



ДУМА КАЧКАНАРСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
седьмого созыва

РЕШЕНИЕ

ПРОЕКТ

О внесении изменений в Положение о передаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности Качканарского городского округа, утвержденное решением Думы Качканарского городского округа от 26.06.2019 № 48

В соответствии с Федеральным законом 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии с требованиями [статьи 616](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, Бюджетным [кодексом](#) Российской Федерации, в целях обеспечения сохранения и улучшения состояния муниципального нежилого фонда, переданного в аренду, привлечения инвестиций в развитие городской инфраструктуры, руководствуясь Уставом Качканарского городского округа, Дума Качканарского городского округа

РЕШИЛА:

1. Внести следующие изменения в Положение о передаче в аренду недвижимого имущества, находящегося в собственности Качканарского городского округа (далее – Положение), утвержденное решением Думы Качканарского городского округа от 26.06.2019 № 48 (в редакции от 18.11.2020 № 90, от 30.06.2021 № 37, от 18.05.2022 № 35, от 21.09.2022 № 70, от 26.10.2022 № 80):

1.1. изложить пункт 18 главы 3 Положения в новой редакции:

«18. Порядок организации мероприятий по проведению ремонтных работ капитального характера, неотделимых улучшений, реконструкции Объекта и возмещения Арендатору Объекта понесенных капитальных затрат, осуществляется в соответствии с настоящим пунктом.

В рамках настоящего пункта используется следующая терминология:

1) ремонтные работы капитального характера (капитальный ремонт) — работа по замене и (или) восстановлению строительных конструкций арендованного Объекта или элементов таких конструкций (за исключением

несущих строительных конструкций), замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения арендованных Объектов 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;

2) неотделимые улучшения – работы с использованием технических средств по изменению существующих эксплуатационных ограничений в арендуемом Объекте, которые не могут быть отделены без вреда для арендованного муниципального имущества (для его назначения и целостности).

3) капитальные затраты - расходы Арендатора Объекта, направленные на проведение ремонтных работ капитального характера в целях поддержания Объекта, реконструкции и неотделимых улучшений в целях обновления Объекта.

Термин «реконструкция» применяется в соответствии с основными понятиями Градостроительного кодекса РФ.»

1.2. дополнить Положение пунктами 18.1 - 18.5 в следующей редакции:

«18.1. В случае возникновения необходимости проведения капитального ремонта Объекта, Арендатор такого имущества направляет в Комитет по имуществу письменное обращение о согласовании проведения капитального ремонта и возмещения капитальных затрат на его проведение, с указанием планируемого срока проведения такого капитального ремонта и приложением следующих документов:

1) локальная смета (сметный расчет), определяющая стоимость заявленных строительных и монтажных работ;

2) акт технического состояния Объекта (акт обследования), подготовленный в порядке, установленном для муниципальных учреждений.

18.2. В случае возникновения у Арендатора необходимости осуществления неотделимых улучшений и (или) реконструкции арендуемого Объекта, Арендатор направляет в Комитет по имуществу письменное обращение о предварительном согласовании выполнения неотделимых улучшений (работ по реконструкции) арендованного Объекта с указанием планируемого срока проведения работ и приложением следующих документов:

1) эскиз (рисунок, предварительный набросок, фиксирующий замысел, чертёж, выполненный от руки в глазомерном масштабе), дефектные ведомости о состоянии несущих конструкций Объекта, заключение экспертной организации;

2) ориентировочная стоимость заявленных работ, определенная по анализу рынка указанных работ по территории Качканарского городского округа.

18.3. Комитет по имуществу обеспечивает получение заключения уполномоченного лица по анализу ситуации и определения стоимости, заявленных Арендатором работ, а также рассмотрение заявления Арендатора, представленных им документов на ближайшем заседании Комиссии, которая принимает одно из следующих решений:

1) согласовать и возместить за счет арендной платы проведение капитального ремонта арендованного Объекта;

2) предварительно согласовать проведение реконструкции, неотделимых улучшений арендованного Объекта;

3) отказать в согласовании проведения капитального ремонта, реконструкции или неотделимых улучшений арендованного Объекта.

Основанием для принятия решения об отказе в разрешении проведения капитального ремонта, реконструкции или неотделимых улучшений Объекта является:

1) проведение капитального ремонта Объекта является следствием действий Арендатора в процессе владения и пользования арендованным Объектом (нарушение правил эксплуатации объекта, ненадлежащее содержание);

2) капитальный ремонт, реконструкция и (или) неотделимые улучшения Объекта фактически проведены, согласие Арендодателя не было получено;

3) Арендатор на момент рассмотрения заявления имеет задолженность по внесению арендной платы свыше двух календарных месяцев;

4) завышение стоимости капитального ремонта.

5) целевое назначение использования Объекта не соответствует планируемой цели реконструкции, неотделимых улучшений;

6) реконструкция, неотделимые улучшения выходит за пределы Объекта, использует смежные помещения.

Решение арендодателя оформляется в виде выписки из протокола Комиссии и в течение 10 дней направляется Комитетом по имуществу Арендатору заказным письмом или вручается лично под роспись.

18.4. Арендатор, планирующий проведение реконструкции (неотделимых улучшений) самостоятельно осуществляет выбор проектной организации, состоящей в СРО, в целях разработки проектно-сметной документации (ПСД) на реконструкцию (неотделимые улучшения) Объекта.

Арендатор направляет в Комитет по имуществу письменное обращение о согласовании проведения реконструкции (неотделимых улучшений) и возмещения капитальных затрат на его проведение, с указанием планируемого срока проведения работ и приложением ПСД, содержащей сметный расчет, определяющий стоимость заявленных строительных и монтажных работ.

Комитет по имуществу обеспечивает получение заключения уполномоченного лица по анализу ПСД и по определению стоимости заявленных работ, а также рассмотрение заявления Арендатора, представленных им документов на ближайшем заседании Комиссии, которая принимает одно из следующих решений:

1) согласовать и возместить за счет арендной платы проведение ре-

конструкции (неотделимых улучшений) арендованного Объекта;

2) отказать в согласовании проведения реконструкции или неотделимых улучшений арендованного Объекта.

Основания для отказа указаны в пункте 18.3 настоящего Положения.

Согласованную реконструкцию или неотделимые улучшения Объекта, Арендатор осуществляет на основании разрешения на реконструкцию, за исключением случаев, предусмотренных градостроительным законодательством.

Разрешение на реконструкцию оформляется Арендатором в порядке, установленном действующим законодательством.

18.5. Проведение согласованных капитального ремонта, реконструкции, неотделимых улучшений Арендатор осуществляет собственными силами или с привлечением третьих лиц в соответствии и в пределах локальной сметы (для капитального ремонта), утвержденной ПСД и разрешения на реконструкцию (для реконструкции и неотделимых улучшений). Все отдельные и неотделимые улучшения, выполненные при этом, становятся муниципальной собственностью.

По окончании капитального ремонта, реконструкции, неотделимых улучшений Арендатор представляет Арендодателю заявление о пересчете арендной платы и документы о фактически выполненных работах (договор подряда, справка о стоимости выполненных работ, акт приемки выполненных работ, документ, подтверждающий оплату, подписанные заказчиком, подрядчиком, куратором работ, разрешения на реконструкцию и ввод Объекта по завершению реконструкции), сведения о понесенных затратах.

Комитет обеспечивает рассмотрение заявления и предоставленных документов на ближайшем заседании Комиссии.

Размер капитальных затрат, подлежащих возмещению Арендатору, определяет Комиссия на основании представленных документов о фактически выполненных работах и их стоимости, но не более размера начисленной арендной платы на текущий финансовый год.

В течение 10 дней Комитет производит перерасчет арендной платы на текущий финансовый год в форме уменьшения арендной платы на размер капитальных затрат Арендатора, определенной Комиссией, но не более начисленной арендной платы на текущий год. Пересчет арендной платы Комитет оформляет дополнительным соглашением к договору аренды Объекта и направляет Арендатору заказным письмом или вручает лично под роспись в течение 3 рабочих дней.

Арендная плата, поступившая на счет Арендодателя до заключения дополнительного соглашения к договору аренды Объекта о ее пересчете, засчитывается в счет будущих платежей Арендатора за владение и пользование Объектом.»

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Качканарское время», обнародовать на сайте Качканарского городского округа в информационно-коммуникационной сети общего пользования «Интернет».

3. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после его опубликования.

Председатель Думы
городского округа

_____ Ю.Н. Бячков

Глава
городского округа

_____ А.А. Ярославцев