

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 31 декабря 2009 г. N 1620-адм

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ СОГЛАСОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВА
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И ИНЫХ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ АРЕНДУЕМЫХ
ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА
И ВОЗМЕЩЕНИЯ ЗАТРАТ НА ИХ ПРОВЕДЕНИЕ**

Список изменяющих документов
(в ред. постановлений Администрации города Смоленска
от 23.08.2010 N 1503-адм, от 22.08.2011 N 1564-адм,
от 23.09.2011 N 1852-адм, от 09.02.2015 N 183-адм)

В целях повышения эффективности использования недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Смоленска, и поддержания его в состоянии, пригодном для эксплуатации, руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом города Смоленска, Администрация города Смоленска постановляет:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение.

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы города Смоленска - начальника Управления муниципального имущества и земельных отношений Администрации города Смоленска главного муниципального земельного инспектора Долгого А.Е.

3. Информационно-аналитическому отделу Администрации города Смоленска (Ю.С. Андреева) и комитету по информационным ресурсам и телекоммуникациям Администрации города Смоленска (С.В. Пивоваров) опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации и разместить на официальном сайте Администрации города Смоленска.

Глава города Смоленска
Э.А.КАЧАНОВСКИЙ

Утверждено
постановлением
Администрации
города Смоленска
от 31.12.2009 N 1620-адм

**ПОЛОЖЕНИЕ
О ПОРЯДКЕ СОГЛАСОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
И ИНЫХ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ АРЕНДУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА И ВОЗМЕЩЕНИЯ
ЗАТРАТ НА ИХ ПРОВЕДЕНИЕ**

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации в целях поддержания недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Смоленска и сданного в аренду (далее - объекты), в состоянии, пригодном для эксплуатации, и устанавливает порядок согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда города Смоленска (далее - капитальный ремонт), а также возмещения затрат на его проведение.

1.2. Настоящее Положение не применяется в отношении объектов нежилого фонда, арендуемых организациями, финансируемыми из федерального и областного бюджетов или бюджета города Смоленска, в случае целевого финансирования капитального ремонта указанных объектов.

1.3. Капитальный ремонт объектов нежилого фонда - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов нежилого фонда или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов нежилого фонда 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.

Неотделимые улучшения арендуемых объектов нежилого фонда - работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики объекта, то есть улучшения связаны с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием основного средства.

(п. 1.3 в ред. постановления Администрации города Смоленска от 09.02.2015 N 183-адм)

1.4. Для решения вопроса о необходимости проведения капитального ремонта при Администрации города Смоленска создается комиссия по вопросам необходимости производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение (далее - Комиссия). Положение о Комиссии и ее состав утверждаются постановлением Администрации города Смоленска.

1.5. Исключен. - Постановление Администрации города Смоленска от 23.08.2010 N 1503-адм.

2. Порядок согласования производства капитального ремонта

2.1. Для получения разрешения на производство капитального ремонта арендатор обращается в Администрацию города Смоленска с заявлением, в котором указывает:

- наименование, организационно-правовую форму, место нахождения - для юридического лица;

- фамилию, имя, отчество, место жительства, данные документа, удостоверяющего личность, - для индивидуального предпринимателя;

- номер и дату договора аренды;

- адрес арендуемого объекта;

- перечень необходимых при проведении капитального ремонта видов и объемов ремонтно-строительных работ;

- абзац исключен. - Постановление Администрации города Смоленска от 09.02.2015 N 183-адм.

Заявление должно содержать просьбу о возмещении стоимости затрат на проведение капитального ремонта, подлежащей зачету в счет оплаты арендной платы.

К заявлению прилагаются:

- справка об отсутствии у арендатора задолженности по арендной плате за последние три года;

- акт обследования технического состояния объекта (дефектная ведомость), выполненный специализированной организацией, имеющей свидетельство о допуске к работам по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное саморегулируемой организацией в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, подтверждающий необходимость проведения капитального ремонта;

- план-график проведения работ.

2.2. Заявление и прилагаемые к нему документы, указанные в пункте 2.1 настоящего постановления, передаются на рассмотрение Комиссии.

2.3. Секретарь Комиссии в трехдневный срок со дня получения заявления направляет пакет документов в Управление жилищно-коммунального хозяйства, Управление архитектуры и градостроительства, управление имущественных и земельных отношений Администрации города Смоленска (далее - структурные подразделения Администрации города Смоленска) для подготовки заключений о необходимости либо об отсутствии необходимости производства капитального ремонта.

(в ред. постановления Администрации города Смоленска от 09.02.2015 N 183-адм)

2.4. Указанные в пункте 2.3 Положения структурные подразделения Администрации города Смоленска в двухнедельный срок со дня получения пакета документов представляют секретарю Комиссии заключение о необходимости либо об отсутствии необходимости производства капитального ремонта.

2.5. На основании заключений структурных подразделений Администрации города Смоленска о необходимости либо об отсутствии необходимости производства капитального ремонта секретарь Комиссии в трехдневный срок со дня поступления вышеназванных заключений осуществляет подготовку проекта повестки заседания Комиссии с определением даты (не позднее одного месяца со дня обращения арендатора с заявлением), времени и места ее проведения.

2.6. Комиссия принимает решение о необходимости либо об отсутствии необходимости производства капитального ремонта.

2.7. В производстве капитального ремонта должно быть отказано в случаях, если:

- отсутствует необходимая информация в заявлении, и не представлены документы, указанные в пункте 2.1 настоящего Положения;

- хотя бы одно из структурных подразделений Администрации города Смоленска дало отрицательное заключение о необходимости производства капитального ремонта;

- арендатору предоставлена льгота по оплате арендной платы по другим основаниям;
- абзац исключен. - Постановление Администрации города Смоленска от 09.02.2015 N 183-адм.

2.8. В случае принятия Комиссией решения о необходимости производства капитального ремонта управление имущественных и земельных отношений Администрации города Смоленска в недельный срок с даты принятия соответствующего решения готовит проект постановления Администрации города Смоленска о разрешении на проведение капитального ремонта.
(в ред. постановления Администрации города Смоленска от 09.02.2015 N 183-адм)

2.9. После получения разрешения на проведение капитального ремонта арендатор обязан представить на согласование в управление имущественных и земельных отношений Администрации города Смоленска:
(в ред. постановления Администрации города Смоленска от 09.02.2015 N 183-адм)

- проектную документацию, разработанную в установленном порядке и согласованную с главным архитектором города, смету на проведение капитального ремонта, утвержденные заказчиком (арендатором), прошедшие государственную экспертизу, если таковая требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации;
(в ред. постановлений Администрации города Смоленска от 22.08.2011 N 1564-адм, от 09.02.2015 N 183-адм)

- заключение органа охраны объектов культурного наследия Смоленской области о необходимости проведения капитального ремонта с указанием перечня, объемов и стоимости ремонтно-строительных работ (для объектов нежилого фонда, являющихся объектами культурного наследия либо расположенных в зданиях - объектах культурного наследия).

2.10. На основании документов, указанных в пункте 2.9 настоящего Положения, управление имущественных и земельных отношений Администрации города Смоленска принимает решение об отсрочке внесения арендной платы в соответствии с Порядком определения арендной платы за пользование нежилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности, утвержденным решением 53-й сессии Смоленского городского Совета II созыва от 27.02.2004 N 806, на сумму не более 90% от арендной платы на время производства капитального ремонта. При этом между арендодателем и арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды о порядке проведения капитального ремонта.
(в ред. постановлений Администрации города Смоленска от 23.08.2010 N 1503-адм, от 09.02.2015 N 183-адм)

2.11. Расходы по составлению и согласованию проектно-сметной документации на капитальный ремонт и проведению ее государственной экспертизы при определении суммы затрат на капитальный ремонт, подлежащей возмещению, не учитываются.

3. Условия проведения капитального ремонта

3.1. Обязательными при проведении капитального ремонта арендатором являются следующие условия:

3.1.1. Обеспечение исправного состояния элементов объекта, заданных параметров и режимов работы входящих в их состав технических устройств.

3.1.2. Обеспечение качества проведения ремонтно-строительных работ.

3.1.3. Изменения объектов капитального ремонта не должны приводить к изменению площади арендуемого объекта.

3.1.4. Виды и объемы работ по капитальному ремонту объекта, подлежащие зачету, должны быть выделены в отдельную смету.

3.2. Строительный контроль за ходом выполнения ремонтно-строительных работ осуществляется в соответствии с действующим градостроительным законодательством. (п. 3.2 в ред. [постановления](#) Администрации города Смоленска от 09.02.2015 N 183-адм)

3.3. Контроль за соответствием строительным нормам и правилам в ходе выполнения арендатором ремонтно-строительных работ осуществляется от лица арендодателя муниципальным казенным учреждением "Строитель". (п. 3.3 введен постановлением Администрации города Смоленска от 09.02.2015 N 183-адм)

4. Условия и порядок возмещения затрат

4.1. Для подтверждения произведенных затрат арендатор не позднее 10 дней с даты окончания капитального ремонта и подписания акта сдачи-приемки выполненных работ представляет в Администрацию города Смоленска:
(в ред. постановления Администрации города Смоленска от 09.02.2015 N 183-адм)

- справку о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3), акты сдачи-приемки выполненных работ (форма КС-2), подписанные арендатором и подрядчиком;

- копии договоров подряда, заверенные надлежащим образом;

- копии платежных документов, оформленных в установленном порядке и подтверждающих затраты арендатора на выполненные работы (квитанции к приходным ордерам, банковские выписки о перечислении денежных средств со счета арендатора на счет физических или юридических лиц, товарные и кассовые чеки, акты о закупке материалов у физических лиц с указанием в них адресных и паспортных данных продавца и другие документы);
(в ред. постановления Администрации города Смоленска от 22.08.2011 N 1564-адм)

- проектно-сметную документацию, разработанную на основании технического обследования объекта нежилого фонда и уточненную после подписания акта сдачи-приемки выполненных работ;

- абзацы шестой - седьмой исключены. - Постановление Администрации города Смоленска от 09.02.2015 N 183-адм;

- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с требованием ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае выполнения реконструкции объекта;
(в ред. постановления Администрации города Смоленска от 23.09.2011 N 1852-адм)

- заключение организации, осуществляющей строительный контроль, о соответствии выполненных работ проектно-сметной документации, требованиям технических регламентов (норм и правил);
(в ред. постановления Администрации города Смоленска от 09.02.2015 N 183-адм)

- справку муниципального казенного учреждения "Строитель", осуществляющего контроль за соответствием строительным нормам и правилам.
(абзац введен постановлением Администрации города Смоленска от 09.02.2015 N 183-адм)

4.2. Секретарь Комиссии проверяет и направляет структурным подразделениям Администрации города Смоленска представленные арендатором документы, указанные в пункте 4.1 настоящего Положения. Структурные подразделения Администрации города Смоленска в двухнедельный срок направляют в Комиссию заключения на соответствие объемов и стоимости работ ранее согласованной проектно-сметной документации на выполнение капитального ремонта.

4.3. На основании положительного решения комиссии управление имущественных и земельных отношений Администрации города Смоленска в недельный срок с даты принятия соответствующего решения готовит проект постановления Администрации города Смоленска о разрешении возмещения стоимости капитального ремонта, подлежащей зачету в счет оплаты арендной платы.

(в ред. [постановления](#) Администрации города Смоленска от 09.02.2015 N 183-адм)

В случае получения разрешения возмещения стоимости капитального ремонта, подлежащей зачету в счет оплаты арендной платы, между арендодателем и арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды о порядке компенсации затрат арендатора на проведение капитального ремонта.

(п. 4.3 в ред. постановления Администрации города Смоленска от 23.08.2010 N 1503-адм)

4.4. Возмещению подлежат следующие затраты арендатора:

- на капитальный ремонт (в том числе работы по усилению или частичной замене) основных конструкций объекта нежилого фонда в связи с неудовлетворительным техническим состоянием, подтвержденным материалами обследования, выполненного специализированной организацией;

- на ремонт или замену основных элементов конструкций (кровли, лестничных маршей и площадок, ремонт фасадов зданий, входных крылец, полов, перекрытий, стен, оконных и дверных заполнений и пр.);

- на ремонт или замену инженерного оборудования, систем водо-, тепло- и энергоснабжения, вентиляции, канализации, дренажа при условии их неудовлетворительного технического состояния и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт.

4.5. Затраты арендатора на текущий ремонт, косметический ремонт, отделочные работы, иные работы, связанные со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, устройство дополнительных входов, за исключением случаев обустройства таких входов исходя из требований пожарной безопасности, выполнение мероприятий по обеспечению нормативной звукоизоляции, пожарной безопасности, проведение работ по обеспечению технологических процессов, а также работы, связанные с обеспечением дополнительным тепло-, энерго- и водоснабжением), а также на капитальный ремонт, произведенный по собственной инициативе, не возмещаются.

(п. 4.5 в ред. постановления Администрации города Смоленска от 22.08.2011 N 1564-адм)

4.6. В случае если разница между суммой арендной платы, подлежащей оплате, и суммой арендной платы, до которой было произведено ее снижение, превышает сумму затрат на капитальный ремонт, арендатор возмещает в бюджет города Смоленска полученную разницу между указанными суммами в порядке и сроки, определенные условиями договора аренды, с момента окончания капитального ремонта.

4.7. В случае если сумма затрат на капитальный ремонт превышает сумму арендной платы, подлежащей оплате, разница между указанными суммами возмещается в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено договором аренды.

(в ред. постановления Администрации города Смоленска от 23.08.2010 N 1503-адм)

4.8. В случае компенсации затрат арендатора на капитальный ремонт на период проведения ремонта другие льготы по оплате арендной платы не предоставляются.

4.9. Затраты арендатора на капитальный ремонт арендуемых нежилых помещений учитываются при разработке бюджетного назначения по поступлениям в бюджет города Смоленска от сдачи в аренду имущества на очередной финансовый год и являются основанием для его уменьшения.

4.10. Произведенные в ходе работ по капитальному ремонту муниципальных нежилых помещений в счет освобождения от арендной платы в соответствии с настоящим Положением неотделимые улучшения муниципального имущества являются муниципальной собственностью города Смоленска и должны быть безвозмездно переданы арендатором арендодателю в надлежащем состоянии в составе арендованного имущества в случае прекращения договора аренды.
