

**РЕСПУБЛИКА КРЫМ
КРАСНОПЕРЕКОПСКИЙ РАЙОН
АДМИНИСТРАЦИЯ ВОИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11 мая 2022г.

с. Воинка

№ 164

Об утверждении Порядка предоставления арендаторам согласия на проведение неотделимых улучшений имущества, являющегося собственностью муниципального образования Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым

В соответствии с федеральными законами Российской Федерации от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Законом Республики Крым от 21.08.2014 №54-ЗРК «Об основах местного самоуправления в Республике Крым», с учетом постановления Совета министров Республики Крым от 25.09.2014 №344 «О Порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Республики Крым» и на основании Устава муниципального образования Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым, утвержденного решением 5 заседания Воинского сельского совета Красноперекопского районного Республики Крым 1 созыва от 05.12.2014 № 29, решения Воинского сельского совета Красноперекопского района Республики Крым 4 сессия 1 созыва от 28.11.2014 №19 «Об утверждении Положения о порядке управления и распоряжения муниципальной собственностью, находящейся в муниципальной собственности Воинского сельского поселения», в целях совершенствования порядка управления и распоряжения муниципальным имуществом муниципального образования Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым, администрация Воинского сельского поселения

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок предоставления арендаторам согласия на проведение неотделимых улучшений имущества, являющегося собственностью муниципального образования Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым (приложение).
2. Настоящее постановление обнародовать, на сайте Администрации Воинского сельского поселения Красноперекопского района размещенном на официальном портале Правительства Республики Крым по адресу <http://krpero.rk.gov.ru> разделе, (Муниципального образования / Воинское сельское поселение), и на информационном стенде Администрации Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым по адресу: Республика Крым, Красноперекопского района, с. Воинка, ул. Ленина, 54.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.
4. Постановление вступает в силу с момента его опубликования.

Председатель Воинского сельского совета — глава администрации Воинского сельского поселения

О. П. Дорош

приложение
к постановлению администрации
Воинского сельского поселения
Красноперекопского района
Республики Крым
от 11.05.2022г. № 164

ПОРЯДОК
предоставления арендаторам согласия на проведение неотделимых улучшений имущества,
являющегося собственностью муниципального образования
Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым
(далее-Порядок)

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» с целью установления порядка согласования арендодателями проведения арендаторами неотделимых улучшений арендованного имущества, являющегося собственностью муниципального образования Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым (за исключением земельных участков), в том числе имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении муниципальных предприятий или учреждений (далее - имущество).

1.2. Неотделимые улучшения имущества - работы капитального характера, которые повышают (изменяют) качественные характеристики имущества, то есть улучшения, связанные с модернизацией, реконструкцией, достройкой, дооборудованием, которые невозможно отделить от имущества, без нанесения ему вреда.

1.3. Срок проведения неотделимых улучшений не может превышать срока действия договора аренды.

1.4. Принятие решения о даче согласия арендатору на проведение неотделимых улучшений имущества осуществляется арендодателем такого имущества на основании постановления администрации Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым (далее - администрация).

1.5. Все проведенные арендатором неотделимые улучшения имущества остаются в муниципальной собственности муниципального образования Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым без возмещения арендатору их стоимости, если договором аренды, заключенным до вступления в силу настоящего Положения, не установлено иное.

2. Предоставление согласия арендодателя на проведение неотделимых улучшений имущества

2.1. Порядок предоставления арендатору согласия арендодателя имущества Воинского сельского поселения муниципального образования Красноперекопского района Республики Крым на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества (реконструкция, перепланировка, капитальный ремонт и иные неотделимые улучшения арендованного имущества) включает следующие этапы:

2.1.1. подача арендатором заявления на осуществление неотделимых улучшений арендованного имущества (далее - заявление) и необходимых для его рассмотрения

документов;

2.1.2. рассмотрение заявления арендатора и прилагаемых к нему документов;

2.1.3. принятие соответствующего решения по результатам рассмотрения заявления.

2.2. Для рассмотрения вопроса о согласовании проведения неотделимых улучшений арендованного имущества арендатор подает арендодателю следующие документы:

2.2.1. заявление о согласовании проведения неотделимых улучшений арендованного имущества за счет собственных средств, в котором указывается вид выполненных работ – капитальный ремонт, реконструкция, реставрация и прочее;

2.2.2. акт технического состояния арендованного имущества (в том числе объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия), составленный не ранее семи календарных дней до дня подачи арендатором заявления по результатам обследования объекта организацией, имеющей право осуществлять такое обследование, при этом актом подтверждается необходимость проведения ремонтно-восстановительных или строительных работ арендованного имущества;

2.2.3. план-график производства неотделимых улучшений арендованного имущества;

2.2.4. предварительное согласование органа охраны объектов культурного наследия Республики Крым (для объектов, являющихся объектами (частями объектов) культурного наследия);

2.5. Администрация Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым в течение 15 дней готовит проект постановления о даче согласия (отказе в даче согласия) на проведение неотделимых улучшений имущества.

2.6. Решение об отказе в проведении неотделимых улучшений принимается в случаях:

2.6.1. к заявлению о согласовании осуществления неотделимых улучшений приложены документы, состав, форма или содержание которых не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации и настоящего Положения;

2.6.2. отсутствует обоснование необходимости проведения ремонтно-строительных работ;

2.7. Постановление администрации о согласовании (отказе в согласовании) проведения неотделимых улучшений имущества направляется арендодателю и арендатору.

2.8. После получения постановления администрации о согласовании проведения неотделимых улучшений арендатор предоставляет арендодателю следующие документы:

2.8.1. проектную документацию, смету на проведение ремонтно-строительных работ, прошедшие государственную экспертизу, если таковая требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2.8.2. согласование органа охраны объектов культурного наследия Республики Крым (для объектов, являющихся объектами (частями объектов) культурного наследия).

2.9. После получения указанных в п. 2.8. настоящего Положения документов, арендодатель принимает решение о даче согласия арендатору на проведение неотделимых улучшений имущества. Согласие (отказ) на проведение неотделимых улучшений арендованного имущества предоставляется в форме постановления или приказа арендодателя.

Указанное в этом пункте согласие не является разрешением (согласованием) органов государственной власти в сфере контроля за соблюдением требований градостроительного, пожарного, санитарного или иного законодательства Российской Федерации.

2.10. Изменение вида, объемов работ и срока их проведения согласовывается с арендодателем в вышеуказанном порядке.

3. Прием неотделимых улучшений имущества, проведенных с согласия арендодателя

3.1. После проведения согласованных арендодателем неотделимых улучшений, арендатор в месячный срок направляет арендодателю следующие документы:

3.1.1. заявление о приеме неотделимых улучшений и затрат на их производство;

3.1.2. акт о приемке выполненных работ, составленный по форме, утвержденной Госкомстатом России (форма КС-2);

- 3.1.3. справку о стоимости выполненных работ и затрат, составленную по форме, утвержденной Госкомстатом России (форма КС-3);
- 3.1.4. разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (в случае выполнения реконструкции объекта);
- 3.1.5. копию договора подряда (в случае выполнения работ организацией);
- 3.1.6. копии платежных документов, подтверждающих затраты арендатора на выполненные работы;
- 3.1.7. аудиторское заключение, подтверждающее финансирование осуществленных улучшений имущества за счет средств арендатора;
- 3.1.8. копию технических и кадастровых планов объекта недвижимости (в случае осуществления перепланировки, реконструкции).

Документы, предоставляемые в копиях, заверяются подписью уполномоченного лица и печатью (при наличии) арендатора.

4. Условия и порядок возмещения арендатору стоимости

проведенных с согласия арендодателя неотделимых улучшений имущества

4.1. Если договором аренды, заключенным до вступления в силу настоящего Положения, предусмотрено возмещение затрат арендатора на проведение неотделимых улучшений имущества, возмещению подлежат следующие затраты арендатора:

- 4.1.1. работы по усилению или частичной замене основных конструкций объекта в связи с неудовлетворительным техническим состоянием, подтвержденным материалами обследования, выполненного специализированной организацией;
- 4.1.2. на капитальный ремонт или замену основных элементов конструкций (кровли, лестничных маршей и площадок, ремонт фасадов зданий, входных крылец, полов, перекрытий, стен, оконных и дверных заполнений и пр.);
- 4.1.3. на капитальный ремонт или замену инженерного оборудования, систем водо-, тепло- и энергоснабжения, вентиляции, канализации, дренажа при условии их неудовлетворительного технического состояния и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт.

Затраты арендатора на текущий ремонт, косметический ремонт, отделочные работы, иные работы, связанные со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, устройство дополнительных входов, за исключением случаев обустройства таких входов исходя из требований пожарной безопасности, выполнение мероприятий по обеспечению нормативной звукоизоляции, пожарной безопасности, проведение работ по обеспечению технологических процессов, а также работы, связанные с обеспечением дополнительным тепло-, энерго- и водоснабжением), не возмещаются.

4.2. Стоимость затрат арендатора на проведение неотделимых улучшений имущества определяется на основании документов, указанных в п. 3.1. настоящего Порядка, путем проведения независимой оценки в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4.3. Возмещение затрат арендатора на проведение неотделимых улучшений осуществляется в соответствии с условиями договора аренды.

Администрация Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым в течение десяти рабочих дней со дня предоставления надлежащим образом оформленных документов, перечень которых установлен пунктом 3.1 настоящего Порядка, направляет заявление на рассмотрение Комиссии по распоряжению муниципальным имуществом муниципального образования Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым (далее-Комиссия) для рассмотрения вопроса о возмещении затрат арендатора на производственеотделимых улучшений и об установлении арендатору периода, на который ему производится уменьшение арендной платы.

4.4. Вопрос о возмещении затрат арендатора на производство разрешенных неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных арендодателем, не выносится на

рассмотрение Комиссии в случаях:

- 4.4.1. если основанием для проведения арендатором неотделимых улучшений арендованного имущества послужило ненадлежащее исполнение им условий договора аренды по сохранению и содержанию такого имущества;
- 4.4.2. наличия у арендатора задолженности по арендной плате на момент подачи заявления о возмещении затрат, а также наличия иных нарушений условий договора аренды;
- 4.4.3. предоставления арендатором документов, необходимых для возмещения затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных абочих дней со дня поступления заявления о возмещении затрат осуществляет направления заявления и пакета документов на рассмотрение Комиссии.

На заседание Комиссии, в случае необходимости, приглашаются:

- представитель арендодателя (Балансодержателя);
 - представитель, в ведении которого находится юридическое лицо, являющееся балансодержателем арендованного имущества;
 - сотрудник финансового управления администрации;
 - сотрудник подразделения администрации, уполномоченного в области градостроительства и архитектуры;
 - представитель, уполномоченный на осуществление регионального государственного строительного надзора за соблюдением требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Крым;
 - представитель органа охраны объектов культурного наследия (в случае аренды объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия);
 - представитель, уполномоченный в сфере инвестиционной деятельности (в случае аренды имущества муниципального арендодателем, с нарушением срока, установленного пунктом 3.1 настоящего Порядка;
- 4.4.4. непредставления арендатором или нарушения сроков представления графика выполнения работ, подписанного заказчиком и подрядчиком;
 - 4.4.5. нарушения сроков, предусмотренных графиком выполнения работ, подписанным заказчиком и подрядчиком;
 - 4.4.6. наличия отказа в возмещении затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества (в случае, если арендатор повторно обращается за возмещением таких затрат).

4.5. В течение пятнадцати рабочих дней со дня получения заявления о возмещении затрат в случаях, установленных пунктом 4.4 настоящего раздела, Администрация Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым уведомляет арендатора и арендодателя (Балансодержателя) об отсутствии оснований для передачи заявления на рассмотрение Комиссии.

4.6. После устранения недостатков, послуживших основанием для невнесения вопроса о возмещении затрат арендатора на производство разрешенных неотделимых улучшений арендованного имущества на рассмотрение Комиссии, в пределах срока действия договора аренды и не позднее четырех месяцев со дня окончания работ арендатор вправе повторно обратиться в администрацию Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым с заявлением о возмещении затрат.

4.7. В случае отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 4.4 настоящего раздела, Администрация Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым в течение пятнадцати разования в целях реализации инвестиционного соглашения).

4.8. На основании представленных документов Комиссия в течение тридцати календарных дней принимает одно из следующих решений:

- 4.8.1 о недостаточности представленных документов для решения вопроса о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных арендодателем, и необходимости Запросить дополнительные документы, а в определенных случаях - необходимости проведения экспертизы;
- 4.8.2. о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных арендодателем, и (или) об установлении

периода, на который арендатору производится уменьшение арендной платы;

4.8.3. об отказе в возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества.

4.9. Основаниями для отказа в возмещении затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества являются:

4.9.1. наличие у арендатора на дату заседания Комиссии задолженности по арендной плате;

4.9.2. несоблюдение условий, предусмотренных договором аренды.

4.10. В случае необходимости, на основании решения Комиссии, арендатор по запросу администрации должен представить дополнительные документы для решения вопроса о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества, согласованных арендодателем.

4.11. Решение Комиссии оформляется протоколом заседания Комиссии.

4.12. На основании решения Комиссии Администрация Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым в течение пятнадцати рабочих дней со дня его получения осуществляет подготовку проекта постановления администрации о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества или об отказе в возмещении затрат Арендатора на производство согласованных неотделимых улучшений арендованного имущества.

4.13. В течение десяти рабочих дней со дня вступления в силу постановления администрации о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества Администрация Воинского сельского поселения Красноперекопского района Республики Крым

4.13.1. осуществляет подготовку проекта соглашения о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного имущества и направляет его арендатору для подписания, по объектам муниципальной казны;

4.13.2. направляет информацию муниципальному предприятию (учреждению) за которым имущество закреплено на праве хозяйственного ведения (оперативного управления) о необходимости подготовки проекта соглашения о возмещении стоимости затрат на производство неотделимых улучшений арендованного

имущества и направления его арендатору для подписания.

4.14. Уменьшение арендной платы, установленной за пользование имуществом муниципального образования, на сумму произведенных затрат арендатора на производство неотделимых улучшений осуществляется путем прекращения обязанности по уплате арендной платы на период возмещения указанных затрат, который определяется по формуле:

$ФП = СЗ / АП$, где:

ФП - фактический период (в месяцах), на который арендатор освобождается от арендной платы;

СЗ - сумма затрат арендатора на производство неотделимых улучшений (без учета налога на добавленную стоимость) по видам работ, подлежащим возмещению, в соответствии с согласованной проектно-сметной документацией;

АП - сумма арендной платы за месяц, в котором начаты ремонтные работы (месяц, с которого начинается возмещение затрат). В случае изменения размера арендной платы (в том числе на коэффициент пересчета, соответствующий наибольшему индексу потребительских цен, установленному Прогнозом социально-экономического развития Республики Крым на соответствующий финансовый год, ежегодно одобряемым Советом министров Республики Крым) в период возмещения указанных затрат после его окончания осуществляется пересчет данного периода с учетом изменения размера арендной платы.

Облагаемые налогом на добавленную стоимость затраты арендатора на производство неотделимых улучшений арендованного имущества возмещаются ему без учета налога на добавленную стоимость.

Период возмещения затрат арендатора на производство неотделимых улучшений арендованного имущества не может превышать срока со дня начала ремонтных работ до окончания срока действия договора аренды.

При расторжении договора аренды по инициативе любой из сторон договора не компенсированная арендатору сумма затрат возмещению не подлежит.

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