Муниципальное образование «Бабстовское сельское поселение»

Ленинского муниципального района

Еврейской автономной области

АДМИНИСТРАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

18.02.2022 № 11

с. Бабстово

Об утверждении Порядка предоставления в аренду имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Бабстовское сельское поселение», свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции либо проведения иных работ

В соответствии c Гражданским кодексом  Российской Федерации,  Федеральными законами № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», № 209-ФЗ от 24 июля 2007 «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», приказом ФАС России от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», руководствуясь Уставом муниципального образования «Бабстовское сельское поселение», администрация муниципального образования «Бабстовское сельское поселение»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Порядок предоставления в аренду имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Бабстовское сельское поселение», свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции либо проведения иных работ (прилагается).

2. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

3. Опубликовать настоящее постановление в "Информационный бюллетень" Бабстовского сельского поселения и на официальном сайте администрации сельского поселения в сети Интернет (babstovo.ru).

4. Настоящее постановление вступает в силу после дня его официального опубликования.

Глава администрации

сельского поселения В.В.Фарафонтов

Приложение №1

к постановлению администрации  
 муниципального образования   
«Бабстовское сельское поселение»  
от 18.02.2022 г. № 11

**Порядок  
предоставления в аренду имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Бабстовское сельское поселение», свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции либо проведения иных работ**

**1. Общие положения**

1.1. Настоящий Порядок устанавливает особенности предоставления в аренду субъектам малого и среднего предпринимательства, организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, а также физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход» (далее – самозанятые граждане), имеющим право на имущественную поддержку и соответствующим требованиям Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Бабстовское сельское поселение» включенного в перечень имущества в соответствии со ст. 18 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», а именно:

1.1.1. Недвижимого имущества, требующего проведения реконструкции.

1.1.2. Недвижимого и движимого имущества, требующего проведения капитального ремонта.

1.1.3. Недвижимого и движимого имущества, которое не используется   
в течение двух и более лет в связи с невозможностью использования   
по назначению (отсутствие лицензионно-разрешительной документации, необходимость переоборудования, дооснащения, сертификации и др.).

1.2. Арендодателем муниципального имущества казны муниципального образования «Бабстовское сельское поселение» и, включенного в Перечень муниципального образования «Бабстовское сельское поселение», свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предусмотренного частью 4 статьи 18 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Перечень), является администрация муниципального образования «Бабстовское сельское поселение» (далее также – Арендодатель).

1.3. Отнесение недвижимого и движимого имущества к имуществу, указанному в подпунктах 1.1.1 – 1.1.3, осуществляется на основании документов о результатах проведения проверок сохранности и использования по назначению муниципального имущества муниципального образования «Бабстовское сельское поселение».

1.4. Под затратами на проведение капитального ремонта, реконструкции понимаются расходы:

- на проведение работ по капитальному ремонту, реконструкции муниципального имущества согласно Приложению к настоящему Порядку;

- на изготовление проектно-сметной документации для проведения капитального ремонта, реконструкции арендуемого муниципального имущества;

- на осуществление строительного контроля;

- на оплату услуг по получению положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) положительного заключения о проверке достоверности определения сметной стоимости в случаях, если наличие данных заключений является обязательным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

1.5. Все отделимые и неотделимые улучшения, осуществленные при проведении капитального ремонта, реконструкции являются муниципальной собственностью и подлежат безвозмездной передаче Арендатором Арендодателю в надлежащем состоянии в составе арендованного имущества в случае расторжения договора аренды.

1.6. Затраты, связанные с проведением работ, не указанных в приложении к настоящему Порядку, а также затраты, вызванные специфическими потребностями и/или видом деятельности Арендатора (включая, но не ограничиваясь: перепланировку помещений, устройство дополнительных входов, выполнение мероприятий по обеспечению нормативной звукоизоляции, пожарной безопасности, устройство охранной сигнализации, проведение работ по обеспечению технологических процессов, работы по дополнительному обеспечению тепло-, энерго- и водоснабжения), затраты на текущий ремонт, не связанные с проведением капитального ремонта, затраты на материалы и работы, стоимость которых превышает стоимость, указанную в территориальных сметных нормативах, предусмотренных для применения на территории Еврейской автономной области, компенсации путем уменьшения размера арендной платы в соответствии с настоящим Порядком не подлежат.

1.7. Решение о выдаче разрешения на изготовление проектно-сметной документации, решение о компенсации затрат путем уменьшения размера арендной платы в связи с проведением капитального ремонта, реконструкции арендуемого муниципального имущества при условии соблюдения требований настоящего Порядка, а также решение о приостановлении начисления и уплаты арендной платы на 90% от установленного условиями договора аренды месячного размера арендной платы на период проведения капитального ремонта, но не более чем на 3 месяца принимает администрация муниципального образования «Бабстовское сельское поселение» (далее – администрация, уполномоченный орган).

1.8. Проведение капитального ремонта, реконструкции (далее - восстановительные работы) арендуемого муниципального имущества (в том числе при проведении капитального ремонта, не связанного с последующим уменьшением размера арендной платы) допускается только при условии предварительного (до осуществления работ) согласования в соответствии с настоящим Порядком, за исключением случаев, установленных настоящим Порядком.

1.9. В случае проведения восстановительных работ для объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, не связанного с последующим уменьшением размера арендной платы, получение согласования на проведение капитального ремонта не требуется.

1.10. В соответствии с настоящим Порядком компенсации путем уменьшения размера арендной платы в связи с проведением восстановительных работ подлежат также затраты на проведение восстановительных работ общего имущества здания пропорционально площади арендуемого муниципального имущества.

**2. Условия предоставления в аренду муниципального имущества, включенного в Перечень**

2.1. Имущество, указанное в пунктах 1.1.1 – 1.1.3 настоящего Порядка предоставляется в пользование по договорам аренды, одним из следующих способов:

2.1.1. Без проведения торгов путем предоставления муниципальной преференции в соответствии с пунктом 13 части 1 статьи 19 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в случае поступления единственной заявки.

2.1.2. Путем проведения торгов в соответствии с приказом ФАС России   
от 10.02.2010 № 67 «О порядке проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного   
или муниципального имущества, и перечне видов имущества, в отношении которого заключение указанных договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме конкурса», в случае поступления двух и более заявок.

2.2. Минимальный срок, на который заключается договор аренды, должен составлять не менее чем 10 лет, при этом, в случае недостаточности срока действия договора аренды для зачета понесенных арендатором расходов в счет арендной платы, договор пролонгируется на соответствующий период. Срок может быть уменьшен только на основании соответствующего заявления арендатора.

2.3. Условиями договора аренды должно быть установлено обязательство арендатора по проведению соответствующих восстановительных работ для приведения имущества в пригодное для эксплуатации состояние.

2.4. Срок проведения восстановительных работ устанавливается для арендатора в соответствии с настоящим Порядком, а именно:

2.4.1. Для оформления лицензионно-разрешительной документации, переоборудования, дооснащения, сертификации – не более одного года.

2.4.2. Для проведения капитального ремонта – не более двух лет.

2.4.3. Для проведения реконструкции – не более трех лет.

2.5. Срок проведения восстановительных работ может быть изменен в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.6. В период проведения восстановительных мероприятий эксплуатация имущества не допускается.

**3. Порядок согласования проведения капитального ремонта, реконструкции арендуемого муниципального имущества**

3.1. Для получения согласования проведения восстановительных работ Арендатор обращается в уполномоченный орган с заявлением о согласовании проведения восстановительных работ, где указаны виды и объемы работ, предложения по срокам их проведения.

К указанному заявлению прилагаются документы, подтверждающие необходимость проведения восстановительных работ:

- заключение по техническому обследованию объекта, выполненное юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, соответствующим требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации. В случае необходимости проведения капитального ремонта линейного объекта заключение по техническому обследованию объекта должно соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения. В случае невозможности использования помещения в соответствии с условиями договора аренды на период проведения капитального ремонта данный вывод должен содержаться в заключении по техническому обследованию объекта;

- дефектная ведомость, выполненная юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, соответствующим требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее - дефектная ведомость).

Уполномоченный орган организует осмотр арендуемого муниципального имущества с участием организации, уполномоченной на обслуживание здания, а также организаций, осуществляющих теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение (по согласованию), по результатам которого составляется акт осмотра, в котором отражается необходимость осуществления восстановительных работ в соответствии с дефектной ведомостью.

Уполномоченный орган рассматривает указанные документы в течение 15 рабочих дней и выносит по итогам рассмотрения одно из следующих решений:

- о выдаче разрешения на изготовление проектно-сметной документации;

- об отказе в согласовании проведения восстановительных работ арендуемого муниципального имущества.

3.2. Основанием для принятия уполномоченным органом решения о выдаче разрешения на изготовление проектно-сметной документации является установление факта, что состояние муниципального имущества требует проведения восстановительных работ по результатам рассмотрения документов, представленных в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Порядка, в отсутствие у Арендатора задолженности по платежам (арендная плата, неустойка (штрафы, пени)) в доход бюджета муниципального образования «Бабстовское сельское поселение», предусмотренным соответствующим договором аренды.

Основанием для отказа уполномоченным органом в согласовании проведения восстановительных работ является установление факта, что состояние муниципального имущества не требует проведения восстановительных работ по результатам рассмотрения документов, представленных в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Порядка, и/или наличие у Арендатора задолженности по платежам (арендная плата, неустойка (штрафы, пени)) в доход бюджета муниципального образования «Бабстовское сельское поселение», предусмотренным соответствующим договором аренды.

В случае рассмотрения документов, представленных Арендатором, являющимся единой теплоснабжающей организацией и (или) гарантирующей организацией в сфере водоснабжения и (или) водоотведения, основанием для принятия уполномоченным органом решения о выдаче разрешения на изготовление проектно-сметной документации является установление факта, что состояние муниципального имущества требует проведения восстановительных работ по результатам рассмотрения документов, представленных в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Порядка.

В случае рассмотрения документов, представленных Арендатором, являющимся единой теплоснабжающей организацией и (или) гарантирующей организацией в сфере водоснабжения и (или) водоотведения, основанием для отказа уполномоченным органом в согласовании проведения восстановительных работ является установление факта, что состояние муниципального имущества не требует проведения восстановительных работ по результатам рассмотрения документов, представленных в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Порядка.

3.3. По результатам рассмотрения уполномоченным органом заявления в срок не позднее 5 рабочих дней со дня принятия уполномоченным органом решения, указанного в пункте 3.1 настоящего Порядка, администрацией муниципального образования «Бабстовское сельское поселение» выдается Арендатору письменное разрешение на изготовление проектно-сметной документации либо письмо об отказе в согласовании проведения восстановительных работ.

3.4. Срок действия решения уполномоченного органа о выдаче разрешения на изготовление проектно-сметной документации - 6 месяцев со дня его принятия.

3.5. Арендатор за счет собственных средств обеспечивает изготовление проектно-сметной документации на производство работ и получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации и (или) положительного заключения о проверке достоверности определения сметной стоимости. В случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации, проектно-сметная документация должна быть выполнена юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, соответствующим требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Затраты на материалы и работы в соответствии с проектно-сметной документацией, подлежащие компенсации согласно настоящему Порядку, не должны превышать стоимость, указанную в территориальных сметных нормативах, предусмотренных для применения на территории Еврейской автономной области.

Изготовленная Арендатором проектно-сметная документация согласовывается уполномоченным органом в пределах своей компетенции. В случае соответствия разработанной проектно-сметной документации требованиям настоящего Порядка уполномоченный орган в пределах своей компетенции согласовывают проектно-сметную документацию в части перечня и объема восстановительных работ, затраты на которые подлежат компенсации путем уменьшения размера арендной платы в соответствии с настоящим Порядком.

В случае если в проектно-сметной документации указаны работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, Арендатор уведомляет уполномоченный орган о необходимости проведения таких работ в соответствии с проектно-сметной документацией.

Уполномоченный орган отказывает в согласовании проектно-сметной документации при наличии хотя бы одного из следующих условий:

- проектно-сметная документация выполнена юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, не соответствующим требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- затраты на материалы и работы в соответствии с проектно-сметной документацией, подлежащие компенсации согласно настоящему Порядку, превышают стоимость, указанную в территориальных сметных нормативах, предусмотренных для применения на территории Еврейской автономной области;

- виды и объемы восстановительных работ, затраты на которые подлежат компенсации путем уменьшения арендной платы в соответствии с пунктом 1.3 настоящего Порядка, указанные в проектно-сметной документации, не выделены в отдельную смету;

- виды и объемы восстановительных работ, затраты на которые подлежат компенсации путем уменьшения арендной платы в соответствии с пунктом 1.3 настоящего Порядка, указанные в проектно-сметной документации, не соответствуют приложению к настоящему Порядку, либо вызваны специфическими потребностями и/или видом деятельности Арендатора, либо относятся к текущему ремонту и не связаны с проведением капитального ремонта;

- отсутствует положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и (или) положительное заключение о проверке достоверности определения сметной стоимости, в случаях, если наличие данных заключений является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В течение 5 рабочих дней с момента согласования проектно-сметной документации уполномоченный орган уведомляет Арендатора о согласовании представленной проектно-сметной документации.

В случае отказа в согласовании проектно-сметной документации уполномоченный орган указывает основания для отказа в согласовании и возвращает проектно-сметную документацию Арендатору в срок не позднее месяца со дня поступления проектно-сметной документации на согласование.

3.6. После изготовления и согласования проектно-сметной документации Арендатор представляет в уполномоченный орган следующие документы:

- договор на производство восстановительных работ. В случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации, такой договор должен быть заключен с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, соответствующим требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации;

- паспорт цветового решения фасадов здания, оформленный в соответствии с Правилами благоустройства администрации муниципального образования «Бабстовское сельское поселение», при ремонте фасадов.

3.7. Непредставление Арендатором документов, предусмотренных настоящим Порядком, в течение срока действия решения уполномоченного органа, указанного в пункте 3.4 настоящего Порядка, а равно представление документов, не соответствующих требованиям действующего законодательства Российской Федерации и настоящего Порядка, является основанием для возврата уполномоченным органом заявления о согласовании проведения восстановительных работ Арендатору.

В случае возврата уполномоченным органом заявления Арендатору в соответствии с настоящим пунктом в письме уполномоченного органа подлежат указанию основания возврата и предложение представить в срок, не превышающий срок действия решения уполномоченного органа, указанный в пункте 3.4 настоящего Порядка, документы, соответствующие требованиям действующего законодательства Российской Федерации и настоящего Порядка.

3.8. При наличии комплекта документов, соответствующих требованиям действующего законодательства Российской Федерации и настоящего Порядка, а также действующего решения уполномоченного органа о выдаче разрешения на изготовление проектно-сметной документации, уполномоченный орган, в срок не позднее 15 рабочих дней со дня поступления документов в соответствии с пунктом 3.6 настоящего Порядка, издает распоряжение о согласовании проведения восстановительных работ, сроках и размере уменьшения арендной платы.

3.9. На основании указанного выше распоряжения Арендодатель заключает с Арендатором дополнительное соглашение к договору аренды, включающее в себя виды работ, сроки их проведения, обязательства Арендодателя по уменьшению арендной платы Арендатора на сумму фактически понесенных и подтвержденных документально затрат (не превышающих сумму затрат, указанных в проектно-сметной документации, согласованной в соответствии с настоящим Порядком) после окончания работ и предоставления документов, предусмотренных разделом 4 настоящего Порядка.

3.10. Условием заключаемого в соответствии с пунктом 3.9 дополнительного соглашения к договору аренды может предусматриваться приостановление начисления и уплаты арендной платы на 90% от установленного условиями договора аренды месячного размера арендной платы на период проведения восстановительных работ, но не более чем на 3 месяца.

Уполномоченный орган принимает решение о приостановлении начисления и уплаты арендной платы на 90% от установленного условиями договора аренды месячного размера арендной платы на период проведения капитального ремонта, но не более чем на 3 месяца в случае предоставления Арендатором заключения по техническому обследованию объекта, в котором содержится вывод о невозможности использования помещения в соответствии с условиями договора аренды на период проведения восстановительных работ.

3.11. Основанием для включения в дополнительное соглашение условия, установленного пунктом 3.10 настоящего Порядка, является решение уполномоченного органа, принятое по результатам рассмотрения документов, предоставленных в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Порядка.

3.12. Арендатор обязан обеспечить строительный контроль за проведением восстановительных работ объекта в соответствии с требованиями Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

По окончании работ составленный в соответствии с проектно-сметной документацией акт приемки выполненных работ согласовывается с лицом, осуществлявшим строительный контроль за восстановительными работами.

3.13. Несоблюдение требований настоящего Порядка по согласованию проведения капитального ремонта является основанием для отказа в принятии решения о компенсации затрат путем уменьшения арендной платы в связи с проведением восстановительных работ арендуемого муниципального имущества.

**4. Порядок принятия решения о компенсации затрат путем  
уменьшения размера арендной платы в связи с проведением  
восстановительных работ арендуемого муниципального  
имущества**

4.1. Для подтверждения произведенных затрат Арендатор не позднее десяти рабочих дней с даты окончания работ направляет в уполномоченный орган заявление об уменьшении размера арендной платы, содержащее перечень проведенных работ по капитальному ремонту, которое подлежит регистрации в администрации, с приложением следующих документов:

- акты приемки выполненных работ на отдельно выделенные виды работ в соответствии с пунктом 3.5 настоящего Порядка (унифицированная форма КС-2), согласованные с лицом, осуществлявшим строительный контроль за восстановительными работами;

- платежные документы, подтверждающие затраты на выполненные работы;

- заключение, выданное лицом, осуществлявшим строительный контроль за восстановительными работами, о соответствии фактического объема выполненных работ согласованной проектно-сметной документации;

- справка о стоимости выполненных работ (унифицированная форма КС-3);

- исполнительная документация линейного объекта (акты на скрытые работы, исполнительная съемка отремонтированного участка линейного объекта) (предоставляется в случае проведения восстановительных работ линейного объекта).

4.2. Непредставление Арендатором документов, предусмотренных пунктом 4.1 настоящего Порядка, либо представление документов, не соответствующих требованиям действующего законодательства Российской Федерации и настоящего Порядка, является основанием для возврата заявления об уменьшении размера арендной платы Арендатору без принятия решения об уменьшении размера арендной платы.

В случае возврата указанного заявления Арендатору в соответствии с настоящим пунктом в письме уполномоченного органа подлежат указанию основания возврата и предложение представить документы, соответствующие требованиям действующего законодательства Российской Федерации и настоящего Порядка.

В случае если заявление и приложенные документы соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации и настоящего Порядка, администрация в течение пяти дней передает заявление с приложенными документами на рассмотрение уполномоченного органа.

4.3. Основаниями для отказа уполномоченным органом в принятии решения о компенсации затрат путем уменьшения размера арендной платы в связи с проведением восстановительных работ арендуемого муниципального имущества являются:

- перечень проведенных работ по капитальному ремонту, содержащийся в заявлении об уменьшении размера арендной платы, не соответствует Приложению к настоящему Порядку и/или дополнительному соглашению, заключенному в соответствии с пунктом 3.9 настоящего Порядка;

- нарушение условий дополнительного соглашения к договору аренды, заключенному в соответствии с пунктом 3.9 настоящего Порядка.

Нарушением условий дополнительного соглашения к договору аренды в части сроков проведения работ, являющимся основанием для отказа в принятии решения о компенсации затрат путем уменьшения размера арендной платы в связи с проведением восстановительных работ арендуемого муниципального имущества, является нарушение указанных сроков более чем на 15 рабочих дней от установленных условиями названного соглашения.

В случае отказа в принятии решения о компенсации затрат путем уменьшения размера арендной платы в связи с проведением восстановительных работ арендуемого муниципального имущества по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, арендная плата по договору аренды, начисление и уплата которой были приостановлены в соответствии с пунктом 3.10 настоящего Порядка, подлежит доначислению и уплате Арендатором за весь период приостановления не позднее срока очередного платежа по договору аренды.

4.4. В случае, если представленные документы соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации и настоящего Порядка, уполномоченный орган рассматривает указанные документы в течение месяца.

По итогам рассмотрения уполномоченный орган принимает одно из следующих решений:

- о компенсации затрат путем уменьшения размера арендной платы в связи с проведением восстановительных работ арендуемого муниципального имущества;

- об отказе в принятии решения о компенсации затрат путем уменьшения размера арендной платы в связи с проведением восстановительных работ арендуемого муниципального имущества.

4.5. После принятия решения уполномоченным органом о компенсации затрат путем уменьшения размера арендной платы в связи с проведением восстановительных работ арендуемого муниципального имущества администрация в срок не позднее 15 рабочих дней со дня принятия вышеуказанного решения, издает распоряжение о компенсации затрат путем уменьшения размера арендной платы в связи с проведением восстановительных работ арендуемого муниципального имущества.

4.6. На основании распоряжение администрации с Арендатором заключается дополнительное соглашение к договору аренды о компенсации затрат путем уменьшения месячного размера арендной платы на 90% в связи с проведением восстановительных работ арендуемого муниципального имущества на период до полной компенсации предусмотренных настоящим Порядком затрат в связи с произведенным капитальным ремонтом.

При расчете периода уменьшения размера арендной платы используется размер арендной платы, действующий в конкретном финансовом году.

В случае, если на период проведения восстановительных работ начисление и уплата арендной платы были приостановлены в соответствии с пунктом 3.10 настоящего Порядка, затраты на проведение капитального ремонта, компенсируемые путем уменьшения размера арендой платы, подлежат уменьшению на сумму арендной платы, начисление и уплата которой были приостановлены.

В случае, если сумма затрат Арендатора на проведение восстановительных работ меньше суммы арендной платы по договору аренды, начисление и уплата которой были приостановлены в соответствии с пунктом 3.10 настоящего Порядка, разница между затратами и арендной платой, начисление и уплата которой было приостановлено, подлежит доначислению и уплате Арендатором не позднее срока очередного платежа по договору аренды.

Обязательным условием дополнительного соглашения, заключаемого в соответствии с настоящим пунктом, является изменение размера арендной платы по договору аренды на основании отчета независимого оценщика с соблюдением требований об изменении размера арендной платы не чаще одного раза в год.

4.7. Лимит объема финансовых средств, на который размер арендной платы может быть уменьшен, не должен превышать 10% от предусмотренной в решении о бюджете муниципального образования «Бабстовское сельское поселение» на соответствующий год суммы доходов от сдачи в аренду имущества, составляющего казну муниципального образования «Бабстовское сельское поселение» (за исключением земельных участков). Указанный лимит рассчитывается по состоянию на 1 января года, в котором капитальный ремонт был произведен (окончен).

В случае, если лимит объема финансовых средств (10%) исчерпан в соответствующем финансовом году, в заключаемом дополнительном соглашении о компенсации затрат путем уменьшения размера арендной платы в связи с проведением восстановительных работ арендуемого муниципального имущества предусматривается перенос уменьшения размера арендной платы на будущий финансовый год.

Последовательность принятия решений о компенсации затрат путем уменьшения размера арендной платы в связи с проведением восстановительных работ арендуемого муниципального имущества в отношении нескольких Арендаторов с учетом вышеназванного лимита объема финансовых средств определяется по дате регистрации в администрации документов, поданных в соответствии с пунктом 4.1 настоящего Порядка.

Компенсация затрат путем уменьшения размера арендной платы в связи с проведением восстановительных работ арендуемого муниципального имущества, произведенного в последующих периодах, осуществляется после компенсации затрат Арендатора в связи с предыдущими восстановительными работами.

4.8. Компенсация затрат путем уменьшения размера арендной платы в связи с проведением восстановительных работ арендуемого муниципального имущества осуществляется с первого числа месяца, следующего за месяцем издания распоряжения администрации, но не ранее заключения дополнительного соглашения к договору с учетом особенностей, предусмотренных пунктом 4.7 настоящего Порядка.

4.9. Выполнение восстановительных работ арендуемого муниципального имущества не освобождает Арендатора от обязанности вносить арендную плату в порядке и сроки, установленные договором аренды до момента заключения дополнительного соглашения о компенсации затрат путем уменьшения размера арендной платы в связи с проведением восстановительных работ арендуемого муниципального имущества.

4.10. Компенсация затрат путем уменьшения размера арендной платы в связи с произведением восстановительных работ арендуемого муниципального имущества осуществляется из расчета арендной платы без учета налога на добавленную стоимость.

4.11. При расторжении договора аренды, в том числе в связи с его досрочным расторжением, сумма затрат Арендатора на восстановительные работы, не компенсированная путем уменьшения арендной платы, возмещению не подлежит.

**5. Порядок расчета длительности периода зачета и величины стоимости затрат арендатора в счет арендной платы за производство восстановительных работ арендуемого муниципального имущества**

5.1. Расчет длительности периода зачета осуществляется на день подачи заявления о необходимости производства работ по капитальному ремонту арендуемого муниципального имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Бабстовское сельское поселение».

5.2. Величина стоимости затрат арендатора на капитальный ремонт арендуемого муниципального имущества, которая может быть принята к зачету в счет арендной платы, определяется по формуле:

Сз = (А-а ) х 24,

где:

Сз - общая стоимость затрат арендатора, которая может быть принята к зачету;

А - размер месячной арендной платы, рассчитанный на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

а - процент от месячной арендной платы, установленной по договору аренды.

5.3. Длительность периода, в течение которого осуществляется зачет в счет арендной платы затрат арендатора на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого муниципального имущества, определяется по формуле:

П = Ср / (А-а),

где:

П - длительность периода зачета (в месяцах);

Ср - расчетная стоимость затрат арендатора на производство работ по капитальному ремонту арендуемого муниципального имущества согласно проектно-сметной документации;

А - размер месячной арендной платы, рассчитанный на основании отчета независимого оценщика, составленного в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

а - процент от месячной арендной платы, установленной по договору аренды.

5.4. В случае, если в последний месяц периода, в течение которого осуществляется зачет затрат, подлежащий к зачету в этом месяце остаток стоимости затрат арендатора меньше величины (А-а), размер арендной платы за этот месяц, вносимой арендатором, равен:

Апм = А - Сост

где:

Апм - арендная плата, вносимая арендатором за последний месяц периода зачета затрат;

А - размер месячной арендной платы, рассчитанный по установленной методике;

Сост - остаток стоимости затрат арендатора, подлежащий зачету в последний месяц периода зачета затрат.

5.5. В случае, если датой начала работ не является первый день месяца, арендатор вносит за этот месяц арендную плату в размере «А», а зачет стоимости затрат арендатора на проведение улучшений объекта начинается с первого числа следующего месяца.

5.6. Расчет длительности периода зачета в счет арендной платы стоимости затрат арендатора на производство работ по капитальному ремонту арендуемого муниципального имущества является неотъемлемой частью дополнительного соглашения.

**6. Заключительные положения**

6.1. Заключение договора аренды в соответствии с настоящим Порядком одновременно является согласием Арендодателя на проведение Арендатором восстановительных работ, в том числе проведение капитального ремонта, а также реконструкции.

Приложение  
к Порядку предоставления в аренду имущества, включенного в перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности муниципального образования «Бабстовское сельское поселение», свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства), предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, техническое состояние которого требует проведения капитального ремонта, реконструкции либо проведения иных работ

**Перечень работ  
по капитальному ремонту, реконструкции муниципального имущества,  
затраты на проведение которых, подлежат компенсации  
путем уменьшения размера арендной платы**

I. Фундаменты

1. Частичная перекладка (до 10%), а также усиление каменных фундаментов и подвальных стен, не связанное с надстройкой здания или дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.

2. Восстановление вертикальной и горизонтальной изоляции фундаментов.

3. Восстановление существующей отмостки вокруг здания (более 20% общей площади отмостки).

4. Ремонт существующих дренажей вокруг здания.

5. Смена одиночных разрушающихся каменных и бетонных столбов.

II. Стены и колонны

1. Заделка трещин в кирпичных или каменных стенах с расчисткой борозд, с перевязкой швов со старой кладкой.

2. Устройство и ремонт конструкций, укрепляющих каменные стены.

3. Перекладка ветхих кирпичных карнизов, перемычек парапетов приямков и выступающих частей стен.

4. Перекладка и ремонт отдельных ветхих участков каменных стен до 20% общего объема кладки, не связанные с надстройкой здания или дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.

5. Укрепление железобетонных и каменных колонн обоймами.

6. Ремонт и частичная замена (до 20% общего объема) колонн, не связанные с дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.

7. Смена заполнителей в стенах с каменным, железобетонным и металлическим каркасом (до 40%).

8. Смена ветхих венцов бревенчатых или брусчатых стен (до 20% общей поверхности стен).

9. Сплошная проконопатка бревенчатых или брусчатых стен.

10. Частичная смена обшивок, засыпок и плитных отеплителей каркасных стен (до 50% общей площади стен).

11. Смена или ремонт обшивки и отепления деревянных цоколей.

12. Ремонт каменных цоколей деревянных стен с перекладкой их до 50% общего объема.

13. Постановка вновь и смена изношенных сжимов бревенчатых и брусчатых стен.

III. Перегородки

1. Ремонт, смена и замена изношенных перегородок на более прогрессивные конструкции всех видов перегородок.

IV. Крыши и покрытия

1. Смена ветхих деревянных ферм покрытия или замена их на сборные железобетонные.

2. Сплошная или частичная замена ветхих металлических и железобетонных ферм, а также замена металлических на сборные железобетонные фермы.

3. Усиление ферм при замене типов покрытия (замена деревоплиты на сборный железобетон, холодного покрытия - на теплое и др.), при подвеске подъемных устройств, а также при коррозии узлов и других элементов металлических и сборных железобетонных ферм.

4. Частичная или сплошная смена стропил, мауэрлатов и обрешетки.

5. Частичная или полная смена ветхих элементов покрытий, а также замена их на более прогрессивные и долговечные.

6. Частичная (свыше 10% общей площади кровли) или сплошная смена или замена всех видов кровли.

7. Переустройство крыш в связи с заменой материала кровли.

8. Частичная или сплошная замена настенных желобов, спусков и покрытий дымовых труб и других выступающих устройств над кровлей.

V. Междуэтажные перекрытия и полы

1. Ремонт или смена междуэтажных перекрытий.

2. Замена отдельных конструкций или перекрытий в целом на более прогрессивные и долговечные конструкции.

3. Усиление всех видов междуэтажных и чердачных перекрытий.

4. Частичная (более 10% общей площади пола в здании) или сплошная смена всех видов полов и их оснований.

5. Переустройство полов при ремонте с заменой на более прочные и долговечные материалы. При этом тип полов должен соответствовать требованиям норм и технических условий для нового строительства.

VI. Окна, двери и ворота

1. Полная смена ветхих оконных и дверных блоков, а также ворот производственных корпусов.

VII. Лестницы и крыльца

1. Частичная или сплошная смена лестничных площадок, пандусов и крылец.

2. Смена и усиление всех типов лестниц и их отдельных элементов.

VIII. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы

1. Возобновление штукатурки всех помещений и ремонт штукатурки в объеме более 10% общей оштукатуренной поверхности.

2. Смена облицовки стен в объеме более 10% общей площади облицованных поверхностей.

3. Сплошная антикоррозийная окраска металлических конструкций.

IX. Фасады

1. Ремонт и возобновление облицовки площадью более 10% облицованной поверхности.

2. Полное или частичное (более 10%) возобновление штукатурки.

3. Полное возобновление тяг, карнизов, поясов, сандриков и др.

4. Возобновление лепных деталей.

5. Сплошная окраска устойчивыми составами.

6. Очистка фасада пескоструйными аппаратами.

7. Смена балконных плит и ограждений.

8. Смена покрытий выступающих частей здания.

X. Центральное отопление

1. Смена отдельных секций и узлов отопительных котлов бойлеров, котельных агрегатов или полная замена котельных агрегатов (в том случае, если котельный агрегат не является самостоятельным инвентарным объектом).

2. Ремонт и смена расширителей, конденсационных горшков и другого оборудования сети.

3. Ремонт и перекладка фундаментов под котлы.

4. Смена отопительных регистров.

XI. Вентиляция

1. Частичная или полная смена воздуховодов.

2. Смена вентиляторов.

3. Перемотка или смена электромоторов.

4. Смена шиберов, дефлекторов, дроссель-клапанов, жалюзи.

5. Частичная или полная смена вентиляционных коробов.

6. Смена калориферов.

7. Смена агрегатов отопительных.

8. Смена фильтров.

9. Смена циклонов.

10. Смена отдельных конструкций камер.

XII. Водопровод и канализация

1. Частичная или полная смена внутри здания трубопровода, включая вводы водопровода и выпуски канализации.

XIII. Горячее водоснабжение

1. Смена змеевиков и бойлеров.

2. Смена трубопровода, деталей и в целом насосных агрегатов, баков и изоляции трубопровода.

XIV. Электрическое освещение и связь

1. Смена износившихся участков сети (более 10%).

2. Смена предохранительных щитков.

3. Ремонт или восстановление кабельных каналов.

XIV-1. Линейные объекты

1. Замена трубопроводов:

- тепловые сети не менее 100 % участка от тепловой камеры до тепловой камеры, либо от тепловой камеры до объекта, либо от объекта до объекта, включая замену компенсаторов, неподвижных и скользящих опор, теплоизоляции;

- водопроводные и (или) канализационные сети не менее 100 % участка от колодца до колодца, либо от колодца до объекта, либо от объекта до объекта.

2. Замена запорной и регулирующей арматуры.

3. Ремонт строительных конструкций сетей.

XV. Иные работы

1. Работы по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения при наличии этих работ в утвержденной и согласованной в установленном порядке проектно-сметной документации в случае, если объект недвижимого имущества относится к объектам социальной инфраструктуры.