливается в размере минимальной арендной платы на период до полного погашения предельной стоимости выполненных работ, принятой к возмещению, за счет разницы расчетной арендной платы и минимальной арендной платы.

25. Действие настоящего Порядка распространяется также на выполнение арендаторами работ по капитальному ремонту и реконструкции переданных им в аренду сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и канализации, а также объектов внешнего благоустройства, за исключением случаев, когда договорами аренды предусмотрена обязанность арендаторов осуществлять капитальный ремонт и (или) реконструкцию переданных в аренду объектов муниципального имущества за свой счет.

26. Все отделимые и неотделимые улучшения, произведенные арендатором в ходе капитального ремонта объекта, являются муниципальной собственностью администрации Опаринского муниципального округа и должны быть переданы арендатором арендодателю безвозмездно в надлежащем состоянии в составе объекта в случае прекращения договора аренды.

27. В случае окончания срока действия договора или расторжения договора аренды до погашения в полном объеме арендодателем принятых к возмещению затрат возмещение затрат прекращается.

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты арендатора на проведение ремонтных работ возмещаются арендатору без учета налога на добавленную стоимость.