



**МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ
ПОГРАНИЧНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

22.02.2023 г.

№ 174-МПА

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды стоимости понесенных затрат на капитальный ремонт и восстановление (текущий ремонт) предоставленного в аренду муниципального недвижимого имущества Пограничного муниципального округа, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим

Принят решением
Думы Пограничного
муниципального округа
от 22.02.2023 г. № 382

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", с Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.08.2010 N 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 и текущего ремонта, а также порядок зачета в счет арендной платы затрат арендаторов нежилого объекта на проведение капитального и текущего ремонта, арендуемого им недвижимого муниципального имущества Пограничного муниципального округа, поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим (далее - Положение), определяет процедуру и условия получения арендатором согласия на проведение работ по капитальному и текущему ремонту арендуемого муниципального недвижимого имущества, находящегося в собственности Пограничного муниципального округа (далее - имущество), арендодателем по которому выступает Администрация Пограничного муниципального округа, а также порядок принятия решения о возмещении в счет арендной стоимости затрат арендатора, как в период проведения работ по капитальному и текущему 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 нежилого объекта.

1.4. Для целей настоящего Положения под капитальным и текущим 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 - 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 Пограничного муниципального округа (далее - Администрация) на основании поступившего соответствующего заявления арендатора и документов, предусмотренных настоящим Положением, дает согласие на проведение работ по ремонту и принимает решение о возмещении в счет арендной платы стоимости затрат арендатора на проведение ремонта арендуемого имущества, по которому Администрация выступает арендодателем.

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

1.7. Фактическая стоимость затрат арендатора на проведение работ по 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 Пограничного муниципального округа (далее - распоряжение Администрации).

1.8. Проведение арендатором работ по 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 затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду муниципального недвижимого имущества Пограничного 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;

$S_{\text{затрат}}$ - сумма затрат арендатора на проведение капитального ремонта объектов муниципальной собственности в рублях;

$S_{\text{аренды}}$ - размер арендной платы в месяц (на дату расчета) в рублях.

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

2. ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ АРЕНДАТОРОМ СОГЛАСИЯ НА ПРОВЕДЕНИЕ РЕМОНТА АРЕНДУЕМОГО ИМ ИМУЩЕСТВА

2.1. Для получения арендатором согласия на проведение ремонта арендуемого им имущества арендатор направляет в Администрацию заявление в произвольной форме о разрешении ему производства работ по 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 ремонта и предоставление ему права разработки проектно-сметной документации на производство работ по 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 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 РЕМОНТА АРЕНДОВАННОГО НЕЖИЛОГО ОБЪЕКТА

3.1. К возмещению в зачет арендной платы стоимости работ по ремонту нежилого объекта принимаются следующие виды работ:

- 1) ремонт фасада и кровли;
- 2) усиление или замена отдельных элементов несущих конструкций;
- 3) полная и (или) частичная замена инженерного, сантехнического 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);

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

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

- проектно-сметную документацию на проведение работ по 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 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 не выполнит требования Администрации по доработке документов и не представит полный пакет документов, Администрация направляет арендатору мотивированный отказ в возмещении стоимости затрат на ремонт арендуемого 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 (в случае если ремонт осуществлялся не лично арендатором, а с привлечением сторонней организации);

- 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 (в случае если ремонт осуществлялся не лично арендатором а с привлечением сторонней организации);

- 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 ремонт арендуемого им имущества, принимаемых к возмещению.

3.6. При несоответствии представленных документов требованиям настоящего Положения Администрация 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 3.6 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;

3.8. Данная поддержка предоставляется арендаторам, заключившим договора аренды недвижимого имущества сроком на 5 лет и более.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Не подлежит зачету в счет арендной платы стоимость работ, связанных с косметическим ремонтом (побелка, покраска), 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 ремонт нежилого объекта в счет арендной платы, все произведенные им неотделимые и отделимые улучшения нежилого объекта становятся муниципальной собственностью Пограничного муниципального округа.

4.3. На момент проведения зачета затрат на 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 ремонта арендатору, не компенсируются.

4.5. Периодичность проведения зачета расходов по 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 ремонта без принятия соответствующего решения арендодателем, возмещение затрат арендатора на ремонт в зачет арендной платы производится на усмотрение арендодателя, но не позднее 24 месяцев с момента осуществления такого ремонта.

4.7. В случае нарушения арендатором видов и объемов проведенных работ по ремонту, возмещение затрат арендатора на ремонт в зачет арендной платы не производится.

2. Настоящий муниципальный правовой акт вступает в силу со дня его опубликования.

Глава Пограничного
муниципального округа



О.А. Александров