Приложение   
к решению Совета депутатов

муниципального образования

«Якшур-Бодьинский район»   
от 31 марта 2017 года № 7/71

**1. Общие положения**

1.1 Положение о порядке зачета в счет арендной платы стоимости затрат арендатора на капитальный ремонт (реконструкцию), создание неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Якшур-Бодьинский район», а также возложение на арендатора обязанности по внесению арендной платы в форме капитальных вложений (далее - Положение), определяет процедуру и условия получения арендатором согласия на проведение работ по капитальному ремонту (реконструкции), создание неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Якшур-Бодьинский район» (далее - имущество), Арендодателем по которому выступает Администрация муниципального образования «Якшур-Бодьинский район» (далее - Администрация), и зачета средств за выполненный капитальный ремонт (реконструкцию), создание неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества.

1.2. Для целей настоящего Положения под капитальным ремонтом 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.

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.

1.3. Зачет затрат арендатора производится в течение срока действия договора аренды в счет подлежащей уплате арендной платы за арендуемое имущество. Подлежащая зачету сумма затрат арендатора не может превышать размера арендной платы на срок действия договора аренды.

1.4. Зачет осуществляется в случае, если капитальный ремонт (реконструкция) вызван не по вине арендатора.

1.5. Затраты арендатора на проведение капитального ремонта (реконструкции), не согласованного в установленном порядке, возмещению в счет арендной платы не подлежат.

1.6. При включении затрат арендатора на капитальный ремонт нежилого объекта в счет арендной платы, все произведённые им неотделимые и отделимые улучшения нежилого объекта становятся собственностью муниципального образования «Якшур-Бодьинский район», и учитываются в казне муниципального образования «Якшур-Бодьинский район» в виде увеличения стоимости муниципального имущества.

1.7. Для принятия решения о согласовании или отказе в согласовании проведения капитального ремонта (реконструкций), создания неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества, а также для принятия решения о зачете в счет арендной платы стоимости затрат арендатора на капитальный ремонт (реконструкцию) арендуемого имущества распоряжением Администрации создается постоянно действующая Комиссия по вопросам зачета стоимости капитального ремонта (реконструкции), создания неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования «Якшур-Бодьинский район», в счет арендной платы, в составе представителей Администрации, Совета депутатов муниципального образования «Якшур-Бодьинский район» и иных привлеченных специалистов (далее - Комиссия).

**2. Получение арендатором согласия на проведение работ по капитальному ремонту (реконструкции) арендуемого имущества**

2.1. Для получения арендатором согласия на проведение капитального ремонта (реконструкции) арендуемого им имущества арендатор направляет в Администрацию следующие документы:

1) заявление о согласовании проведения капитального ремонта (реконструкции) арендуемого имущества;

2) проектно-сметная документация на выполнение капитального ремонта арендуемого имущества, выполненная организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, с проведением экспертизы смет, в случаях предусмотренных действующим законодательством;

3) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация подлежит государственной экспертизе в соответствии с действующим законодательством;

4) план-график проведения работ;

5) техническое заключение (если необходимо, согласно действующему законодательству) по результатам обследования арендуемого имущества, подтверждающее необходимость капитального ремонта (реконструкции), выполненное специализированной (имеющей лицензию на данный вид деятельности) организацией;

2.2. В отношении объектов тепло-газо-водо-электроснабжения до начала выполнения работ арендатором дополнительно к документам, указанным в пункте 2.1. настоящего Положения, направляется план мероприятий по реконструкции и модернизации арендованного имущества, в том числе производственная либо инвестиционная программа.

2.3. К возмещению в зачет арендной платы стоимости работ по капитальному ремонту (реконструкции), созданию неотделимых улучшений нежилого объекта принимаются затраты арендатора на следующие виды работ:

1) ремонт фасада и кровли;

2) усиление или замена несущих конструкций;

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

4) полная замена инженерного оборудования, систем водо-, тепло - и энергоснабжения, вентиляции, канализации и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт;

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

6) затраты на проектно-сметную документацию, в случаях, если предоставление проектно-сметной документации арендатором предусмотрено действующим законодательством.

2.4. Комиссия в срок, не превышающий 30 календарных дней, принимает одно из следующих решений:

- о согласовании проведения капитального ремонта (реконструкции) арендуемого имущества, создания неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества;

- об отказе согласования проведения капитального ремонта (реконструкции) арендуемого имущества, создания неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества.

2.5. Основаниями для принятия решения об отказе согласования проведения капитального ремонта (реконструкции) арендуемого имущества, создания неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества являются:

1) представление арендатором неполного перечня документов, указанных в пункте 2.1 настоящего Положения;

2) наличие в проектно-сметной документации работ, связанных с непосредственной деятельностью арендатора и его специфическими потребностями (перепланировка помещений, дополнительное тепло-энерго- водоснабжение, вентиляция, обустройство дополнительных входов или проемов и др.), а также работ, выполненных из дорогостоящих материалов и не связанных с улучшением технического состояния объекта (подвесные потолки, декоративные панели, мраморные полы, паркетные полы и др.);

3) выполнение ремонтно-строительных работ с нарушением строительных норм и правил.

2.6. При принятии Комиссией положительного решения о согласовании проведения капитального ремонта (реконструкции), создания неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества Администрация направляет письменное согласие на проведение капитального ремонта (реконструкции) арендуемого имущества, создание неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества и арендатор может приступить к проведению капитального ремонта (реконструкции) арендуемого имущества.

**3. Проведение зачета стоимости капитального ремонта (реконструкции) арендуемого имущества в счет арендной платы**

3.1. Для проведения зачета стоимости капитального ремонта (реконструкции), создания неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества в счет арендной платы арендатор не позднее 10 рабочих дней с даты окончания капитального ремонта (реконструкции) представляет в Администрацию следующие документы:

1) заявление о зачете стоимости капитального ремонта (реконструкции) арендуемого имущества в счет арендной платы;

2) акт приемки объекта с полным перечнем выполненных работ;

3) акт о приемке выполненных работ (форма № КС-2) и справка о стоимости выполненных работ и затрат (форма № КС-З);

4) заверенные копии документов, подтверждающих затраты арендатора на капитальный ремонт.

3.2. При принятии Комиссией положительного решения о зачете в счет арендной платы стоимости затрат арендатора на капитальный ремонт (реконструкцию), создания неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества Администрация подготавливает:

- проект соглашения о прекращении обязательств арендатора по внесению арендной платы;

- проект постановления Администрации об увеличении стоимости основных средств.