**КРАСНОБОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**ТОСНЕНСКОГО РАЙОНА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**АДМИНИСТРАЦИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

01.09.2017 № 282

Об утверждении Положения о порядке и условиях проведения арендаторами капитального ремонта арендуемых ими объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Красноборского городского поселения Тосненского района Ленинградской области, о порядке и условиях зачета в счет арендной платы суммы затрат на проведение данных работ

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Красноборского городского поселения Тосненского района ленинградской области, в целях повышения эффективности использования объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Красноборского городского поселения Тосненского района Ленинградской области, упорядочения расчетов по договорам аренды объектов недвижимости

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить Положение о порядке и условиях проведения арендаторами капитального ремонта арендуемых ими объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Красноборского городского поселения Тосненского района Ленинградской области, о порядке и условиях зачета в счет арендной платы суммы затрат на проведение данных работ согласно приложению.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования).

3. Опубликовать (обнародовать) настоящее постановление в Установленном Уставом Красноборского городского поселения Тосненского района Ленинградской области порядке и разместить на официальном сайте администрации Красноборского городского поселения Тосненского района Ленинградской области [www.krbor.ru](http://www.krbor.ru).

4. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава администрации О.В. Платонова

Приложение

к постановлению администрации

Красноборского городского поселения

Тосненского района Ленинградской области

От 01.09.2017 № 282

Положение о порядке и условиях проведения арендаторами капитального ремонта арендуемых ими объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Красноборского городского поселения Тосненского района Ленинградской области, о порядке и условиях зачета в счет арендной платы суммы затрат на проведение данных работ

1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок и условия проведения арендаторами капитального ремонта арендуемых ими объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности Красноборского городского поселения Тосненского района Ленинградской области (далее – объекты недвижимости), а также порядок и условия зачета в счет арендной платы суммы затрат на проведение данных работ.

2. Порядок и условия проведения арендатором капитального ремонта и реконструкции объектов недвижимости

2.1. Капитальный ремонт объектов недвижимости проводятся арендатором в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности за свой счет на основании письменного согласия арендодателя на проведение капитального ремонта объектов недвижимости и дополнительного соглашения к договору аренды объектов недвижимости, указанного в пункте 2.5 настоящего Положения.
2.2. Капитальный ремонт объектов недвижимости проводятся при соблюдении арендатором следующих условий:

- отсутствие задолженности по арендной плате и пени по договору аренды Объектов недвижимости, в отношении которого планируется проведение капитального ремонта;
- наличие заключения, составленного по итогам обследования технического состояния Объектов недвижимости или комплексного обследования технического состояния Объектов недвижимости в соответствии с ГОСТ 31937-2011 "Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния" (далее - заключение о техническом состоянии).

2.3. Для получения согласия на проведение капитального ремонта Объектов недвижимости арендатор представляет арендодателю следующие документы:

- заявление о согласовании проведения капитального ремонта Объектов недвижимости с указанием сроков его проведения;

- заключение о техническом состоянии;

- смету на выполнение капитального ремонта Объектов недвижимости.

2.4. Арендодатель на основании представленных арендатором документов, указанных в пункте 2.3 настоящего Положения, в течение 30 рабочих дней, следующих за днем их представления, принимает одно из следующих решений:

- согласовать проведение капитального ремонта Объектов недвижимости и направить арендатору для подписания дополнительное соглашение к договору аренды Объектов недвижимости, указанное в пункте 2.5 настоящего Положения;

- отказать в согласовании проведения капитального ремонта Объектов недвижимости.

Арендодатель уведомляет арендатора о принятии соответствующего решения не позднее 3 рабочих дней, следующих за днем принятия решения.

В случае согласования проведения капитального ремонта Объектов недвижимости одновременно с уведомлением арендатору направляется дополнительное соглашение, подписанное арендодателем.

2.5. В дополнительном соглашении к договору аренды Объектов недвижимости указываются сроки выполнения, перечень и объемы работ по капитальному ремонту Объектов недвижимости. Дополнительное соглашение должно содержать условия зачета в счет арендной платы суммы затрат на проведение соответствующих работ в соответствии с настоящим Положением.

2.6. Основаниями для отказа в согласовании проведения капитального ремонта Объектов недвижимости являются:

- документы, указанные в пункте 2.3 настоящего Положения, представлены не в полном объеме;
- наличие у арендатора задолженности по арендной плате и пени по договору аренды Объектов недвижимости, в отношении которого планируется проведение капитального ремонта;

- несоответствие работ, планируемых арендатором к проведению, перечню работ по капитальному ремонту Объектов недвижимости;

- проведение арендатором работ по капитальному ремонту Объектов недвижимости после наступления страхового случая, затраты на проведение которых подлежат компенсации страховой компанией, осуществляющей страховую защиту сдаваемого в аренду муниципального объектов недвижимости.

Арендатор вправе повторно подать документы в соответствии с пунктом 2.3 настоящего Положения после устранения причин, послуживших основанием для отказа в согласовании проведения капитального ремонта Объектов недвижимости.

2.7. Во время проведения арендатором капитального ремонта Объектов недвижимости арендная плата, определенная договором аренды Объектов недвижимости, оплачивается в полном объеме в установленные договором аренды Объектов недвижимости сроки.

3. Порядок и условия зачета в счет арендной платы суммы затрат арендатора на проведение работ по капитальному ремонту и (или) реконструкции Объектов недвижимости

3.1. Затраты арендатора на проведение работ по капитальному ремонту Объектов недвижимости с учетом НДС засчитываются полностью или частично в счет подлежащей уплате арендной платы за использование Объектов недвижимости в соответствии с пунктами 3.7, 3.8 настоящего Положения.

3.2. Зачет в счет арендной платы суммы затрат арендатора на проведение работ по капитальному ремонту Объектов недвижимости (далее - зачет) осуществляется при наличии следующих условий:

1) отсутствие у арендатора задолженности по арендной плате и пени по договору аренды Объектов недвижимости, в отношении которого проведен капитальный ремонт;

2) проведение работ по капитальному ремонту Объектов недвижимости, затраты по которым подлежат зачету, на основании:

- письменного согласия арендодателя на проведение капитального ремонта Объектов недвижимости;
дополнительного соглашения к договору аренды Объектов недвижимости, указанного в пункте 2.5 настоящего Положения;

- соответствия работ по капитальному ремонту Объектов недвижимости, затраты по которым подлежат зачету, перечню работ по капитальному ремонту реконструкции;

- ввода Объектов недвижимости в эксплуатацию в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

3.3. Зачет производится в пределах срока действия договора аренды Объектов недвижимости в счет подлежащей уплате арендной платы.

3.4. Арендатор в целях проведения зачета представляет арендодателю следующие документы:

- заявление о зачете;

- копию договора на проведение капитального ремонта Объектов недвижимости;

- копию акта выполненных работ;

- копию документов, подтверждающих оплату работ.

Копии документов представляются вместе с оригиналами для удостоверения их идентичности (о чем делается отметка лицом, осуществляющим прием документов) либо заверенные в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
3.5. Зачет осуществляется на основании дополнительного соглашения, указанного в пункте 3.9 настоящего Положения, и решения, указанного в абзаце втором пункта 3.7 настоящего Положения, принятого:

- постоянно действующей межведомственной комиссией по определению перечня и объемов работ по капитальному ремонту арендуемого муниципального объектов недвижимости, затраты на проведение которых подлежат зачету в счет арендной платы (далее - межведомственная комиссия).

3.6. Состав межведомственной комиссии и порядок ее работы утверждаются распоряжением администрации Красноборского городского поселения Тосненского района Ленинградской области.

3.7. Арендодатель передает документы, указанные в пункте 3.4 настоящего Положения, в срок не позднее 3 рабочих дней, следующих за днем их представления, для рассмотрения в межведомственную комиссию.

Межведомственная комиссия рассматривает представленные документы в срок не позднее 15 рабочих дней, следующих за днем их представления в комиссию, и принимает решение:

- о перечне и объеме работ по капитальному ремонту Объектов недвижимости, затраты на проведение которых подлежат зачету, а также об утверждении суммы данных затрат;

- о перечне и объеме работ по капитальному ремонту Объектов недвижимости, затраты на проведение которых не подлежат зачету, а также об отказе в утверждении суммы данных затрат. Решение должно содержать основания его принятия согласно пункту 3.8 настоящего Положения.
О принятом межведомственной комиссией решении арендодатель уведомляет арендатора в письменной форме в срок не позднее 10 рабочих дней, следующих за днем принятия соответствующего решения.

3.8. Основаниями для принятия решения, указанного в абзаце четвертом пункта 3.7 настоящего Положения, являются:

- представление неполного перечня документов, указанных в пункте 3.4 настоящего Положения;

- несоблюдение одного или нескольких условий, указанных в пункте 3.2 настоящего Положения.

3.9. На основании решения межведомственной комиссии, указанного в абзаце третьем пункта 3.7 настоящего Положения, в срок не позднее 7 календарных дней, следующих за днем его принятия, арендодатель готовит дополнительное соглашение к договору аренды Объектов недвижимости, содержащего положения о зачете и его сроках, и направляет (вручает) его арендатору.

Зачет производится с даты представления арендатором заявления о зачете.