



## АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА СМОЛЕНСКА

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26.04.2022 № 1179.адм

Об утверждении Положения о порядке согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом города Смоленска,

Администрация города Смоленска **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемое Положение о порядке согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение.

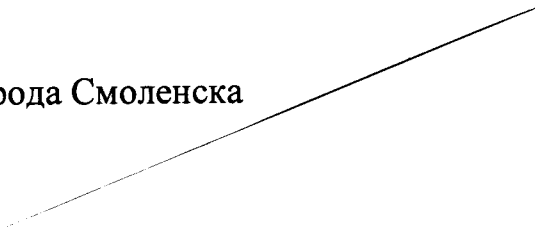
2. Постановления Администрации города Смоленска от 31.12.2009 № 1620-адм «Об утверждении Положения о порядке согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение», от 23.08.2010 № 1503-адм «О внесении изменений в постановление Администрации города Смоленска от 31.12.2009 № 1620-адм «Об утверждении Положения о порядке согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение», от 22.08.2011 № 1564-адм «О внесении изменений в постановление Администрации города Смоленска от 31.12.2009 № 1620-адм «Об утверждении Положения о порядке согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов

муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение», от 23.09.2011 № 1852-адм «О внесении изменения в постановление Администрации города Смоленска от 31.12.2009 № 1620-адм «Об утверждении Положения о порядке согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение», от 09.02.2015 № 183-адм «О внесении изменений в постановление Администрации города Смоленска от 31.12.2009 № 1620-адм «Об утверждении Положения о порядке согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение» признать утратившими силу.

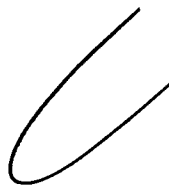
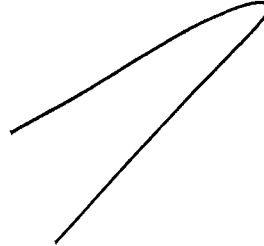
3. Комитету по информационным ресурсам и телекоммуникациям Администрации города Смоленска разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации города Смоленска.

4. Муниципальному казённому учреждению «Городское информационное агентство» опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

Глава города Смоленска



А.А. Борисов



УТВЕРЖДЕНО

постановлением Администрации  
города Смоленска

от 26.04.2022 № 1119.агн

## ПОЛОЖЕНИЕ

**о порядке согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение**

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации в целях поддержания недвижимого нежилого имущества, находящегося в муниципальной собственности города Смоленска и сданного в аренду (далее – нежилые объекты), в состоянии, пригодном для эксплуатации, и устанавливает порядок согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых нежилых объектов (далее – капитальный ремонт), а также возмещения затрат на их проведение.

1.2. Настоящее Положение не применяется в отношении нежилых объектов, арендуемых организациями, финансируемыми из федерального и областного бюджетов или бюджета города Смоленска, в случае целевого финансирования капитального ремонта.

1.3. Капитальный ремонт нежилых объектов – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа элементов здания, помещений с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, направленной на улучшение эксплуатационных показателей и не связанной с изменением основных технико-экономических показателей здания и его функционального назначения.

1.4. Для решения вопроса о необходимости проведения капитального ремонта при Администрации города Смоленска создается комиссия по вопросам согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда и возмещения затрат на их проведение (далее – Комиссия).

1.5. Комиссия является постоянно действующим коллегиальным органом, созданным при Администрации города Смоленска. Положение о Комиссии и ее состав утверждаются постановлением Администрации города Смоленска.

1.6. Возмещение затрат на проведение капитального ремонта, подлежащих зачету в счет оплаты арендной платы, производится за период, не превышающий одного года.

## 2. ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ ПРОИЗВОДСТВА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

2.1. Для получения разрешения на производство капитального ремонта арендатор обращается в Администрацию города Смоленска с заявлением о возмещении затрат на проведение капитального ремонта, подлежащих зачету в счет оплаты арендной платы, в котором также указывается:

- наименование, организационно-правовая форма, место нахождения – для юридического лица;
- фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства, данные документа, удостоверяющего личность, – для индивидуального предпринимателя;
- номер и дата договора аренды;
- адрес арендуемого нежилого объекта;
- перечень необходимых при проведении капитального ремонта видов и объемов ремонтно-строительных работ;
- предложения о сроках проведения ремонтно-строительных работ.

К заявлению прилагаются:

- акт обследования технического состояния нежилого объекта (дефектная ведомость), выполненный специализированной организацией, имеющей свидетельство о допуске к работам по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное саморегулируемой организацией в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, подтверждающий необходимость проведения капитального ремонта;

- план-график проведения работ;
- проектная документация, разработанная и согласованная в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- смета на проведение капитального ремонта, утвержденная заказчиком (арендатором), прошедшая государственную экспертизу, если таковая требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- заключение органа охраны объектов культурного наследия Смоленской области о необходимости проведения капитального ремонта с указанием перечня, объемов и стоимости ремонтно-строительных работ (для объектов нежилого фонда, являющихся объектами культурного наследия либо расположенных в зданиях – объектах культурного наследия).

2.2. Заявление и прилагаемые к нему документы, указанные в пункте 2.1 настоящего Положения, передаются в управление имущественных, земельных и жилищных отношений Администрации города Смоленска.

2.3. Управление имущественных, земельных и жилищных отношений Администрации города Смоленска в течение трех рабочих дней со дня получения заявления направляет пакет документов в Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Смоленска, управление

архитектуры и градостроительства Администрации города Смоленска, управление учета и отчетности Администрации города Смоленска (далее – структурные подразделения Администрации города Смоленска), а также в муниципальное казенное учреждение «Строитель» для подготовки заключений о необходимости производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений нежилого объекта и возмещении затрат на их проведение.

2.4. Указанные в пункте 2.3 настоящего Положения структурные подразделения Администрации города Смоленска, муниципальное казенное учреждение «Строитель» в двухнедельный срок со дня получения пакета документов представляют в управление имущественных, земельных и жилищных отношений Администрации города Смоленска заключения о необходимости производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений нежилого объекта и возмещении затрат на их проведение.

2.5. На основании заключений структурных подразделений Администрации города Смоленска, муниципального казенного учреждения «Строитель» о необходимости производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений нежилого объекта и возмещении затрат на их проведение управление имущественных, земельных и жилищных отношений Администрации города Смоленска в трехдневный срок со дня поступления вышеназванных заключений осуществляет подготовку проекта повестки заседания Комиссии с определением даты (не позднее одного месяца со дня обращения арендатора с заявлением), времени и места его проведения.

2.6. Комиссия принимает решение о необходимости производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений нежилого объекта и снижении арендной платы на сумму, не превышающую 90 % от арендной платы, на время производства капитального ремонта в соответствии с Порядком определения арендной платы за пользование жилыми помещениями, находящимися в муниципальной собственности, утвержденным решением 53-й сессии Смоленского городского Совета II созыва от 27.02.2004 № 806, либо об отказе в производстве капитального ремонта и возмещении затрат на его проведение. Решение Комиссии оформляется протоколом.

2.7. Положительное решение Комиссии является основанием для возмещения затрат на проведение капитального ремонта, подлежащих зачету в счет оплаты арендной платы.

2.8. В производстве капитального ремонта должно быть отказано в случаях, если:

- имеется задолженность по арендной плате;
- отсутствует необходимая информация в заявлении и (или) не представлены документы, указанные в пункте 2.1 настоящего Положения;
- хотя бы одно из структурных подразделений Администрации города Смоленска дало отрицательное заключение о необходимости производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений нежилого объекта и возмещении затрат на их проведение;

- арендатору предоставлена льгота по арендной платы по другим основаниям.

2.9. На основании решения Комиссии о необходимости производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений нежилого объекта и снижении арендной платы управление имущественных, земельных и жилищных отношений Администрации города Смоленска в течение пяти рабочих дней направляет в адрес арендатора дополнительное соглашение к договору аренды о проведении капитального ремонта и снижении арендной платы.

2.10. В случае принятия Комиссией решения об отказе в производстве капитального ремонта и возмещении затрат на его проведение управление имущественных, земельных и жилищных отношений Администрации города Смоленска в течение трех рабочих дней направляет в адрес арендатора соответствующее уведомление.

2.11. Расходы по составлению и согласованию проектно-сметной документации на производство капитального ремонта и проведению ее государственной экспертизы при определении суммы затрат на капитальный ремонт, подлежащей возмещению, не учитываются.

### **3. УСЛОВИЯ ПРОИЗВОДСТВА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

3.1. Обязательными при проведении капитального ремонта арендатором являются следующие условия:

3.1.1. Обеспечение исправного состояния элементов нежилого объекта, заданных параметров и режимов работы входящих в их состав технических устройств.

3.1.2. Обеспечение качества проведения ремонтно-строительных работ.

3.1.3. Изменения, проведенные в ходе капитального ремонта, не должны приводить к изменению площади арендуемого нежилого объекта.

3.1.4. Виды и объемы работ по капитальному ремонту, подлежащие зачету, должны быть выделены в отдельную смету.

3.2. Текущий контроль за ходом выполнения арендатором ремонтно-строительных работ осуществляет представитель арендодателя.

### **4. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ВОЗМЕЩЕНИЯ ЗАТРАТ**

4.1. Для подтверждения произведенных затрат арендатор не позднее десяти календарных дней с даты окончания капитального ремонта нежилого объекта и подписания акта о приемке выполненных работ представляет в Администрацию города Смоленска:

- справку о стоимости выполненных работ и затрат (форма КС-3), акты о приемке выполненных работ (форма КС-2), подписанные арендатором и подрядчиком;

- копии договоров подряда, заверенные надлежащим образом;
- платежные документы, подтверждающие затраты на выполненные работы;
- проектно-сметную документацию, разработанную на основании технического обследования нежилого объекта и уточненную после подписания акта о приемке выполненных работ;
- справку о выполнении задания на производство работ, выданную органом охраны объектов культурного наследия Смоленской области (для объектов нежилого фонда, являющихся объектами культурного наследия либо расположенных в зданиях – объектах культурного наследия);
- справку муниципального казенного учреждения «Строитель», осуществляющего контроль за соответствием стоимости работ проектным, сметным расчетам и договорным ценам, строительным нормам и правилам производства и приемки этих работ.

4.2. Управление имущественных, земельных и жилищных отношений Администрации города Смоленска проверяет и направляет в структурные подразделения Администрации города Смоленска представленные арендатором документы, указанные в пункте 4.1 настоящего Положения. Структурные подразделения Администрации города Смоленска в двухнедельный срок направляют в Комиссию заключения о соответствии объемов и стоимости работ ранее согласованной проектно-сметной документации на выполнение капитального ремонта.

4.3. Возмещению подлежат следующие затраты арендатора:

- на капитальный ремонт (в том числе работы по усилению или частичной замене) основных конструкций нежилого объекта в связи с неудовлетворительным техническим состоянием, подтвержденным материалами обследования, выполненного специализированной организацией;
- на ремонт или замену кровли, лестничных маршей и площадок, ремонт фасадов зданий, входных крылец, полов, перекрытий, стен, оконных и дверных заполнений и пр.;
- на ремонт или замену инженерного оборудования, систем водо-, тепло- и энергоснабжения, вентиляции, канализации, дренажа при условии их неудовлетворительного технического состояния и общестроительные работы, сопровождающие этот ремонт.

4.4. Затраты арендатора на текущий ремонт, косметический ремонт, отделочные работы, иные работы, связанные со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, устройство дополнительных входов, выполнение мероприятий по обеспечению нормативной звукоизоляции, пожарной безопасности, проведение работ по обеспечению технологических процессов, а также работ, связанных с обеспечением дополнительным тепло-, энерго- и водоснабжением), а также на капитальный ремонт, произведенный по собственной инициативе, не возмещаются.

4.5. В случае, если разница между суммой арендной платы, подлежащей оплате, и суммой арендной платы, до которой было произведено ее снижение, превышает сумму затрат на капитальный ремонт, арендатор возмещает в бюджет города Смоленска полученную разницу между указанными суммами в порядке и сроки, определенные условиями дополнительного соглашения, указанного в пункте 2.9 настоящего Положения.

4.6. В случае возмещения затрат арендатора на капитальный ремонт на период проведения капитального ремонта другие льготы по оплате арендной платы не предоставляются.

4.7. Затраты арендатора на капитальный ремонт арендуемых нежилых объектов учитываются Администрацией города Смоленска при разработке прогноза поступлений в бюджет города Смоленска от сдачи в аренду имущества на очередной финансовый год, а также плановый период и являются основанием для уменьшения прогноза поступлений в бюджет.

4.8. Произведенные в ходе работ по капитальному ремонту нежилых объектов в счет освобождения от арендной платы в соответствии с настоящим Положением неотделимые улучшения муниципального имущества являются муниципальной собственностью города Смоленска и должны быть безвозмездно переданы арендатором арендодателю в надлежащем состоянии в составе арендованного имущества в случае прекращения договора аренды.