

Утверждено
постановлением администрации
города Кировска
от 03.11.2015 № 1663

**Положение
о порядке возмещения стоимости неотделимых улучшений
арендуемых объектов муниципального нежилого фонда
города Кировска**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение о порядке возмещения стоимости неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда города Кировска (далее – Положение) применяется в отношении имущества муниципального образования город Кировск с подведомственной территорией, переданного в аренду (здания, строения, сооружения, помещения и иные объекты) (далее - Объект) в части правоотношений, регулирующих порядок согласования производства работ по улучшению арендованного имущества, и не отделимых без вреда для этого имущества в следующих случаях:

- вызванного неотложной необходимостью (пожар, затопление, авария, невыполнение капитального ремонта более 15 лет),
- при сдаче в аренду Объекта, непригодного для использования под вид деятельности определенный условиями договора аренды,
- аварийное состояние объекта аренды,
- производство иных работ по улучшению эксплуатационных показателей объекта аренды, в соответствии с заключенным с арендатором инвестиционным соглашением (договором),

а также порядок принятия решения о зачете в счет арендной платы затрат арендатора на производство таких работ.

1.2. Под неотделимыми улучшениями Объектов, применительно к данному Положению, понимается ремонт имущества с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов (конструкций, технических устройств, составляющих здание, в том числе ремонт фасада здания) и систем инженерного оборудования, а также улучшение его эксплуатационных показателей (совокупности технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик имущества, в том числе благоустройство прилегающей территории), проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема, включая строительство обособленного входа, пристройку дополнительных помещений, крылец, или изменение качества инженерно-технического обеспечения).

2. Порядок согласования производства неотделимых улучшений Объекта

2.1. Для получения разрешения на производство неотделимых улучшений Объекта арендатор представляет арендодателю следующие документы:

- заявление о согласовании производства неотделимых улучшений арендуемого имущества и возмещении затрат на производство неотделимых улучшений в счет подлежащей уплате арендной платы за Объект;
- проектно-сметная документация на производство неотделимых улучшений арендуемого имущества, выполненная организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством;
- положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация подлежит государственной экспертизе в соответствии с действующим законодательством;
- план-график проведения работ.

2.2. Все расходы по составлению и согласованию проектно-сметной документации на производство неотделимых улучшений арендуемого имущества и проведению ее государственной экспертизы при определении стоимости затрат, подлежащей зачету в счет арендной платы, несет арендатор.

2.3. Арендодатель в срок не позднее 60 дней с момента поступления документов, предусмотренных подпунктом 2.1 пункта 2 настоящего Положения, выносит вопрос на рассмотрение постоянно-действующей комиссии по рассмотрению вопросов предоставления в аренду и пользование недвижимого имущества муниципального образования г. Кировск и по проведению торгов на право заключения договоров аренды (далее – Комиссия), действующей на основании Положения утвержденного распоряжением администрации города Кировска.

2.4. Комиссия в течении 30 дней с момента поступления документов на рассмотрение принимает решение о согласовании производства неотделимых улучшений Объекта с зачетом стоимости этих работ в счет арендной платы по договору, а также определяет срок отсрочки по внесению арендной платы по договору аренды на период проведения ремонтных работ.

2.5. На основании решения Комиссии, арендодатель в течении 15 дней заключает дополнительное соглашение к договору аренды о производстве неотделимых улучшений с зачетом стоимости этих работ в счет арендной платы (далее – дополнительное соглашение) и предоставлении отсрочки по внесению арендной платы по договору аренды на период проведения ремонтных работ.

3. Условия и порядок возмещения затрат арендатора на производство неотделимых улучшений

3.1. Затраты на производство неотделимых улучшений Объекта возмещаются арендатору на сумму понесенных затрат в течение срока действия договора аренды путём их зачета в счет подлежащей уплате арендной платы за Объект.

3.2. По окончании ремонтных работ для подтверждения понесенных им затрат на производство неотделимых улучшений арендатор представляет арендодателю акт приемки выполненных работ (форма КС-2), и другие документы, подтверждающие его затраты (расчет материалов, счета-фактуры, справки о стоимости выполненных работ). При реконструкции объекта помимо перечисленных документов представляется акт ввода в эксплуатацию законченной реконструкцией объекта. Арендодатель в срок не позднее 60 дней с момента поступления документов, выносит вопрос о размере компенсации затрат арендатору на рассмотрение Комиссии.

3.3. Комиссия в течении 30 дней с момента поступления документов на рассмотрение принимает решение о размере компенсации затрат арендатору в счет арендной платы по договору аренды за произведенные неотделимые улучшения Объекта.

3.4. На основании решения Комиссии арендодатель в течении 15 дней заключает дополнительное соглашение к договору аренды об освобождении от арендной платы на сумму понесенных арендатором расходов по улучшению арендуемого имущества.

3.5. В случае непредставления необходимой отчетной документации в соответствии с подпунктом 3.2 пункта 3 настоящего Положения решение об отсрочке по внесению арендной платы по договору аренды на период проведения ремонтных работ аннулируется и арендатору выставляется требование на сумму недополученной за прошедший период арендной платы с начислением штрафных санкций, предусмотренных договором аренды.

3.6. Затраты арендатора на производство неотделимых улучшений, не согласованные в установленном настоящим Положением порядке, зачету не подлежат.

3.7. На момент окончания срока договора аренды неотделимые улучшения арендуемого помещения, произведенные арендатором в счет арендной платы, являются собственностью муниципального образования город Кировск с подведомственной территорией.
