



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЛЕСНОЙ»

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

28.07.2017

№ 961

г. Лесной

***Об утверждении Положения о порядке проведения капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов нежилого фонда городского округа «Город Лесной» и возмещения затрат на их проведение***

В целях установления порядка проведения капитального ремонта муниципального имущества, переданного в аренду, а так же в целях его эффективного использования,

**ПОСТАНОВЛЯЮ:**

1. Утвердить Положение о порядке проведения капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов нежилого фонда городского округа «Город Лесной» и возмещения затрат на их проведение (прилагается).

2. Утвердить Перечень видов работ по капитальному ремонту муниципального имущества, находящегося в аренде (прилагается).

3. Утвердить состав комиссии по согласованию затрат на проведение капитального ремонта арендуемых объектов нежилого фонда, находящихся на территории городского округа «Город Лесной» (прилагается).

4. Признать утратившими силу:

- постановления главы городского округа «Город Лесной» от 30.09.2009 № 1585 «Об утверждении Положения «О порядке проведения капитального ремонта арендуемых объектов нежилого фонда городского округа «Город Лесной» (с изменениями, внесенными постановлениями главы администрации городского округа «Город Лесной» от 02.06.2011 № 472, от 12.04.2012 № 311);

- постановление администрации городского округа «Город Лесной» от 25.09.2014 № 1875.

5. Опубликовать Положение «О порядке проведения капитального ремонта арендуемых объектов нежилого фонда городского округа «Город Лесной» в печатном средстве массовой информации – «Вестник – официальный» и разместить на официальном сайте администрации городского округа «Город Лесной» и в сети «Интернет».

**Первый заместитель главы администрации  
городского округа «Город Лесной»**

**С.Е. Черепанов**

УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации

городского округа

«Город Лесной»

от 28.07.2017 № 961

«О порядке проведения капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов нежилого фонда городского округа «Город Лесной» и возмещения затрат на их проведение»

## ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке проведения капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов нежилого фонда городского округа «Город Лесной» и возмещения затрат на их проведение

### 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение разработано с целью обеспечения прав и обязанностей арендодателя, предусмотренных статьей 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, и устанавливает порядок подготовки и проведения капитального ремонта муниципального имущества и возмещение расходов на него.

1.2. Под капитальным ремонтом понимается комплекс строительных работ, организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа элементов здания (сооружения, помещения) с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов систем инженерного оборудования, направленных на улучшение эксплуатационных показателей и не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания (сооружения, помещения) и его функционального назначения.

Иные неотделимые улучшения арендуемых объектов нежилого фонда городского округа «Город Лесной», затраты на производство которых подлежат возмещению в счет арендной платы, включают в себя модернизацию, реконструкцию и техническое перевооружение объектов аренды.

1.3. При возмещении расходов на капитальный ремонт все отделимые и неотделимые улучшения, выполненные при этом, становятся муниципальной собственностью.

1.4. Рассмотрение заявлений о даче согласия на проведение работ капитального характера, заявлений о принятии к зачету суммы произведенных затрат, а так же принятие решений их существу относится к компетенции комиссии по согласованию затрат на проведение капитального ремонта арендуемых объектов нежилого фонда, находящихся на территории городского округа «Город Лесной» (далее – Комиссия).

1.5. Принятие к зачету затрат на проведение работ капитального характера осуществляется в отношении имущества, Арендодателем которого в соответствии с договором аренды является муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению имуществом администрации городского округа «Город Лесной».

## 2. Порядок производства капитального ремонта

2.1. Для получения разрешения на проведение капитального ремонта Объекта Арендатор предоставляет в муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению имуществом администрации городского округа «Город Лесной» (далее – Комитет) следующие документы:

- заявление о даче согласия на производство капитального ремонта Объекта и предложения по условиям и срокам его проведения;

- техническое заключение по результатам обследования Объекта, подтверждающее необходимость капитального ремонта, модернизации, реконструкции и технического перевооружения Объекта, выполненное специализированной организацией или предписание Комитета, либо иного контролирующего (надзорного) органа о необходимости проведения капитального ремонта, модернизации, реконструкции и технического перевооружения. Для объектов электросетевого комплекса возможно представление акта расследования технологического нарушения (аварии);

- техническая документация и сметы на проведение работ, согласованные с организацией, которая в договоре оговорена, как Балансодержатель,

- заключение о достоверности сметной стоимости.

Виды и объемы работ по капитальному ремонту Объекта, включаемые в сумму затрат в соответствии с разделом 2 настоящего Положения должны быть выделены в отдельную смету и согласованы с организацией, которая в договоре оговорена, как Балансодержатель.

С целью получения заключения о достоверности сметной стоимости, Арендатор обращается в организацию, которая в договоре оговорена, как Балансодержатель, с предоставлением сметной документации. Организация Балансодержатель в течение 30 дней осуществляет согласование сметной документации и предоставляет в Комитет заключение о достоверности сметной стоимости или отказывает в согласовании с указанием причин.

- согласование Управления по архитектуре и градостроительству администрации городского округа «Город Лесной» архитектурного решения, в случае изменения в результате проведения капитального ремонта внешнего архитектурного облика Объекта (здания, в котором расположен Объект), или перепланировки Объекта.

2.2. Поступившие документы рассматриваются Комитетом в течение 3 дней со дня его регистрации.

2.3. В случае если будет установлено, что документы представлены Арендатором не в полном объеме, либо оформлены ненадлежащим образом, Арендатор письменно в течение 3 дней уведомляется о необходимости представления недостающих документов или доработки представленных документов с указанием сроков выполнения.

2.4. При наличии комплекта документов, предусмотренных пунктом 2.1. настоящего Положения, Комитет в течение 10 рабочих дней выносит вопрос о даче согласия на осуществление работ капитального характера на рассмотрение Комиссии.

2.5.1. Наличие задолженности по арендной плате и (или) коммунальным платежам на момент обращения Арендатора.

2.5.2. Отсутствие документов, предусмотренных пунктом 1.1. настоящего Положения, или несоответствие их предъявляемым требованиям.

2.5.3. Несоответствие характера запланированных к проведению работ капитального характера виду целевого использования помещений, указанному в договоре аренды.

2.5.4. На момент подачи заявления по данному договору действует согласованный зачет затрат на ранее осуществленные работы, период применения которого продлится еще не менее 6 месяцев.

2.6. В случае принятия Комиссией отрицательного решения по вопросу дачи согласия на выполнение работ капитального характера Арендатором, ему письменно в течение 3 дней направляется уведомление о необходимости представления недостающих документов или доработки представленных документов с указанием сроков выполнения.

Если в течение указанного в уведомлении срока Арендатором не будут представлены недостающие документы или не будут доработаны представленные документы, Комитет направляет Арендатору письмо об отказе в согласовании проведения работ капитального характера арендованного имущества.

Данный отказ не является препятствием для повторной подачи Арендатором заявления с предоставлением полного пакета документов, необходимых для принятия соответствующего решения.

2.7. Окончательное решение по вопросу согласования работ капитального характера арендованного имущества принимается Комиссией и указывается в протоколе, подписываемом всеми членами Комиссии.

В случае принятия положительного решения, указанного в соответствующем протоколе, в течение 10 рабочих дней с момента принятия заявления, Комитет выносит распоряжение о даче согласия на производство капитального ремонта.

2.8. Суммы затрат на проведение работ капитального характера принимаются к зачету вне зависимости от того, на какую именно из сторон договора аренды возложена обязанность по осуществлению таких работ.

2.9. Затраты Арендатора на проведение капитального ремонта, не согласованного в установленном порядке, а также затраты на проведение текущего ремонта компенсации за счет арендной платы не подлежат.

2.10. На период проведения капитального ремонта Арендатор не освобождается от выполнения предусмотренных договором аренды обязательств по оплате арендной платы.

### **3. Условия и порядок зачета произведенных затрат в счет арендной платы арендаторам муниципального имущества, выполнившим капитальный ремонт арендуемого имущества.**

3.1. Арендатор, выполнивший капитальный ремонт или неотделимые улучшения арендуемого муниципального имущества с письменного разрешения Комитета, имеет право на зачет произведенных затрат в счет арендной платы.

3.2. Размер арендной платы принимаемой к зачету, рассчитывается Комитетом, в соответствии с настоящим Положением.

3.3. Для осуществления зачета затрат арендаторы, выполнившие капитальный ремонт арендуемого муниципального имущества, представляют в Комитет заявление о принятии к зачету суммы произведенных затрат на капитальные работы по улучшению муниципального имущества.

К заявлению прилагаются следующие документы:

1) договор подряда на выполненные работы (в случае, если работы были выполнены с привлечением подрядной организации);

2) акт приемки выполненных работ, согласованный с организацией, оговоренной в договоре, как Балансодержатель;

3) платежные документы, подтверждающие затраты на выполнение работы.

Документы, указанные в подпункте 2) настоящего пункта, представляются в оригиналах документов, документы, указанные в подпунктах 1), 3) настоящего пункта, представляются в оригиналах и копиях документов, которые сличаются с оригиналом.

При необходимости Комитет проводит обследование на местах с привлечением специалистов иных организаций, обладающих специальными знаниями, необходимыми для проверки. Оплата услуг третьих лиц в связи с осуществлением проверки производится за счет средств заявителя (арендатора).

3.4. Поступившее заявление рассматривается Комитетом в течение 3 дней со дня его регистрации.

3.5. В случае если будет установлено, что документы представлены Арендатором не в полном объеме, либо оформлены ненадлежащим образом, Арендатор письменно в течение 3 дней уведомляется о необходимости представления недостающих документов или доработки представленных документов с указанием сроков выполнения.

Если в течение указанного в уведомлении срока арендатором не будут представлены недостающие документы или не будут доработаны представленные документы, Комитет направляет Арендатору письмо об отказе в принятии к зачету суммы произведенных затрат в соответствии с настоящим Положением.

Данный отказ не является препятствием для повторной подачи Арендатором заявления с предоставлением полного пакета документов, необходимых для принятия соответствующего решения.

3.6. При наличии комплекта документов, предусмотренных пунктах 2.1, 3.3. настоящего Положения, Комитет в течение 10 рабочих дней выносит вопрос об осуществлении зачета суммы произведенных затрат на рассмотрение Комиссии.

3.7. Основания для отказа в установлении арендной платы в соответствии с настоящим Положением:

3.7.1. Наличие задолженности по арендной плате и (или) коммунальным платежам на момент обращения Арендатора;

3.7.2. Отсутствие документов, предусмотренных пунктом 3.3. настоящего Положения, или несоответствие их предъявляемым требованиям.

3.7.3. Несоответствие актов приемки выполненных работ сметам, представленным Арендатором при получении согласия на выполнение работ.

3.8. Окончательная сумма затрат Арендатора на проведение работ капитального характера, учитываемая при осуществлении зачета в счет арендной платы утверждается Комиссией и указывается в протоколе, подписываемом всеми членами Комиссии.

3.9. На основании предоставленных документов во исполнение решения, принятого Комиссией, Комитет выносит распоряжение о принятии к зачету суммы затрат на проведение работ капитального характера.

3.10. Размер арендной платы, принимаемой к зачету определяется по следующей формуле:

$ЗАП = АП \times 0,7$ , где:

- 1) ЗАП – размер арендной платы, принимаемой к зачету;
- 2) АП – годовой размер арендной платы в соответствии с договором аренды;
- 3) 0,7 – коэффициент зачета затрат.

3.11. Часть арендной платы, обязанность по уплате которой сохраняется за Арендатором с учетом с учетом арендной платы, принятой к зачету определяется по следующей формуле:

$УАП = АП - ЗАП$ , где:

- 1) УАП - устанавливаемая арендная плата;
- 2) АП – годовой размер арендной платы в соответствии с договором аренды;
- 3) ЗАП – размер арендной платы, принимаемой к зачету.

3.12. Период принятия к зачету суммы затрат на работы капитального характера определяется по формуле:

$П = СЗ / ЗАП$ , где:

- 1) П - период принятия к зачету суммы затрат;
- 2) СЗ - сумма затрат на работы капитального характера;
- 3) ЗАП – размер арендной платы, принимаемой к зачету.

3.13. Часть арендной платы, обязанность по уплате которой сохраняется за Арендатором с учетом принятия к зачету суммы затрат по капитальному ремонту, фиксируется в расчете, прилагаемом к распоряжению Комитета, и подписывается сторонами.

3.14. Период принятия к зачету суммы затрат на работы капитального характера по одному заявлению не может превышать 24 месяцев.

3.15. При изменении ставок арендной платы и корректировочных коэффициентов размер арендной платы, принимаемой к зачету в соответствии с настоящим Положением, подлежит перерасчету.

3.16. В случае если Комиссия не дает согласие на проведение работ и отказывается принять к зачету расходы Арендатора по их проведению, полученные в результате отделимые улучшения объектов аренды поступают в собственность Арендатора.

#### **4. Заключительные положения**

4.1. Организация, оговоренная в договоре, как Балансодержатель обязана осуществлять контроль за капитальным ремонтом арендуемого объекта в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Должностные лица органов местного самоуправления несут ответственность за соблюдение требований, установленных настоящим Положением в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## УТВЕРЖДЕНО

постановлением администрации  
городского округа «Город  
Лесной»

от 28.07.2017 № 961

«О порядке проведения  
капитального ремонта и иных  
неотделимых улучшений  
арендуемых объектов нежилого  
фонда городского округа «Город  
Лесной» и возмещения затрат на  
их проведение»

### ПЕРЕЧЕНЬ

#### видов работ по капитальному ремонту муниципального имущества, находящегося в аренде

##### Фундаменты и подвальные помещения

1. Смена отдельных участков ленточных, столбчатых фундаментов.
2. Восстановление осевшей или устройство новой отмостки вокруг строения.

##### Стены

1. Ремонт каменных стен, каменной облицовки цоколя и стен (более 10 кирпичей в одном месте).
2. Перекладка кирпичных цоколей (более 10 кирпичей или выпавших кирпичей, более 10 штук в одном месте).
3. Укрепление стен натяжными и металлическими связями.
4. Восстановление слоя гидроизоляции всей горизонтальной плоскости по обрезу фундамента.
5. Крепление или усиление каменных стен, отклоняющихся от вертикального положения и имеющих деформации.
6. Перекладка ветхих карнизов, парапетов, брандмауэров, прямых и выступающих частей стен, отдельных, пришедших в негодность оконных и дверных перемычек.
7. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
8. Перекладка, ремонт или усиление ветхих простенков и кирпичных (до 25 процентов общего объема), связанных с перепланировкой помещений.
9. Ремонт, усиление или замена наружных и внутренних кирпичных, железобетонных и металлических колонн (до 25 процентов общего объема), не связанные с надстройкой здания.

##### Фасады здания

1. Восстановление наружной штукатурки с последующей окраской фасадов

зданий.

2. Восстановление облицовочных плиток фасадов зданий с заменой отдельных плиток новыми или оштукатурка этих мест с последующей окраской под цвет облицовочных плит.

3. Восстановление и переделка тяг карнизов, поясков, сандриков и прочих выступающих частей фасадов зданий.

4. Сплошная замена и установка новых водосточных труб, а также наружных металлических и цементных покрытий на выступающих частях зданий фасадов.

5. Сплошная окраска фасадов зданий устойчивыми красками.

6. Замена или усиление несущих и ограждающих конструкций балконов и эркеров.

7. Восстановление лепки и лепных украшений.

### **Крыши и кровли**

1. Замена стропильных ног, мауэрлатов и обрешетки под кровлю, досок опалубки в местах разжелобков и карнизных спусков, ветхих конструкций крыши на крышу из готовых железобетонных элементов с покрытием толем, рубероидом и прочими кровельными материалами.

2. Ремонт или замена износившихся металлических ограждений на крышах.

3. Ремонт или замена износившихся наружных пожарных лестниц.

4. Ремонт или замена водосточных труб и мелких покрытий архитектурных элементов по фасаду.

5. Переустройство деревянной крыши в связи с заменой железной кровли другими кровельными материалами.

7. Ремонт кровель этернитовых, толевых, рубероидных и так далее, отдельными местами с использованием более 10 процентов новых материалов или сплошная замена их другими материалами.

8. Перекладка дымовых и вентиляционных труб на крыше.

9. Сплошная замена ветхих настенных желобов, спусков и покрытий вокруг дымовых труб и других выступающих устройств над кровлей.

### **Проемы**

1. Замена пришедших в негодность оконных переплетов, дверных полотен, подоконных досок, оконных и дверных коробок с полной их заделкой, окраской и постановкой новых приборов и остеклением при объемах более 5 процентов общего количества.

2. Пробивка новых и расширение существующих оконных и дверных проемов с изготовлением, постановкой и окраской новых оконных и дверных блоков.

### **Перекрытия**

1. Заделка отдельных балок перекрытий, наращивание концов балок протезами со всеми последующими работами.

2. Замена подбора между балками со всеми последующими работами.

3. Замена перекрытия новыми конструкциями или усиление старых несущих элементов.

4. Ремонт или устройство новых железобетонных перекрытий из готовых настилов.

5. Усиление междуэтажных и чердачных перекрытий.

6. Дополнительное утепление чердачных перекрытий с добавлением засыпки.

7. Торкретирование железобетонных перекрытий при их повреждениях.

### **Полы**

1. Частичная (не менее 50 процентов) замена полов дощатых, паркетных, из линолеума, бетонных и плиточных с последующей окраской или натиркой мастикой.

2. Восстановление бетонного основания под полы с устройством нового пола.

3. Перестилка чистых дощатых полов с выравниванием лаг и добавлением нового материала.

4. Перестилка паркетных полов с исправлением или заменой обрешетки.

5. Перестилка полов на лагах в первых этажах с исправлением или заменой основания и восстановлением кирпичных столбиков.

6. Восстановление бетонных, асфальтовых, мозаичных, плиточных, цементных, торцовых и других видов полов с их основаниями.

### **Перегородки**

1. Разборка и установка новых перегородок.

2. Ремонт облицовки перегородок штатным материалом.

3. Усиление звукоизоляции перегородок обивкой их дополнительным слоем оргалита, картона или другими материалами с последующим нанесением слоя штукатурки, оклейкой обоями или краски.

### **Штукатурно - малярные работы**

1. Штукатурка стен и потолков вновь или местами (более 10 кв. м в одном месте).

2. Восстановление или замена облицовки поверхности стен керамической и другой плиткой с добавлением нового материала (более 10 процентов).

5. Обивка стен и потолков сухой штукатуркой.

### **Внутренние инженерные сети**

1. Все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом центрального отопления.

2. Все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом или устройством новой системы вентиляции.

3. Восстановление или устройство нового внутреннего водопровода и канализации и присоединение их к водопроводным и канализационным сетям. Длина линии от ближайшего водопроводного ввода или канализационного выпуска

до уличной сети не должна превышать 100 м.

4. Все строительные работы, связанные с капитальным ремонтом водопровода и канализации.

5. Устройство нового электроосвещения и присоединения к питающей электросети.

6. Замена пришедшей в негодность осветительной электропроводки со сменой установочной арматуры выключателей, рубильников, штепселей, патронов, розеток, а при капитальном ремонте здания - устройство новой электропроводки.

7. Установка новых и замена групповых распределительных коробок и щитков.

**Объекты (здания, сооружения, оборудование), предназначенные для передачи электрической энергии**

1. Ремонт аккумуляторных батарей с заменой элементов и зарядных устройств.
2. Капитальный ремонт выключателей 6-110кВ, в том числе с заменой вводов.
3. Замена разрядников 6-110 кВ и ограничителей перенапряжения.
4. Капитальный ремонт разъединителей с заменой опорно-стержневой изоляции (ОСИ).
5. Капитальный ремонт (замена) силовых трансформаторов, трансформаторов напряжения, трансформаторов тока и трансформаторов собственных нужд, а также иного оборудования подстанций.
6. Капитальный ремонт строительной части открытых распределительных устройств и зданий подстанций.
7. Замена опорной, проходной и подвесной изоляции подстанций.
8. Ремонт кабельных линий 0,4-6кВ.
9. Ремонт воздушных линий 0,4-6 кВ с заменой опор, провода и изоляции.
10. Ремонт воздушных линий 110 кВ с заменой опор, провода, грозотроса и изоляции.

**УТВЕРЖДЕНО**

постановлением администрации  
городского округа «Город  
Лесной»

от 28.07.2017 № 961

«О порядке проведения  
капитального ремонта и иных  
неотделимых улучшений  
арендуемых объектов нежилого  
фонда городского округа «Город  
Лесной» и возмещения затрат на  
их проведение»

**Состав комиссии по согласованию затрат на проведение капитального ремонта  
арендуемых объектов нежилого фонда, находящихся на территории городского  
округа «Город Лесной»**

Председатель:

- Розумный А.Г. - председатель муниципального казенного учреждения  
«Комитет по управлению имуществом администрации «Городского округа «Город  
Лесной».

Заместитель председателя:

- Баскова И.В. – заместитель председателя муниципального казенного  
учреждения «Комитет по управлению имуществом администрации «Городского  
округа «Город Лесной».

Члены комиссии:

- Надпорожская Т.В. – заведующая отделом госдоходов муниципального  
казенного учреждения «Управление по финансам и бюджетной политике»;

- Ефремова И.М. – специалист по капитальному ремонту муниципального  
казенного учреждения «Управление городского хозяйства»;

- Отрадна Т.В. – инженер – сметчик I категории муниципального казенного  
учреждения «Управление капитального строительства»;

- Мудревский Е.Ф. – директор муниципального казенного учреждения  
«Имущественное казначейство»;

- Минина М.А. – ведущий специалист муниципального казенного учреждения  
«Комитет по управлению имуществом администрации «Городского округа «Город  
Лесной»;

- Красных И.В. – ведущий специалист муниципального казенного учреждения  
«Комитет по управлению имуществом администрации «Городского округа «Город  
Лесной».