**АДМИНИСТРАЦИЯ ЕНИСЕЙСКОГО РАЙОНА**

**Красноярского края**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

20.02.2016 г. Енисейск № 85 –п

Об утверждении Положения о порядке зачета стоимости затрат на проведение капитального ремонта муниципальных нежилых зданий или помещений в счет арендной платы

В соответствии со статьями 614-616, 623 Гражданского кодекса Российской Федерации, в целях улучшения технического состояния недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования, руководствуясь ст. ст. 7, 29 Устава Енисейского района, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о порядке зачета стоимости затрат на проведение капитального ремонта муниципальных нежилых зданий или помещений в счет арендной платы (прилагается).

2. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы района А.Ю.Губанова.

3. Постановление вступает в силу со дня подписания и подлежит размещению на официальном информационном Интернет-сайте Енисейского района Красноярского края.

Глава района С.В. Ермаков

 УТВЕРЖДЕН

 постановлением администрации

 Енисейского района

 от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_

ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ЗАЧЕТА

СТОИМОСТИ ЗАТРАТ НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МУНИЦИПАЛЬНЫХ НЕЖИЛЫХ ЗДАНИЙ ИЛИ ПОМЕЩЕНИЙ В СЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии со ст. 614-616 Гражданского кодекса Российской Федерации в целях улучшения технического состояния недвижимого имущества, находящегося в собственности муниципального образования Енисейский район.

1.2. Настоящее Положение определяет порядок зачета стоимости произведенного арендатором капитального ремонта арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы.

1.3. Термины, используемые в настоящем Положении:

- Арендуемое нежилое здание и/или помещение – здание и/или помещение, находящееся в собственности муниципального образования Енисейский район, переданное во временное владение и пользование арендатору за арендную плату.

- капитальный ремонт арендуемого здания - ремонт здания и его инженерных систем для устранения физического износа, поддержания и улучшения эксплуатационных свойств без изменения функции здания и технико-экономических показателей.

1.4. Зачет стоимости капитального ремонта арендуемых муниципальных нежилых зданий и помещений в счет арендной платы (далее - зачет) производится в случае:

если капитальный ремонт арендуемых муниципальных нежилых зданий и помещений проводился с согласия арендодателя.

1.5. При зачете затрат на капитальный ремонт объектов нежилого фонда в счет арендной платы учитываются виды работ, предусмотренные в приложении N 1 к настоящему Положению. При этом все указанные улучшения считаются неотделимыми, переходят в муниципальную собственность, и их стоимость после прекращения договора аренды не возмещается.

1.6. Зачет затрат арендатора на проведение капитального ремонта в счет арендной платы осуществляется после выполнения работ по капитальному ремонту нежилых зданий и помещений, производится на основании решения комиссии администрации района (далее - комиссия). Состав комиссии утверждается распоряжением администрации района.

1.7. Зачет производится в течение срока действия договора аренды в счет подлежащей уплате арендной платы за объект недвижимости. Ежемесячная сумма зачета стоимости произведенного арендатором капитального ремонта арендованного недвижимого имущества не может превышать шестидесяти процентов от месячного размера арендной платы.

1.8. Зачет не осуществляется, если ухудшение состояния объекта вызвано неосторожными действиями со стороны арендатора.

1.9. Затраты арендатора на проведение капитального ремонта, не согласованного в установленном порядке, возмещению в счет арендной платы не подлежат.

1.10. Для согласования проведения капитального ремонта объектов недвижимого имущества арендатор представляет в уполномоченный орган администрации Енисейского района, осуществляющий функции по владению, пользованию, управлению и распоряжению муниципальным имуществом (далее – уполномоченный орган) следующие документы:

а) заявление арендатора о согласовании проведения капитального ремонта (приложение N 2 к настоящему положению);

б) дефектную ведомость на выполнение капитального ремонта;

в) сметный расчет либо проектно-сметную документацию на выполнение капитального ремонта, выполненную организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством;

г) согласование отдела архитектуры и градостроительства

1.10. Комиссия администрации района рассматривает представленный пакет документов, осуществляет осмотр объекта на предмет соответствия заявленных работ в проектно-сметной документации и фактической необходимости проведения капитального ремонта и принимает решение о согласовании или отказе в согласовании проведения капитального ремонта. Письменное решение комиссии направляется заявителю.

1.11. В случае наличия задолженности по договору аренды муниципального имущества (по арендной плате или пени) арендодатель отказывает арендатору в согласовании проведения капитального ремонта.

1.12. При принятии положительного решения о согласовании проведения капитального ремонта арендатор может приступить к проведению капитального ремонта.

1.13. После выполнения капитального ремонта не позднее 40 календарных дней со дня окончания соответствующих работ для подтверждения произведенных затрат арендатор представляет в уполномоченный орган следующие документы:

- заявление о зачете затрат на производство капитального ремонта в счет арендной платы;

- акт приемки выполненных работ;

- договор подряда на проведение капитального ремонта муниципального имущества;

- платежные документы, подтверждающие затраты арендатора на проведение капитального ремонта.

1.14. Основанием для отказа в проведении зачета средств, затраченных арендатором на капитальный ремонт, в счет арендной платы являются:

а) представление арендатором неполного перечня документов;

б) представление арендатором документов, не соответствующих действующему законодательству.

1.15. Стоимость работ, не включенных в сметный расчет, а также не соответствующих установленным требованиям (ГОСТ, СНиП, Техническому регламенту и т.п.), зачету не подлежит.

1.16. Затраты на отделочные работы, а также иные работы, связанные со специфическими потребностями арендатора (дополнительное тепло-, энерго-, водоснабжение и др.), а также работы, выполненные из дорогостоящих материалов и не связанные с улучшением технического состояния имущества (подвесные потолки, декоративные панели, мраморные полы, паркетные полы и др.), возмещению не подлежат.

1.17. Для проведения проверки выполненного объема капитального ремонта имущества комиссия с выездом на место в присутствии арендатора проводит проверку выполненного объема ремонтных работ и делает заключение по фактически выполненному объему ремонтных работ, его качеству и сумме затрат. Решение комиссии оформляется протоколом. В протоколе указывается сумма затрат на выполнение капитального ремонта и сумма затрат, подлежащая зачету в счет арендной платы.

1.18. На основании протокола комиссии уполномоченный орган готовит распоряжение о проведении зачета.

1.19. По результатам проведенного зачета между арендодателем и арендатором оформляется акт сверки расчетов арендатора по арендной плате за муниципальное имущество с учетом стоимости произведенного капитального ремонта.

 Приложение N 1 к Положению

 «О порядке зачета стоимости затрат на проведение

 капитального ремонта муниципальных нежилых

 зданий или помещений в счет арендной платы»

ПЕРЕЧЕНЬ

РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ЗДАНИЙ

I. Фундаменты

1. Смена деревянных стульев или замена их на каменные или бетонные столбы.

2. Перекладка, а также усиление каменных фундаментов и подвальных стен, не связанное с надстройкой здания или дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.

3. Восстановление вертикальной и горизонтальной изоляции фундаментов.

4. Восстановление существующей отмостки вокруг здания..

5. Ремонт существующих дренажей вокруг здания.

6. Смена одиночных разрушающихся каменных и бетонных столбов.

II. Стены и колонны

1. Заделка трещин в кирпичных или каменных стенах с расчисткой борозд, с перевязкой швов со старой кладкой.

2. Устройство и ремонт конструкций, укрепляющих каменные стены.

3. Перекладка ветхих кирпичных карнизов, перемычек парапетов приямков и выступающих частей стен.

4. Перекладка и ремонт отдельных ветхих участков каменных стен, не связанные с надстройкой здания или дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.

5. Укрепление железобетонных и каменных колонн обоймами.

6. Ремонт и частичная замена колонн, не связанные с дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.

7. Смена заполнителей в стенах с каменным, железобетонным и металлическим каркасом.

8. Смена ветхих венцов бревенчатых или брусчатых стен.

9. Сплошная проконопатка бревенчатых или брусчатых стен.

10. Частичная смена обшивок, засыпок и плитных отеплителей каркасных стен.

11. Смена или ремонт обшивки и отепления деревянных цоколей.

12. Ремонт каменных цоколей деревянных стен с перекладкой.

13. Постановка вновь и смена изношенных сжимов бревенчатых и брусчатых стен.

III. Перегородки

1. Ремонт, смена и замена изношенных перегородок на более прогрессивные конструкции всех видов перегородок. При производстве капитального ремонта перегородок допускается частичная перепланировка с увеличением общей площади перегородок не более 20%.

IV. Крыши и покрытия

1. Смена ветхих деревянных ферм покрытия или замена их на сборные железобетонные.

2. Сплошная или частичная замена ветхих металлических и железобетонных ферм, а также замена металлических на сборные железобетонные фермы.

3. Усиление ферм при замене типов покрытия (замена деревоплиты на сборный железобетон, холодного покрытия - на теплое и др.), при подвеске подъемных устройств, а также при коррозии узлов и других элементов металлических и сборных железобетонных ферм.

4. Частичная или сплошная смена стропил, мауэрлатов и обрешетки.

5. Ремонт несущих конструкций световых фонарей.

6. Ремонт устройств по открыванию переплетов световых фонарей.

7. Пполная смена ветхих элементов покрытий, а также замена их на более прогрессивные и долговечные.

8. Частичная или сплошная смена или замена всех видов кровли.

9. Переустройство крыш в связи с заменой материала кровли.

10. Частичная или сплошная замена настенных желобов, спусков и покрытий дымовых труб и других выступающих устройств над кровлей.

V. Междуэтажные перекрытия и полы

1. Ремонт или смена междуэтажных перекрытий.

2. Замена отдельных конструкций или перекрытий в целом на более прогрессивные и долговечные конструкции.

3. Усиление всех видов междуэтажных и чердачных перекрытий.

4. Сплошная смена всех видов полов и их оснований.

5. Переустройство полов при ремонте с заменой на более прочные и долговечные материалы. При этом тип полов должен соответствовать требованиям норм и технических условий для нового строительства.

VI. Окна, двери

1. Полная смена ветхих оконных и дверных блоков.

VII. Лестницы и крыльца

1. Сплошная смена лестничных площадок, пандусов и крылец.

2. Смена и усиление всех типов лестниц и их отдельных элементов.

VIII. Фасады

1. Ремонт и возобновление облицовки.

2. Полное возобновление штукатурки.

3. Полное возобновление тяг, карнизов, поясов, сандриков и др.

4. Возобновление лепных деталей.

5. Сплошная окраска устойчивыми составами.

6. Очистка фасада пескоструйными аппаратами.

7. Смена балконных плит и ограждений.

8. Смена покрытий выступающих частей здания.

IX. Печи

1. Полная перекладка всех типов отопительных печей, дымовых труб и их оснований.

2. Переоборудование печей для сжигания в них угля.

X. Центральное отопление

1. Смена отдельных секций и узлов отопительных котлов бойлеров, котельных агрегатов или полная замена котельных агрегатов (в том случае, если котельный агрегат не является самостоятельным инвентарным объектом).

2. Ремонт и смена расширителей, конденсационных горшков и другого оборудования сети.

3. Ремонт и перекладка фундаментов под котлы.

4. Автоматизация котельных.

5. Перевод с печного отопления на центральное.

6. Смена отопительных регистров.

7. Присоединение зданий к теплофикационным сетям (при расстоянии от здания до сети не более 100 м).

1. Водопровод и канализация
2. . Полная смена внутри здания трубопровода, включая вводы водопровода и выпуски канализации.

XII. Электрическое освещение и связь

1. Полная смена износившихся участков сети.

2. Смена предохранительных щитков.

3. Ремонт или восстановление кабельных каналов.

 Приложение N 2 к Положению

«О порядке зачета стоимости затрат на проведение

 капитального ремонта муниципальных нежилых

 зданий или помещений в счет арендной платы»

 ЗАЯВЛЕНИЕ

 Прошу разрешить проведение капитального ремонта арендуемого объекта

недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности,

расположенного по адресу: Красноярский край, Енисейский район,

с. (д.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_\_, помещение \_\_\_\_\_\_, общей

площадью \_\_\_\_\_\_ кв. м, с применением зачета стоимости затрат на проведение

капитального ремонта в счет арендной платы по договору аренды

от "\_\_" \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года N \_\_\_, заключенному с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

 (наименование арендодателя)

 При производстве капитального ремонта будут осуществлены следующие

виды работ:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наименование работ)

 С порядком и условиями осуществления зачета в счет арендной платы

стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта арендуемого

объекта недвижимого имущества ознакомлен и обязуюсь их выполнять.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (наименование должности (подпись) (фамилия, имя и отчество)

 руководителя)

 М.П.

"\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года