РЕШЕНИЕ
ДУМЫ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ВЕРХ-НЕЙВИНСКИЙ

от 09.08.2017 № 66
р.п. Верх-Нейвинский

Об утверждении Положения о порядке проведения капитального ремонта арендуемого муниципального имущества на территории городского округа Верх-Нейвинский

В целях создания условий для устойчивого развития территории, рассмотрев представленный администрацией городского округа Верх-Нейвинский проект Положения о порядке проведения капитального ремонта арендуемого муниципального имущества, на основании Положения «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Верх-Нейвинский», утвержденного решением Думы городского округа от 21.01.2010 № 253, руководствуясь Уставом городского округа Верх-Нейвинский, Дума городского округа Верх-Нейвинский

РЕШИЛА:

1. Утвердить Положение о порядке проведения капитального ремонта арендуемого муниципального имущества на территории городского округа Верх-Нейвинский (прилагается).

2. Решение вступает в силу с момента его принятия.

3. Опубликовать настоящее решение в газете «Верх-Нейвинский вестник», разместить на официальном сайте городского округа Верх-Нейвинский.

4. Контроль по исполнению настоящего решения возложить на постоянную комиссию Думы по ЖКХ и экономическим вопросам (председатель – А.М. Белоусов).

Глава городского округа _____ Е.С. Плохих
М.П.

Председатель Думы _____ Ю.В. Багарякова
М.П.

Утверждено
решением Думы
городского округа Верх-Нейвинский
от 09.08.2017 г. № 66

ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА АРЕНДУЕМОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ВЕРХ-НЕЙВИНСКИЙ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с требованиями статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, Бюджетным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Положением «О порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа Верх-Нейвинский», утвержденного решением Думы городского округа Верх-Нейвинский от 21.01.2010 № 253, и устанавливает порядок проведения капитального ремонта, возмещения Арендаторам муниципального недвижимого имущества (далее - Арендатор) затрат капитального характера и стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества (далее - Объект) с целью обеспечения прав и обязанностей арендодателя и Арендатора, улучшения состояния и сохранения муниципального недвижимого имущества, стабилизации доходов местного бюджета и привлечения инвестиций в развитие городской инфраструктуры.

1.2. По характеру организации капитальный ремонт разделяется на плановый (комплексный и выборочный) и неплановый (аварийный).

При комплексном капитальном ремонте производится восстановление всех изношенных конструктивных элементов, сетей, систем, устройств и инженерного оборудования.

При выборочном капитальном ремонте производится смена или ремонт отдельных конструктивных элементов, частей здания, отдельных участков систем, сетей, коммуникаций и устройств инженерного оборудования, вышедшего из строя.

Неплановый (аварийный) ремонт выполняется для ликвидации последствий пожаров, внезапных аварий, повреждений конструкций и элементов здания, оборудования, сетей и коммуникаций, вызванных стихийными бедствиями, экстремальными условиями и ситуациями.

1.3. Периодичность комплексного капитального ремонта устанавливается

30 лет для всех типов зданий, минимальные сроки между выборочными капитальными ремонтами - 5 лет.

1.4. Возмещение затрат в счет арендной платы производится в случаях проведения Арендатором:

1) капитального ремонта объекта в связи с его неудовлетворительным техническим состоянием, подтвержденным материалами обследования, выполненного лицом, имеющим выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к данным видам работ;

2) капитального ремонта или замены инженерного оборудования, систем водо-, тепло- и энергоснабжения, вентиляции, канализации, капитального ремонта фасадов, укрепления фундамента, ремонта или замены кровли, лестничных маршей, площадок и водосточных систем, стен и перекрытий, ремонта входных крылец, черновых и чистовых полов, оконных и дверных заполнений (за исключением конструктивных элементов, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме);

3) экономически и (или) функционально целесообразной реконструкции объекта, оснащения его недостающими видами инженерного оборудования, при которых могут осуществляться:

изменение планировки помещений с целью увеличения полезной площади и приведения объекта в соответствие с требованиями действующего законодательства, не вызванное потребностями и видом деятельности Арендатора;

замена инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей, с целью повышения уровня безопасности и энергоэффективности объекта (за исключением объектов, находящихся в многоквартирном жилом доме).

Косметический ремонт, отделочные работы, не связанные с капитальным ремонтом (реконструкцией), а также иные работы, вызванные потребностями и видом деятельности Арендатора (перепланировка помещений, устройство дополнительных входов, выполнение мероприятий по обеспечению нормативной звукоизоляции, пожарной безопасности, проведение работ по обеспечению технологических процессов, а также работы по дополнительному обеспечению тепло-, энерго- и водоснабжения), производятся Арендатором за счет собственных средств без права на возмещение затрат в случае расторжения договора аренды.

1.5. Строительный контроль за проведением капитального ремонта (реконструкции) Объектов осуществляет организация, уполномоченная распоряжением администрации городского округа Верх-Нейвинский или выбранная администрацией городского округа Верх-Нейвинский на

конкурсной основе (далее - Контролирующая организация).

1.6. Зачет стоимости капитального ремонта в счет арендной платы (по суммам и срокам) осуществляется по решению комиссии по арендным отношениям (далее - Комиссия). Комиссия формируется из представителей арендодателя, Думы городского округа Верх-Нейвинский, администрации городского округа Верх-Нейвинский, муниципальных учреждений. Положение о комиссии и персональный состав утверждается постановлением администрации городского округа Верх-Нейвинский.

1.7. Все отделимые и неотделимые улучшения, произведенные Арендатором в ходе капитального ремонта (реконструкции) в соответствии с порядком, установленным настоящим Положением, являются муниципальной собственностью.

1.8. Возмещение Арендаторам муниципального имущества стоимости неотделимых улучшений или затрат капитального характера, указанных в п. 1.4, производится в течение всего оставшегося срока действия договора аренды.

1.9. 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 арендуемого 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;

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

1.10. Несоблюдение Арендатором установленного настоящим Положением порядка согласования проведения капитального ремонта (реконструкции) является основанием для отказа в компенсации затрат в счет арендной платы.

2. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ И ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

2.1. Для получения согласия на проведение капитального ремонта (реконструкции) Объекта Арендатор направляет арендодателю заявление с

приложением следующих документов, согласованных Контролирующей организацией:

1) технического заключения по результатам обследования Объекта, выполненного лицом, имеющим выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к соответствующим видам работ, и содержащего подтверждение необходимости проведения капитального ремонта (реконструкции);

2) дефектной ведомости на арендуемый Объект;

3) заключения Контролирующей организации о виде планируемых работ (капитальные, некапитальные).

Подписи представителей Арендатора и Контролирующей организации должны быть расшифрованы и заверены печатями.

Для обследования технического состояния, определения характеристик надежности и безопасности Объекта Арендатор может привлечь индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Расходы, связанные с подготовкой указанных в настоящем пункте документов, несет Арендатор.

2.2. Арендодатель в течение 10 дней с момента получения от Арендатора полного пакета документов, предусмотренных п. 2.1 настоящего Положения, рассматривает их и принимает одно из следующих решений:

1) дать согласие на проведение капитального ремонта (реконструкции) Объекта с последующим возмещением затрат в счет арендной платы;

2) разрешить проведение капитального ремонта (реконструкции) Объекта без возмещения затрат в счет арендной платы;

3) отказать Арендатору в разрешении на проведение капитального ремонта (реконструкции) Объекта.

Решение арендодателя оформляется в виде письма.

2.3. Реконструкция Объектов, если при ее проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких Объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных градостроительным законодательством.

Разрешение на строительство оформляется Арендатором в порядке, установленном действующим законодательством.

2.4. При принятии положительного решения, указанного в п. 2.2

настоящего Положения, Арендатор до начала выполнения работ обязан представить Арендодателю следующие документы:

1) план-график выполнения ремонтных работ (реконструкции), согласованный Контролирующей организацией;

2) смету на ремонтные работы (реконструкцию), утвержденную Контролирующей организацией;

3) разрешение на строительство и рабочий проект, утвержденный архитектором администрации городского округа Верх-Нейвинский (в случаях, установленных действующим законодательством).

2.5. Капитальный ремонт (реконструкция) осуществляется Арендатором собственными силами или с привлечением третьих лиц в соответствии и в пределах утвержденной проектно-сметной документации. В случаях необходимости проведения дополнительных работ, не предусмотренных утвержденными Контролирующей организацией сметами, либо увеличения сметных затрат Арендатор направляет соответствующее уведомление арендодателю с приложением измененной проектно-сметной документации, указанной в пункте 2.4 настоящего Положения.

2.6. После проведения капитального ремонта (реконструкции) объекта Арендатор предоставляет арендодателю:

уведомление о завершении капитального ремонта, содержащее информацию о дате завершения капитального ремонта;

акты приемки-сдачи с перечнем выполненных работ, подписанные Арендатором, подрядчиком и Контролирующей организацией;

технический паспорт объекта в случае проведения перепланировки;

справку формы КС-3 о стоимости выполненных работ, подписанную Контролирующей организацией;

иные документы по усмотрению Арендатора.

Все расходы, связанные с получением и оформлением документов, указанных в настоящем пункте, возлагаются на Арендатора.

2.7. Арендодатель извещает Арендатора о дате рассмотрения на очередном заседании Комиссии вопроса о зачете стоимости капитального ремонта в счет арендной платы.

2.8. Комиссия принимает решение о зачете стоимости капитального ремонта в счет арендной платы не позднее 30 календарных дней с момента поступления полного комплекта документов, указанных в пункте 2.6 настоящего Положения. В решении указывается сумма затрат, подлежащая

возмещению.

3. ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА АРЕНДУЕМЫХ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

3.1. Капитальный ремонт арендованных муниципальных объектов инженерной инфраструктуры проводится в соответствии с титульным списком капитальных ремонтов, составленным Арендатором, согласованным с Контролирующей организацией и утвержденным постановлением администрации городского округа Верх-Нейвинский.

3.2. Титульный список капитальных ремонтов объектов инженерной инфраструктуры составляется до начала нового календарного года и направляется для сведения в Думу городского округа верх-Нейвинский.

3.3. Строительный контроль за проведением капитального ремонта (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры осуществляет Контролирующая организация.

3.4. Проведение капитального ремонта объектов инженерной инфраструктуры производится по правилам, установленным пунктами 2.4 - 2.8 настоящего Положения.

3.5. Капитальный ремонт арендованных объектов инженерной инфраструктуры в связи с аварийной ситуацией проводится Арендатором незамедлительно.

3.6. В случае если аварийная ситуация на арендованных объектах инженерной инфраструктуры повлекла за собой необходимость незамедлительного проведения капитального ремонта, Арендатор уведомляет арендодателя и Контролирующую организацию о незамедлительном проведении капитального ремонта с указанием сроков его проведения, а также предоставляет акт осмотра технического состояния объекта инженерной инфраструктуры в связи с аварийной ситуацией.

3.7. Не позднее 10 рабочих дней после проведения работ по капитальному ремонту объектов инженерной инфраструктуры в связи с аварийной ситуацией Арендатор предоставляет арендодателю сметную документацию и акт приемки выполненных работ, акт выполненных работ по форме КС-2, справку о стоимости выполненных работ формы КС-3, подписанные Контролирующей организацией.

3.8. Решение о возмещении затрат Арендатора на проведение капитального ремонта в связи с аварийной ситуацией за счет арендной платы принимается Комиссией по результатам рассмотрения представленных Арендатором документов о выполненном капитальном ремонте арендуемых

объектов инженерной инфраструктуры. В решении указывается сумма затрат, подлежащая возмещению.

4. ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ СТОИМОСТИ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ И ЗАТРАТ КАПИТАЛЬНОГО ХАРАКТЕРА

4.1. Арендатор, получивший согласие и осуществивший капитальный ремонт в соответствии с разделом 2 настоящего Положения, подает арендодателю заявление о возмещении стоимости затрат на капитальный ремонт (реконструкцию) муниципального имущества.

4.2. Арендодатель в течение 10 дней с момента принятия Комиссией решения об утверждении затрат на проведение капитального ремонта направляет Арендатору дополнительное соглашение к договору аренды муниципального имущества о зачете затрат на проведение капитального ремонта в счет арендной платы.

4.3. Арендодатель по окончании финансового года представляет в финансовый отдел администрации городского округа Верх-Нейвинский справку о размере денежных средств, не поступивших в бюджет городского округа Верх-Нейвинский в связи с уменьшением размера арендной платы на сумму произведенных затрат на проведение капитального ремонта арендуемого муниципального имущества.

5. ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

5.2. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления документов проверяет их на предмет соответствия объемов и стоимости работ и принимает решение о возмещении затрат Арендатора на проведение капитального ремонта за счет арендной платы. В решении указывается сумма затрат, подлежащая возмещению.

5.3. На основании решения Комиссии арендодатель в течение 10 дней с момента принятия Комиссией решения составляет дополнительное соглашение к договору аренды муниципального имущества о зачете затрат на проведение капитального ремонта в счет арендной платы.