Модельный акт

**ПРОЕКТ**

**СОВЕТА НИЖНЕБАКАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КРЫМСКОГО РАЙОНА**

**РЕШЕНИЕ**

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_

станица Нижнебаканская

|  |
| --- |
| **Об утверждении Положения о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Нижнебаканского сельского поселения Крымского района и возмещения затрат арендатора на его проведение** |

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», уставом Нижнебаканского сельского поселения Крымского района, решением Совета Нижнебаканского сельского поселения Крымского района «Об утверждении Положения о порядке владения, пользования и распоряжения собственностью Нижнебаканского сельского поселения Крымского района Совет Нижнебаканского сельского поселения Крымского района р е ш и л:

1. Утвердить Положение о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Нижнебаканского сельского поселения Крымского района, и возмещения затрат арендатора на его проведение, согласно приложению.

2. Обнародовать настоящее решение путем размещения на информационных стендах, расположенных на территории Нижнебаканского сельского поселения Крымского района и разместить на официальном сайте администрации Нижнебаканского сельского поселения Крымского района в сети Интернет.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня обнародования.

Председатель Совета Нижнебаканского

сельского поселения Крымского района М.В.Тоников

Глава Нижнебаканского сельского

поселения Крымского района И.И.Гернеший

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДЕН  решением Совета Нижнебаканского сельского поселения Крымского района \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№ \_\_\_\_ |
|  |  |

**Положение**

**о порядке согласования проведения капитального ремонта**

**арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Нижнебаканского сельского поселения Крымского района,**

**и возмещения затрат арендатора на его проведение**

**Общие положения**

Настоящее Положение устанавливает порядок согласования проведения капитального ремонта объектов, а так же порядок возмещения затрат арендатора на его проведение в счет арендной платы.

Настоящее Положение не применяется в отношении объектов:

арендуемых или используемых на праве безвозмездного пользования организациями, финансируемыми из  бюджета Нижнебаканского сельского поселения Крымского района, краевого или федерального бюджета, в случае целевого финансирования капитального ремонта указанных объектов;

закрепленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения за бюджетными, автономными, казенными учреждениями, казенными и унитарными предприятиями.

Решения о согласовании проведения капитального ремонта объектов и о возмещении затрат на его проведение в счет арендной платы принимаются администрацией Нижнебаканского сельского поселения Крымского района (далее – администрация).

Для решения вопроса о необходимости проведения капитального ремонта объекта создается комиссия по вопросам необходимости проведения капитального ремонта объектов и возмещения затрат арендатора на его проведение в счет арендной платы (далее – комиссия). Состав комиссии и регламент работы комиссии утверждаются постановлением администрации.

Все отделимые и неотделимые улучшения, произведенные арендатором в ходе капитального ремонта объекта, являются собственностью Нижнебаканского сельского поселения Крымского района и передаются арендатором арендодателю безвозмездно в надлежащем состоянии в составе объекта по окончании договора аренды.

Затраты на капитальный ремонт объектов в счет арендной платы учитываются при разработке бюджетного назначения по поступлениям в бюджет Нижнебаканского сельского поселения Крымского района от сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности Нижнебаканского сельского поселения Крымского района на очередной финансовый год и являются основанием для его уменьшения.

Возмещение арендатору затрат на капитальный ремонт объектов в счет арендной платы предоставляются в следующих случаях:

в случае предоставления в аренду объекта муниципального нежилого фонда, требующего капитального ремонта.

В этом случае с арендатором заключается договор аренды с условиями, определяющими отношения сторон на нормативный срок проведения капитального ремонта.

в случае необходимости проведения капитального ремонта уже арендуемого объекта муниципального нежилого фонда.

В этом случае с арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды с условиями, определяющими отношения сторон на нормативный срок проведения капитального ремонта.

**Получение арендатором** **заключения о необходимости проведения капитального ремонта и согласия на проведение капитального ремонта объекта в счет арендной платы**

Для получения заключения о необходимости проведения капитального ремонта объекта (далее – капитальный ремонт) арендатор обращается в администрацию с заявлением установленного образца (приложение № 1 к Положению).

Комиссия, при участии арендатора, осуществляет обследование объекта, составляет и подписывает акт технического обследования и заключение о необходимости проведения капитального ремонта объекта муниципального нежилого фонда с видами и объектами работ.

После получения письменного заключения о необходимости проведения капитального ремонта объекта муниципального нежилого фонда арендатор,для согласования проведения капитального ремонта объекта, представляет в администрацию следующие документы:

заявление установленного образца (приложение № 2 к Положению);

дефектный акт;

проектную документацию, выполненную организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством;

сметный расчет на выполнение работ по капитальному ремонту, выполненный организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством;

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

положительное заключение государственной экспертизы сметной стоимости на выполнение работ по капитальному ремонту, в соответствии с действующим законодательством;

расчет нормативной продолжительности капитального ремонта;

план-график проведения работ.

Виды и объемы работ по капитальному ремонту, подлежащие возмещению, должны быть выделены в смете отдельно.

Расходы по составлению и согласованию проектно-сметной документации на капитальный ремонт и проведению ее государственной экспертизы при определении суммы затрат на капитальный ремонт, подлежащей возмещению в счет арендной платы, несет арендатор.

Администрация в день предоставления арендатором документов, указанных в пункте 8 настоящего Положения, регистрирует их, в течение 10 рабочих дней принимает решение о согласовании или об отказе согласования проведения капитального ремонта и сообщает о своем решении арендатору.

Основанием для отказа в согласовании проведения капитального ремонта является:

представление арендатором неполного перечня документов, указанных в пункте 8 настоящего Положения;

наличие у арендатора на момент подачи заявления о согласовании проведения капитального ремонта задолженности в бюджет Нижнебаканского сельского поселения Крымского района по арендным платежам.

В случае принятия комиссией положительного решения, управлением имущественных отношений администрации Нижнебаканского сельского поселения Крымского района подготавливается проект постановления о согласовании проведения капитального ремонта, который направляется главе Нижнебаканского сельского поселения Крымского района для подписания.

До даты начала проведения капитального ремонта, установленной в постановлении администрации, арендатор обязан вносить арендную плату в соответствии с условиями договора аренды в полном объеме.

**Возмещение затрат арендатора на капитальный ремонт объекта**

Для возмещения затрат на капитальный ремонт арендатор не позднее 10 рабочих дней с даты окончания капитального ремонта представляет в Администрацию следующие документы:

1) заявление о возмещении затрат (приложение № 3 к настоящему Положению);

договор на выполнение работ по капитальному ремонту;

разрешение на строительство (в случаях, предусмотренных действующим законодательством);

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (в случаях, предусмотренных действующим законодательством);

 справку организации, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости (в случае необходимости – технический паспорт), с учетом выполненных перепланировок помещений после проведения капитального ремонта с отражением изменений стоимости объекта;

кт приемки объекта с полным перечнем выполненных работ (унифицированная форма № КС-2);

справку о стоимости выполненных работ (унифицированная форма № КС-3);

копии документов, подтверждающих затраты арендатора на капитальный ремонт, заверенные арендатором.

Администрация в день предоставления арендатором документов, указанных в пункте 13 настоящего Положения, регистрирует их и в течение 10 рабочих дней:

в случае  принятия комиссией положительного решения, администрацией Нижнебаканского сельского поселения Крымского района подготавливается проект постановления о возмещении затрат на капитальный ремонт в счет арендной платы и проект дополнительного соглашения к договору аренды о возмещении затрат, которые направляются главе Нижнебаканского сельского поселения Крымского района для подписания. О принятом положительном решении Комиссия сообщает арендатору;

в случае, если администрация принимает решение об отказе возмещения затрат на капитальный ремонт, комиссия сообщает об этом арендатору в письменной форме, мотивируя отказ.

Основанием для отказа администрации в возмещении затрат на капитальный ремонт является:

представление арендатором неполного перечня документов, указанных в пункте 13 настоящего Положения;

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

К возмещению принимается стоимость фактически произведенных арендатором затрат, но не более 24-кратного размера месячной арендной платы, установленной в договоре аренды.

Затраты арендатора на капитальный ремонт возмещаются в соответствии с согласованной сметой без учета налога на добавленную стоимость.

В период возмещения затрат арендатора на капитальный ремонт арендатор обязан ежемесячно в порядке, установленном договором аренды, вносить арендную плату в полном размере, установленном в договоре аренды.

Период возмещения затрат на капитальный ремонт начинается с даты заключения договора аренды объекта муниципального нежилого фонда, требующего капитального ремонта, или дополнительного соглашения к договору аренды, при проведении капитального ремонта уже арендуемого объекта недвижимого имущества.

Возмещение затрат на капитальный ремонт осуществляется арендодателем путем перечисления денежных средств, от ранее поступивших арендных платежей, на расчетный счет арендатора, указанный в заявлении о возмещении затрат, ежемесячно, до полной их компенсации, в сумме не более 80% от размера арендной платы, установленной в договоре аренды.

**Заключительное положение**

 Арендатор вправе обжаловать отказ администрации в согласовании проведения капитального ремонта, а так же отказ в возмещении затрат арендатора на капитальный ремонт в счет арендной платы в судебном порядке в соответствии с законодательством.

|  |
| --- |
| Приложение № 1  к Положению о порядке согласования проведения капитального ремонта  арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Нижнебаканского сельского поселения Крымского района  и возмещения затрат арендатора на его проведение |

|  |
| --- |
| Главе Нижнебаканского сельского поселения Крымского района  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ФИО)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ФИО физического лица, индивидуального предпринимателя  или наименование организации) |

заявление

Прошу разрешить проведение капитального ремонта объекта недвижимости, находящегося в муниципальной собственности Нижнебаканского сельского поселения Крымского района , расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

арендуемого на основании договора аренды от\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. №\_\_\_\_\_\_, в связи с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(указать причину необходимости проведения капитального ремонта)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Заявитель |  |  | |
|  | подпись | (Ф.И.О.) | |
|  | | |  |
|  | М.П. | дата | |

|  |
| --- |
| Приложение № 2  к Положению о порядке согласования проведения капитального ремонта  арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Нижнебаканского сельского поселения Крымского района  и возмещения затрат арендатора на его проведение |

|  |
| --- |
| Главе Нижнебаканского сельского поселения Крымского района  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ФИО)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ФИО физического лица, индивидуального предпринимателя  или наименование организации) |

заявление

В связи с получением заключения о необходимости проведения капитального ремонта объекта, прошу согласовать проведение капитального ремонта объекта недвижимости, переданного по договору аренды от \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Прилагаю следующие документы:

1) дефектный акт;

2) проектную документацию, выполненную организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством;

3) сметный расчет на выполнение работ по капитальному ремонту, выполненный организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством;

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

5) положительное заключение государственной экспертизы сметной стоимости на выполнение работ по капитальному ремонту, в соответствии с действующим законодательством;

6) расчет нормативной продолжительности капитального ремонта;

7) план-график проведения работ.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Заявитель |  |  | |
|  | подпись | (Ф.И.О.) | |
|  | | |  |
|  | М.П. | дата | |
| Приложение № 3  к Положению о порядке согласования проведения капитального ремонта  арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Нижнебаканского сельского поселения Крымского района  и возмещения затрат арендатора на его проведение | | | |
|  | | | |

|  |
| --- |
| Главе Нижнебаканского сельского поселения Крымского района  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ФИО)  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (ФИО физического лица, индивидуального предпринимателя  или наименование организации) |

заявление

В связи с проведением согласованного капитального ремонта объекта недвижимости, переданного по договору аренды от \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_, расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

прошу произвести возмещение затрат на капитальный ремонт.

Прилагаю следующие документы:

1) договор на выполнение работ по капитальному ремонту;

2) разрешение на строительство (в случаях, предусмотренных действующим законодательством);

3) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (в случаях, предусмотренных действующим законодательством);

4) справку организации, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости (в случае необходимости – технический паспорт), с учетом выполненных перепланировок помещений после проведения капитального ремонта с отражением изменений стоимости объекта;

5) акт приемки объекта с полным перечнем выполненных работ (унифицированная форма № КС-2);

6) справку о стоимости выполненных работ (унифицированная форма № КС-3);

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Заявитель |  |  | |
|  | подпись | (Ф.И.О.) | |
|  | | |  |
|  | М.П. | дата | |