**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ БОДАЙБИНСКИЙ РАЙОН**

**ДУМА БОДАЙБИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
РЕШЕНИЕ**

**Принято на заседании Думы Бодайбинского городского поселения 01.03.2016 г.**

Об утверждении Положения о порядке зачета стоимости капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений недвижимого муниципального имущества, находящегося в собственности Бодайбинского муниципального образования в счет арендной платы

В целях обеспечения исполнения полномочий по решению вопросов местного значения, руководствуясь статьями 612, 614, 616, 623, 644 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 14,35 Федерального закона от 06.10.2003 г. № 131- ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением о порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом, находящимся в муниципальной собственности Бодайбинского муниципального образования, утвержденным решением Думы Бодайбинского городского поселения от 29.09.2015 г. № 28-па, статьей 31 Устава Бодайбинского муниципального образования, Дума

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить Положение о порядке зачета стоимости капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений недвижимого муниципального имущества, находящегося в собственности Бодайбинского муниципального образования в счет арендной платы

2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в газете «Бодайбинские ведомости» и размещению в сети Интернет на официальном сайте администрации Бодайбинского городского поселения www.uprava-bodaibo.ru.

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

**Председатель Думы Бодайбинского Глава Бодайбинского**

**городского поселения муниципального образования**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.Я. Матвеев \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.В. Дубков**

М.П. 01.03.2016 г. № 05-па

 г. Бодайбо

УТВЕРЖДЕНО

решением Думы Бодайбинского

городского поселения

от 01.03.2016 г. № 05-па

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке зачета стоимости капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений недвижимого муниципального имущества, находящегося в собственности Бодайбинского муниципального образования в счет арендной платы

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации и определяет условия проведения капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений арендуемого недвижимого имущества (здания, строения, помещения, не включенные в жилищный фонд), находящегося в муниципальной собственности, а также определяет порядок зачета в счет арендной платы стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений муниципального недвижимого имущества за счет собственных средств.

1.2. Настоящее Положение применяется в отношении имущества, указанного в пункте 1.1., находящегося в муниципальной казне Бодайбинского муниципального образования (далее - объект аренды), переданного по договорам аренды юридическим и физическим лицам (далее - арендаторы) в течение срока действия договора аренды.

1.3. Решение о зачете стоимости капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды в счет арендной платы принимает администрация Бодайбинского городского поселения (далее- администрация) на основании заключения комиссии по согласованию проведения капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений арендаторами объектов аренды, созданная правовым актом администрации Бодайбинского городского поселения (далее - Комиссия).

1.4. Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

**2. Порядок получения согласия на проведение капитального ремонта**

**и (или) неотделимых улучшений объекта аренды**

2.1. Арендатором могут производиться работы, отнесенные на капитальный ремонт и (или) неотделимым улучшениям объекта аренды в соответствии с действующим законодательством.

2.2. На проведение арендатором капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды требуется получение согласия арендодателя - администрации Бодайбинского городского поселения (далее- администрация поселения).

2.3. Для получения согласия на проведение капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды арендатор обращается в администрацию поселения с заявлением о разрешении проведения работ по капитальному ремонту и (или) неотделимых улучшений объекта аренды, предусмотренных пунктом 2.1. настоящего Положения, в котором указывает обоснование проведения капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды, примерные виды и объемы работ, сроки их проведения.

2.4. В течение 10 рабочих дней с даты регистрации заявления в администрации поселения Комиссия определяет необходимость проведения капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды, указанного в заявлении.

По результатам обследования Комиссия составляет акт визуального осмотра, отражающий фактическое состояние объекта аренды, объем и перечень видов работ по капитальному ремонту и (или) неотделимым улучшениям объекта аренды.

2.5. Комиссия отказывает в даче согласия на проведение капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды в следующих случаях:

а) при наличии задолженности по договору аренды объекта более 2-х месяцев;

б) выявлении в ходе осмотра объекта аренды несоответствия данных, указанных в заявлении арендатора фактическому состоянию объекта аренды;

в) при включении в муниципальную программу капитального ремонта объектов муниципальной собственности Бодайбинского муниципального образования.

Заключение Комиссии об отсутствии необходимости проведения капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды в течение 3-х рабочих дней с момента его подписания направляется арендатору заказным письмом с уведомлением о вручении или вручается лично под роспись.

2.6. Администрация поселения копию акта визуального осмотра в течение 3-х рабочих дней направляет арендатору для ознакомления и дачи согласия на проведение капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды.

В случае согласия с объемом и видами работ по проведению капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды, арендатор представляет в администрацию поселения:

- письменное согласие о проведении капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды;

- разрешительную документацию, в случае необходимости ее получения в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- расчет сметной стоимости затрат на проведение капитального ремонта и необходимых улучшений объекта аренды (локальной сметы) и определения сроков проведения работ (составления плана- графика)

2.7. Администрация поселения после получения от арендатора документов, предусмотренных пунктом 2.6. и их проверки готовит распоряжение администрации о даче согласия (об отказе в даче согласия) арендатору на проведение капитального ремонта и (или) необходимых улучшений объекта аренды.

Копия распоряжения администрации направляется арендатору в течение 3-х рабочих дней.

**3. Порядок зачета стоимости капитального ремонта**

 **и (или) неотделимых улучшений объекта аренды в счет арендной платы**

3.1. После проведения капитального ремонта и неотделимых улучшений объекта аренды, арендатор вправе обратиться в администрацию поселения с заявлением о зачете стоимости капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды в счет арендной платы.

К заявлению прилагаются:

а) расчет сметной стоимости затрат на проведение капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды (локальная смета);

б) разрешение на ввод в эксплуатацию (в случае необходимости его получения в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации);

в) техническая документация с указанием произведенных улучшений объекта аренды;

г) акт приемки выполненных работ формы КС-2, справка о стоимости работ и затрат формы КС-3, дефектная ведомость.

д) копии платежных документов, подтверждающих затраты на выполнение работ.

 Ответственность за достоверность представленных документов, а также фактическое выполнение объемов работ по капитальному ремонту и (или) неотделимых улучшений объекта аренды несет арендатор.

Заявление регистрируется в администрации поселения и передается на рассмотрение Комиссии в срок не позднее 1 рабочего дня.

3.2. В течение 10 дней с момента представления в администрацию поселения заявления с документами, указанными в пункте 3.1. настоящего Положения Комиссия осматривает объект и дает заключение о проведении зачета затрат арендатора на производство капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды в соответствие со сметой в счет арендных платежей в очередном финансовом году или об отказе о проведении данного зачета.

3.3. Основаниями для вынесения Комиссией заключения об отказе о проведении зачета стоимости затрат арендатора на производство капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды в счет арендной платы являются:

 а) уничтожение объекта аренды при проведении капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды;

б) проведение капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды в отсутствии разрешительной документации (в случае необходимости ее получения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации);

в) выявления Комиссией несоответствия данных, указанных в представленных в соответствие с пунктом 3.1. настоящего Положения документах и произведенных арендатором работ по капитальному ремонту и (или) неотделимых улучшений объекта аренды.

3.4. После проверки представленных арендатором документов, а также на основании локальной сметы на проведение капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды, администрация поселения, в течение 3-х рабочих дней, готовит распоряжение о зачете (либо от отказе в зачете) стоимости капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды.

Копия распоряжения направляется арендатору в течение 5-ти рабочих дней.

3.5. Расходы, связанные с оформлением документов на капитальный ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды, возлагаются на арендатора и возмещению не подлежат.

3.6. На основании распоряжения администрации поселения о зачете стоимости капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды в счет арендной платы (без учета НДС), арендодателем оформляется дополнительное соглашение к договору аренды имущества, в котором предусматривается возмещение затрат арендатора на проведение капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды в очередном и /или следующим за очередным финансовом году, согласно смете в счет арендных платежей будущих периодов, а также прописывается безвозмездная передача арендодателю по акту, после окончания срока действия договора, неотделимых улучшений объекта аренды, включенных в акт приемки выполненных работ и принятых к зачету.

3.7. Сумма зачета стоимости капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды в счет арендной платы не должна превышать сумму арендной платы в течении действия оставшегося срока договора аренды.

В случае расторжения договора аренды сумма не зачтенных затрат по капитальному ремонту и (или) неотделимым улучшениям объекта аренды арендатору не возмещается.

3.8. Неотделимые улучшения объекта аренды, созданные в результате проведенного капитального ремонта переходят в собственность Бодайбинского муниципального образования.

3.9. В случае проведения арендатором капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды без согласия арендодателя зачет стоимости капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды в счет арендной платы не производится.

3.10. В процессе проведения капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта аренды администрация поселения осуществляет контроль за исполнением арендатором условий договора аренды.

Подготовил:

Начальник отдела по управлению муниципальным

имуществом и жилищно-социальным вопросам

администрации Бодайбинского городского поселения

Верницкая И.В.