**Совет депутатов**

**муниципального образования**

**Войсковицкое сельское поселение**

**Гатчинского муниципального района**

**Ленинградской области**

***Второй созыв***

**Р Е Ш Е Н И Е**

**02.09.2010г. № 55**

Об утверждении Положения о порядке зачета

стоимости капитального ремонта и иных

неотделимых улучшений арендуемых объектов

нежилого фонда в счет арендной платы

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом МО Войсковицкое сельское поселение, а так же в целях улучшения технического состояния арендуемых объектов нежилого фонда, находящихся в муниципальной собственности Войсковицкого сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области, Совет депутатов МО Войсковицкое сельское поселение

**Р Е Ш И Л:**

1. Утвердить Положение о порядке зачета стоимости капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов нежилого фонда в счет арендной платы согласно Приложению №1.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его опубликования в газете «Гатчинская правда».

**Глава муниципального образования**

**Войсковицкое сельское поселение Р.А. Алехин**

**Приложение №1**

к Решению Совета депутатов

Войсковицкого сельского поселения

Гатчинского муниципального района

от 02.09.2010г. № 55

ПОЛОЖЕНИЕ

О ПОРЯДКЕ ЗАЧЕТА СТОИМОСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

И ИНЫХ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ АРЕНДУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

НЕЖИЛОГО ФОНДА В СЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Настоящее положение разработано с целью установления порядка зачета в счет арендной платы стоимости капитального ремонта и иных неотделимых улучшений, проведенных арендатором на арендуемом объекте нежилого фонда, находящемся в муниципальной собственности Войсковицкого сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее - объект), арендодателем по которому выступает Администрация Войсковицкого сельского поселения Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее - Администрация), в случаях:

а) когда проведение капитального ремонта (производство неотделимых улучшений) с зачетом стоимости работ в счет арендной платы предусматривается дополнительным соглашением к договору аренды;

б) когда арендатор произвел капитальный ремонт объекта за счет своих средств при нарушении арендодателем обязанности по производству капитального ремонта объекта в объемах и в сроки, установленные договором аренды (если они не определены договором, то в разумный срок) или вызванный неотложной необходимостью. При этом стоимость работ, проведенных сверх объема, установленного договором аренды, зачету не подлежит.

1. 1. Понятия, используемые в настоящем Положении.

Объект – объект нежилого фонда (здание, строение, сооружение, встроенное помещение, пристроенное помещение).

Элемент объекта - конструкции и технические устройства, являющиеся неотъемлемым элементом здания, предназначенные для выполнения заданных функций.

Капитальный ремонт - ремонт объекта с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Неотделимые улучшения – улучшения, которые неотделимы от объекта без причинения ему вреда.

План – график – календарный план производства ремонтных работ.

2. К зачету в счет арендной платы подлежат затраты арендатора:

а) на обследование объекта и изготовление проектно-сметной документации;

б) на проведение капитального ремонта (неотделимых улучшений);

в) на устранение неисправностей всех изношенных элементов объекта, восстановление или замену их (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий, включая:

замену печного отопления центральным с устройством котельных, теплопроводов и тепловых пунктов;

переоборудование печей для сжигания в них газа или угля;

оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям при расстоянии от ввода до точки подключения к магистралям до 150 мм;

устройство газоходов, водоподкачек, бойлерных;

перевод существующей сети электроснабжения на повышенное напряжение;

устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления;

изменение конструкции крыш;

оборудование чердачных помещений зданий под эксплуатируемые;

утепление и шумозащита зданий;

замену изношенных элементов внутриквартальных инженерных сетей.

проведение ремонтно-реставрационных работ объектов, являющихся памятниками истории и культуры.

Стоимость отделочных, а также иных работ, связанных со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, работы по обеспечению дополнительным теплоэнерговодоснабжением, технологическим оборудованием, ремонт и замена столярных изделий и полов и т.п.), не подлежит зачету в счет арендной платы.

3. Для проведения капитального ремонта или иных неотделимых улучшений объекта с применением зачета затрат арендатора в счет арендной платы в случаях, предусмотренных в подпункте "а" пункта 1 настоящего положения, арендатор представляет в Администрацию следующие документы:

а) заявление о разрешении проведения капитального ремонта (неотделимых улучшений) объекта с применением в качестве арендной платы затрат на его проведение;

б) акт технического обследования, отражающий фактическое состояние объекта и обосновывающий необходимость проведения работ, подписанный представителями Администрации, организации, за которой объект закреплен в установленном порядке, специализированной организации;

в) проектно-сметную документацию, разработанную на основании архитектурно-планировочного задания соответствующего органа архитектуры и градостроительства, включая смету на проведение капитального ремонта. Смета должна отражать объем и виды работ, разрабатываться на основе акта технического обследования объекта. Смета должна быть согласована с организацией, за которой объект закреплен в установленном порядке, и со специализированной организацией. В случае ремонта инженерных сетей смета дополнительно согласовывается с соответствующей эксплуатационной службой, а в случае проведения капитального ремонта с изменением внешнего архитектурного облика объекта - с Комитетом по архитектуре и градостроительству администрации Гатчинского муниципального района. При подготовке сметы должны применяться нормы, нормативы, расценки и коэффициенты пересчета, используемые при работах, финансируемых из бюджетных источников.

г) план-график проведения работ.

д) документ, подтверждающий отсутствие задолженности по арендной плате, копию договора аренды, заверенную арендодателем (в случае, если арендодателем является иная, кроме Администрации, организация).

4. Для проведения капитального ремонта или иных неотделимых улучшений объекта, являющегося памятником истории и культуры, арендатор дополнительно представляет в Администрацию задание, выданное соответствующим уполномоченным государственным органом по охране памятников истории и культуры, и согласовывает с данным органом смету и план-график проведения указанных работ.

5. Заявление арендатора и представленные документы после проверки их в Администрации на соответствие требованиям настоящего положения в трехдневный срок направляются в Комиссию по управлению и распоряжению муниципальным имуществом МО Войсковицкое сельское поселение (далее - Комиссия), которая в двухнедельный срок принимает одно из следующих решений:

а) разрешить проведение капитального ремонта (работ по улучшению) объекта согласно представленному графику работ с зачетом стоимости работ в счет арендной платы после их завершения;

б) разрешить проведение капитального ремонта (работ по улучшению) объекта согласно представленному графику работ с зачетом в счет арендной платы стоимости работ по капитальному ремонту или улучшению качества объекта со дня представления документов, указанных в пункте 8 настоящего положения, по завершении первого этапа работ;

в) отказать в проведении капитального ремонта или производства иных неотделимых улучшений, если арендатор не выполнял надлежащим образом свои обязанности по договору.

При принятии положительного решения Комиссия определяет виды работ и размер затрат арендатора, которые могут быть зачтены в счет арендной платы.

6. На основании изданного в соответствии с решением Комиссии постановления Администрации заключается дополнительное соглашение к договору аренды о проведении капитального ремонта (неотделимых улучшений) с зачетом стоимости этих работ в счет арендной платы (далее - дополнительное соглашение).

В дополнительном соглашении в обязательном порядке устанавливаются условия проведения зачета стоимости капитального ремонта в счет арендной платы и штрафные санкции за их нарушение, установленные пунктами 7, 8, 9, 10 и 11 настоящего положения.

7. При выявлении в ходе производства капитального ремонта (неотделимых улучшений) объекта необходимости проведения работ, не установленных согласованной сметой на его проведение, арендатор в порядке, установленном настоящим положением, вносит предложения по включению дополнений и изменений в дополнительное соглашение.

8. Зачет стоимости работ по проведению капитального ремонта (неотделимых улучшений) объекта в счет арендной платы производится по окончании работ (этапа работ) на основании следующих документов, представляемых арендатором в Администрацию не позднее пятнадцати дней с даты окончания работ (этапа работ), установленной планом-графиком:

а) акта выполненных работ, подписанного представителями организации, в ведении которой объект закреплен в установленном порядке, специализированной организации;

б) справки уполномоченного государственного органа по охране памятников истории и культуры о выполнении задания на производство работ (этапа работ) по объектам-памятникам;

в) платежных документов, подтверждающих затраты на выполненные работы, с отметкой банка.

9. При нарушении срока представления документов, указанных в пункте 8 настоящего положения, арендатор выплачивает пени из расчета 0,5 % от суммы затрат, согласованных сметой за каждый день просрочки, но не более чем за тридцать дней.

10. В случае непредставления или представления документов позднее срока, установленного в пункте 9 настоящего положения, арендатор лишается права на зачет понесенных затрат в счет арендной платы. При этом начисление арендной платы возобновляется в полном объеме со дня, когда она была приостановлена, с уплатой установленной договором пени в части, превышающей стоимость проведенных работ.

11. В случае увеличения в представленных документах суммы произведенных затрат по сравнению с указанной в дополнительном соглашении к договору аренды и ранее согласованной сметой:

а) затраты сверх согласованной суммы в качестве арендной платы не засчитываются;

б) сторонами договора аренды могут быть оформлены соответствующие изменения к дополнительному соглашению при условии предоставления арендатором акта дополнительного технического обследования объекта и иных обоснований увеличения затрат.

12. При проведении капитального ремонта объекта в случае, установленном подпунктом "б" пункта 1 настоящего положения, арендатор вправе:

а) произвести работы без согласования с Администрацией;

б) по окончании работ представить в Администрацию заявление о проведении зачета затрат на выполненные работы в счет арендной платы, приложив к нему:

акт выполненных работ с указанием вида, объема и стоимости работ и подписанный арендатором, организацией, в ведении которой объект закреплен в установленном порядке, и специализированной организацией;

платежные документы, подтверждающие затраты на выполненные работы, с отметкой банка.