**ДУМА**

**ТЕРНЕЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА**

**ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

**(первый созыв)**

**РЕШЕНИЕ**

**25 января 2022 года пгт. Терней № 308**

**Об утверждении Порядка согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды или стоимости выкупного недвижимого имущества Тернейского муниципального округа стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду недвижимого имущества Тернейского муниципального округа, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства**

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным Законом от 24.07.2007 [N 209-ФЗ](consultantplus://offline/ref=D4FE4B8B8334D8CA5D04AE915B6B2193AF84974695FC16E26594C4826FC6C475E3FE58B0DC03FFC472C70767F8MBS7E) "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации, Уставом Тернейского муниципального округа, Дума Тернейского муниципального округа

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить [Порядок](#Par38) согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды или стоимости выкупного недвижимого имущества Тернейского муниципального округа стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду недвижимого имущества Тернейского муниципального округа, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (прилагается).

2. настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования в газете «Вестник Тернея»

Глава

Тернейского муниципального округа С.Н. Наумкин

Приложение

к решению Думы Тернейского

муниципального округа

от 25.01.2022 г. № 308

**Порядок**

**согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды или стоимости выкупного недвижимого имущества Тернейского муниципального округа стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду недвижимого имущества Тернейского муниципального округа, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства**

**Раздел 1. Общие положения**

1.1. Порядок согласования ремонтных работ и возмещения за счет аренды или стоимости выкупного недвижимого имущества Тернейского муниципального округа стоимости капитальных затрат на ремонт и восстановление предоставленного в аренду недвижимого имущества Тернейского муниципального округа, предназначенного для оказания имущественной поддержки субъектам малого и среднего предпринимательства и физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход" и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства (далее - Порядок) определяет процедуру и условия получения арендатором (покупателем) согласия на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) недвижимого муниципального имущества, находящегося в собственности Тернейского муниципального округа (далее - имущество), арендодателем (продавцом) по которому выступает администрация Тернейского муниципального округа, а также порядок принятия решения о возмещении в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества стоимости затрат арендатора (покупателя), как в период проведения работ по капитальному ремонту, так и после завершения данных работ в течение срока действия договора аренды или договора купли-продажи.

1.2. Возмещение затрат арендатора (покупателя) производится в течение срока действия договора аренды или договора купли-продажи в счет подлежащей уплате арендной платы или стоимости выкупного имущества.

1.3. Возмещение затрат арендатора (покупателя) в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества осуществляется после получения согласия на проведение работ по капитальному ремонту в соответствии с Порядком и в отношении видов ремонтных работ, предусмотренных Порядком.

1.4. Администрация Тернейского муниципального округа (далее - Администрация) на основании поступившего соответствующего заявления арендатора (покупателя) и документов, предусмотренных Порядком, дает согласие на проведение работ по капитальному ремонту и принимает решение о возмещении в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества стоимости затрат арендатора (покупателя) на проведение капитального ремонта арендуемого (выкупаемого) имущества, по которому Администрация выступает арендодателем (продавцом).

1.5. Заявление арендатора (покупателя) с приложенным пакетом документов в случае необходимости производства работ по капитальному ремонту имущества подается до их начала в письменном виде на имя главы Тернейского муниципального округа.

1.6. Фактическая стоимость затрат арендатора (покупателя) на проведение работ по капитальному ремонту имущества, принимаемая к возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества, которая не может превышать расчетную стоимость затрат, предусмотренных проектно-сметной документацией, и сроки осуществления этого возмещения утверждаются постановлением Администрации.

1.7. Проведение арендатором (покупателем) работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) имущества и применение возмещения стоимости затрат арендатора (покупателя) в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества осуществляются в соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды или договором купли-продажи, заключенным между арендатором (покупателем) и арендодателем (продавцом), на основании постановления Администрации.

1.8. При возмещении затрат арендатора (покупателя) на капитальный ремонт недвижимого имущества принимается стоимость затрат в размере, не превышающем 70 процентов от двухгодичной (24 месяца) арендной платы, рассчитанной на день поступления заявления о необходимости производства работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) имущества.

1.9. Стоимость затрат на капитальный ремонт арендуемого (выкупаемого) имущества подлежит возмещению в счет оплаты выкупного имущества, в соответствии с договором купли-продажи, но не превышающем процентного отношения, указанного в [пункте 1.8](#Par62) Порядка.

**Раздел 2. Порядок получения арендатором (покупателем)**

**согласия на проведение капитального ремонта,**

**арендуемого (выкупаемого) им имущества**

2.1. Для получения арендатором (покупателем) согласия на проведение капитального ремонта арендуемого (выкупаемого) им имущества арендатор (покупатель) направляет заявление в Администрацию.

2.2. Администрация готовит проект постановления Администрации о согласии на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) им имущества при соблюдении следующих условий:

а) арендатор добросовестно выполняет условия договора аренды;

б) предлагаемые арендатором (покупателем) к производству работы относятся к одному из видов работ, указанным в [пункте 3.1](#Par85) Порядка.

2.3. Для получения согласия на проведение капитального ремонта арендуемого (выкупаемого) имущества арендатор (покупатель) представляет в Администрацию следующие документы:

- заявление в произвольной форме о разрешении ему произвести работы по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) имущества (далее - заявление);

- акт технического обследования объекта, отражающий его фактическое состояние и обосновывающий необходимость проведения работ. Акт технического обследования должен содержать предполагаемый перечень и объем необходимых работ с приложением фотографий. Акт технического обследования составляется специализированной организацией. К обследованию в обязательном порядке привлекается представитель Администрации. При ремонте инженерно-технических коммуникаций (канализация, водопровод, отопление, энергосбережение и т.д.) Акт технического обследования согласовывается также с соответствующими эксплуатационными организациями;

- письменное согласие балансодержателя имущества (при его наличии) в произвольной форме на проведение работ по капитальному ремонту имущества.

2.4. Администрация подготавливает и направляет в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения пакета документов, указанных в [пункте 2.3](#Par73) Порядка, постановление Администрации арендатору (покупателю) о согласии на проведение капитального ремонта и предоставлении ему права разработки проектно-сметной документации на производство работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) имущества.

В случае предоставления неполного пакета документов или несоответствия представленных документов требованиям, предусмотренным в [пункте 2.3](#Par73) Порядка, а также несоблюдения условий, указанных в [пункте 2.2](#Par70) Порядка, Администрация подготавливает в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения пакета документов арендатору (покупателю) письмо с мотивированным отказом по существу его заявления.

**Раздел 3. Условия и порядок принятия решения о возмещении**

**стоимости затрат арендатора (покупателя) на проведение**

**капитального ремонта арендуемого (выкупаемого) имущества**

**в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества**

3.1. К возмещению в виде арендной платы или стоимости выкупного имущества принимается стоимость следующих видов работ:

- техническая экспертиза и разработка проектно-сметной документации на работы по капитальному ремонту;

- ремонт и замена перекрытий;

- ремонт и замена полов;

- ремонт и замена дверных и оконных блоков;

- ремонт и замена системы вентиляции;

- частичная перекладка или усиление фундамента под наружные и внутренние стены;

- оборудование системами холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения.

Стоимость отделочных, а также иных работ, связанных со специфическими потребностями арендатора (покупателя) (перепланировка помещений, работы по обеспечению дополнительным тепло-, энерго-, водоснабжением, технологическим оборудованием, замена покрытия пола и т.п.) не подлежит возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества.

3.2. В случае возмещения в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества стоимости затрат арендатора (покупателя) на капитальный ремонт в период его проведения арендатор (покупатель) разрабатывает и представляет в Администрацию следующие документы:

- проектно-сметную документацию на проведение работ по капитальному ремонту арендуемого (выкупаемого) имущества с приложением заключения о результатах ее экспертизы, в том числе государственной экспертизы, в случае если ее проведение является в соответствии с законодательством обязательным;

- разрешение на строительство, выданное уполномоченными органами в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=D4FE4B8B8334D8CA5D04AE915B6B2193AF859E4493FD16E26594C4826FC6C475E3FE58B0DC03FFC472C70767F8MBS7E) Российской Федерации при капитальном ремонте муниципального имущества, находящегося в аренде (или на стадии выкупа), при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого муниципального имущества.

В случае капитального ремонта инженерно-технических коммуникаций проектно-сметная документация дополнительно согласовывается с соответствующей эксплуатационной организацией.

3.3. Администрация в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения пакета документов от арендатора (покупателя) выполняет следующие действия:

3.3.1. Проводит проверку представленных документов и при их соответствии подготавливает:

- постановление о возмещении стоимости затрат арендатора (покупателя), принимаемых к возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества, и об утверждении расчетной стоимости затрат арендатора (покупателя), принимаемых к возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества;

- дополнительное соглашение к договору аренды (договор купли-продажи), предусматривающее возмещение стоимости затрат арендатора (покупателя) на проведение капитального ремонта арендуемого (выкупаемого) имущества в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества.

3.3.2. При несоответствии представленных арендатором (покупателем) документов требованиям Порядка Администрация направляет в его адрес письмо с требованиями по их доработке.

В случае, если в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения письма арендатор (покупатель) не выполнит требования Администрации по доработке документов и не представит полный пакет документов, Администрация в течение 21 (двадцати одного) рабочего дня со дня получения письма направляет арендатору (покупателю) мотивированный отказ в возмещении стоимости затрат на капитальный ремонт арендуемого или выкупаемого им муниципального имущества.

3.4. Администрация в течение срока действия договора осуществляет контроль за исполнением арендатором (покупателем) принятых на себя обязательств по дополнительному соглашению или договору купли-продажи в порядке, установленном действующим законодательством.

3.5. Арендатор (покупатель) обязан в течение в течение 30 календарных дней после даты окончания работ, установленной дополнительным соглашением или договором купли-продажи, представить в Администрацию следующие документы:

- отчет рыночной стоимости выполненных ремонтных работ в отношении арендуемого (выкупаемого) имущества, подготовленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности;

- акт выполненных работ, подписанный подрядчиком и заказчиком;

- платежные документы, подтверждающие затраты на выполненные работы как наличными денежными средствами (кассовые чеки, товарные чеки, квитанции или другие документы, подтверждающие прием денежных средств за соответствующий товар (работу, услугу), так и в безналичном порядке (платежный документ с отметкой банка);

- договор подряда на выполнение ремонтных работ или трудовой договор;

- разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным органом в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=D4FE4B8B8334D8CA5D04AE915B6B2193AF859E4493FD16E26594C4826FC6C475E3FE58B0DC03FFC472C70767F8MBS7E) Российской Федерации (при его необходимости).

3.6. В случае, если планом-графиком проведения работ выполнение капитального ремонта предусмотрено в течение всего срока действия долгосрочного договора аренды или договора купли продажи, то документы, предусмотренные в пункте 3.6 Порядка, представляются арендатором (покупателем) в Администрацию поэтапно по мере выполнения работ по капитальному ремонту имущества.

3.7. Администрация обязана в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения документов от арендатора (покупателя):

- проверить представленные документы на их соответствие условиям дополнительного соглашения или договора купли-продажи;

- в случае, если стоимость фактических затрат арендатора (покупателя), подтвержденная документами, указанными в [пункте 3.5](#Par105) Порядка, меньше утвержденной расчетной стоимости затрат, подготовить распоряжение Администрации об утверждении фактической стоимости затрат арендатора (покупателя) на проведение работ по возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества, и дополнительное соглашение к договору аренды или договор купли-продажи, предусматривающие фактическую стоимость затрат арендатора (покупателя) на капитальный ремонт арендуемого (выкупаемого) им имущества, принимаемых к возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества.

3.8. Компенсации не подлежат затраты арендатора (покупателя) за ремонтно-строительные работы, выполненные с нарушением строительных норм и правил (СНиП).

3.9. При непредставлении или представлении арендатором (покупателем) в Администрацию, документов, предусмотренных в [пункте 3.5](#Par105) Порядка, позднее 30 (тридцати) рабочих дней с установленной даты окончания работ возмещение затрат прекращается, а арендатор (покупатель) теряет право на возмещение стоимости понесенных затрат в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества.

3.10. В случае, указанном в пункте 3.10 Порядка, Администрация возобновляет начисление арендной платы в полном размере (или выставляет полный расчет стоимости выкупного имущества) со дня заключения дополнительного соглашения к договору аренды или договора купли-продажи, указанного в [подпункте 3.3.1 пункта 3.3](#Par99) Порядка, с начислением пени в порядке, установленном для погашения задолженности по арендной плате или полной стоимости выкупного имущества.

Возобновление начисления арендной платы в полном размере (или с выставлением полного расчета стоимости выкупного имущества) в связи с отменой возмещения за счет аренды или стоимости выкупного недвижимого муниципального имущества не является изменением размера арендной платы или стоимости выкупного имущества, осуществляется без заключения дополнительного соглашения и является обязательным для арендатора (покупателя).

3.11. В случае возмещения в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества стоимости фактически выполненных арендатором (покупателем) работ арендатор (покупатель) представляет в Администрацию документы, предусмотренные [пунктами 3.2](#Par94) (при необходимости) и [3.5](#Par105) Порядка.

3.12. Администрация при поступлении документов от арендатора (покупателя) в случае, предусмотренном в пункте 3.11 Порядка, в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня получения документов:

3.12.1. Проводит проверку представленных документов и при их соответствии требованиям Порядка подготавливает:

- постановление о возмещении стоимости затрат арендатора (покупателя), в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества, и об утверждении расчетной стоимости затрат арендатора (покупателя), принимаемых к возмещению в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества;

- дополнительное соглашение к договору аренды или договор купли-продажи, предусматривающие применения возмещения стоимости затрат арендатора (покупателя) на проведение капитального ремонта арендуемого (выкупаемого) имущества в счет арендной платы или стоимости выкупного имущества.

3.12.2. При несоответствии представленных документов требованиям Порядка направляет арендатору (покупателю) письмо с рекомендациями по их доработке либо письмо с мотивированным отказом по существу его заявления при несоблюдении требований, установленных Порядком.