

27.02.2020 № 33/3

Об утверждении Положения «О порядке возмещения арендаторам стоимости неотделимых улучшений и затрат капитального характера в имущество, принадлежащее на праве собственности Асбестовскому городскому округу»

В соответствии с требованиями статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь статьями 6, 22 Устава Асбестовского городского округа,

Дума Асбестовского городского округа

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение «О порядке возмещения арендаторам стоимости неотделимых улучшений и затрат капитального характера в имущество, принадлежащее на праве собственности Асбестовскому городскому округу».

2. Признать утратившим силу Решение Думы Асбестовского городского округа от 18.09.2008 № 7/7 «Об утверждении Положения «О порядке возмещения арендаторам стоимости неотделимых улучшений и затрат капитального характера в имущество, принадлежащее на праве собственности Асбестовскому городскому округу».

3. Опубликовать настоящее Решение в газете «Асбестовский рабочий», разместить полный текст настоящего Решения в сетевом издании в сети Интернет по адресу (www.arasb.ru) и на официальном сайте Асбестовского городского округа (www.asbestadm.ru).

4. Настоящее Решение вступает в силу на следующий день после его официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянную комиссию по вопросам местного самоуправления и социальной политики (Железнов М.А.).

Председатель Думы
Асбестовского городского округа

Глава
Асбестовского городского округа

_____ С.В. Ларионов

_____ Н.Р. Тихонова

УТВЕРЖДЕНО
Решением Думы Асбестовского
городского округа от 27.02.2020 № 33/3
«Об утверждении Положения
«О порядке возмещения арендаторам
стоимости неотделимых улучшений
и затрат капитального характера
в имущество, принадлежащее
на праве собственности
Асбестовскому городскому округу»

ПОЛОЖЕНИЕ

«О порядке возмещения арендаторам стоимости неотделимых улучшений и затрат капитального характера в имущество, принадлежащее на праве собственности Асбестовскому городскому округу»

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со статьей 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, и устанавливает порядок возмещения арендаторам муниципального недвижимого имущества затрат капитального характера и стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества, с целью обеспечения прав и обязанностей арендодателя и арендатора, улучшения и сохранения муниципального недвижимого имущества, стабилизации доходов местного бюджета и привлечение инвестиций в развитие городской инфраструктуры.

1.2. Основные понятия:

1) ремонтные работы - комплекс строительно-монтажных мероприятий, направленных на устранение неисправностей и существенных недостатков объекта аренды и поддержание данного объекта в технически и морально исправном состоянии;

2) капитальный ремонт - воспроизводство основных средств путем ремонта, при котором заменяются целиком изношенные конструктивные элементы зданий, сооружений;

3) текущий ремонт - ремонт, выполняемый для обеспечения или восстановления изношенных либо устаревших морально и технически конструктивных элементов зданий, сооружений;

4) улучшения - качественное изменение характеристик элементов зданий, сооружений;

5) отделимые улучшения - улучшения, которые возможно отделить от арендованного имущества без причинения вреда для его назначения и целостности;

6) неотделимые улучшения - улучшения, которые невозможно отделить

от арендованного имущества без причинения вреда для его назначения и целостности;

7) затраты капитального характера - финансовые затраты, направленные на проведение капитального ремонта объекта аренды;

8) стоимость неотделимых улучшений - совокупность финансовых затрат, направленных на создание неотделимых улучшений объекта аренды.

1.3. Возмещение стоимости неотделимых улучшений или затрат капитального характера арендаторам объектов муниципальной собственности производится в соответствии со следующими принципами:

1) возмещение производится независимо от организационно-правовой формы арендатора в течение всего срока действия договора аренды и стоимость затрат, подлежащих возмещению в текущем финансовом году, рассчитывается в размере, не превышающем двадцать процентов годовой арендной платы по конкретному договору аренды;

2) не допускается возмещение арендаторам стоимости неотделимых улучшений и затрат капитального характера в случаях:

- если основанием проведения капитального ремонта послужило ненадлежащее соблюдение арендатором обязанностей по сохранению и содержанию объекта муниципального нежилого фонда;

- если основанием проведения капитального ремонта послужили противоправные действия третьих лиц в период действия договора аренды;

- если работы по капитальному ремонту были проведены без письменного согласования с арендодателем – отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Асбестовского городского округа;

- если арендатор на момент принятия решения о проведении капитального ремонта имеет задолженность по внесению арендной платы, систематически (два раза и более) нарушает сроки внесения арендной платы, установленные договором.

1.4. Возмещение арендатору затрат капитального характера и стоимости неотделимых улучшений в арендуемое имущество производится в случае:

1) наличия недостатков объекта аренды, подтверждаемых актом приема-передачи, составляемым при передаче имущества арендатору;

2) наличия письменного согласия (решения) арендодателя на проведение капитального ремонта арендованного имущества.

При этом обязательно наличие согласованных в порядке, установленном разделом 2 настоящего Положения, смет и перечня ремонтно-строительных работ, их стоимости и графика выполнения, а также наличие актов приемки-сдачи выполненных работ между арендодателем и арендатором, подтверждающих наличие выполненных работ и соответствие их проектно-сметной документации, дефектная ведомость.

Все изменения (в том числе изменение графика работ), появившиеся в процессе выполнения работ, согласовываются дополнительно.

Дата подписания актов приемки работ (промежуточных или окончательных) должна соответствовать окончанию работ по графику выполнения работ.

2. Порядок согласования и проведения капитального ремонта

2.1. Основанием для рассмотрения вопроса о проведении капитального ремонта является письменное заявление арендатора к арендодателю.

2.2. Арендодатель принимает письменное обращение арендатора и организует его рассмотрение в течение месяца совместно с Комиссией по вопросам проведения капитального ремонта арендуемого имущества и возмещения стоимости неотделимых улучшений и затрат капитального характера (далее - Комиссия), состав которой утверждается распоряжением администрации Асбестовского городского округа.

Состав Комиссии формируется из представителей арендодателя, администрации Асбестовского городского округа, Думы Асбестовского городского округа. При необходимости в состав Комиссии могут быть включены независимые специалисты (эксперты). На заседании комиссии могут присутствовать арендаторы или их представители.

2.3. Для согласования перечня и стоимости неотделимых улучшений и (или) работ капитального характера арендодатель направляет в Комиссию следующие документы:

1) заявление арендатора о возмещении стоимости неотделимых улучшений и (или) работ капитального характера, направленных на улучшение арендуемого имущества;

2) документ, подтверждающий наличие недостатков арендуемого имущества (заключение специализированной организации, решение суда, предписание надзорных органов);

3) локально-сметный расчет на проведение капитального ремонта;

4) ценовую экспертизу локально-сметного расчета, проведенную специализированной организацией.

2.4. Комиссия проводит обследование технического состояния объектов муниципального имущества, в том числе сантехнического, вентиляционного и электротехнического и иного оборудования, а также строительных конструкций.

При возмещении затрат по капитальному ремонту арендованного муниципального имущества учитываются виды работ и услуг, отнесенные к капитальному ремонту Методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 05.03.04 № 15/1, и другими нормативными актами, регулирующими порядок проведения строительных работ.

2.5. Комиссия в результате рассмотрения представленных документов принимает одно из следующих решений:

1) дать согласие на проведение капитального ремонта и неотделимых улучшений и возмещение их стоимость арендатору;

2) дать согласие на возмещение стоимости документально подтвержденных затрат капитального характера и неотделимых улучшений, в случае, если недостатки объекта аренды подтверждены актом приема-передачи, составленным при заключении договора и передаче имущества арендатору;

3) дать согласие на проведение капитального ремонта без возмещения их стоимости арендатору;

4) отказать арендатору в проведении капитального ремонта и неотделимых улучшений, в случаях, указанных в подпункте 2 пункта 1.3 настоящего Положения.

По результатам рассмотрения Комиссия составляет один из следующих документов:

- акт о необходимости проведения капитального ремонта с указанием работ, сроков проведения и их объемов, которые могут быть приняты с возмещением стоимости;

- решение о согласии на возмещение стоимости произведенных затрат;

- решение о нецелесообразности проведения капитального ремонта.

Срок проведения капитального ремонта и возмещения затрат не может превышать срок действия договора аренды.

2.6. В случае признания Комиссией необходимости проведения капитального ремонта, арендатор собственными силами или с привлечением третьих лиц проводит работы по капитальному ремонту.

После завершения работ по капитальному ремонту арендатор и арендодатель составляют и подписывают акт приемки-сдачи выполненных работ.

2.7. После проведения капитального ремонта арендатор предоставляет через арендодателя на рассмотрение Комиссии следующие документы:

2.7.1. в случае если ремонт выполнялся с привлечением сторонней организации:

- договоры подряда;

- акты приемки-сдачи с полным перечнем выполненных работ;

- сметы;

- финансовые документы, подтверждающие оплату выполненных работ;

2.7.2. в случае если ремонт осуществлялся собственными силами организации:

- сметы;

- финансовые документы, подтверждающие оплату, приобретение материалов, используемых в ремонте.

Все расходы, связанные с оформлением документов, указанные в настоящем пункте, возлагаются на арендатора.

2.8. Арендатор, получивший согласие и осуществивший капитальный ремонт, в соответствии с разделом 2 настоящего Положения, подает арендодателю заявление о возмещении стоимости неотделимых улучшений или затрат капитального характера. По результатам рассмотрения представленных документов, комиссия не позднее тридцати календарных дней с момента поступления документов, принимает решение рекомендовать администрации Асбестовского городского округа возместить стоимость неотделимых улучшений или затрат капитального характера.

Решение о возмещении стоимости неотделимых улучшений или затрат капитального характера принимается администрацией Асбестовского

городского округа, в виде постановления администрации Асбестовского городского округа.

2.9. Капитальный ремонт (в том числе неотделимые улучшения арендованного имущества) являются собственностью арендодателя.

3. Порядок возмещения стоимости неотделимых улучшений и затрат капитального характера

3.1. Вопрос о включении планируемых расходов в проект бюджета на следующий год рассматривается администрацией Асбестовского городского округа в установленном администрацией Асбестовского городского округа порядке на основании предложений отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Асбестовского городского округа о включении расходов на возмещение стоимости неотделимых улучшений и затрат капитального характера в муниципальную программу «Повышение эффективности управления муниципальной собственностью Асбестовского городского округа до 2024 года», утвержденную постановлением администрации от 04.12.2013 № 767-ПА.

3.2. Контроль за осуществлением капитального ремонта осуществляет комиссия по вопросам проведения капитального ремонта и возмещения стоимости неотделимых улучшений и затрат капитального характера, при необходимости.