

### РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

**СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ВЕРХОТУРСКИЙ**

# Р Е Ш Е Н И Е

**от «27» апреля 2016г. №14**

**г. Верхотурье**

Об утверждении Положения о порядке возмещения

арендаторам стоимости неотделимых улучшений

и затрат капитального характера в недвижимое

имущество, принадлежащее на праве собственности

городскому округу Верхотурский

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 статьей 21 Устава городского округа Верхотурский, Дума городского округа Верхотурский

РЕШИЛА

1. Утвердить Положение о порядке возмещения арендаторам стоимости неотделимых улучшений и затрат капитального характера в недвижимое имущество, принадлежащее на праве собственности городскому округу Верхотурский (прилагается).

2. Опубликовать настоящее Решение в информационном бюллетене «Верхотурская неделя» и разместить на официальном сайте городского округа Верхотурский.

3. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль исполнения настоящего Решения возложить на планово-бюджетную комиссию Думы городского округа Верхотурский (Марков М.Ю.)

Глава

городского округа Верхотурский А.Г. Лиханов

Приложение

к Решению Думы городского округа Верхотурский

от «27» апреля 2016 г. №14

**ПОЛОЖЕНИЕ**

**О ПОРЯДКЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ АРЕНДАТОРАМ СТОИМОСТИ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ И ЗАТРАТ КАПИТАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА В ИМУЩЕСТВО, ПРИНАДЛЕЖАЩЕЕ НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ ГОРОДСКОМУ ОКРУГУ ВЕРХОТУРСКИЙ**

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с требованиями [статьи 616](consultantplus://offline/ref=9EC405B4CD84F904D5312D09CB5EFC0329E6D12B2582C168AF51FBE07AD03A2BCD306E809F02AF2FFDlEM) Гражданского [кодекса](consultantplus://offline/ref=9EC405B4CD84F904D5312D09CB5EFC0329E6D12B2582C168AF51FBE07AD03A2BCD306E809F02AF2BFDlDM) РФ, Бюджетным [кодексом](consultantplus://offline/ref=9EC405B4CD84F904D5312D09CB5EFC0329E6D52C2681C168AF51FBE07AFDl0M) РФ, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=9EC405B4CD84F904D5312D09CB5EFC0329E6D12E218AC168AF51FBE07AFDl0M) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ" и устанавливает порядок проведения капитального ремонта и 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 20% 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 согласия Арендодателя – Администрации городского округа Верхотурский;

если арендатор на момент принятия решения о проведении капитального ремонта имеет задолженность по внесению арендной платы свыше двух календарных месяцев.

1.4. Капитальные вложения в арендуемое имущество и неотделимые улучшения арендатор осуществляет исключительно по предварительному согласованию с арендодателем.

1.5. Возмещение арендатору затрат капитального характера и стоимости неотделимых улучшений в объекты муниципального нежилого фонда производится в случае:

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

2) наличия письменного согласия (решения) арендодателя на осуществление затрат капитального характера и производство неотделимых улучшений.

При этом обязательно наличие согласованных в порядке, установленном [разделом II](#Par73) 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.

II. 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 нежилых помещений и возмещения стоимости неотделимых улучшений и затрат капитального характера (далее - Комиссия), состав которой утверждается распоряжением Администрации городского округа Верхотурский.

Состав Комиссии формируется из представителей: Администрации городского округа Верхотурский, МКУ «Служба заказчика» городского округа Верхотурский. 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 муниципального недвижимого имущества;

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

3) предварительная сметная документация, составленная арендатором и согласованная с Администрацией городского округа Верхотурский;

2.4. Комиссия проводит обследование технического состояния здания (помещения), 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](consultantplus://offline/ref=9EC405B4CD84F904D5312D09CB5EFC0329E7D228218BC168AF51FBE07AD03A2BCD306E809F02A82EFDl9M) определения стоимости строительной продукции на территории РФ, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 05.03.04 N 15/1, Положением о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденным Постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973, 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 компенсировать их стоимость арендатору;

2) дать согласие на компенсацию 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 затрат капитального характера и неотделимых улучшений без компенсации их стоимости арендатору;

4) отказать арендатору в проведении капитального ремонта и неотделимых улучшений, в случаях, указанных в [подпункте 2 пункта](#Par59) 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;

акт о согласии на компенсацию стоимости произведенных затрат;

акт 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 составляет смету на проведение капитального ремонта, проводит ценовую экспертизу сметы специализированной организацией, имеющей лицензию, представляет ее на согласование с Комиссией. После согласования сметы арендатор собственными силами или с привлечением третьих лиц проводит работы по капитальному ремонту помещения.

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:

акты приемки-сдачи с полным перечнем выполненных работ, подписанные арендатором и подрядчиком;

финансовые документы, подтверждающие оплату выполненных работ;

иные документы по усмотрению арендатора.

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

Решение принимается Комиссией не позднее 20 календарных дней с момента поступления документов.

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

III. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕОТДЕЛИМЫХ

УЛУЧШЕНИЙ И ЗАТРАТ КАПИТАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА

3.1. Арендатор, получивший согласие и осуществивший капитальный ремонт, в соответствии с [Разделом II](#Par73) настоящего Положения, подает арендодателю заявление о возмещении стоимости неотделимых улучшений или затрат капитального характера. Решение о возмещении стоимости неотделимых улучшений или затрат капитального характера принимается в виде постановления Администрации городского округа Верхотурский.

3.2. Вопрос о включении планируемых расходов в бюджет городского округа выносится Администрацией городского округа Верхотурский на Думу вместе с проектом бюджета на следующий год, в исключительных случаях в течение текущего года.

3.3. Контроль над осуществлением капитального ремонта осуществляет МКУ «Служба заказчика» городского округа Верхотурский.

IV. ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

4.1. Арендаторы, получившие разрешение на проведение капитального ремонта объекта до вступления в силу настоящего Положения, вправе представить в Комиссию документы, подтверждающие фактическое проведение капитального ремонта.

4.2. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления документов проверяет их на предмет соответствия объемов и стоимости работ и принимает решение о возмещении стоимости неотделимых улучшений или затрат капитального характера.