



АДМИНИСТРАЦИЯ МИХАЙЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11.08.2022

с. Михайловка

№ 936-па

Об утверждении Порядка согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды недвижимого имущества Михайловского муниципального района стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду недвижимого имущества Михайловского муниципального района, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, самозанятым гражданам и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», решением Думы Михайловского муниципального района от 24.06.2016 № 93-НПА «Об утверждении Положения о порядке управления, владения и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Михайловского муниципального района», руководствуясь Уставом Михайловского муниципального района, администрация Михайловского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды недвижимого имущества Михайловского муниципального района стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставлен-

ного в аренду недвижимого имущества Михайловского муниципального района, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, самозанятым гражданам и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (прилагается).

2. Муниципальному казенному учреждению «Управление по организационно-техническому обеспечению деятельности администрации Михайловского муниципального района» (Корж С.Г.) разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Михайловского муниципального района.

3. Контроль над исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

**И.о. главы Михайловского муниципального района –
Главы администрации района**

П.А. Зубок

Приложение

к постановлению администрации
Михайловского муниципального района
от 11.08.2022 № 936-па

Порядок согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды недвижимого имущества Михайловского муниципального района стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду недвижимого имущества Михайловского муниципального района, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, самозанятым гражданам и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства

1. Общие положения

1.1. Порядок согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды недвижимого имущества Михайловского муниципального района стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду недвижимого имущества Михайловского муниципального района, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства, в том числе осуществляющим деятельность в сфере социального предпринимательства, самозанятым гражданам и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - Порядок) определяет процедуру и условия получения арендатором согласия на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого недвижимого муниципального имущества, находящегося в собственности Михайловского муниципального района (далее - имущество), арендодателем по которому выступает администрация Михайловского муниципального района, а также порядок принятия решения о возмещении в счет арендной платы имущества стоимости затрат арендатора как в период проведения работ по капитальному ремонту, так и после завершения данных работ в течение срока действия договора аренды.

1.2. Возмещение капитальных затрат арендатора производится в течение срока действия договора аренды в счет подлежащей уплате арендной платы.

1.3. Возмещение затрат арендатора в счет арендной платы осуществляется после получения согласия на проведение работ по капитальному ремонту в соответствии с Порядком и в отношении видов ремонтных работ, предусмотренных Порядком.

1.4. Администрация Михайловского муниципального района (далее - Администрация) на основании поступившего соответствующего заявления арендатора и документов, предусмотренных Порядком, 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.

1.5. Заявление арендатора с приложенным пакетом документов в случае необходимости производства работ по капитальному ремонту имущества подается до их начала в письменном виде на имя главы Администрации Михайловского му-

ниципального района.

1.6. 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, и сроки осуществления этого возмещения утверждаются распоряжением Администрации.

1.7. Проведение арендатором работ по капитальному ремонту арендуемого имущества и применение возмещения стоимости затрат арендатора в счет арендной платы осуществляются в соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды, заключенному между арендатором и арендодателем, на основании распоряжения Администрации.

1.8. При возмещении затрат арендатора на капитальный ремонт недвижимого имущества принимается стоимость затрат в размере, не превышающем 70 процентов от двухгодичной (24 месяца) арендной платы, рассчитанной на день поступления заявления о необходимости производства работ по капитальному ремонту арендуемого имущества.

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 заявление в Администрацию.

2.2. Администрация готовит проект распоряжения Администрации о согласии на 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 Порядка.

2.3. Для получения согласия на проведение капитального ремонта арендуемого имущества арендатор представляет в Администрацию следующие документы:

- заявление в произвольной форме о разрешении ему производства работ по капитальному ремонту арендуемого имущества (далее - заявление);
- 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, энергосбережение и т.д.) акт технического обследования согласовывается также с соответствующими эксплуатационными организациями;
- письменное согласие балансодержателя имущества (при его наличии) в произвольной форме на проведение работ по капитальному ремонту имущества.

2.4. Администрация подготавливает и направляет в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения пакета документов, указанных в пункте 2.3 Порядка, распоряжение Администрации арендатору о согласии на проведение капитального ремонта и предоставлении ему права разработки проектно-сметной докумен-

тации на производство работ по капитальному ремонту арендуемого имущества.

В случае предоставления неполного пакета документов или несоответствия представленных документов требованиям, предусмотренным в пункте 2.3 Порядка, а также несоблюдения условий, указанных в пункте 2.2 Порядка, Администрация подготавливает в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения пакета документов арендатору письмо с мотивированным отказом по существу его заявления.

3. Условия и порядок принятия решения о возмещении стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого имущества в счет арендной платы имущества

3.1. К возмещению в виде арендной платы принимается стоимость следующих видов работ:

- разработка проектно-сметной документации на работы по капитальному ремонту;
- ремонт и замена перекрытий;
- ремонт и замена полов;
- ремонт и замена дверных и оконных блоков;
- ремонт и замена системы вентиляции;
- ремонт систем тепло-, водо-, энергоснабжения и водоотведения, входящих в состав арендуемого имущества;
- частичная перекладка или усиление фундамента под наружные и внутренние стены;
- оборудование системами холодного водоснабжения, канализации, электро-снабжения.

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

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

- проектно-сметную документацию на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого имущества с приложением заключения о результатах ее экспертизы, в том числе государственной экспертизы, в случае если ее проведение является в соответствии с законодательством обязательным;
- 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 от арендатора выполняет следующие действия:

3.3.1. Проводит проверку представленных документов и при их соответствии подготавливает:

- распоряжение о возмещении стоимости затрат арендатора, принимаемых к возмещению в счет арендной платы, и об утверждении расчетной стоимости затрат арендатора, принимаемых к возмещению в счет арендной платы;
- дополнительное соглашение к договору аренды, предусматривающее возмещение стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого имущества в счет арендной платы.

3.3.2. При несоответствии представленных арендатором документов требованиям Порядка 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 в течение 21 (двадцати одного) рабочего дня со дня получения письма направляет арендатору мотивированный отказ в возмещении стоимости затрат на капитальный ремонт арендуемого им муниципального имущества.

3.4. Администрация в течение срока действия договора осуществляет контроль за исполнением арендатором принятых на себя обязательств по дополнительному соглашению в порядке, установленном действующим законодательством.

3.5. Арендатор обязан в течение 30 календарных дней после даты окончания работ, установленной дополнительным соглашением, представить в Администрацию следующие документы:

- отчет рыночной стоимости выполненных ремонтных работ в отношении арендуемого имущества, подготовленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;
- акт выполненных работ, подписанный подрядчиком и заказчиком;
- платежные документы, подтверждающие затраты на выполненные работы как наличными денежными средствами (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);
- 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).

3.6. В случае, если планом-графиком проведения работ выполнение капитального ремонта предусмотрено в течение всего срока действия долгосрочного договора аренды, то документы, предусмотренные в пункте 3.5 Порядка, представляются арендатором в Администрацию поэтапно по мере выполнения работ по капитальному ремонту имущества.

3.7. 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 3.5 Порядка, меньше утвержденной расчетной стоимости затрат, подготовить распоряжение Администрации об утверждении фак-

тической стоимости затрат арендатора на проведение работ по возмещению в счет арендной платы, и дополнительное соглашение к договору аренды, предусматривающее фактическую стоимость затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого им имущества, принимаемых к возмещению в счет арендной платы.

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

3.9. При непредставлении или представлении арендатором в Администрацию документов, предусмотренных в пункте 3.5 Порядка, позднее 30 (тридцати) рабочих дней с установленной даты окончания работ возмещение затрат прекращается, а арендатор теряет право на возмещение стоимости понесенных затрат в счет арендной платы.

3.10. В случае, указанном в пункте 3.9 Порядка, Администрация возобновляет начисление арендной платы в полном размере со дня заключения дополнительного соглашения к договору аренды, указанного в подпункте 3.3.1 пункта 3.3 Порядка, 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 недвижимого муниципального имущества не является изменением размера арендной платы, осуществляется без заключения дополнительного соглашения и является обязательным для арендатора.

3.11. В случае возмещения в счет арендной платы стоимости фактически выполненных арендатором работ арендатор представляет в Администрацию документы, предусмотренные пунктами 3.2 (при необходимости) и 3.5 Порядка.

3.12. Администрация при поступлении документов от арендатора в случае, предусмотренном в пункте 3.11 Порядка, в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения документов:

3.12.1. Проводит проверку представленных документов и при их соответствии требованиям Порядка подготавливает:

- распоряжение о возмещении стоимости затрат арендатора в счет арендной платы и об утверждении расчетной стоимости затрат арендатора, принимаемых к возмещению в счет арендной платы;

- дополнительное соглашение к договору аренды, предусматривающее применение возмещения стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого им имущества в счет арендной платы.

3.12.2. При несоответствии представленных документов требованиям Порядка направляет арендатору письмо с рекомендациями по их доработке либо письмо с мотивированным отказом по существу его заявления при несоблюдении требований, установленных Порядком.