

**ДУМА**

**ПОЖАРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

**НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ**

«29» августа 2024 года пгт Лучегорск № 251-НПА

**Об утверждении Положения**

**о порядке согласования ремонтных работ изачета в счет аренды стоимости понесенных затрат на капитальный ремонт предоставленного в аренду муниципального недвижимого имущества Пожарского муниципального округа, предназначенного для оказания имущественной поддержкисубъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим**

Принят Думой Пожарского муниципального округа «27» августа 2024 года

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», [Постановлением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=427318) Правительства Российской Федерации от 21 августа 2010 года№ 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества», Уставом Пожарского муниципального округа Приморского края

1. Утвердить Положение о порядке согласования ремонтных работ и зачета всчет аренды стоимости понесенных затрат на капитальный ремонт предоставленного в аренду муниципального недвижимого имущества Пожарского муниципального округа, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим (прилагается).

2. Настоящий нормативный правовой акт вступает в силу со дня его опубликования в газете «Победа».

Глава Пожарского муниципального округа В.М. Козак

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение  к нормативному правовому акту  Думы Пожарского муниципального округа  от «29» августа 2024 года № 251-НПА |

**Положение**

**о порядке согласования ремонтных работ изачета в счет аренды стоимости понесенных затрат на капитальный ремонт предоставленного в аренду муниципального недвижимого имущества Пожарского муниципального округа, предназначенного для оказания имущественной поддержкисубъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, [Постановлением](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=427318) Правительства Российской Федерации от 21 августа 2010 года№ 645 «Об имущественной поддержке субъектов малого и среднего предпринимательства при предоставлении федерального имущества», в целях улучшения технического состояния муниципального недвижимого имущества (нежилого здания, нежилого помещения, строения) (далее по тексту - нежилой объект), находящегося в аренде.

1.2. Положение определяет условия и порядок согласования проведения арендаторами нежилых объектов капитального ремонта, а также порядок зачета в счет арендной платы затрат арендаторов нежилого объекта на проведение капитального ремонта арендуемого ими недвижимого муниципального имущества Пожарского муниципального округа, поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, применяющим специальный налоговый режим (далее - Положение), определяет процедуру и условия получения арендатором согласия на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого муниципального недвижимого имущества, находящегося в собственности Пожарского муниципального округа (далее - имущество), арендодателем по которому выступает администрация Пожарского муниципального округа, а также порядок принятия решения о зачете в счет арендной стоимости затрат арендатора, как в период проведения работ по

капитальному ремонту, так и после завершения данных работ в течение действия договора аренды.

1.3. Настоящее Положение распространяется на арендаторов нежилых объектов, находящихся в муниципальной собственности Пожарского муниципального округа, осуществляющих следующие виды деятельности:

1.3.1. Развивающих продуктовые линейки крупных компаний, работающих по направлениям национальной технологической инициативы;

1.3.2. Реализующих проекты в сфере импортозамещения (в соответствии с региональными планами по импортозамещению):

13.3. Занимающихся производством, переработкой или сбытом сельскохозяйственной продукции, в том числе созданных в форме сельскохозяйственных кооперативов;

1.3.4. Занимающихся социально значимыми видами деятельности, иными установленными муниципальными программами (подпрограммами) приоритетными видами деятельности;

1.3.5. Начинающих новый бизнес по направлениям деятельности, по которым оказывается государственная или муниципальная поддержка;

1.3.6. Занимающихся производством продовольственных и промышленных товаров;

1.3.7. Оказывающих коммунальные и бытовые услуги населению;

1.3.8. Занимающихся развитием народных художественных промыслов;

1.3.9. Занимающиеся утилизацией и обработкой промышленных и коммунальных отходов;

1.3.10. Занимающихся строительством и реконструкцией объектов социального назначения;

1.3.11. Осуществляющих деятельность в сфере туризма, физической культуры и спорта.

1.4. Настоящее Положение не распространяется на следующие категории арендаторов:

1.4.1. Арендаторов, имеющих задолженность по платежам за аренду нежилых объектов;

1.4.2. Арендаторов, арендующих нежилые объекты, являющиеся памятниками истории и культуры;

1.4.3. Арендаторов, имеющих преференцию по арендной плате нежилых объектов.

1.5. Для целей настоящего Положения под капитальным ремонтом (реконструкцией) нежилого объекта подразумевается комплекс ремонтно-строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа помещения (здания), его элементов и систем инженерно-технического оборудования, направленных на улучшение эксплуатационных показателей и не связанных с изменением его функционального назначения (далее - ремонт).

Отношения по капитальному ремонту объектов капитального строительства, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируются градостроительным и жилищным законодательством Российской Федерации.

1.6. Администрация Пожарского муниципального округа (далее - Администрация) на основании поступившего соответствующего заявления арендатора и документов, предусмотренных настоящим Положением, дает согласие на проведение работ по ремонту и принимает решение о зачете в счет арендной платы стоимости затрат арендатора на проведение ремонта арендуемого имущества, по которому Администрация выступает арендодателем.

1.7. Заявление арендатора с приложением пакетов документов в случае необходимости производства работ по ремонту имущества подается до их начала в письменном виде на имя главы администрацииПожарского муниципального округа Приморского края.

1.8. Фактическая стоимость затрат арендатора на проведение работ по ремонту имущества, принимаемая к зачету в счет арендной платы, которая не может превышать расчетную стоимость затрат, предусмотренных проектно-сметной документацией, в сроки осуществления этого зачета утверждаются распоряжением администрации Пожарского муниципального округа Приморского края (далее - распоряжение Администрации).

1.9. Проведение арендатором работ по ремонту арендуемого имущества и применение к зачету затрат арендатора в счет арендной платы осуществляется в соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды, заключенным между арендатором и арендодателем, на основании распоряжения Администрации.

1.10. Зачет всчет аренды стоимости затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду муниципального недвижимого имущества Пожарского муниципального округа, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимися индивидуальными предпринимателями и применяющимися специальный налоговый режим, осуществляется путем определения периода освобождения арендатора от уплаты арендных платежей по формуле:

П = S затрат / S аренды, где:

П - период освобождения арендатора от уплаты арендных платежей при проведении капитального ремонта объектов муниципальной собственности;

S затрат - сумма затрат арендатора на проведение капитального ремонта объектов муниципальной собственности в рублях;

S аренды - размер арендной платы в месяц (на дату расчета) в рублях.

При этом период зачета затрат арендатора на проведение работ по ремонту объектов муниципальной собственности в счет арендной платы определяется с первого числа месяца следующего за месяцем принятия решения о зачете затрат арендатора на проведение ремонта объектов муниципальной собственности в счет арендной платы.

1.11. К зачету арендной платы не принимаются работы по капитальному ремонту нежилого объекта необходимость проведения которых возникла в связи с действиями (бездействиями) арендатора.

1.12. Согласование проведения капитального ремонта арендаторами нежилых объектов и зачет затрат арендаторов по капитальному ремонту нежилых объектов в счет арендной платы на сумму произведенных затрат осуществляется решением Администрации, принятым на основании заключения постоянно действующей Комиссии по вопросам согласования проведения капитального ремонта арендаторами нежилых объектов и зачет затрат арендаторов по капитальному ремонту нежилых объектов в счет арендной платы (далее - Комиссия). Положение о Комиссии и ее состав утверждается распоряжением администрации Пожарского муниципального округа Приморского края.

**2. Порядок получения арендатором согласия на проведение ремонта арендуемого им имущества**

2.1. Для получения арендатором согласия на проведение ремонта арендуемого им имущества арендатор направляет в Администрацию заявление в произвольной форме о разрешении ему производства работ по ремонту арендуемого имущества с приложением следующих документов:

- акт технического обследования объекта, отражающий его фактическое состояние и обосновывающий необходимость проведения работ. Акт технического обследования должен содержать предполагаемый перечень и объем необходимых работ с приложением фотографий. Акт технического обследования составляется специализированной организацией. К обследованию в обязательном порядке привлекается представитель Администрации. При ремонте инженерно-технических коммуникаций (канализация, водопровод, отопление, энергоснабжение и т.д.) акт технического обследования согласовывается также с соответствующими эксплуатационными организациями.

2.2. Администрация подготавливает и направляет арендатору в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения пакета документов, указанных в [пункте 2.1](#P49) настоящего Положения, распоряжение Администрации о согласии на проведение ремонта и предоставление ему права разработки проектно-сметной документации на производство работ по ремонту арендуемого имущества.

В случае предоставления неполного пакета документов или несоответствия предоставленных документов требованиям, предусмотренным в [пунктах 1.10](#P37) и [2.1](#P49) настоящего Положения, а также несоблюдения условий, указанных в настоящем пункте, Администрация подготавливает в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения пакета документов арендатору письмо с мотивированным отказом по существу его заявления.

При этом Администрация принимает решение о согласовании арендатору проведение работ по ремонту арендуемого им имущества при соблюдении следующих условий:

а) арендатор добросовестно выполняет условия договора аренды;

б) предлагаемые арендатором к производству работы относятся к одному из видов работ, указанным в пункте 3.1 настоящего Порядка.

**3. Условия и порядок согласования проведения ремонта арендованного нежилого объекта**

3.1. К зачету арендной платы стоимости работ по ремонту нежилого объекта принимаются следующие виды работ:

1) ремонт фасада и кровли;

2) усиление или замена отдельных элементов несущих конструкций;

3) полная и (или) частичная замена инженерного, сантехнического оборудования, систем водо-, тепло- и энергоснабжения, вентиляции, канализации и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт;

4) полная и (или) частичная замена основных элементов конструкций (полы, оконные и дверные блоки, перекрытия, стены, перегородки);

3.2. В случае зачета в счет арендной платы стоимости затрат арендатора на ремонт арендатор разрабатывает и представляет в Администрацию следующие документы:

- проектно-сметную документацию на проведение работ по ремонту арендуемого имущества с приложением положительного заключения о результатах ее экспертизы, в том числе государственной экспертизы, в случае если ее проведение является в соответствии с законодательством обязательным. К проектно-сметной документации на виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта, должна быть приложена копия свидетельства о допуске к выполнению работ по составлению такой документации. В случае проведения капитального ремонта с изменением внешнего архитектурного облика объекта - с соответствующим уполномоченным органом в сфере архитектуры и градостроительства;

- разрешение на строительство, выданное уполномоченными органами в соответствии с Градостроительным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=461102) Российской Федерации, при капитальном ремонте муниципального имущества, находящегося в аренде, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого муниципального имущества.

В случае ремонта инженерно-технических коммуникаций проектно-сметная документация дополнительно согласовывается с соответствующей эксплуатационной организацией.

3.3. Администрация в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения пакета документов, указанных в [пункте 3.2](#P67) настоящего Положения, от арендатора проводит проверку представленных документов.

При несоответствии представленных арендатором документов требованиям настоящего Положения Администрация направляет в его адрес письмо с требованиями по их доработке.

В случае, если в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента получения письма арендатор не выполнит требования Администрации по доработке документов и не представит полный пакет документов, Администрация направляет арендатору мотивированный отказ в зачете стоимости затрат на ремонт арендуемого им муниципального имущества.

3.4. Арендатор обязан в течение 45 (сорока пяти) календарных дней после окончания работ представить в Администрацию следующие документы:

- акт выполненных работ (по форме КС-2 и КС-3), подписанный подрядчиком и заказчиком (в случае если ремонт осуществлялся не лично арендатором, а с привлечением сторонней организации);

- платежные документы, подтверждающие затраты на выполненные работы, приобретенные материалы как за наличный расчет (кассовые чеки, товарные чеки, квитанции или другие документы, подтверждающие прием денежных средств за соответствующий товар (работу, услугу), так и в безналичном порядке (платежный документ с отметкой банка), в том числе затраты на изготовление проектно-сметной документации;

- договор подряда на выполнение ремонтных работ или трудовой договор (в случае если ремонт осуществлялся не лично арендатором, а с привлечением сторонней организации);

- разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным органом в соответствии с Градостроительным [кодексом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=461102) Российской Федерации (при его необходимости).

3.5. Администрация обязана в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения документов от арендатора:

- проверить представленные документы на их соответствие условиям дополнительного соглашения;

- в случае, если стоимость фактических затрат арендатора, подтвержденная документами, указанными в пункте 3.4 Положения, равна или меньше утвержденной расчетной стоимости затрат, подготовить распоряжение Администрации об утверждении фактической стоимости затрат арендатора на проведение работ по зачету в счет арендной платы и дополнительное соглашение к договору аренды, предусматривающие расчет периода освобождения арендатора от уплаты арендных платежей в счет компенсации затрат арендатора на ремонт арендуемого им имущества, принимаемых к зачету.

3.6. При несоответствии представленных документов требованиям настоящего Положения Администрация направляет арендатору письмо с рекомендациями по их доработке либо письмо с мотивированным отказом по существу его заявления при несоблюдении требований, установленных настоящим Положением.

3.7. В случае, указанном в [пункте 3.6](#P82) настоящего Положения, Администрация возобновляет начисление арендной платы в полном размере со дня заключения дополнительного соглашения к договору аренды с начислением пени в порядке, установленном для погашения задолженности по арендной плате.

Возобновление начисления арендной платы в полном размере в связи с отменой зачета за счет аренды не является изменением размера арендной платы, осуществляется без заключения дополнительного соглашения и является обязательным для арендатора;

3.8. Данная поддержка предоставляется арендаторам, заключившим договоры аренды недвижимого имущества сроком на 5 лет и более.

**4. Особые условия**

4.1. Не подлежит зачету в счет арендной платы стоимость работ, связанных с текущим и косметическим ремонтом (побелка, покраска), с потребностями арендатора в перепланировке помещений нежилого объекта, устройстве дополнительных входов, выполнении мероприятий по обеспечению нормативной звукоизоляции, пожарной безопасности, работы по обеспечению дополнительным тепло-, энерго-, водоснабжением, технологическим оборудованием, благоустройство и озеленение прилегающей к нежилому объекту территории, устройство охранной сигнализации и т.п.

Компенсации не подлежат затраты арендатора за ремонтно-строительные работы, выполненные с нарушением строительных норм и правил (СНиП).

4.2. При включении затрат арендатора на ремонт нежилого объекта в счет арендной платы все произведенные им неотделимые и отделимые улучшения нежилого объекта становятся муниципальной собственностью Пожарского муниципального округа.

4.3. На момент проведения зачета затрат на ремонт нежилого объекта у арендатора должна отсутствовать задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням) за данный нежилой объект.

4.4. В случае расторжения или окончания действия договора аренды оставшееся сумма выполненного ремонта арендатору, не компенсируются.

4.5. В случае выкупа нежилого объекта, стоимость расходов на капитальный ремонт, зачтенных в счет арендной платы, при переходе права собственности на нежилой объект к новому собственнику, арендатору не возмещается.

4.5. Периодичность проведения зачета расходов по ремонту одного и того же вида работ на одном и том же нежилом объекте составляет не менее 25 (двадцать пять) лет.

4.6. В случае нарушения арендатором видов и объемов проведенных работ по ремонтувозмещение затрат арендатора на ремонт в зачет арендной платы не производится.

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