

Утверждено
постановлением Администрации
города Кировска
от _____ № ____

**Положение
о порядке зачета стоимости неотделимых улучшений
(в том числе капитальный ремонт и реконструкция)
арендуемых объектов муниципального нежилого фонда
города Кировска**

1. Общие положения

1.1. Настоящий порядок применяется в отношении объектов муниципального нежилого фонда города Кировска (далее - Объект) в части правоотношений, регулирующих порядок согласования производства неотделимых улучшений (в том числе капитальный ремонт и реконструкция) имущества находящегося в аренде вызванного неотложной необходимостью (пожар, затопление, авария, невыполнение капитального ремонта более 15 лет), при сдаче в аренду объекта, непригодного для использования (необходимость проведения капитального ремонта и реконструкции объекта аренды за счет средств арендатора, аварийное состояние объекта аренды), а также порядок принятия решения о зачете в счет арендной платы затрат арендатора на производство таких работ.

1.2. Положение распространяется на имущество муниципального образования город Кировск с подведомственной территорией, переданное в аренду (здания, строения, сооружения, помещения и иные объекты далее - объект).

1.3. Под капитальным ремонтом имущества, применительно к данному порядку взаиморасчетов, 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).

1.4. Под реконструкцией имущества, применительно к данному порядку взаиморасчетов, понимается комплекс 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 ремонтных работ

2.1. Для получения разрешения на производство неотделимых улучшений (в том числе капитальный ремонт и реконструкцию) Объекта Арендатор представляет Арендодателю:

1) заявление о согласовании проведения капитального ремонта (реконструкции) арендуемого имущества

Заявление может включать просьбу о возмещении затрат на производство неотделимых улучшений (в том числе капитальный ремонт и реконструкцию) в счет подлежащей уплате арендной платы за Объект, если эти затраты подлежат зачету;

2) проектно-сметная документация на выполнение капитального ремонта арендуемого имущества, выполненная организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством;

3) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация подлежит государственной экспертизе в соответствии с действующим законодательством;

4) план-график проведения работ;

5) техническое заключение по результатам обследования арендуемого имущества, подтверждающее необходимость капитального ремонта (реконструкции).

2.2. Все расходы по составлению и согласованию проектно-сметной документации на капитальный ремонт и проведению ее государственной экспертизы при определении стоимости затрат на капитальный ремонт (реконструкцию), подлежащей зачету в счет арендной платы, несет арендатор.

2.3. При наличии комплекта документов, предусмотренных п.2.1., Комитет выносит вопрос на рассмотрение постоянно-действующей комиссии по вопросам предоставления в аренду и пользование недвижимого имущества муниципального образования город Кировск (далее – Комиссия).

2.4. На основании решения Комиссии, заключается дополнительное соглашение к договору аренды о проведении капитального ремонта (неотделимых улучшений) либо реконструкции с зачетом стоимости этих работ в счет арендной платы (далее – дополнительное соглашение). На период проведения ремонтных работ арендатору может предоставляться отсрочка внесения арендной платы, но не более чем на 1 год.

2.5. Арендатору может быть отказано в проведении зачета стоимости этих работ, если необходимость выполнения им капитального ремонта или реконструкции имущества связана с производственной или иной деятельностью арендатора.

3. Условия и порядок возмещения затрат Арендатора на производство капитального ремонта

3.1. Затраты на капитальный ремонт (реконструкцию) и иные неотделимые улучшения Объекта могут быть возмещены Арендатору на сумму, состав-

ляющую не более 50% от суммы 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 ремонтные работы Арендатор представляет Комитету акт приемки выполненных работ (форма КС-2), и другие документы, подтверждающие его затраты (расчет материалов, счета-фактуры, справки о стоимости выполненных работ). При реконструкции помимо перечисленных документов представляется акт ввода в эксплуатацию законченного реконструкцией объекта. Комитет выносит вопрос на рассмотрение Комиссии.

3.3. Комиссия определяет виды работ и принимает решение о размере компенсации затрат арендатора, которые могут быть зачтены в счет арендной платы.

3.4. На основании решения Комиссии, заключается дополнительное соглашение к договору аренды об уменьшении размера арендной платы либо освобождении от арендной платы на сумму понесенных арендатором расходов по улучшению арендуемого имущества.

3.5. В случае непредставления необходимой отчетной документации решение о частичном освобождении Арендатора от оплаты аренды помещения аннулируется и Арендатору выставляется требование на сумму недополученной за прошедший период арендной платы с начислением штрафных санкций, предусмотренных настоящим договором.

3.6. Затраты Арендатора на производство капитального ремонта, не согласованного в установленном порядке, зачету не подлежат.

3.7. На момент окончания срока договора неотделимые улучшения арендуемого помещения (в том числе капитальный ремонт и реконструкцию), выполненные Арендатором в счет арендной платы, являются собственностью муниципального образования город Кировск.