# УТВЕРЖДЕНО

решением Совета муниципального района

«Читинский район»

от 22.02.2019 г. № 73

# Положение о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственностимуниципального района «Читинский район», и возмещения затрат арендатора на его проведение

# 1. Общие положения

1. Положение о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Читинский район» (далее - объекты), и возмещения затрат арендатора на его проведение устанавливает порядок согласования проведения капитального ремонта объектов, а также порядок возмещения затрат арендатора на его проведение в счет арендной платы.

2. Настоящее Положение не применяется в отношении объектов:

1) арендуемых организациями, финансируемыми из краевого или федерального бюджета, в случае целевого финансирования капитального ремонта указанных объектов;

2) закрепленных на праве оперативного управления и хозяйственного ведения за бюджетными учреждениями, автономными учреждениями, казенными учреждениями, казенными предприятиями.

3. Решения о согласовании проведения капитального ремонта объектов и о возмещении затрат на его проведение в счет арендной платы принимаются администрацией муниципального района «Читинский район» (далее - Администрация).

4. Для решения вопроса о необходимости проведения капитального ремонта объекта создается комиссия по вопросам необходимости проведения капитального ремонта объектов и возмещения затрат арендатора на его проведение в счет арендной платы. Состав комиссии и регламент работы комиссии утверждаются распоряжением Администрации.

5. Перечень видов работ по капитальному ремонту объектов, затраты арендатора на проведение которых подлежат возмещению в счет арендной платы, установлен в [приложении № 1](file:///C:\Users\User\Desktop\Работа%202015\НОРМАТИВНЫЕ%20ДОКУМЕНТЫ\Зачет%20денежных%20средств\ПОСТАНОВЛЕНИЕ%20ПРАВ.ЗАБ.%20КРАЯ.rtf#sub_1100) к настоящему Положению.

6. Затраты арендатора на проведение работ, не предусмотренных в [пункте 5](file:///C:\Users\User\Desktop\Работа%202015\НОРМАТИВНЫЕ%20ДОКУМЕНТЫ\Зачет%20денежных%20средств\ПОСТАНОВЛЕНИЕ%20ПРАВ.ЗАБ.%20КРАЯ.rtf#sub_5) настоящего Положения, производятся арендатором за счет собственных средств без права возмещения.

7. Все отделимые и неотделимые улучшения, произведенные арендатором в ходе капитального ремонта объекта, являются собственностью муниципального района «Читинский район» и должны быть переданы арендатором арендодателю безвозмездно в надлежащем состоянии в составе объекта в случае прекращения договора аренды.

8. Затраты на проведение аварийного капитального ремонта для восстановления объекта до рабочего состояния после наступления страхового случая компенсируются соответствующей страховой компанией, осуществившей страховую защиту сдаваемого в аренду объекта, в соответствии с условиями заключенного договора аренды.

9. Затраты на капитальный ремонт объектов в счет арендной платы учитываются при разработке бюджетного назначения по поступлениям в бюджет муниципального района «Читинский район» от сдачи в аренду имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального района «Читинский район», на очередной финансовый год и являются основанием для его уменьшения.

# 2. Получение арендатором согласия на проведение капитального ремонта объекта в счет арендной платы

10. Для согласования проведения капитального ремонта объекта в счет арендной платы (далее - капитальный ремонт) арендатор представляет в Администрацию следующие документы:

1) заявление установленного образца ([приложение № 2](file:///C:\Users\User\Desktop\Работа%202015\НОРМАТИВНЫЕ%20ДОКУМЕНТЫ\Зачет%20денежных%20средств\ПОСТАНОВЛЕНИЕ%20ПРАВ.ЗАБ.%20КРАЯ.rtf#sub_1200) к настоящему Положению);

2) дефектный акт;

3) проектную документацию, выполненную организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством;

4) сметный расчет на выполнение работ по капитальному ремонту, выполненный организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация подлежит государственной экспертизе в соответствии с действующим законодательством;

6) план-график проведения работ.

Виды и объемы работ по капитальному ремонту, подлежащие возмещению в соответствии с [пунктом 5](file:///C:\Users\User\Desktop\Работа%202015\НОРМАТИВНЫЕ%20ДОКУМЕНТЫ\Зачет%20денежных%20средств\ПОСТАНОВЛЕНИЕ%20ПРАВ.ЗАБ.%20КРАЯ.rtf#sub_5) настоящего Положения, должны быть выделены в смете отдельно.

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 в счет арендной платы, несет арендатор.

12. Администрация в день представления арендатором документов, указанных в пункте 10 настоящего Положения, регистрирует их, в течение 10 рабочих дней принимает решение о согласовании или об отказе согласования проведения капитального ремонта и сообщает о своем решении арендатору.

13. Основанием для отказа Администрации в согласовании проведения капитального ремонта является:

1) представление арендатором неполного перечня документов, указанных в пункте 10 настоящего Положения;

2) отсутствие обоснования необходимости проведения капитального ремонта;

# 3. Возмещение затрат арендатора на капитальный ремонт

14. Для возмещения затрат на капитальный ремонт арендатор не позднее 10 рабочих дней с даты окончания капитального ремонта представляет в Администрацию следующие документы:

1) заявление о возмещении затрат ([приложение № 3](file:///C:\Users\User\Desktop\Работа%202015\НОРМАТИВНЫЕ%20ДОКУМЕНТЫ\Зачет%20денежных%20средств\ПОСТАНОВЛЕНИЕ%20ПРАВ.ЗАБ.%20КРАЯ.rtf#sub_1300) к настоящему Положению);

2) договор на выполнение работ по капитальному ремонту;

3) разрешение на строительство (в случаях, предусмотренных действующим законодательством);

4) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (в случаях, предусмотренных действующим законодательством);

5) справку организации, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости (в случае необходимости - технический паспорт), с учетом выполненных перепланировок помещений после проведения капитального ремонта с отражением изменений стоимости объекта;

6) акт приемки объекта с полным перечнем выполненных работ (унифицированная форма № КС-2);

7) справку о стоимости выполненных работ (унифицированная форма № КС-3);

8) копии документов, подтверждающих затраты арендатора на капитальный ремонт, заверенные арендатором.

15. Администрация в день представления арендатором документов, указанных впункте1[4](file:///C:\Users\User\Desktop\Работа%202015\НОРМАТИВНЫЕ%20ДОКУМЕНТЫ\Зачет%20денежных%20средств\ПОСТАНОВЛЕНИЕ%20ПРАВ.ЗАБ.%20КРАЯ.rtf#sub_15) настоящего Положения, регистрирует их и в течение 10 рабочих дней:

в случае если Администрация принимает решение о возмещении затрат на капитальный ремонт, готовит постановление о возмещении затрат на капитальный ремонт в счет арендной платы и проект дополнительного соглашения к договору аренды о возмещении затрат и сообщает об этом арендатору;

в случае если Администрация принимает решение об отказе возмещения затрат на капитальный ремонт, сообщает об этом арендатору в письменной форме, мотивируя отказ.

16. Основанием для отказа Администрации в возмещении затрат на капитальный ремонт является:

1) представление арендатором неполного перечня документов, указанных в [пункте 15](file:///C:\Users\User\Desktop\Работа%202015\НОРМАТИВНЫЕ%20ДОКУМЕНТЫ\Зачет%20денежных%20средств\ПОСТАНОВЛЕНИЕ%20ПРАВ.ЗАБ.%20КРАЯ.rtf#sub_15) настоящего Положения;

2) выполнение ремонтно-строительных работ с нарушением строительных норм и правил.

17. В случае отказа Администрацией в возмещении затрат на капитальный ремонт, арендатор обязан возместить разницу между уплаченным размеромминимальной месячной арендной платы и размером арендной платы, установленной в договоре аренды.

18. Затраты арендатора на капитальный ремонт возмещаются в соответствии с согласованной сметой без учета налога на добавленную стоимость.

19. В период возмещения затрат арендатора на капитальный ремонт арендатор обязан ежемесячно в порядке, установленном договором аренды, вносить арендную плату в размере минимальной месячной арендной платы, установленной в пункте 2 решения Совета муниципального района «Читинский район» от « » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г №\_\_\_\_.

# 4. Расчет длительности периода и величины стоимости затрат арендатора на капитальный ремонт, подлежащих возмещению в счет арендной платы

20. Период возмещения затрат на капитальный ремонт начинается с даты заключения дополнительного соглашения к договору аренды объекта недвижимого имущества.

Длительность периода, в течение которого осуществляется возмещение затрат на капитальный ремонт, определяется по формуле:

П=Ср:(А-а), где

П - длительность периода возмещения (в месяцах);

Ср - расчетная стоимость затрат арендатора на проведение капитального ремонта, согласно уточненной и утвержденной смете;

А - размер месячной арендной платы, установленной в договоре аренды;

а - минимальный размер месячной арендной платы.

21. В случае, если в последний месяц периода, в течение которого осуществляется возмещение затрат, остаток стоимости затрат арендатора меньше разницы между размером месячной арендной платы, установленной в договоре аренды, и минимальным размером месячной арендной платы, размер арендной платы за этот месяц рассчитывается по формуле:

Апм=А-Сост, где

Апм - арендная плата, вносимая арендатором за последний месяц периода зачета затрат;

А - размер месячной арендной платы, установленной в договоре аренды;

Сост - остаток стоимости затрат арендатора, подлежащий возмещению в последний месяц периода.

22. В случае, если датой начала работ не является первый день месяца, арендатор вносит за этот месяц арендную плату в размере месячной арендной платы, установленной в договоре аренды, а возмещение стоимости затрат арендатора на капитальный ремонт начинается с первого числа следующего месяца.

# 5. Заключительное положение

23. Арендатор вправе обжаловать отказ Администрации в согласовании проведения капитального ремонта, а также отказ в возмещении затрат арендатора на капитальный ремонт в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

Приложение № 1

к [**Положению**](file:///C:\Users\User\Desktop\Работа%202015\НОРМАТИВНЫЕ%20ДОКУМЕНТЫ\Зачет%20денежных%20средств\ПОСТАНОВЛЕНИЕ%20ПРАВ.ЗАБ.%20КРАЯ.rtf#sub_1000) о порядке согласования

проведения капитального ремонта

арендуемых объектов недвижимости,

находящихся в муниципальной собственности

муниципального района «Читинский район», и

возмещениязатрат арендатора на его проведение

# Перечень видов работ по капитальному ремонту объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственностимуниципального района «Читинский район», затраты арендатора на проведение которых подлежат возмещению в счет арендной платы

# 1. Фундаменты

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

2. Частичная перекладка (до 10%), 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 (более 20% общей площади отмостки).

5. Ремонт существующих дренажей вокруг здания.

6. Смена одиночных разрушающихся каменных и бетонных столбов.

# 2. Стены и колонны

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

8. Устройство и ремонт конструкций, укрепляющих каменные стены.

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

10. Перекладка и ремонт отдельных ветхих участков каменных стен до 20% общего объема кладки, не связанные с надстройкой здания или дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.

11. Укрепление железобетонных и каменных колонн обоймами.

12. Ремонт и частичная замена (до 20% общего объема) колонн, не связанные с дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.

13. Смена заполнителей в стенках с каменным, железобетонным и металлическим каркасом (до 40%).

14. Смена ветхих венцов бревенчатых или брусчатых стен (до 20% общей поверхности стен).

15. Сплошнаяпроконопатка бревенчатых или брусчатых стен.

16. Частичная смена обшивок, засыпок и плитных отеплителей каркасных стен (до 50% общей площади стен).

17. Смена или ремонт обшивки и отепления деревянных цоколей.

18. Ремонт каменных цоколей деревянных стен с перекладкой их до 50% общего объема.

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

# 3. Перегородки

20. Ремонт, смена и замена изношенных перегородок на более прогрессивные конструкции всех видов перегородок.

21. При производстве капитального ремонта перегородок допускается частичная перепланировка с увеличением общей площади перегородок не более 20%.

# 4. Крыши и покрытия

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

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

24. Усиление ферм при замене типов покрытия (замена дерево-плиты 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.

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

26. Ремонт несущих конструкций световых фонарей.

27. Ремонт устройств по открыванию переплетов световых фонарей.

28. Частичная или полная смена ветхих элементов покрытий, а также замена их на более прогрессивные и долговечные.

29. Частичная (свыше 10% общей площади кровли) или сплошная смена или замена всех видов кровли.

30. Переустройство крыш в связи с заменой материала кровли.

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

# 5. Междуэтажные перекрытия и полы

32. Ремонт или смена междуэтажных перекрытий.

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

34. Усиление всех видов междуэтажных и чердачных перекрытий.

35. Частичная (более 10% общей площади пола в здании) или сплошная смена всех видов полов и их оснований.

36. 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.

# 6. Окна, двери и ворота

37. Полная смена ветхих оконных и дверных блоков, а также ворот производственных корпусов.

# 7. Лестницы и крыльца

38. Частичная или сплошная смена лестничных площадок, пандусов и крылец.

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

# 8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы

40. Возобновление штукатурки всех помещений и ремонт штукатурки в объеме более 10% общей оштукатуренной поверхности.

41. Смена облицовки стен в объеме более 10% общей площади облицованных поверхностей.

42. Сплошная антикоррозийная окраска металлических конструкций.

# 9. Фасады

43. Ремонт и возобновление облицовки площадью более 10% облицованной поверхности.

44. Полное или частичное (более 10%) возобновление штукатурки.

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

46. Возобновление лепных деталей.

47. Сплошная окраска устойчивыми составами.

48. Очистка фасада пескоструйными аппаратами.

49. Смена балконных плит и ограждений.

50. Смена покрытий выступающих частей здания.

# 10. Печи

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

52. Переоборудование печей для сжигания в них угля и газа.

53. Полная перекладка кухонных плит.

# 11. Центральное отопление

54. 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).

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

56. Ремонт и перекладка фундаментов под котлы.

57. Автоматизация котельных.

58. Перевод с печного отопления на центральное.

59. Смена отопительных регистров.

60. Подключение (технологическое присоединение) зданий к теплофикационным сетям (при расстоянии от здания до сети не более 100 м).

# 12. Вентиляция

61. Частичная или полная смена воздуховодов.

62. Смена вентиляторов.

63. Перемотка или смена электромоторов.

64. Смена шиберов, дефлекторов, дроссель-клапанов, жалюзи.

65. Частичная или полная смена вентиляционных коробов.

66. Смена калориферов.

67. Смена агрегатов отопительных.

68. Смена фильтров.

69. Смена циклонов.

70. Смена отдельных конструкций камер.

# 13. Централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения

71. Частичная или полная смена внутри здания трубопровода, включая вводы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и выпуска водоотведения.

# 14. Горячее водоснабжение

72. Смена змеевиков и бойлеров.

73. Смена трубопровода, деталей и в целом насосных агрегатов, баков и изоляции трубопровода.

# 15. Электрическое освещение и связь

74. Смена износившихся участков сети (более 10%).

75. Смена предохранительных щитков.

76. Ремонт или восстановление кабельных каналов.

77. Замена светильников на другие типы (обычных на люминесцентные).

Приложение № 2

к [**Положению**](file:///C:\Users\User\Desktop\Работа%202015\НОРМАТИВНЫЕ%20ДОКУМЕНТЫ\Зачет%20денежных%20средств\ПОСТАНОВЛЕНИЕ%20ПРАВ.ЗАБ.%20КРАЯ.rtf#sub_1000) о порядке согласования

проведения капитального ремонта

арендуемых объектов недвижимости,

находящихся в муниципальной собственности

муниципального района «Читинский район», и

возмещениязатрат арендатора на его проведение

Главе муниципального района «Читинский район»

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

(ФИО)

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ФИО физического лица, индивидуального

предпринимателя или наименование

организации)

заявление.

Прошу разрешить проведение капитального ремонта объекта недвижимости,

находящегося в муниципальной собственности муниципального района «Читинский район»,расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

арендуемого на основании договора аренды от \_\_.\_\_\_.\_\_\_\_г. № \_\_\_\_,

в связи с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Заявитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись физического лица, (ФИО)

индивидуального предпринимателя

или руководителя организации)

Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Приложение № 3

к [**Положению**](file:///C:\Users\User\Desktop\Работа%202015\НОРМАТИВНЫЕ%20ДОКУМЕНТЫ\Зачет%20денежных%20средств\ПОСТАНОВЛЕНИЕ%20ПРАВ.ЗАБ.%20КРАЯ.rtf#sub_1000) о порядке согласования

проведения капитального ремонта

арендуемых объектов недвижимости,

находящихся в муниципальной собственности

муниципального района «Читинский район», и

возмещениязатрат арендатора на его проведение

Главе муниципального района «Читинский район»

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

(ФИО)

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(ФИО физического лица, индивидуального

предпринимателя или наименование

организации)

заявление.

В связи с проведением согласованного капитального ремонта объекта

недвижимости, переданного по договору аренды от \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_ N\_\_\_\_\_,

расположенного по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

прошу произвести возмещение затрат на капитальный ремонт в счет

арендной платы. Прилагаю следующие документы:

1) договор на выполнение работ по капитальному ремонту объекта;

2) разрешение на строительство (в случаях, предусмотренных

действующим законодательством);

3) разрешение на   ввод   объекта в эксплуатацию (в случаях,

предусмотренных действующим законодательством);

4) справку организации, осуществляющей учет и техническую

инвентаризацию объектов недвижимости (в случае необходимости -

технический паспорт), с учетом выполненных перепланировок помещений

после проведения капитального ремонта с отражением изменений

стоимости арендуемого объекта;

5) акт приемки объекта с полным перечнем выполненных работ

([унифицированная форма](garantf1://12017360.1000/) N КС-2);

6) справку о стоимости выполненных работ ([унифицированная форма](garantf1://12017360.2000/)

N КС-3);

7) заверенные копии документов, подтверждающих затраты на капитальный

ремонт.

Заявитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись физического лица, (ФИО)

индивидуального предпринимателя или

руководителя организации)

Дата \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_