**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ БОДАЙБИНСКИЙ РАЙОН**

**МАМАКАНСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**ДУМА**

**МАМАКАНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

пос. Мамакан

26 октября 2016 года № 48

Об утверждении Положения

о порядке зачета стоимости капитального ремонта

и (или) неотделимых улучшений недвижимого

муниципального имущества, находящегося в

собственности Мамаканского 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 муниципальной собственностью Мамаканского муниципального образования, утвержденным решением Думы Мамаканского городского поселения от 20.02.2006 г. № 11, руководствуясь статьями 6, 33, 45 Устава Мамаканского муниципального образования, Дума Мамаканского городского поселения

**РЕШИЛА:**

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

 2. Опубликовать настоящее решение в печатном органе «Вестник Мамакана» и разместить на официальном сайте администрации Мамаканского городского поселения в сети «Интернет» [www.mamakan-adm.ru](http://www.mamakan-adm.ru).

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

Председатель Думы Мамаканского

городского поселения Л.М. Чувашова

Глава Мамаканского

муниципального образования Ю.В. Белоногова

26.10.2016г.

УТВЕРЖДЕНО

решением Думы Мамаканского

городского поселения

от 26 октября 2016 г. № 48

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке зачета стоимости капитального ремонта и (или) неотделимых улучшенийнедвижимого муниципального имущества, находящегося в собственности Мамаканского 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 улучшенийарендуемого 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 применяетсяв отношении имущества,указанного в пункте 1.1., находящегося в муниципальной казне Мамаканского 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 принимаетадминистрация Мамаканскогогородскогопоселения (далее- администрация) на основании заключения комиссии по согласованию проведения капитального ремонта и (или)неотделимыхулучшений арендаторами объектов аренды, созданная правовым актом администрации Мамаканского 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 Мамаканского 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 заявлениемо 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 объектааренды, 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 Мамаканского 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 проверкиготовитраспоряжение 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 илиоботказе 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 отсутствииразрешительной 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 ототказе 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 ремонт 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 Мамаканского муниципального образования.

3.9. В случае проведения арендатором капитального ремонта и (или) неотделимых улучшенийобъекта 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:

гл. специалист по мун. имуществу

Мухаметова О.В.