

**АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«СЫЧЕВСКИЙ РАЙОН» СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

 **П О С Т А Н О В Л Е Н И Е**

**от 27 января 2020 года № 36**

Об утверждении Положения о порядке проведения капитального ремонта, реконструкции, завершения строительства переданного в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области

В соответствии с Положением о порядке управления и распоряжения объектами муниципальной собственности муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области, утвержденным решением Сычевской районной Думы от 27.02.2013 года № 208, в целях повышения эффективности использования недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области, и поддержания его в состоянии, пригодном для эксплуатации,

Администрация муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области

п о с т а н о в л я е т:

1. Утвердить прилагаемое [Положение](#Par32) о порядке проведения капитального ремонта, реконструкции, завершения строительства переданного в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области.

# 2. Разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области.

И.п. Главы муниципального образования

«Сычевский район» Смоленской области Т.В. Никонорова

УТВЕРЖДЕНО

постановлением Администрации

муниципального образования

«Сычевский район»

Смоленской области

от 27.01.2020 года № 36

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке проведения капитального ремонта, реконструкции, завершения строительства переданного в аренду недвижимого имущества, находящегося

в муниципальной собственности муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации в целях поддержания недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области (далее - имущество), в состоянии, пригодном для эксплуатации, а также определяет порядок и условия проведения арендаторами капитального ремонта, реконструкции, завершения строительства арендуемых ими объектов недвижимости, порядок и условия зачета в счет арендной платы суммы затрат на проведение ремонтно-строительных работ.

###  2. Порядок и условия проведения арендатором капитального ремонта, реконструкции, завершения строительства имущества

 2.1. Капитальный ремонт, реконструкция, завершение строительства имущества проводятся арендатором в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности за свой счет на основании письменного согласия арендодателя на проведение капитального ремонта, реконструкции, завершения строительства имущества и дополнительного соглашения к договору аренды имущества, указанного в пункте 2.4 настоящего Положения.

2.2. Для получения согласия на проведение капитального ремонта, реконструкции, завершения строительства арендатор представляет в Администрацию муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области письменное заявление, согласованное с арендодателем, с указанием:

- наименования, организационно-правовой формы, места нахождения - для юридического лица;

- фамилии, имени, отчества, места жительства, данных документа, удостоверяющего личность, - для индивидуального предпринимателя;

- номера и даты договора аренды;

- адреса арендуемого объекта;

- перечня необходимых при проведении капитального ремонта ремонтно-строительных работ;

- предлагаемых сроков проведения капитального ремонта, реконструкции, завершения строительства.

К заявлению прилагаются:

- акт обследования технического состояния объекта, выполненный специализированной организацией, имеющей свидетельство о допуске к работам по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное саморегулируемой организацией в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, подтверждающий необходимость проведения капитального ремонта;

- сметная документация на капитальный ремонт, реконструкцию, завершение строительства, согласованная с органом местного самоуправления, осуществляющим исполнительно-распорядительные функции в сфере градостроительной деятельности.

2.3. Администрация муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области принимает решение о даче согласия на проведение капитального ремонта, реконструкции, завершения строительства или об отказе в даче согласия в течение 30 дней с даты поступления заявления. Арендодатель уведомляет арендатора о принятии соответствующего решения не позднее 3 рабочих дней, следующих за днем принятия решения.

Отказ в даче согласия на проведение капитального ремонта допускается в случае:

- непредставления документов, указанных в пункте [2.2](#Par45) настоящего Положения;

- отсутствия согласования заявления с арендодателем;

- отсутствия согласования органа местного самоуправления, осуществляющего исполнительно-распорядительные функции в сфере градостроительной деятельности;

- наличие у арендатора задолженности по арендной плате и пени по договору аренды имущества, в отношении которого планируется проведение капитального ремонта, реконструкции, завершения строительства.

Арендатор вправе повторно подать документы в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Положения после устранения причин, послуживших основанием для отказа в согласовании проведения капитального ремонта, реконструкции, завершения строительства имущества.

В случае согласования проведения капитального ремонта, реконструкции, завершения строительства имущества одновременно с уведомлением арендатору направляется дополнительное соглашение, подписанное арендодателем.

2.4. В дополнительном соглашении к договору аренды имущества указываются сроки выполнения, перечень и объемы работ по капитальному ремонту, реконструкции, завершения строительства имущества. Дополнительное соглашение должно содержать условия зачета в счет арендной платы суммы затрат на проведение соответствующих работ в соответствии с настоящим Положением.

Расходы по составлению и согласованию сметной документации на ремонтно-строительные работы при определении суммы затрат на капитальный ремонт, реконструкцию, завершения строительства, подлежащей возмещению, не учитываются.

2.5. Во время проведения арендатором капитального ремонта, реконструкции, завершения строительства имущества арендная плата, определенная договором аренды имущества, оплачивается в полном объеме в установленные договором аренды имущества сроки.

2.6. Текущий контроль за ходом выполнения арендатором ремонтно-строительных работ осуществляет арендодатель.

Арендатор при проведении капитального ремонта обязан:

- обеспечить исправное состояние элементов объекта, заданных параметров и режимов работы входящих в его состав технических устройств;

- обеспечить качество проведения ремонтно-строительных работ.

Капитальный ремонт производится в течение срока действия договора аренды.

2.7. Арендатор представляет арендодателю ежеквартально в срок до 25 числа месяца, следующего за отчетным периодом, следующие документы:

- акты выполненных ремонтно-строительных работ за истекший квартал;

- копии документов, подтверждающих оплату выполненного объема ремонтно-строительных работ.

По завершении капитального ремонта, реконструкции, завершения строительства арендодателем и арендатором составляется акт о выполненных ремонтно-строительных работах.

### 3. Порядок и условия зачета в счет арендной платы суммы затрат арендатора на проведение работ по капитальному ремонту, реконструкции, завершения строительства имущества

3.1. Затраты арендатора на проведение работ по капитальному ремонту, реконструкции, завершения строительства имущества с учетом НДС засчитываются полностью или частично в счет подлежащей уплате арендной платы за использование имущества в соответствии с пунктами 3.7, 3.8 настоящего Положения.

3.2. Зачет в счет арендной платы суммы затрат арендатора на проведение работ по капитальному ремонту, реконструкции, завершения строительства имущества (далее - зачет) осуществляется при наличии следующих условий:

- отсутствие у арендатора задолженности по арендной плате и пени по договору аренды имущества, в отношении которого проведены ремонтно-строительные работы;

- проведение работ по капитальному ремонту, реконструкции, завершения строительства имущества, затраты по которым подлежат зачету, на основании:

1) письменного согласия арендодателя на проведение ремонтно-строительных работ;

2) дополнительного соглашения к договору аренды имущества, указанного в пункте 2.4 настоящего Положения;

- соответствия работ по капитальному ремонту, реконструкции, завершения строительства имущества, затраты по которым подлежат зачету, перечню ремонтно-строительных работ;

- ввода имущества в эксплуатацию в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

3.3. Зачет производится в пределах срока действия договора аренды имущества, в счет подлежащей уплате арендной платы.

3.4. Арендатор в целях проведения зачета представляет арендодателю следующие документы:

- заявление о зачете;

- копию договора на проведение капитального ремонта, реконструкции, завершения строительства имущества;

- копию акта выполненных работ;

- копию документов, подтверждающих оплату работ.

Копии документов представляются вместе с оригиналами для удостоверения их идентичности (о чем делается отметка лицом, осуществляющим прием документов) либо заверенные в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

3.5. Зачет осуществляется на основании дополнительного соглашения, указанного в пункте 3.9 настоящего Положения, и решения, указанного в абзаце втором пункта 3.7 настоящего Положения, принятого:

- постоянно действующей межведомственной комиссией по определению перечня и объемов работ по капитальному ремонту, реконструкции, завершения строительства арендуемого муниципального имущества, субъектами малого и среднего предпринимательства, затраты на проведение которых подлежат зачету в счет арендной платы (далее - межведомственная комиссия) - в отношении имущества, не закрепленного на праве оперативного управления или хозяйственного ведения либо закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области.

3.6. Состав межведомственной комиссии и порядок ее работы утверждаются распоряжением Администрации муниципального образования «Сычевский район» Смоленской области.

В случае капитального ремонта, реконструкции, завершения строительства при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленного объекта культурного наследия к работе комиссии привлекается представитель центрального исполнительного органа государственной власти Смоленской области, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

3.7. Арендодатель передает документы, указанные в пункте 3.4 настоящего Положения, в срок не позднее 3 рабочих дней, следующих за днем их представления, для рассмотрения в межведомственную комиссию.

Межведомственная комиссия рассматривает представленные документы в срок не позднее 15 рабочих дней, следующих за днем их представления в указанные комиссии, и принимает решение:

- о перечне и объеме работ по капитальному ремонту, реконструкции, завершения строительства имущества, затраты на проведение которых подлежат зачету, а также об утверждении суммы данных затрат;

- о перечне и объеме работ по капитальному ремонту, реконструкции, завершения строительства имущества, затраты на проведение которых не подлежат зачету, а также об отказе в утверждении суммы данных затрат. Решение должно содержать основания его принятия согласно пункту 3.8 настоящего Положения.

О принятом межведомственной комиссией решении арендодатель уведомляет арендатора в письменной форме в срок не позднее 10 рабочих дней, следующих за днем принятия соответствующего решения.

3.8. Основаниями для принятия решения, указанного в абзаце четвертом пункта 3.7 настоящего Положения, являются:

- представление неполного перечня документов, указанных в пункте 3.4 настоящего Положения;

- несоблюдение одного или нескольких условий, указанных в пункте 3.2 настоящего Положения.

3.9. На основании решения межведомственной комиссии, указанного в абзаце третьем пункта 3.7 настоящего Положения, в срок не позднее 7 календарных дней, следующих за днем его принятия, арендодатель готовит дополнительное соглашение к договору аренды Имущества, содержащего положения о зачете и его сроках, и направляет (вручает) его арендатору.

Зачет производится с даты представления арендатором заявления о зачете.

3.10. Затраты арендатора на проведение ремонтно-строительных работ возмещаются ему арендодателем после подписания акта о выполненных ремонтно-строительных работах и представления арендатором справки о стоимости работ по капитальному ремонту, реконструкции, завершения строительства и произведенных затратах на их выполнение с приложением платежных документов. Указанные затраты возмещаются в течение срока действия договора аренды путем их зачета в счет подлежащей уплате арендной платы за пользование имуществом. Размер возмещения затрат арендатора на проведение работ по капитальному ремонту, реконструкции, завершения строительства не может превышать размера арендной платы, подлежащей уплате в течение оставшегося после завершения ремонтно-строительных работ срока действия договора аренды.