



**ДУМА**  
**Лазовского муниципального округа**  
**Приморского края**

**РЕШЕНИЕ**

с. Лазо

Принято Думой Лазовского  
муниципального округа  
30 марта 2022 года

**Положение**

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

**I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящее Положение разработано в 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 № 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества», 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 им недвижимого муниципального имущества Лазовского муниципального округа, поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим (далее – Положение), определяет процедуру и условия получения арендатором согласия на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого муниципального недвижимого имущества, находящегося в собственности Лазовского муниципального округа (далее – имущество), арендодателем по которому выступает администрация Лазовского муниципального округа, а также порядок принятия решения о возмещении в счет арендной стоимости затрат арендатора, как в период проведения работ по капитальному ремонту, так и после завершения данных работ в течение действия договора аренды.

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 преференцию по арендной плате нежилых объект

1.4. Для целей настоящего Положения под капитальным ремонтом (реконструкцией) 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 (далее – капитальный ремонт).

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 Лазовского муниципального округа (далее – Администрация) на основании поступившего соответствующего заявления арендатора и документов, предусмотренных настоящим Положением, дает согласие на проведение работ по капитальному ремонту и принимает решение о возмещении в счет арендной платы стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого имущества, по которому администрация выступает арендодателем.

1.6. Заявление арендатора с приложением пакетов документов в случае необходимости производства работ по капитальному ремонту имущества подается до их начала в письменном виде на имя главы администрации Лазовского муниципального округа Приморского края.

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

1.8. Проведение арендатором работ по капитальному ремонту арендуемого имущества и применение возмещения затрат арендатора в счет арендной платы осуществляется в соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды, заключенным между арендатором и арендодателем, на основании распоряжения администрации.

1.9. Возмещение за счет аренды стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду муниципального недвижимого имущества Лазовского муниципального округа, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющими специальный налоговый режим осуществляется путем определения периода освобождения арендатора от уплаты арендных платежей по формуле:

$P = S \text{ затрат} / S \text{ аренды}$ , где:

P – период освобождения арендатора от уплаты арендных платежей при проведении капитального ремонта объектов муниципальной собственности;

S затрат – сумма затрат арендатора на проведение капитального ремонта объектов муниципальной собственности в рублях;

S аренды – размер арендной платы в месяц (на дату расчета) в рублях.

При этом период зачета затрат арендатора на проведение работ по капитальному ремонту объектов муниципальной собственности в счет арендной платы определяется с первого числа месяца следующего за месяцем принятия решения о зачете затрат арендатора на проведение капитального ремонта объектов муниципальной собственности в счет арендной платы.

## **2. Порядок получения арендатором согласия на проведение капитального ремонта, арендуемого им имущества**

2.1. Для получения арендатором согласия на проведение капитального ремонта арендуемого им имущества арендатор направляет в Администрацию заявление в произвольной форме о разрешении ему производства работ по капитальному ремонту арендуемого имущества с приложением следующих документов:

- 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 разрешение на проведение ремонтно-реставрационных работ уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия в случае проведения ремонтных работ в здании, являющемся объектом культурного наследия (выявленным объектом культурного наследия).

2.2. Администрация подготавливает и направляет арендатору в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения пакета документов, указанных в пункте 2.1 настоящего Положения, распоряжение Администрации о согласии на проведение капитального ремонта и предоставление ему права разработки проектно-сметной документации на производство работ по капитальному ремонту арендуемого имущества.

В случае предоставления неполного пакета документов или несоответствия предоставленных документов требованиям, предусмотренным в пунктах 1.9 и 2.1 настоящего Положения, а также несоблюдения условий, указанных в настоящем пункте, администрация подготавливает в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения пакета документов арендатору письмо с мотивированным отказом по существу его заявления.

При этом администрация принимает решение о согласовании арендатору проведение работ по капитальному ремонту арендуемого им имущества при соблюдении следующих условий:

а) арендатор добросовестно выполняет условия договора аренды;

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

### **3. 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) замена инженерного оборудования, систем водо-, тепло- и энергоснабжения, вентиляции, канализации и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт;

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

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

6) разработка проектно-сметной документации.

К возмещению в зачет арендной платы не принимаются работы по капитальному ремонту нежилого объекта, необходимость проведения которых возникла в связи с действиями (бездействиями) арендатора.

Стоимость отделочных, а также иных работ, связанных со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, работы по обеспечению дополнительным тепло-, энерго-, водоснабжением, технологическим оборудованием, замена столярных изделий, покрытия пола и т.д.), не подлежит возмещению в счет арендной платы.

3.2. В случае возмещения в счет арендной платы стоимости затрат арендатора на капитальный ремонт арендатор разрабатывает и представляет в администрацию следующие документы:

- проектно-сметную документацию на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого имущества с приложением положительного 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, при капитальном ремонте муниципального имущества, находящегося в аренде, 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, указанных в пункте 3.2 настоящего Положения, от арендатора проводит проверку представленных документов.

При несоответствии представленных арендатором документов требованиям настоящего Положения 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 направляет арендатору мотивированный отказ в возмещении стоимости затрат на капитальный ремонт арендуемого или выкупаемого им муниципального имущества.

3.4. Арендатор обязан в течение 45 календарных дней после окончания работ представить в администрацию следующие документы:

- акт выполненных работ (по форме КС-2 и КС-3), подписанный подрядчиком и заказчиком;
- платежные документы, подтверждающие затраты на выполненные работы, приобретенные материалы 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), в том числе затраты на изготовление проектно-сметной документации;
- договор подряда на выполнение ремонтных работ или трудовой договор;

разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным органом в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (при его необходимости).

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

- проверить представленные документы на их соответствие условиям дополнительного соглашения;

- в случае, если стоимость фактических затрат арендатора, подтвержденная документами, указанными в пункте 3.4 Положения, равна или меньше утвержденной расчетной стоимости затрат, подготовить распоряжение администрации об утверждении фактической стоимости затрат арендатора на проведение работ по возмещению в счет арендной платы и дополнительное соглашение к договору аренды, предусматривающие расчет периода освобождения арендатора от уплаты арендных платежей в счет компенсации затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого им имущества, принимаемых к возмещению.

3.6. При несоответствии представленных документов требованиям настоящего Положения направляет арендатору письмо с рекомендациями по их доработке либо письмо с мотивированным отказом по существу его заявления при несоблюдении требований, установленных настоящим Положением.

3.7. В случае, указанном в пункте 3.7 настоящего Положения, администрация возобновляет начисление арендной платы в полном размере со дня заключения дополнительного соглашения к договору аренды с начислением пени в порядке, установленном для погашения задолженности по арендной плате.

Возобновление начисления арендной платы в полном размере в связи с отменой возмещения за счет аренды не является изменением размера арендной платы, осуществляется без заключения дополнительного соглашения и является обязательным для арендатора.

#### **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, благоустройством и озеленением прилегающей к нежилому объекту территории, устройство охранной сигнализации и т.п.

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

4.2. 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 Лазовского муниципального округа.

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

4.5. Периодичность проведения зачета расходов по капитальному ремонту одного и того же вида работ на одном и том же нежилом объекте составляет не менее 25 (двадцать пять) лет.

4.6. 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 зачет арендной платы не производится.

## **9. Вступление в силу настоящего решения**

Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

с. Лазо  
30.03.2022 г.  
№ 277-МПА