**ПРОЕКТ**

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

**ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**первого созыва**

# **Р Е Ш Е Н И Е**

 **от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_**

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

В целях улучшения технического состояния арендуемых объектов нежилого фонда и объектов коммунально-бытового назначения, находящихся в муниципальной собственности муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области, руководствуясь Гражданским кодексом, статьями 16, 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования Гатчинский муниципальный округ Ленинградской области,

СОВЕТ ДЕПУТАТОВ

ГАТЧИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА

РЕШИЛ:

1. Утвердить Положение «О порядке зачета стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта, неотделимых улучшений, реконструкции объектов нежилого фонда и объектов коммунально-бытового назначения, в счет арендной платы» согласно Приложению.
2. Решение совета депутатов Гатчинского муниципального района от 05.11.2019 №18 «Об утверждении положения о порядке зачета стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объектов нежилого фонда и объектов коммунально-бытового назначения в счет арендной платы», решение совета депутатов муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района от 23.12.2020 № 55 (в редакции решения от 30.06.2021 № 30) «Об утверждении положения о порядке зачета стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта, неотделимых улучшений, реконструкции объектов недвижимости в счет арендной платы» признать утратившими силу с даты вступления в силу настоящего решения.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования в газете «Официальный вестник – приложение к газете «Гатчинская правда» и подлежит размещению на официальном сайте Гатчинского муниципального округа Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Глава

Гатчинского муниципального района В.А. Филоненко

Приложение

к решению совета депутатов

Гатчинского муниципального округа

от \_\_\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_

**П О Л О Ж Е Н И Е**

**О порядке зачета стоимости затрат арендатора на проведение капитального ремонта, неотделимых улучшений, РЕКОНТРУКЦИИ объектов нежилого фонда и объектов коммунально-бытового назначения, в счет арендной платы**

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

1. Понятия, используемые в настоящем Положении.

1.1. Объект недвижимости - здание, строение, сооружение (в том числе линейный объект), помещение, в том числе встроенное/пристроенное помещение, находящиеся в собственности Гатчинского муниципального округа, переданные в аренду.

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

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

1.4. Капитальный ремонт объекта недвижимости, объекта коммунально-бытового назначения (за исключением линейного объекта) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объекта недвижимости или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объекта недвижимости или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

1.4. Капитальный ремонт линейного объекта - изменение параметров линейного объекта или его участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования такого объекта и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон такого объекта.

1.5. Реконструкция объекта недвижимости, объекта коммунально-бытового назначения (за исключением линейного объекта) - изменение параметров объекта недвижимости, объекта коммунально-бытового назначения, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта недвижимости, объекта коммунально-бытового назначения а также замена и (или) восстановление его несущих строительных конструкций, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

1.6. Реконструкция линейного объекта - изменение параметров линейного объекта или его участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования такого объекта (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон такого объекта.

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

1.8. План – график – календарный план производства работ.

1.9. Работы по обеспечению доступности объекта недвижности для инвалидов – работы по обеспечению доступности объекта недвижности для инвалидов в соответствии с нормативными требованиями.

1.10. Техническое обследование объекта недвижимости – техническое обследование объекта недвижимости в целях определения необходимости его капитального ремонта, или реконструкции, выполненное организацией, имеющей право на выполнение подобного рода обследования в соответствии с законодательством РФ.

2.Зачету в счет арендной платы подлежат затраты арендатора:

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

2.1. Фундаменты:

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

2.2. Стеныи колонны:

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

2.3.Перегородки:

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

2.4. Крыши и кровли:

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

2.5.Междуэтажные перекрытия и полы:

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

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

2.7. Лестницы и крыльца:

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

2.8. Фасады:

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

2.9. Центральное отопление:

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

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

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

2.12.Горячее водоснабжение:

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

2.13. Электрическое освещение, связь и силовые проводки:

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

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

3. При проведении реконструкции объекта недвижимости/линейного объекта зачету в счет арендной платы подлежат затраты арендатора, понесенные им на выполнение работ, предусмотренных проектно-сметной документацией.

4. При зачете затрат арендатора, понесенных им на проведение капитального ремонта и реконструкции в счет арендной платы все неотделимые улучшения, выполненные при этом, становятся муниципальной собственностью.

4.1. Заключение, выполненное по результатам технического обследования объекта недвижимости, проектно-сметная документация на проведение капитального ремонта, реконструкции, выполненные арендатором в счет арендной платы, становятся муниципальной собственностью.

5. Для проведения работ, указанных в п. 2 Положения, с последующим зачетом понесенных затрат в счет арендной платы (за исключением работ по капитальному ремонту объектов коммунально-бытового назначения, реконструкции и работ по капитальному ремонту, выполняемых в соответствии с проектно-сметной документацией) арендатор представляет в администрацию Гатчинского муниципального округа (далее – Администрация) следующие документы:

5.1. Заявление о разрешении проведения работ, указанных в п.2 Положения;

5.2. Акт обследования (состояния) объекта недвижимости, обосновывающий необходимость проведения работ, составленный арендатором (далее – Акт). В течение 10 рабочих дней с даты поступления в Администрацию Акта профильные структурные подразделения администрации Гатчинского муниципального округа в сфере строительства (далее – Комитет строительства) и управления и распоряжения муниципальной собственностью (далее – КУИ ГМО) согласовывают Акт, предварительно осмотрев объект. По результатам осмотра объекта Комитетом строительства и КУИ ГМО может быть принято решение о необходимости проведения технического обследования объекта. Акт составляется в двух экземплярах, один для арендодателя, один для действующего арендатора. По результатам осмотра объекта в пятидневный срок с момента составления Акта Администрация уведомляет арендатора о разрешении проведения согласованных работ либо об отказе в согласовании.

6. Для зачета затрат Арендатора на выполнение работ, указанных в п.2 Положения, в счет арендной платы Арендатор направляет в адрес Администрации заявление о зачете и следующие документы:

6.1. При направлении заявления о зачете затрат на техническое обследование объекта недвижимости:

- локальная смета, составленная в соответствии со сметными нормативами;

- план график проведения работ.

6.2. При направлении заявления о зачете затрат на изготовление проектно-сметной документации для проведения реконструкции, капитального ремонта:

**-** локальная смета, составленная в соответствии со сметными нормативами;

- план-график проведения работ.

6.3. При направлении заявления о зачете затрат на реконструкцию объекта недвижимости/линейного объекта:

- проектно-сметная документация, выполненная организацией, имеющей право на выполнение подобного рода работ в соответствии с законодательством РФ;

- план-график проведения работ.

6.4. При направлении заявления о зачете затрат на капитальный ремонт и неотделимых улучшений объекта недвижимости, работ по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объекту недвижимости:

- дефектная ведомость;

- локальные сметы, составленные в соответствии со сметными нормативами, отражающие объем и виды работ;

- сводный сметный расчет, составленный в соответствии со сметными нормативами;

- план-график проведения работ.

6.5. При направлении заявления о зачете затрат на капитальный ремонт и неотделимых улучшений объекта недвижимости, работ по обеспечению беспрепятственного доступа инвалидов и других маломобильных групп населения к объекту недвижимости, стоимость которых превышает 1 млн. рублей, а также в случае, если на проведение данных работ в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами в обязательном порядке требуется проектно-сметная документация:

- проектно-сметная документация, выполненная организацией, имеющей право на выполнение подобного рода работ в соответствии с законодательством РФ;

 - план-график проведения работ.

7. Локальные сметы, сводный сметный расчет, представленные в соответствии с п.6.1., п.6.2., п.6.4. до направления в Администрацию подлежат согласованию с Комитетом строительства в течение 10 рабочих дней с даты поступления этих документов в указанный комитет.

В целях согласования перечисленных в настоящем пункте документов арендатор обращается в Комитет строительства, который согласовывает полученные документы в течение 10 рабочих дней с даты их поступления. О результатах рассмотрения Комитет строительства уведомляет арендатора в течение 3 рабочих дней с даты рассмотрения документов.

8. Проектно-сметная документация, представленная в соответствии с пп.6.3 и 6.5 должна соответствовать требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, пройти экспертизу, в случаях и в порядке, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, и включать в себя сметный расчет с указанием объемов и видов работ. Сметный расчет подлежит обязательному согласованию в Комитете строительства в тех случаях, когда в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации проектно-сметная документация не подлежит обязательной экспертизе.

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

10. Заявление арендатора о зачете затрат в счет арендной платы и перечисленные в п. 6 Положения документы в течение 2 рабочих дней со дня поступления направляются Администрацией в КУИ ГМО. КУИ ГМО в течение 10 рабочих дней со дня поступления заявления арендатора в Администрацию обеспечивает проведение заседания единой комиссии по вопросам распоряжения муниципальным имуществом Гатчинского муниципального округа (далее - Комиссия). Комиссия на заседании рассматривает представленный пакет документов и принимает одно из следующих решений, носящих рекомендательный характер и оформляемых протоколом:

* разрешить проведение капитального ремонта и неотделимых улучшений объекта недвижимости согласно представленному плану-графику работ с зачетом стоимости работ в счет арендной платы;
* отказать в проведении капитального ремонта и неотделимых улучшений объекта недвижимости согласно представленному плану-графику работ с зачетом стоимости работ в счет арендной платы;
* разрешить проведение реконструкции объекта недвижимости согласно представленной проектно-сметной документации реконструкции и плану-графику работ с зачетом стоимости работ в счет арендной платы;
* отказать в проведении реконструкции объекта недвижимости согласно представленной проектно-сметной документации реконструкции и плану-графику работ с зачетом стоимости работ в счет арендной платы;
* разрешить зачесть стоимость работ по техническому обследованию объекта недвижимости, по подготовке проектно-сметной документации в счет арендной платы;
* отказать в зачете стоимости работ по подготовке технического обследования, проектно-сметной документации на капитальный ремонт/реконструкцию объекта недвижимости/линейного объекта в счет арендной платы.

Основанием для принятия решения об отказе является:

* представление арендатором не полного пакета документов, указанных в п. 6 Положения;
* предлагаемые арендатором работы не относятся к работам по техническому обследованию, подготовке проектно-сметной документации на капитальный ремонт, реконструкцию объекта недвижимости;
* предлагаемые арендатором работы не относятся к работам по капитальному ремонту и неотделимым улучшениям объекта недвижимости или не являются реконструкцией объекта недвижимости.

В положительном решении Комиссии указываются виды работ и предельный размер затрат арендатора, которые подлежат зачету в счет арендной платы.

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

11. С учетом решения единой комиссии по вопросам распоряжения муниципальным имуществом Гатчинского муниципального округа постановлением администрации Гатчинского муниципального округа (далее – Постановление) оформляется разрешение на проведение работ, указанных в п.2 Положения, с зачетом их стоимости в счет арендной платы.

Постановлением утверждается предельный размер затрат арендатора, которые подлежат зачету в счет арендной платы. На основании изданного в соответствии с решением комиссии Постановления заключается дополнительное соглашение к договору аренды (далее - дополнительное соглашение), подготовленное КУИ ГМО.

В дополнительном соглашении в обязательном порядке устанавливаются условия проведения зачета стоимости капитального ремонта и штрафные санкции за их нарушение.

12. Зачет затрат арендатору производится путем уменьшения арендной платы за арендуемый объект. Уменьшение установленной за объект недвижимости арендной платы на сумму произведенных затрат (или части затрат) арендатора на выполненные работы осуществляется путем прекращения обязанности арендатора по уплате арендной платы за объект нежилого фонда на период возмещения указанных затрат, который определяется по формуле:

СО = ЗС/АП,

где:

СО - период возмещения затрат (в месяцах);

ЗС – фактическая сумма расходов арендатора на проведение работ (без учета налога на добавленную стоимость),

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

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

13. При выявлении в ходе производства капитального ремонта и неотделимых улучшений или реконструкции объекта недвижимости/линейного объекта необходимости проведения работ, не утвержденных Постановлением, и не включенных в дополнительное соглашение, арендатор вправе в порядке, установленном Положением, представить в Администрацию документы, перечисленные в п. 6 Положения, для внесения изменений и дополнений в Постановление и дополнительное соглашение.

14. Не позднее 10 рабочих дней с даты окончания работ, указанных в плане-графике, арендатор представляет в Администрацию копию договора с организацией, осуществлявшей строительный контроль (надзор) и акт о приемке выполненных работ, подписанный со стороны арендатора и со стороны подрядной организации, проводившей работы, а также согласованный (подписанный) организацией, осуществлявшей строительный контроль (надзор) при проведении указанных в настоящем пункте работ.

Акт выполненных работ должен содержать следующие сведения:

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

15. Зачет стоимости работ, указанных в п.2 Положения, производится с даты издания Постановления.

При этом по окончании каждого очередного этапа работ, предусмотренных планом-графиком, арендатор в течение двух месяцев с даты окончания таких работ представляет в Администрацию платежные документы (с отметкой банка), подтверждающие выполненные им расходные обязательства и справку о стоимости выполненных работ и затрат. В случае непредставления со стороны арендатора в Администрацию в срок, установленный настоящим пунктом, платежных документов, подтверждающих выполненные им расходные обязательства, возобновляется начисление арендной платы в полном размере со дня, когда было принято решение о разрешении зачета затрат в счет арендной платы (со дня издания Постановления) с уплатой установленных договором пеней.

16. В случае зачета стоимости работ по подготовке акта технического обследования объекта недвижимости, проектно-сметной документации в счет арендной платы арендатор обязан передать данные документы в Администрацию вместе с документами, указанными в п.14 Положения.

17. Порядок зачета затрат арендатора на осуществление строительного контроля (надзора) при проведении работ, указанных в п.2. Положения, аналогичен порядку зачета в счет арендной платы стоимости затрат арендатора на подготовку проектно-сметной документации, установленному Положением. В случае зачета стоимости работ по осуществлению строительного контроля (надзора) в счет арендной платы арендатор обязан передать документы, полученные по результатам выполнения такого контроля (надзора) в Администрацию вместе с документами, указанными в п.14 Положения.

18. **Для осуществления зачета в счет арендной платы расходов на проведение капитального ремонта, неотделимых улучшений, реконструкции объектов коммунально-бытового назначения** арендатор направляет в адрес Администрации заявление о зачете затрат в счет арендной платы и пакет документов, подготовленный на основании Акта, а именно:

18.1. дефектная ведомость;

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

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

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

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

18.6. план-график проведения работ.

19. Локальный сметный расчет, сводный сметный расчет по объектам до направления в Администрацию подлежит согласованию с профильным муниципальным учреждением, в задачи которого входят вопросы строительства (далее – МКУ «УС ГМО»), а также с комитетом ЖКХ администрации Гатчинского муниципального округа в течение 10 рабочих дней с даты поступления этих документов указанным лицам.

В целях согласования перечисленных в настоящем пункте документов арендатор обращается соответственно в МКУ «УС ГМО» и в комитет ЖКХ, которые согласовывают полученные документы в течение 10 рабочих дней с даты их поступления. О результатах рассмотрения перечисленные лица уведомляют арендатора в течение 3 рабочих дней с даты рассмотрения документов.

20. Заявление арендатора о зачете затрат в счет арендной платы и перечисленные в пункте 19 настоящего решения документы направляются Администрацией в течение 2 рабочих дней со дня поступления в КУИ ГМО. КУИ ГМО в течение 10 рабочих дней со дня поступления заявления арендатора в Администрацию обеспечивает проведение заседания единой комиссии по вопросам распоряжения муниципальным имуществом Гатчинского муниципального округа (далее - Комиссия). Комиссия рассматривает представленный пакет документов и принимает одно из следующих решений, носящих рекомендательный характер и оформляемых протоколом:

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

Основанием для принятия решения об отказе является:

* представление арендатором не полного пакета документов, указанных в п. 19 настоящего положения;
* предлагаемые арендатором работы не относятся к работам по капитальному ремонту или неотделимым улучшениям объекта.

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

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

Решение Комиссии оформляется протоколом.

21. Возмещение затрат арендатору производится в соответствии с порядком, указным в пункте 12 Положения.

22. Разрешение на проведение капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений оформляется в соответствии с порядком, указанным в пункте 11 Положения.

23. При выявлении в ходе производства капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений объекта коммунально-бытового назначения необходимости проведения работ, не утвержденных Постановлением, и не включенных в дополнительное соглашение, арендатор вправе в порядке, установленном настоящим положением, представить в Администрацию документы, перечисленные в п. 19 Положения, для внесения изменений и дополнений в постановление и дополнительное соглашение.

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

Акт выполненных работ должен содержать следующие сведения:

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

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