

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Р Е Ш Е Н И Е (проект)**

\_\_\_\_\_ 2019 года № \_\_\_\_

Об утверждении положения о порядке зачета стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объектов нежилого фонда и объектов коммунально-бытового назначения в счет арендной платы

В целях улучшения технического состояния арендуемых объектов нежилого фонда и объектов коммунально-бытового назначения, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области, руководствуясь ст.ст. 14, 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области,

**Совет депутатов Гатчинского муниципального района**

**Р Е Ш И Л :**

1. Утвердить Положение «О порядке зачета стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений арендуемых им объектов нежилого фонда и объектов коммунально-бытового назначения в счет арендной платы» согласно Приложению.
2. Решение совета депутатов Гатчинского муниципального района от 29.03.2013 №294 "Об утверждении положения о порядке зачета стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объектов коммунально-бытового назначения в счет арендной платы" и Решение совета депутатов Гатчинского муниципального района от 05.11.2014 №18 "О внесении изменений в Приложение к Решению Совета депутатов Гатчинского муниципального района Ленинградской области №294 от 29.03.2013 "Об утверждении положения о порядке зачета стоимости Затрат арендатора на проведение капительного ремонта и (или) неотделимых улучшений объектов нежилого фонда и объектов коммунально-бытового назначения в счет арендной платы" признать утратившими силу с даты вступления в силу настоящего решения.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

Глава

Гатчинского муниципального района В.А. Филоненко

Приложение

к решению совета депутатов

Гатчинского муниципального района

от \_\_\_\_\_ 2019 года № \_\_\_\_\_\_

**П О Л О Ж Е Н И Е**

**О ПОРЯДКЕ ЗАЧЕТА СТОИМОСТИ ЗАТРАТ АРЕНДАТОРА**

**НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА и (или) неотделимых улучшений АРЕНДУЕМЫХ ИМ ОБЪЕКТОВ НЕЖИЛОГО ФОНДА и объектов коммунально-бытового назначения**

**В СЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Настоящее положение разработано с целью установления порядка зачета в счет арендной платы стоимости капитального ремонта и неотделимых улучшений, проведенных арендатором на арендуемом объекте нежилого фонда и объектах коммунально-бытового назначения, находящихся в собственности муниципального образования «Гатчинский муниципальный район» Ленинградской области.

1. Понятия, используемые в настоящем Положении.

1.1. Объект нежилого фонда - здание, строение, сооружение, помещение, в том числе встроенное/пристроенное помещение.

1.2. Объект коммунально-бытового назначения - инфраструктура жилого фонда, объект инженерного или коммунального назначения, а также объекты энергетики.

1.3. Элемент объекта - конструкции и технические устройства, являющиеся неотъемлемым элементом здания, предназначенные для выполнения заданных функций здания.

1.4. Капитальный ремонт - ремонт объекта нежилого фонда и (или) объекта коммунально-бытового назначения с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

1.5. Неотделимые улучшения- улучшения, которые арендатор произвел, и которые не могут быть отделены без вреда для объекта.

1.6. План – график – календарный план производства ремонтных работ.

1.7. Работы по обеспечению доступности объекта нежилого фонда для инвалидов – работы по обеспечению доступности объекта для инвалидов в соответствии с нормативными требованиями.

2.Зачету в счет арендной платы подлежат затраты арендатора:

* на обследование объекта и изготовление проектной документации;
* на проведение капитального ремонта;
* на проведение неотделимых улучшений;
* на осуществление строительного контроля (надзора);
* на работы по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объекту, в том числе предписанные актом обследования объекта, выданным уполномоченной организацией;
* на устранение неисправностей всех изношенных элементов объекта, восстановление или замену их (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий, включая нижеперечисленные элементы:

2.1. Фундаменты:

* смена деревянных стульев или замена их на каменные или бетонные столбы;
* частичная перекладка (до 15%), а также усиление фундаментов и подвальных стен под наружными и внутренними стенами и столбами каменных и деревянных зданий, не связанных с надстройкой здания или с дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования;
* усиление оснований под фундаменты каменных зданий, не связанных с надстройкой здания;
* восстановление вертикальной и горизонтальной изоляции фундаментов;
* восстановление осевшей существующей или устройство новой отмостки вокруг здания (более 20% общей площади отмостки) с целью предохранения грунта под фундаментами от размывания или переувлажнения;
* ремонт кирпичной облицовки фундаментных стен со стороны подвала отдельными местами с перекладкой более 10 кирпичей в одном месте;
* частичное или полное восстановление или устройство новой гидроизоляции в подвальных помещениях;
* частичная или полная перекладка приямков у окон подвальных и цокольных этажей;
* замена в деревянных зданиях сгнивших деревянных фундаментных стульев на новые деревянные, кирпичные, бетонные или железобетонные столбы;
* ремонт существующих дренажей вокруг здания;
* замена одиночных разрушающихся каменных и бетонных столбов.

2.2. Стеныи колонны:

* перекладка кирпичных цоколей (более 10 кирпичей в одном месте);
* заделка трещин в кирпичных или каменных стенах с расчисткой борозд, с перевязкой швов со старой кладкой;
* устройство и ремонт конструкций, укрепляющих каменные стены;
* перекладка ветхих кирпичных карнизов, перемычек, парапетов, приямков и выступающих частей стен;
* полная или частичная перекладка и крепление отдельных ветхих участков кирпичных стен (до 25% общей площади их в здании), не связанных с надстройкой здания или с дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования, а также смена в деревянных зданиях отдельных венцов, не превышающих также 25% общей поверхности стен;
* укрепление стен натяжными и металлическими связями;
* смена заполнений в стенах с каменным, железобетонным и металлическим каркасом (до 40%);
* заделка трещин в кирпичных стенах с выемкой и расчисткой старой кладки и устройство новой, с перевязкой швов со старой кладкой;
* восстановление слоя гидроизоляции всей горизонтальной плоскости по обрезу фундамента;
* крепление или усиление каменных стен, отклоняющихся от вертикального положения и имеющих деформации;
* перекладка ветхих карнизов, парапетов, брандмауэров, приямков и выступающих частей стен;
* перекладка отдельных, пришедших в негодность, оконных и дверных перемычек;
* утепление деревянных ветхих стен;
* частичная разборка существующих внутренних стен и кладка новых (до 25% общего объема), связанная с перепланировкой помещений;
* замена различных видов заполнителей в стенах с каменными, железобетонными и металлическими каркасами (до 50% общей площади стен);
* смена ветхих венцов бревенчатых или брусчатых стен (до 20%);
* сплошная проконопатка бревенчатых или брусчатых стен;
* частичная смена обшивок, засыпок и плитных утеплителей каркасных стен (до 50% общей площади стен);
* смена или ремонт обшивки и утепления деревянных цоколей;
* ремонт каменных цоколей деревянных стен с перекладкой их до 50% общего объема;
* постановка вновь и смена изношенных сжимов бревенчатых и брусчатых стен;
* укрепление железобетонных и каменных колонн обоймами;
* ремонт колонн, не связанных с дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.

2.3.Перегородки:

* ремонт, смена и замена изношенных перегородок на более прогрессивные конструкции;
* частичная перепланировка с увеличением общей площади перегородок (до 20%);
* ремонт перегородок с заменой негодных обвязок и досок в количестве более 2 м2 в одном месте;
* усиление звукоизоляции перегородок;
* дополнение засыпки двухслойных перегородок с последующей заделкой досками и выполнением всех отделочных работ.

2.4. Крыши и кровли:

* замена досок опалубки в местах разжелобков и карнизных спусков;
* замена ветхих конструкций крыши;
* частичная замена ветхих металлических и железобетонных ферм;
* усиление ферм при замене типов покрытий (деревоплиты на сборный железобетон, холодного покрытия - на теплое и др.), а также при коррозии узлов и других элементов металлических и сборных железобетонных ферм;
* частичная смена стропил, мауэрлатов (подстропильные брусья) и обрешетки под кровлю;
* ремонт или замена износившихся металлических ограждений на крышах;
* ремонт или замена износившихся наружных пожарных лестниц;
* устройство новых лазов на крышу, слуховых окон и переходных мостов к ним;
* перекладка дымовых и вентиляционных труб на крыше;
* сплошная замена ветхих настенных желобов, спусков и покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих устройств над кровлей;
* частичная или полная смена ветхих элементов покрытия, а также замена их на более прогрессивные и долговечные;
* частичная (более 10%) или сплошная смена или замена кровли (всех видов);
* переустройство крыш в связи с заменой материалов кровли;
* ремонт покрытий вокруг дымовых и вентиляционных труб, брандмауэров, парапетов и других выступающих частей на крыше;
* укрепление парапетов, стальных решеток ограждения, ремонт оголовков вентиляционных шахт, газоходов, канализационных стояков и других выступающих частей на крыше.

2.5.Междуэтажные перекрытия и полы:

* ремонт или смена междуэтажных и чердачных перекрытий;
* замена отдельных балок перекрытий, наращивание концов балок протезами со всеми последующими работами. Замена подбора между балками;
* замена отдельных конструкций или перекрытий в целом на более прогрессивные и долговечные конструкции;
* усиление всех элементов междуэтажных и чердачных перекрытий;
* торкретирование железобетонных перекрытий при их повреждениях;
* частичная (более 10%) или сплошная смена полов (всех видов) и их оснований;
* переустройство полов при ремонте с заменой на более прочные и долговечные, при этом тип полов должен соответствовать требованиям норм и технических условий для нового строительства;
* восстановление бетонного основания под полы с устройством нового пола;
* перестилка чистых дощатых полов с выравниванием лаг и добавлением нового материала;
* перестилка паркетных полов с исправлением или заменой обрешетки;
* перестилка полов на лагах в первых этажах с исправлением или заменой основания и восстановлением кирпичных столбиков;
* ремонт или замена стен подпольных каналов.

2.6. Окна, двери и ворота: полная смена ветхих оконных и дверных блоков, а также ворот.

2.7. Лестницы и крыльца:

* частичная смена лестничных площадок, пандусов и крылец;
* усиление всех типов лестниц и их отдельных элементов;
* замена или ремонт перил и поручней лестниц свыше 5% общего количества их;
* устройство новых крылец;
* смена металлических косоуров (часть марша лестницы) или сварка поврежденных частей косоуров.

2.8. Фасады:

* ремонт и возобновление облицовки площадью более 10% облицованной поверхности фасадов зданий с заменой отдельных плиток новыми или штукатурка этих мест с последующей окраской под цвет облицовочных плит;
* полное или частичное (более 10%) возобновление штукатурки;
* восстановление или переделка тяг, карнизов, поясков, сандриков и прочих выступающих частей фасадов зданий;
* сплошная замена и установка новых водосточных труб, а также всех наружных металлических и цементных покрытий на выступающих частях фасадов зданий;
* восстановление лепки и лепных украшений и деталей;
* сплошная окраска фасадов зданий устойчивыми составами;
* смена или устройство новых решеток и ограждений на крышах и балконах зданий;
* очистка фасадов и цоколей пескоструйными аппаратами;
* смена или усиление всех несущих и ограждающих конструкций балконов и эркеров;
* смена покрытий выступающих частей здания;
* восстановление старых или установка новых ворот;
* масляная окраска фасадов деревянных зданий.

2.9. Центральное отопление:

* устройство центрального отопления взамен печного;
* смена существующего трубопровода центрального отопления;
* ремонт и смена расширителей, конденсационных горшков и другого оборудования сети;
* смена и установка вновь дополнительных секций отопительных приборов и отдельных участков трубопровода;
* смена изоляции трубопроводов, пришедших в негодность;
* мена отопительных регистров.

2.10. Вентиляция: устройство новой, восстановление или переустройство системы вентиляции.

2.11.Водопровод и канализация: восстановление или устройство нового внутреннего водопровода и канализации здания, трубопроводов, включая вводы водопровода и выпуска канализации и присоединение их к водопроводной и канализационной сетям.

2.12.Горячее водоснабжение:

* смена и устройство нового горячего водоснабжения;
* смена отдельных участков трубопровода горячего водоснабжения;
* замена пришедших в негодность баков, водонагревателей и водоподогревателей;
* ремонт баков, змеевиков и бойлеров, связанный с полной разборкой и заменой отдельных узлов и деталей;
* смена трубопровода, деталей и в целом насосных агрегатов, баков и изоляции трубопроводов.

2.13. Электрическое освещение, связь и силовые проводки:

* устройство нового электроосвещения в зданиях и присоединение к питающей электросети;
* замена пришедшей в негодность осветительной электропроводки со сменой установочной арматуры (выключателей, рубильников, штепселей, патронов, розеток), а при капитальном ремонте здания - устройство новой электропроводки;
* установка новых и замена групповых распределительных и предохранительных коробок и щитков;
* реконструкция электропроводки с постановкой дополнительной арматуры в связи с перепланировкой помещений;
* автоматизация электроосвещения на лестничных клетках зданий;
* замена приборов учета и устройства защиты электроустановок;
* ремонт или восстановление кабельных каналов;
* замена светильников на другие типы (обычных на люминесцентные и др.);
* устройство искусственной художественной подсветки зданий.

Стоимость отделочных, а также иных работ, связанных со специфическими потребностями арендатора, не подлежит зачету в счет арендной платы.

3. При включении затрат арендатора на проведение капитального ремонт в счет арендной платы все неотделимые улучшения, выполненные при этом, становятся муниципальной собственностью.

4. Для проведения капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта нежилого фонда или объекта коммунально-бытового назначения с последующим зачетом затрат арендатора в счет арендной платы арендатор представляет в администрацию Гатчинского муниципального района (далее – Администрация) следующие документы:

4.1. заявление о разрешении проведения капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта нежилого фонда или объекта коммунально-бытового назначения с последующим зачетом понесенных затрат в счет арендной платы;

4.2. акт технического обследования (состояния) объекта нежилого фонда или объекта коммунально-бытового назначения, обосновывающий необходимость проведения работ, составленный арендатором (далее – Акт). В течение 10 рабочих дней с даты поступления в Администрацию Акта в отношении объекта нежилого фонда Комитет по строительству администрации Гатчинского муниципального района и Комитет по управлению имуществом Гатчинского муниципального района Ленинградской области (далее – КУИ ГМР) согласовывают Акт, предварительно осмотрев объект. В течение 10 рабочих дней с даты поступления в Администрацию Акта в отношении объекта коммунально-бытового назначения Муниципальное казенное учреждение «Служба координации и развития коммунального хозяйства и строительства» (далее – МКУ СКиРКХиС) и КУИ ГМР согласовывают Акт, предварительно осмотрев объект. Акт составляется в двух экземплярах, один для арендодателя, один для действующего арендатора. Согласованный Акт в течение 5 рабочих дней с даты его согласования направляется в адрес арендатора.

5. Арендатор направляет в адрес Администрации заявление о зачете затрат в счет арендной платы и пакет документов, подготовленный на основании Акта, а именно:

5.1. дефектная ведомость;

5.2. локальная смета на проведение работ. Локальная смета должна отражать объем и виды работ.

5.3. сводка затрат (сводный сметный расчет по объектам) – при необходимости;

5.4. схема расположения объекта коммунально-бытового назначения (линейного объекта) с нанесением заменяемых участков и обозначением их основных технических характеристик (назначение, протяженность, диаметр, материал, из которого изготовлен линейный объект);

5.5. проектная документация на проведение капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта нежилого фонда или объектов коммунально-бытового назначения, которая должна быть выполнена независимой специализированной организацией, имеющей право на выполнение таких работ (предоставляется в случае проведения работ, на которые действующими нормативно-правовыми актами предусмотрено обязательное изготовление проектной документации, а также при проведении капитальных работ и неотделимых улучшений стоимостью более 1 миллиона рублей).

5.6. план-график проведения работ.

5.7. для проведения капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта нежилого фонда, являющегося памятником истории и культуры, арендатор дополнительно представляет в Администрацию разрешение на проведение работ, выданное Комитетом по культуре Ленинградской области, и согласовывает с данным органом проектную документацию на проведение указанных работ и план-график производства работ.

6. Локальный сметный расчет, сводный сметный расчет по объектам до направления в Администрацию подлежит согласованию с Комитетом по строительству администрации Гатчинского муниципального района в отношении объектов нежилого фонда (или элементов таких объектов), а в отношении объектов коммунально-бытового назначения (или элементов таких объектов) – с МКУ СКиРКХиС в течение 10 рабочих дней с даты поступления этих документов указанным лицам.

В целях согласования перечисленных в настоящем пункте документов арендатор обращается соответственно в Комитет по строительству администрации Гатчинского муниципального района или в МКУ СКиРКХиС, которые согласовывают полученные документы в течение 10 рабочих дней с даты их поступления. О результатах рассмотрения перечисленные лица уведомляют арендатора в течение 3 рабочих дней с даты рассмотрения документов.

7. Заявление арендатора о зачете затрат в счет арендной платы и перечисленные в пункте 5 настоящего решения документы направляются Администрацией в течение 5 рабочих дней со дня поступления в единую комиссию по вопросам распоряжения муниципальным имуществом Гатчинского муниципального района и МО «Город Гатчина» (далее - Комиссия). Комиссия на ближайшем заседании (но не позднее 30 календарных дней поступления в комиссию) рассматривает представленный пакет документов и принимает одно из следующих решений, носящих рекомендательный характер и оформляемых протоколом:

- разрешить проведение капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта нежилого фонда или объекта коммунально-бытового назначения согласно представленному плану-графику работ с зачетом стоимости работ в счет арендной платы;

- отказать в проведении капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта нежилого фонда или объекта коммунально-бытового назначения согласно представленному плану-графику работ с зачетом стоимости работ в счет арендной платы;

Основанием для принятия решения об отказе является:

* представление арендатором не полного пакета документов, указанных в п. 5 настоящего положения;
* предлагаемые арендатором работы не относятся к работам по капитальному ремонту или неотделимым улучшениям объекта.

При принятии положительного решения Комиссия определяет виды работ и размер затрат арендатора, которые могут быть зачтены в счет арендной платы.

При принятии Комиссией отрицательного решения Администрация в течение пяти рабочих дней со дня его принятия направляет арендатору мотивированный отказ.

Решение Комиссии оформляется протоколом.

8. Возмещение затрат арендатору производиться путем уменьшения арендной платы за арендованный объект. Уменьшение установленной за объект арендной платы на сумму произведенных затрат (или части затрат) арендатора на выполнение ремонтных работ осуществляется путем прекращения обязанности арендатора по уплате арендной платы за объект нежилого фонда на период возмещения указанных затрат, который определяется по формуле:

СО = ЗС/АП,

где:

СО - период возмещения затрат (в месяцах);

ЗС - сумма затрат арендатора на проведение ремонтных работ (без учета налога на добавленную стоимость) по видам работ, подлежащим возмещению, в соответствии с локальным сметным расчетом;

АП - месячная сумма арендной платы в рублях согласно договору аренды объекта нежилого фонда.

При расчете периода возмещения количество месяцев округляется в меньшую сторону с точностью до 0,5 месяца.

9. Разрешение на проведение капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений оформляется постановлением администрации Гатчинского муниципального района (далее – Постановление).

Постановлением утверждается размер затрат арендатора, которые подлежат зачету в счет арендной платы. На основании изданного в соответствии с решением комиссии Постановления заключается дополнительное соглашение к договору аренды о проведении капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений с зачетом стоимости этих работ в счет арендной платы (далее - дополнительное соглашение), подготовленное КУИ ГМР.

В дополнительном соглашении в обязательном порядке устанавливаются условия проведения зачета стоимости капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений в счет арендной платы и штрафные санкции за их нарушение.

10. При выявлении в ходе производства капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта нежилого фонда или объекта коммунально-бытового назначения необходимости проведения работ, не утвержденных Постановлением, и не включенных в дополнительное соглашение, арендатор вправе в порядке, установленном настоящим положением, представить в Администрацию документы, перечисленные в п. 5 настоящего положения, для внесения изменений и дополнений в постановление и дополнительное соглашение.

11. Не позднее 10 рабочих дней с даты окончания ремонтных работ, указанных в плане-графике, арендатор представляет в Администрацию копию договора с организацией, осуществлявшей строительный контроль (надзор) и акт выполненных работ по форме КС-2, подписанный со стороны арендатора и со стороны подрядной организации, проводившей работы по капитальному ремонту и (или) неотделимым улучшениям объекта нежилого фонда или объекта коммунально-бытового назначения, а также согласованный (подписанный) организацией, осуществлявшей строительный контроль (надзор) при проведении указанных в настоящем пункте работ.

Акт выполненных работ должен содержать следующие сведения:

* наименование и виды работ;
* краткое описание работ;
* единица измерения;
* цена за единицу измерения;
* стоимость работ.

12. Зачет стоимости работ по проведению капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта нежилого фонда или объекта коммунально-бытового назначения в счет арендной платы производится с даты издания Постановления. При этом по окончании каждого очередного этапа работ, предусмотренных планом-графиком, арендатор в течение двух месяцев с даты окончания таких работ представляет в Администрацию платежные документы (с отметкой банка), подтверждающие выполненные им расходные обязательства по капитальному ремонту и (или) неотделимым улучшениям объекта нежилого фонда или объекта коммунально-бытового назначения и акт выполненных работ по форме КС-3. В случае непредставления со стороны арендатора в Администрацию в срок, установленный настоящим пунктом, платежных документов, подтверждающих выполненные им расходные обязательства по капитальному ремонту и (или) неотделимым улучшениям объекта нежилого фонда или объекта коммунально-бытового назначения возобновляется начисление арендной платы в полном размере со дня, когда было принято решение о разрешении зачета затрат в счет арендной платы (со дня издания Постановления) с уплатой установленных договором пеней.