



КАРАР

«17» январь 2025й

№ 18-1

РЕШЕНИЕ

«17» января 2025 г

Об утверждении Порядка согласования проведения капитального ремонта арендуемого объекта муниципального нежилых фонда, находящегося в собственности сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, с дальнейшим зачетом стоимости затрат в счет арендной платы по договору аренды

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), Законом Республики Башкортостан от 18 марта 2005 года № 162-з «О местном самоуправлении в Республике Башкортостан», Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 23 сентября 2016 года № 421 «Об утверждении Порядка согласования проведения капитального ремонта арендуемого объекта государственного нежилых фонда, находящегося в собственности Республики Башкортостан, с дальнейшим зачетом стоимости затрат в счет арендной платы по договору аренды», Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 24 июня 2023 года № 398 «О внесении изменений в порядок согласования проведения капитального ремонта арендуемого объекта государственного нежилых фонда, находящегося в собственности Республики Башкортостан, с дальнейшим зачетом стоимости затрат в счет арендной платы по договору аренды», Уставом сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, Совет сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан

РЕШИЛ:

1. Утвердить прилагаемый Порядок согласования проведения капитального ремонта арендуемого объекта муниципального нежилых фонда, находящегося в собственности сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, с дальнейшим зачетом стоимости затрат в счет арендной платы по договору аренды.

2. Признать решение Совета сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан от 14 февраля 2018 года № 35-5 «Об утверждении Порядка согласования проведения капитального ремонта арендуемого объекта муниципального нежилых фонда, находящегося в собственности сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района

Благовещенский район Республики Башкортостан, с дальнейшим зачетом стоимости затрат в счет арендной платы по договору аренды».

3. Обнародовать настоящее постановление в порядке, установленном Уставом сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан



Глава сельского поселения

Е.С. Якупова

Утвержден
решением Совета сельского
поселения Старонадеждинский
сельсовет муниципального района
Благовещенский район Республики
Башкортостан
от «17» января 2025 года
№ 18-1

ПОРЯДОК

согласования проведения капитального ремонта арендуемого объекта
муниципального нежилого фонда, находящегося в собственности сельского
поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района
Благовещенский район Республики Башкортостан, с дальнейшим зачетом стоимости
затрат в счет арендной платы по договору аренды

1. Настоящий Порядок согласования проведения капитального ремонта арендуемого объекта муниципального нежилого фонда, находящегося в собственности сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, с дальнейшим зачетом стоимости затрат в счет арендной платы по договору аренды устанавливает процедуру согласования проведения капитального ремонта и зачета стоимости затрат в счет арендной платы по договору аренды и применяется в отношении объектов муниципального нежилого фонда сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан (далее – объект).

2. Решение о проведении капитального ремонта арендуемого объекта с дальнейшим зачетом стоимости затрат арендатора в счет будущих платежей по договору аренды принимается арендодателем в лице Администрации сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан (далее – Администрация сельского поселения) в отношении имущества, закрепленного на праве оперативного управления (хозяйственного ведения), по согласованию с Министерством земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан (далее - Минземимущество РБ) на основании соответствующего заявления арендатора при условии отсутствия задолженности по арендной плате за пользование государственным имуществом Республики Башкортостан.

3. Виды работ по капитальному ремонту объектов, затраты арендатора на проведение которых подлежат зачету в счет арендной платы, указаны в Перечне видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов

капитального строительства, утвержденном приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 года № 624 (с последующими изменениями) (далее – Перечень видов работ).

4. Стоимость отделочных работ, а также иных работ, не предусмотренных в Перечне видов работ, а также расходы по составлению и согласованию проектно-сметной документации на капитальный ремонт не подлежат зачету в счет арендной платы.

Все отделимые и неотделимые улучшения, произведенные арендатором в ходе капитального ремонта объекта, являются собственностью сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан.

5. До начала проведения капитального ремонта арендуемого объекта арендатор направляет в адрес арендодателя посредством почтовой связи, либо на электронную почту, либо при личном обращении:

а) заявление о проведении капитального ремонта арендуемого объекта с дальнейшим зачетом стоимости затрат в счет арендной платы с обоснованием необходимости его проведения (далее - заявление). В случае проведения перепланировок помещений во время капитального ремонта арендатору необходимо получить согласование Администрации сельского поселения;

б) согласие органа государственной власти Республики Башкортостан в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (в случае, если здание, в котором планируется проведение капитального ремонта, является объектом культурного наследия);

в) ведомость объемов работ, проект сметы (составленный в программе "Гранд смета" в формате "xml" в соответствии с Методикой определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, утвержденной Приказом Минстроя России от 4 августа 2020 года N 421/пр), а также проект плана-графика проведения капитального ремонта.

Документ, указанный в подпункте "б" настоящего пункта, запрашивается Администрацией сельского поселения в Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, если он не представлен заявителем по собственной инициативе.

Администрация сельского поселения в течение 1 календарного дня с момента получения документов, предусмотренных пунктом 5 настоящего Порядка, регистрирует заявление и прилагаемые к нему документы, рассматривает их и (в случае согласия на проведение капитального ремонта) в течение 10 календарных дней с момента регистрации направляет вышеуказанное заявление на согласование учредителю государственного учреждения (предприятия).

Администрация сельского поселения в течение 1 календарного дня с момента получения вышеуказанных документов регистрирует представленные документы и в течение 10 календарных дней с момента регистрации направляет письмо в адрес Министерства земельных и имущественных отношений

Республики Башкортостан о согласовании либо об отказе в согласовании заявления.

Администрация сельского поселения в течение 5 календарных дней с момента получения согласования Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан направляет письмо с приложением документа, подтверждающего отсутствие задолженности по арендной плате на дату подачи документов, указанных в настоящем пункте, в адрес Администрации сельского поселения в целях проведения обследования объекта, а также информирует арендатора о направлении документов в адрес Администрации сельского поселения в пределах срока, установленного настоящим абзацем, при личном обращении либо путем направления ответа в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в заявлении, поступившем в государственное учреждение (предприятие), либо в письменной форме по почтовому адресу, указанному в заявлении."

6. Администрация сельского поселения в течение 1 календарного дня регистрирует документы, предусмотренные пунктом 5 настоящего Порядка, и в течение 15 календарных дней с момента регистрации проводит обследование объекта, составляет акт, отражающий фактическое состояние объекта (далее - акт обследования объекта), с привлечением (в случае необходимости) специализированной организации, имеющей полномочия на выдачу заключения относительно состояния объекта.

Акт обследования объекта подписывается сотрудником Администрации сельского поселения, проводившим обследование, арендатором, специалистом Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан в случае, если имущество закреплено на праве оперативного управления (хозяйственного ведения), а в случае привлечения специализированной организации, имеющей полномочия на выдачу заключения относительно состояния объекта, - специалистом данной организации.

По результатам обследования объекта Администрация сельского поселения в течение 5 календарных дней с момента составления акта обследования объекта направляет в Минземимущество РБ через систему электронного документооборота на согласование документы, предусмотренные пунктом 5 настоящего Порядка, с приложением акта обследования объекта.

Минземимущество РБ в течение 1 календарного дня с момента получения вышеуказанных документов регистрирует представленные документы в системе электронного документооборота и в течение 5 календарных дней с момента регистрации направляет письмо о согласовании либо об отказе в согласовании проведения капитального ремонта с указанием причин отказа.

Администрация сельского поселения в течение 5 календарных дней с момента получения согласования (мотивированного отказа) Минземимущества РБ дает разрешение на проведение либо отказ в проведении капитального ремонта с зачетом стоимости затрат в счет арендной платы, о чем заявитель письменно уведомляется при личном обращении либо путем направления ему ответа в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в заявлении, и в письменной форме по почтовому адресу, указанному в заявлении, в пределах срока, установленного настоящим абзацем.

7. Основаниями для отказа в проведении капитального ремонта с зачетом стоимости затрат в счет арендной платы являются:

а) непредставление документов, предусмотренных пунктом 5 настоящего Порядка (за исключением документа, указанного в подпункте "б" пункта 5 настоящего Порядка);

б) наличие акта обследования объекта, отражающего удовлетворительное состояние объекта (капитальный ремонт не требуется).

8. С момента получения разрешения на проведение капитального ремонта арендуемого объекта арендатором в течение 6 месяцев представляются в адрес Администрации сельского поселения либо в государственное учреждение (предприятие) посредством почтовой связи, либо на электронную почту, либо при личном обращении следующие документы:

а) результаты инженерных изысканий с положительным заключением государственной экспертной организации, имеющей допуск саморегулируемой организации по соответствующим видам работ и аккредитованной Федеральной службой по аккредитации на право проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

б) смета (составленная в соответствии с Методикой определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, работ по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Российской Федерации, утвержденной Приказом Минстроя России от 4 августа 2020 года N 421/пр) с заключением о проверке достоверности сметной стоимости, выданным государственной экспертной организацией, имеющей допуск саморегулируемой организации по соответствующим видам работ и аккредитованной Федеральной службой по аккредитации на право проведения экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;

в) план-график проведения капитального ремонта;

г) проектная документация на основании инженерных изысканий, указанных в подпункте "а" настоящего пункта.

9. Администрация сельского поселения в течение 1 календарного дня с момента получения документов, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка, регистрирует представленные документы и в течение 30 календарных дней определяет виды работ и размер затрат, которые подлежат зачету в счет арендной платы по договору аренды.

По результатам рассмотрения представленных документов Администрация сельского поселения в пределах срока, установленного в абзаце первом настоящего пункта, оформляется дополнительное соглашение к договору аренды.

10. В период проведения капитального ремонта арендуемого объекта и до зачета стоимости фактических затрат в счет арендной платы, арендатором ежемесячно вносится арендная плата в соответствии с расчетами годовой арендной платы по договору аренды.

11. Арендатор не позднее 30 календарных дней с даты окончания работ, установленных планом-графиком, представляет в адрес Администрации сельского поселения посредством почтовой связи, либо на электронную почту,

либо при личном обращении заявление о зачете стоимости затрат в счет арендной платы (далее - заявление о зачете стоимости).

К заявлению о зачете стоимости прилагаются следующие документы:

а) договор на выполнение работ по капитальному ремонту объекта;
б) договор на оказание услуг по осуществлению функций строительного контроля;

в) акт приемки объекта с полным перечнем выполненных работ (составленный в соответствии с унифицированной формой N КС-2, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 года N 100) и акты скрытых работ, принятых строительным контролем;

г) справка о стоимости выполненных работ (составленная в соответствии с унифицированной формой N КС-3, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 года N 100);

д) заверенные копии документов, подтверждающих фактические затраты на выполнение капитального ремонта (платежных поручений с отметкой банковского учреждения, товарных чеков, накладных);

е) заключение органа государственной власти Республики Башкортостан в области культуры о сохранении объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Республики Башкортостан, а также акт выполненных работ по капитальному ремонту в отношении такого объекта;

ж) обновленная техническая документация на арендуемый объект либо справка организации, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости (в случае проведения перепланировок помещений во время капитального ремонта);

з) выписка о наличии членства в саморегулируемой организации в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства - в случае, если размер обязательств по договору капитального ремонта превышает 10 миллионов рублей.

Документ, указанный в подпункте "е" пункта 11 настоящего Порядка, запрашивается Администрацией сельского поселения в Министерстве земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан, если он не представлен заявителем по собственной инициативе.

12. Администрация сельского поселения в течение 1 календарного дня с момента получения документов, предусмотренных пунктом 11 настоящего Порядка, регистрирует представленные документы и в течение 15 календарных дней с момента регистрации принимает решение о зачете либо об отказе в зачете стоимости работ по проведению капитального ремонта объекта в счет арендной платы, о чем заявитель письменно уведомляется при личном обращении либо путем направления ему ответа в форме электронного документа по адресу электронной почты, указанному в заявлении о зачете стоимости, и в письменной форме по почтовому адресу, указанному в заявлении о зачете стоимости.

13. Основаниями для отказа в зачете стоимости затрат в счет арендной платы являются:

а) непредставление документов, предусмотренных пунктом 11 настоящего Порядка (за исключением документа, указанного в подпункте "е" пункта 11 настоящего Порядка);

б) представление документов позднее срока, установленного в абзаце первом пункта 11 настоящего Порядка (за исключением случаев, если срок пропущен по обстоятельствам, объективно исключающим возможность подачи документов в установленный срок);

в) представление документов, не соответствующих требованиям, установленным законодательством Республики Башкортостан и Российской Федерации.

14. В случае увеличения в представленных документах суммы произведенных затрат по сравнению с суммой, указанной в ранее представленной смете и дополнительном соглашении к договору аренды, в течение 30 дней стороны договора аренды вправе оформить соответствующие изменения к дополнительному соглашению при условии представления арендатором документов, предусмотренных пунктом 8 настоящего Порядка, и иных обоснований увеличения затрат.

15. Зачет средств, направленных на проведение капитального ремонта, осуществляется в сумме, указанной в дополнительном соглашении к договору аренды, без учета налога на добавленную стоимость.

Период возмещения стоимости затрат в счет арендной платы по договору аренды начинается с даты регистрации документов, предусмотренных пунктом 11 настоящего Порядка, в Администрацию сельского поселения, за которым имущество закреплено на праве оперативного управления (хозяйственного ведения).

Период возмещения затрат арендатора на проведение капитального ремонта не может быть более 2 лет.

16. Зачтенная в счет арендной платы сумма, не направленная на погашение начисленной арендной платы, в связи с прекращением договорных отношений подлежит возмещению, если иное не предусмотрено договором аренды, за исключением случаев прекращения договорных отношений по вине арендатора и в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора).

17. Затраты на капитальный ремонт объектов в счет арендной платы учитываются при разработке бюджетного задания по поступлениям в бюджет сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан от сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности сельского поселения Старонадеждинский сельсовет муниципального района Благовещенский район Республики Башкортостан, на очередной финансовый год и являются основанием для его уменьшения.

18. Арендатор вправе обжаловать отказ Администрации сельского поселения в возмещении затрат арендатора на капитальный ремонт в судебном порядке в соответствии с законодательством.