#


# ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ТЕПЛО-ОГАРЕВСКИЙ РАЙОН

**СОБРАНИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ**

**РЕШЕНИЕ**

# от 25.10. 2023 № 2-7

**Об утверждении Порядка выполнения арендаторами работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции объектов муниципальной собственности муниципального образования Тепло-Огаревский район, переданных в аренду**

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением о порядке владения, пользования и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования Тепло-Огаревский район, утвержденным решением Собрания представителей муниципального образования Тепло-Огаревский район от 24.03.2010 № 13-4, на основании Устава муниципального образования Тепло-Огаревский район Собрание представителей муниципального образования Тепло-Огаревский район РЕШИЛО:

1. Утвердить Порядок выполнения арендаторами работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции объектов муниципальной собственности муниципального образования Тепло-Огаревский район, переданных в аренду. ([приложение](#sub_1000)).

2. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

 **Глава**

**муниципального образования**

 **Тепло-Огаревский район А.Ю. Косарев**

 Приложение

 к решению Собрания представителей

 муниципального образования

 Тепло-Огаревский район

 от 25.10.2023 № 2-7

**ПОРЯДОК
ВЫПОЛНЕНИЯ АРЕНДАТОРАМИ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ
РЕМОНТУ И (ИЛИ) РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ТЕПЛО-ОГАРЕВСКИЙ РАЙОН**

1. Настоящий Порядок регулирует отношения по выполнению арендаторами муниципального имущества работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции объектов муниципальной собственности муниципального образования Тепло-Огаревский район, переданных в аренду, за исключением имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальными предприятиями.

Действие настоящего Порядка распространяется также на выполнение арендаторами работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции переданных им в аренду сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения и канализации, а также объектов внешнего благоустройства, за исключением случаев, когда договорами аренды предусмотрена обязанность арендаторов осуществлять капитальный ремонт и (или) реконструкцию переданных в аренду объектов муниципального имущества за свой счет.

2. Затраты арендатора муниципального имущества на проведение капитального ремонта (стоимость произведенных в результате капитального ремонта неотделимых улучшений арендуемого имущества) могут быть полностью или частично компенсированы арендатору в течение срока действия договора аренды исключительно путем их зачета в счет подлежащих уплате арендных платежей, на условиях, определенных настоящим Порядком, за исключением случаев, предусмотренных договорами аренды, и не могут быть компенсированы в денежном выражении, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 25 настоящего Порядка.

3. Обязанность арендатора произвести за свой счет капитальный ремонт и (или) реконструкцию арендуемого имущества с последующим зачетом затрат на капитальный ремонт в счет арендной платы может быть предусмотрена в договоре аренды имущества или в дополнительном соглашении к договору аренды имущества.

4. Стоимость произведенного капитального ремонта и (или) реконструкции может быть зачтена в счет арендной платы за пользование муниципальным имуществом только в случае, если арендатором произведен капитальный ремонт и (или) реконструкция арендуемого имущества с согласия администрации муниципального образования Тепло-Огаревский район (далее - Администрация), оформленного в виде выписки из протокола заседания межведомственной комиссии по координации мероприятий по повышению роли имущественных налогов в формировании местных бюджетов муниципальных образований Тепло-Огаревского района (далее - комиссия), полученного в соответствии с настоящим Порядком.

Затраты на капитальный ремонт, реконструкцию, не согласованные с Администрацией, зачету в счет арендной платы не подлежат.

5. В настоящем Порядке используются следующие основные понятия:
реконструкция объектов (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

капитальный ремонт объектов (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;

капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

6. Зачету в счет арендной платы по договорам аренды объектов недвижимого имущества муниципального образования Тепло-Огаревский район, являющихся объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации или выявленными объектами культурного наследия, включенными в соответствующие реестры (далее - объекты культурного наследия), также подлежат затраты на ремонт фасада здания, на ремонт, проводимый при выполнении работ, предусмотренных [Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901820936)», при условии получения письменного разрешения на проведение работ от органа охраны объектов культурного наследия в соответствии с документацией, согласованной с органом охраны объектов культурного наследия, и при условии осуществления указанным органом контроля за проведением работ.

7. До начала выполнения работ арендатор обращается в Администрацию с заявлением о проведении работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции, в котором должны быть указаны виды, сроки выполнения и стоимость работ.

В случае, если арендуемое имущество закреплено на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, соответствующее заявление согласовывается с руководителем учреждения и отраслевым (функциональным) органом Администрации, которому подведомственно учреждение в порядке, предусмотренном п. 26 настоящего Порядка.

К заявлению прилагаются следующие документы:

1) акт технического обследования объекта, оформленный в соответствии с требованиями действующего законодательства, отражающий фактическое состояние объекта.

К акту технического обследования прилагаются фотографии объекта.
Акт технического обследования составляется специализированной организацией (проектной организацией), являющейся членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов.

Акт технического обследования в том числе должен содержать:

- предполагаемый перечень и объем необходимых работ;

- обоснование необходимости проведения работ;

- заключение о наличии или отсутствии разрушений, или угрозы разрушений конструктивных элементов объекта, внутренних сетей;

- заключение об отнесении работ к капитальному ремонту и (или) реконструкции и о необходимости (отсутствии необходимости) проведения государственной экспертизы проектной документации;

2) дефектная ведомость на капитальный ремонт и (или) реконструкцию муниципального имущества;

3) проектная документация по капитальному ремонту и (или) реконструкции объекта капитального строительства, выполненная в соответствии с требованиями законодательства, с приложением заключения о результатах ее негосударственной экспертизы или государственной экспертизы (в случае если ее проведение является в соответствии с законодательством обязательным) либо заключение специализированной организации (проектной организации), являющейся членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов о том, что разработка проектной документации не требуется;

4) выписка из реестра членов саморегулируемой организации в отношении специализированной организацией (проектной организацией), составляющей акт технического обследования, заключение о том, что разработка проектной документации не требуется;

5) сметная документация, которая должна отражать объем, виды работ, расценки;

6) результаты проверки достоверности определения сметной стоимости объектов капитального строительства, выполненной уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или подведомственными этим органам государственными учреждениями (кроме объектов, указанных в части 5.1 [статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации](https://docs.cntd.ru/document/901707810));

7) план-график проведения работ;

8) справка ресурсоснабжающей организации, организации, осуществляющей управление многоквартирным (жилым) домом об отсутствии задолженности за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного (жилого) дома, обязанность по оплате которых возникла в связи с использованием муниципального нежилого помещения, здания;

9) в случае отнесения арендуемого объекта к объектам культурного наследия (выявленным объектам культурного наследия) дополнительно арендатор представляет задание и разрешение на проведение работ, выданные соответствующим уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия;

10) в случае, если арендуемое имущество закреплено на праве оперативного управления за муниципальным учреждением дополнительно арендатор предоставляет письмо муниципального учреждения о согласовании заявления о проведении работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции муниципального имущества и документы, указанные в п. 26.4 настоящего Порядка.

8. В случае непредставления арендатором документов, указанных в настоящем Порядке, представления неполного пакета документов, представления документов, не соответствующих требованиям пункта 7 настоящего Порядка заявление о проведении капитального ремонта и (или) реконструкции муниципального имущества с прилагаемыми документами должно быть оставлено без рассмотрения и возвращено заявителю с указанием причин возврата, в течение 30 дней со дня его поступления.

9. Все заявления арендаторов о выполнении капитального ремонта и (или) реконструкции с пакетом документов, соответствующих требованиям, указанным в настоящем Порядке, рассматриваются на комиссии.

Заявление арендатора о проведении капитального ремонта и (или) реконструкции арендуемого имущества должно быть рассмотрено на комиссии в срок не более 30 календарных дней со дня его поступления.

10. На основании представленных арендатором документов комиссия принимает одно из следующих решений:

10.1. Разрешить проведение капитального ремонта и (или) реконструкции за счет средств арендатора.

10.2. Разрешить проведение капитального ремонта и (или) реконструкции в счет арендных платежей с заключением между арендатором и уполномоченной организацией, определенной постановлением Администрации договора, предусматривающего осуществление уполномоченной организацией технического надзора (строительного контроля) и приемку выполненных работ, с указанием видов, объемов и сроков проведения работ, а также стоимости работ, подлежащей зачету в счет арендной платы, в случаях:

необходимости проведения капитального ремонта и (или) реконструкции в связи с разрушением или угрозой разрушения конструктивных элементов объекта, внутренних сетей;

необходимости исполнения предписаний надзорных органов.

Стоимость работ, подлежащая зачету в счет арендной платы, не может превышать стоимость работ, предусмотренных проектно-сметной документацией.

10.3. Отказать в даче согласия арендатору на проведение капитального ремонта и (или) реконструкции муниципального имущества.

11. Комиссия отказывает арендатору в даче согласия на проведение капитального ремонта и (или) реконструкции муниципального имущества в следующих случаях:

11.1. Арендатор имеет задолженность по арендной плате (штрафам, пени) за муниципальное имущество.

11.2. Арендатор имеет задолженность за коммунальные услуги, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного (жилого) дома, обязанность по оплате которых возникла в связи с использованием муниципальных нежилых помещений, зданий.

11.3. Арендатором не устранены нарушения условий заключенных договоров аренды муниципального имущества, установленные Администрацией в результате проверки соблюдения условий договора аренды в течение года, предшествующего подаче заявления о проведении работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции муниципального имущества и в отношении которых арендатору была направлена претензия об устранении нарушений условий договора аренды.

12. Решение комиссии, оформленное в виде выписки из протокола заседания комиссии, направляется арендатору и муниципальному учреждению, в случае, если арендуемое имущество закреплено на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, в течение 15 дней с момента его принятия.

13. Решение комиссии о разрешении проведения капитального ремонта и (или) реконструкции в счет арендных платежей с заключением между арендатором и уполномоченной организацией, определенной постановлением Администрации, предусматривающим осуществление уполномоченной организацией технического надзора (строительного контроля) и приемку выполненных работ, является основанием заключения арендатором соответствующего договора с уполномоченной организацией, определенной постановлением Администрации, и дополнительного соглашения к договору аренды о проведении капитального ремонта и (или) реконструкции, которое направляется арендатору вместе с решением комиссии, указанным в подпункте 10.2 настоящего Порядка.

Дополнительное соглашение к договору аренды о проведении капитального ремонта и (или) реконструкции имущества, закреплённого на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, направляется арендатору муниципальным учреждением в течение 10 дней с момента поступления выписки из протокола заседания комиссии, указанной в п. 12.

14. Дополнительное соглашение о проведении капитального ремонта и (или) реконструкции заключается на срок не более двадцати четырех месяцев.

15. Уполномоченная организация, определенная постановлением Администрации, в соответствии с договором, предусматривающим осуществление уполномоченной организацией технического надзора (строительного контроля) и приемку выполненных работ, осуществляет технический надзор (строительный контроль) и приемку выполненных работ.

16. Арендатор не позднее 60 дней с даты окончания работ, установленной дополнительным соглашением к договору аренды, представляет в Администрацию заявление о зачете стоимости затрат на капитальный ремонт и (или) реконструкцию в счет арендной платы.

В случае, если арендуемое имущество закреплено на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, соответствующее заявление согласовывается с руководителем учреждения и отраслевым (функциональным) органом Администрации, которому подведомственно данное учреждение, в порядке, предусмотренном п. 26 настоящего Порядка.

К заявлению о зачете стоимости затрат в счет арендной платы прилагаются следующие документы:

1) акт приемки выполненных работ, составленный в соответствии с унифицированной формой № КС-2, подписанный руководителем уполномоченной организации, указанной в пункте 15 настоящего Порядка;

2) справка о стоимости выполненных работ и затрат, составленная в соответствии с унифицированной формой № КС-3, подписанная руководителем уполномоченной организации, указанной в пункте 15 настоящего Порядка;

3) платежные документы, подтверждающие затраты на выполненные работы (с отметкой банка и иными необходимыми реквизитами);

4) в случае, если арендуемое имущество закреплено на праве оперативного управления за муниципальным учреждением дополнительно арендатор предоставляет письмо муниципального учреждения о согласовании заявления о зачете стоимости затрат на капитальный ремонт и (или) реконструкцию в счет арендной платы и документы, указанные в п. 26.8 настоящего Порядка.

В случае если в акте приемки выполненных работ, справке о стоимости выполненных работ не выделена сумма налога на добавленную стоимость, арендатор дополнительно предоставляет в отношении подрядчика, выполняющего данные работы, информационное письмо Федеральной налоговой службы по форме № 26.2-7, утвержденной приказом Федеральной налоговой службы России от 02.11.2012 № ММВ-7-3/829 «Об утверждении форм документов для применения упрощенной системы налогообложения».

17. В случае непредставления арендатором документов, указанных в пункте 16 настоящего Порядка, представления неполного пакета документов, представления документов, не соответствующих требованиям пункта 16 настоящего Порядка, заявление о зачете стоимости затрат в счет арендной платы должно быть оставлено без рассмотрения и возвращено заявителю с указанием причин возврата в течение 30 дней со дня его поступления.

18. Все заявления арендаторов о зачете стоимости затрат на капитальный ремонт и (или) реконструкцию в счет арендной платы с пакетом документов, соответствующих требованиям, указанным в настоящем Порядке, рассматриваются на комиссии.

Заявление арендатора о зачете стоимости затрат на капитальный ремонт и (или) реконструкцию в счет арендной платы должно быть рассмотрено на комиссии в срок не более 30 календарных дней со дня его поступления.

19. Комиссия после рассмотрения документов, указанных в настоящем Порядке принимает решение о зачете стоимости выполненных работ в счет арендной платы, либо об отказе в зачете стоимости выполненных работ в счет арендной платы по основаниям, указанным в 1 настоящего Порядка.

20. Решение комиссии, оформленное в виде выписки из протокола заседания комиссии, направляется арендатору и муниципальному учреждению, в случае если арендуемое имущество закреплено на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, в течение 15 дней с момента его принятия.

21. Зачет стоимости работ по проведению капитального ремонта и (или) реконструкции имущества (неотделимых улучшений) объекта в счет арендной платы производится по окончании работ (этапа работ, в случае если проектной документацией предусмотрено выполнение работ этапами).

Зачет стоимости работ начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором комиссией принято решение о зачете стоимости выполненных работ в счет арендной платы.

22. В случае увеличения в представленных документах суммы произведенных затрат по сравнению с ранее согласованной сметой затраты сверх согласованной суммы в счет арендной платы не засчитываются.

23. При проведении капитального ремонта и (или) реконструкции муниципального имущества в счет арендных платежей арендатором ежемесячно перечисляется в бюджет муниципального образования арендная плата в размере пятидесяти процентов от установленной договором аренды месячной арендной платы.

Ежемесячная арендная плата устанавливается в размере пятидесяти процентов от установленной договором аренды месячной арендной платы на период до полного погашения стоимости выполненных работ, принятой к зачету.

24. При расчете суммы зачета в счет арендной платы затрат арендатора на проведение капитального ремонта и (или) реконструкции учитываются понесенные арендатором затраты без налога на добавленную стоимость.

25. В случае если договором аренды объектов коммунальной инфраструктуры предусмотрено возмещение арендатору затрат в размере уплаченной арендной платы на проведение капитального ремонта и (или) реконструкции муниципального имущества порядок расчетов по возмещению затрат устанавливается договором аренды либо дополнительным соглашением к договору аренды. Согласование выполнения работ с возмещением арендатору затрат осуществляется в соответствии с настоящим Порядком.

26. Согласование заявления о проведении работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным учреждением и заявления о зачете стоимости затрат на капитальный ремонт и (или) реконструкцию в счет арендной платы с руководителем учреждения и отраслевым (функциональным) органом администрации, которому подведомственно учреждение осуществляется в следующем порядке:

26.1. Арендатор муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, обращается в муниципальное учреждение с заявлением о согласовании заявления о проведении работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции муниципального имущества.

К такому заявлению прилагаются документы, указанные в пункте 7 Порядка.

26.2. Муниципальное учреждение в течение 10 дней с момента поступления заявления, указанного в п. 26.1 Порядка, обращается в отраслевой (функциональный) орган Администрации, которому подведомственно учреждение с заявлением о согласовании заявления о проведении арендатором работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции муниципального имущества (далее - заявление).
К такому заявлению прилагаются:

1) документы, представленные арендатором;

2) копия договора аренды со всеми дополнительными соглашениями;

3) копия выписки из протокола заседания комиссии о согласовании сдачи в аренду муниципального имущества;

4) документы, подтверждающие выполнение арендатором обязательств по оплате арендной плате (штрафам, пени) по договору аренды муниципального имущества.

26.3. Отраслевой (функциональный) орган Администрации в течение 10 дней с момента поступления заявления согласовывает представленное заявление в форме письма и возвращает представленные документы муниципальному учреждению.

26.4. Муниципальное учреждение согласовывает заявление о проведении работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции муниципального имущества в форме письма, направленного арендатору, к которому прилагаются:

1) документы, представленные арендатором;

2) письмо отраслевого (функционального) органа Администрации, указанное в п. 26.3;

3) копия договора аренды со всеми дополнительными соглашениями;

4) копия выписки из протокола заседания комиссии о согласовании сдачи в аренду муниципального имущества;

5) документы, подтверждающие выполнение арендатором обязательств по оплате арендной плате (штрафам, пени) по договору аренды муниципального имущества.

26.5. Арендатор муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным учреждением, после проведения работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции муниципального имущества обращается в муниципальное учреждение с заявлением о согласовании заявления о зачете стоимости затрат на капитальный ремонт и (или) реконструкцию в счет арендной платы.

К такому заявлению прилагаются документы, указанные в пункте 16 Порядка.

26.6. Муниципальное учреждение в течение 10 дней с момента поступления заявления, указанного в п. 26.5 Порядка, обращается в отраслевой (функциональный) орган Администрации, которому подведомственно учреждение с заявлением о согласовании заявления о зачете стоимости затрат на капитальный ремонт и (или) реконструкцию в счет арендной платы (далее - заявление о согласовании зачета).

К заявлению о согласовании зачета прилагаются:

1) документы, представленные арендатором;

2) копия дополнительного соглашения к договору аренды о проведении капитального ремонта и (или) реконструкции имущества;

3) документы, подтверждающих выполнение арендатором обязательств по оплате арендной плате (штрафам, пени) по договору аренды муниципального имущества.

26.7. Отраслевой (функциональный) орган Администрации в течение 10 дней с момента поступления заявления о согласовании зачета согласовывает представленное заявление в форме письма и возвращает представленные документы муниципальному учреждению.

26.8. Муниципальное учреждение согласовывает заявление о зачете стоимости затрат на капитальный ремонт и (или) реконструкцию в счет арендной платы в форме письма, направленного арендатору, к которому прилагаются:

1) документы, представленные арендатором;

2) письмо отраслевого (функционального) органа Администрации, указанное в п. 26.7;

3) копия дополнительного соглашения к договору аренды о проведении капитального ремонта и (или) реконструкции имущества в счет арендной платы;

4) документы, подтверждающие выполнение арендатором обязательств по оплате арендной плате (штрафам, пени) по договору аренды муниципального имущества.

26.9 Заявление арендатора о согласовании заявления о проведении работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальным учреждением и заявление о согласовании заявления о зачете стоимости затрат на капитальный ремонт и (или) реконструкцию в счет арендной платы должны быть рассмотрены муниципальным учреждением в течение 30 календарных дней со дня их поступления.

27. Выполнение работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции объектов недвижимого имущества муниципального образования Тепло-Огаревский район, переданных в аренду, являющихся объектами культурного наследия, компенсация стоимости таких работ путем зачета затрат арендаторов в счет подлежащих уплате арендных платежей осуществляется в соответствии с настоящим Порядком, за исключением положений, установленных настоящим пунктом.

Затраты арендаторов объектов культурного наследия по их капитальному ремонту и (или) реконструкции компенсируются арендаторам путем зачета затрат в счет подлежащих уплате арендных платежей в полном объеме, без учета ограничений, установленных настоящим Порядком. При этом зачет стоимости работ производится за счет разницы между арендной платой, определенной договором аренды, и льготной арендной платой, устанавливаемой арендатору до полного погашения стоимости выполненных работ.

Годовой размер льготной арендной платы, устанавливаемой арендатору объекта культурного наследия, определяется по следующей формуле:

ЛАП = АП x 0,1, где:

АП - годовой размер арендной платы в соответствии с договором аренды (руб./год);

0,1 - коэффициент расчета размера льготной арендной платы.

Срок (в годах), на который устанавливается льготная арендная плата, определяется по следующей формуле:

С = СРА / (АП - ЛАП), где:

СРА - сумма расходов арендатора (рублей);

АП - годовой размер арендной платы в соответствии с договором аренды (руб./год);

ЛАП - годовой размер льготной арендной платы (руб./год).