



Администрация муниципального района  
"Забайкальский район"

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

04 декабря 2013 г.

№ 1515

пгт. Забайкальск

**О внесении изменений в постановление Администрации муниципального района «Забайкальский район» от 30 марта 2012 года № 479 «Об утверждении Положения о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Забайкальский район», и возмещения затрат арендатора на его проведение»**

В целях эффективного использования муниципального имущества муниципального района «Забайкальский район», в соответствии со статьей 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, Положением «О порядке владения, распоряжения, использования и управления муниципальной собственностью муниципального района «Забайкальский район», утвержденного решением Совета муниципального района «Забайкальский район» от 23.09.2005г. № 69, на основании ст. 28 Устава муниципального района «Забайкальский район» **постановляю:**

1. Внести изменения в приложение №2, утвержденное постановлением Администрации муниципального района «Забайкальский район» от 30 марта 2012 года № 479 «Об утверждении Положения о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Забайкальский район», и возмещения затрат арендатора на его проведение» согласно приложения.

2. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Глава муниципального района

А.М. Эпов

### Состав

#### **Комиссии по вопросам необходимости проведения капитального ремонта объектов и возмещения затрат арендатора на его проведение в счет арендной платы**

- начальник Управления экономического развития Администрации муниципального района «Забайкальский район»;
  - начальник Отдела имущественных и земельных отношений Управления экономического развития, Администрации муниципального района «Забайкальский район», заместитель председателя комиссии;
  - председатель Комитета по финансам муниципального района «Забайкальский район»;
  - главный специалист по налогам и сборам Комитета по финансам муниципального района «Забайкальского район»;
  - главный специалист Отдела имущественных и земельных отношений Управления экономического развития, Администрации муниципального района «Забайкальский район», секретарь комиссии;
  - начальник отдела по правовым и кадровым вопросам Администрации муниципального района «Забайкальский район»;
  - начальник Управления территориального развития Администрации муниципального района «Забайкальский район».
-



## Администрация муниципального района "Забайкальский район"

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30 марта 2012г.

№ 449

пгт. Забайкальск

**Об утверждении Положения о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Забайкальский район», и возмещения затрат арендатора на его проведение**

В целях эффективного использования муниципального имущества муниципального района «Забайкальский район», в соответствии со статьей 616 Гражданского кодекса Российской Федерации, Положением «О порядке владения, распоряжения, использования и управления муниципальной собственностью муниципального района «Забайкальский район», утвержденного решением Совета муниципального района «Забайкальский район» от 23.09.2005г. № 69, на основании ст. 28 Устава муниципального района «Забайкальский район» **постановляет:**

1. Утвердить Положение о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Забайкальский район», и возмещения затрат арендатора на его проведение (Приложение № 1).

2. Утвердить состав Комиссии по вопросам необходимости проведения капитального ремонта объектов и возмещения затрат арендатора на его проведение в счет арендной платы (Приложение № 2).

3. Утвердить Положение о Комиссии по вопросам необходимости проведения капитального ремонта объектов и возмещения затрат арендатора на его проведение в счет арендной платы (Приложение № 3).

4. Установить минимальный размер арендной платы в размере 25% от размера месячной арендной платы, установленной в договоре аренды.

5. Рекомендовать Главам поселений муниципального района «Забайкальский район» до 01 июня 2012 года утвердить положения о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности, и возмещения затрат арендатора на его проведение.

**И.о. Главы Администрации  
муниципального района**



A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, is written over the signature line.

**А.М. Эпов**

Приложение № 1

Утверждено постановлением  
Администрацией  
муниципального района  
«Забайкальский район»

от «30» марта 2012 года № 479

Положение

о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Забайкальский район», и возмещения затрат арендатора на его проведение

1. Общие положения

1. Положение о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Забайкальский район» (далее - объекты), и возмещения затрат арендатора на его проведение устанавливает порядок согласования проведения капитального ремонта объектов, а также порядок возмещения затрат арендатора на его проведение в счет арендной платы.

2. Настоящее Положение не применяется в отношении объектов, закрепленных на праве оперативного управления и хозяйственного ведения за бюджетными учреждениями, автономными учреждениями, казенными учреждениями, казенными предприятиями.

3. Решения о согласовании проведения капитального ремонта объектов и о возмещении затрат на его проведение в счет арендной платы принимаются Главой муниципального района «Забайкальский район» на основании решения Комиссии.

4. Для решения вопроса о необходимости проведения капитального ремонта объекта создается комиссия по вопросам необходимости проведения капитального ремонта объектов и возмещения затрат арендатора на его проведение в счет арендной платы..

5. Перечень видов работ по капитальному ремонту объектов, затраты арендатора на проведение которых подлежат возмещению в счет арендной платы, установлен в приложении № 1 к настоящему Положению.

6. Затраты арендатора на проведение работ, не предусмотренных в пункте 5 настоящего Положения, производятся арендатором за счет собственных средств без права возмещения.

7. Все отделимые и неотделимые улучшения, произведенные арендатором в ходе капитального ремонта объекта, являются собственностью муниципального района «Забайкальский район» и должны быть переданы арендатором арендодателю безвозмездно в надлежащем состоянии в составе объекта в случае прекращения договора аренды.

8. Затраты на проведение аварийного капитального ремонта для восстановления объекта до рабочего состояния после наступления страхового

случая компенсируются соответствующей страховой компанией, осуществившей страховую защиту сдаваемого в аренду объекта, в соответствии с условиями заключенного договора аренды.

9. Затраты на капитальный ремонт объектов в счет арендной платы учитываются при разработке бюджетного назначения по поступлениям в бюджет муниципального района «Забайкальский район» от сдачи в аренду имущества, находящегося в собственности муниципального района «Забайкальский район», на очередной финансовый год и являются основанием для его уменьшения.

## **2. Получение арендатором согласия на проведение капитального ремонта объекта в счет арендной платы**

10. Для согласования проведения капитального ремонта объекта в счет арендной платы (далее - капитальный ремонт) арендатор представляет следующие документы:

1) заявление установленного образца (приложение № 2 к настоящему Положению);

2) дефектный акт;

3) проектную документацию, выполненную организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством;

4) сметный расчет на выполнение работ по капитальному ремонту, выполненный организацией, осуществляющей свою деятельность в соответствии с действующим законодательством;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация подлежит государственной экспертизе в соответствии с действующим законодательством;

6) план-график проведения работ.

Виды и объемы работ по капитальному ремонту, подлежащие возмещению в соответствии с пунктом 5 настоящего Положения, должны быть выделены в смете отдельно.

3. Расходы по составлению и согласованию проектно-сметной документации на капитальный ремонт и проведению ее государственной экспертизы при определении суммы затрат на капитальный ремонт, подлежащей возмещению в счет арендной платы, несет арендатор.

4. Комиссия после представления арендатором документов, указанных в пункте К) настоящего Положения, в течение 10 рабочих дней принимает решение о согласовании или об отказе согласования проведения капитального ремонта и сообщает о своем решении арендатору.

12. Основанием для отказа Комиссии в согласовании проведения капитального ремонта является:

1) представление арендатором неполного перечня документов, указанных в пункте 10 настоящего Положения;

2) отсутствие обоснования необходимости проведения капитального ремонта;

3) наличие у арендатора на момент подачи заявления о согласовании проведения капитального ремонта задолженности в бюджет муниципального района «Забайкальский район» по арендным платежам.

13. До даты начала проведения капитального ремонта, установленной в Постановлении Администрации муниципального района «Забайкальский район», арендатор обязан вносить арендную плату в соответствии с условиями договора аренды в полном объеме.

### **3. Возмещение затрат арендатора на капитальный ремонт**

14. Для возмещения затрат на капитальный ремонт арендатор не позднее 10 рабочих дней с даты окончания капитального ремонта представляет следующие документы:

1) заявление о возмещении затрат (приложение № 3 к настоящему Положению);

2) договор на выполнение работ по капитальному ремонту;

3) разрешение на строительство (в случаях, предусмотренных действующим законодательством);

4) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (в случаях, предусмотренных действующим законодательством);

5) справку организации, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости (в случае необходимости - технический паспорт), с учетом выполненных перепланировок помещений после проведения капитального ремонта с отражением изменений стоимости объекта;

6) акт приемки объекта с полным перечнем выполненных работ (унифицированная форма № КС-2);

7) справку о стоимости выполненных работ (унифицированная форма № КС-3);

8) копии документов, подтверждающих затраты арендатора на капитальный ремонт, заверенные арендатором.

15. Управление экономического развития Администрации муниципального района «Забайкальский район» в день представления арендатором документов, указанных в пункте 15 настоящего Положения, в течение 10 рабочих дней:

- в случае если Комиссия принимает решение о возмещении затрат на капитальный ремонт, готовит проект постановления о возмещении затрат на капитальный ремонт в счет арендной платы и проект дополнительного соглашения к договору аренды о возмещении затрат и сообщает об этом арендатору;

- в случае если Комиссия принимает решение об отказе возмещения затрат на капитальный ремонт, сообщает об этом арендатору в письменной форме, мотивируя отказ.

17. Основанием для отказа Комиссии в возмещении затрат на капитальный ремонт является:

1) представление арендатором неполного перечня документов, указанных в пункте 15 настоящего Положения;

2) выполнение ремонтно-строительных работ с нарушением строительных норм и правил.

18. К возмещению принимается стоимость затрат арендатора, не превышающая 24-кратную разницу между размером месячной арендной платы, установленной в договоре аренды и минимальным размером месячной арендной платы, утвержденной постановлением Администрации муниципального района «Забайкальский район».

19. Затраты арендатора на капитальный ремонт возмещаются в соответствии с согласованной сметой без учета налога на добавленную стоимость.

20. В период возмещения затрат арендатора на капитальный ремонт арендатор обязан ежемесячно в порядке, установленном договором аренды, вносить арендную плату в размере минимальной месячной арендной платы, установленной в дополнительном соглашении к договору аренды.

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

#### **4. Расчет длительности периода и величины стоимости затрат арендатора на капитальный ремонт, подлежащих возмещению в счет арендной платы**

22. Период возмещения затрат на капитальный ремонт начинается с даты заключения дополнительного соглашения к договору аренды объекта недвижимого имущества.

Длительность периода, в течение которого осуществляется возмещение затрат на капитальный ремонт, определяется по формуле:

$$П = С_p : (A - a), \text{ где}$$

П - длительность периода возмещения (в месяцах);

С<sub>р</sub> - расчетная стоимость затрат арендатора на проведение капитального ремонта, согласно уточненной и утвержденной смете;

А - размер месячной арендной платы, установленной в договоре аренды;

а - минимальный размер месячной арендной платы.

23. Величина стоимости затрат арендатора на капитальный ремонт, принимаемой к возмещению в счет арендной платы, определяется по формуле:

$$С_z = (A - a) \times 24, \text{ где}$$

С<sub>з</sub> - общая стоимость затрат, которая принимается к зачету;

А - размер месячной арендной платы, установленной в договоре аренды;

а - минимальный размер месячной арендной платы.

24. В случае, если в последний месяц периода, в течение которого осуществляется возмещение затрат, остаток стоимости затрат арендатора меньше разницы между размером месячной арендной платы, установленной в договоре аренды, и минимальным размером месячной арендной платы, размер арендной платы за этот месяц рассчитывается по формуле:

$А_{пм} = А - С_{ост}$ , где

$А_{пм}$  - арендная плата, вносимая арендатором за последний месяц периода зачета затрат;

$А$  - размер месячной арендной платы, установленной в договоре аренды;

$С_{ост}$  - остаток стоимости затрат арендатора, подлежащий возмещению в последний месяц периода.

25. В случае, если датой начала работ не является первый день месяца, арендатор вносит за этот месяц арендную плату в размере месячной арендной платы, установленной в договоре аренды, а возмещение стоимости затрат арендатора на капитальный ремонт начинается с первого числа следующего месяца.

## **5. Заключительное положение**

26. Арендатор вправе обжаловать отказ Комиссии в согласовании проведения капитального ремонта, а также отказ в возмещении затрат арендатора на капитальный ремонт в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Положению о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Забайкальский район», и возмещения затрат арендатора на его проведение

**Перечень видов работ по капитальному ремонту объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Забайкальский район», затраты арендатора на проведение которых подлежат возмещению в счет арендной платы**

### Фундаменты

1. Смена деревянных ступьев или замена их на каменные или бетонные столбы.
2. Частичная перекладка (до 10%), а также усиление каменных фундаментов и подвальных стен, не связанное с надстройкой здания или дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.
3. Восстановление вертикальной и горизонтальной изоляции фундаментов.
4. Восстановление существующей отмостки вокруг здания (более 20% общей площади отмостки).
5. Ремонт существующих дренажей вокруг здания.
6. Смена одиночных разрушающихся каменных и бетонных столбов.

### 2. Стены и колонны

7. Заделка трещин в кирпичных или каменных стенах с расчисткой борозд, с перевязкой швов со старой кладкой.
8. Устройство и ремонт конструкций, укрепляющих каменные стены.
9. Перекладка ветхих кирпичных карнизов, перемычек парапетов прямиков и выступающих частей стен.
10. 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.
11. Укрепление железобетонных и каменных колонн обоями.
12. Ремонт и частичная замена (до 2.0% общего объема) колонн, не связанные с дополнительными нагрузками от вновь устанавливаемого оборудования.
13. Смена заполнителей в стенках с каменным, железобетонным и металлическим каркасом (до 40%).
14. Смена ветхих венцов бревенчатых или брусчатых стен (до 20% общей поверхности стен).
15. Сплошная проконопатка бревенчатых или брусчатых стен.
16. Частичная смена обшивок, засыпок и плитных утеплителей каркасных стен (до 50% общей площади степ).
17. Смена или ремонт обшивки и утепления деревянных поколей.
18. Ремонт каменных цоколей деревянных степ с перекладкой их до 50% общего объема.
19. Постановка вновь и смена изношенных сжимов бревенчатых и брусчатых стен.

### 3. Перегородки

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

21. При производстве капитального ремонта перегородок допускается частичная перепланировка с увеличением общей площади перегородок не более 20%.

#### **4. Крыши и покрытия**

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

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

24. Усиление ферм при замене типов покрытия (замена дерево-плиты 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.

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

26. Ремонт несущих конструкций световых фонарей.

27. Ремонт устройств по открыванию переплетов световых фонарей.

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

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

30. Переустройство крыш в связи с заменой материала кровли.

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

#### **5. Междуэтажные перекрытия и полы**

32. Ремонт или смена междуэтажных перекрытий.

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

34. Усиление всех видов междуэтажных и чердачных перекрытий.

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

36. 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.

#### **6. Окна, двери и ворота**

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

#### **7. Лестницы и крыльца**

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

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

#### **8. Внутренние штукатурные, облицовочные и малярные работы**

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

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

42. Сплошная антикоррозийная окраска металлических конструкций.

#### **9. Фасады**

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

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

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

46. Возобновление лепных деталей.
47. Сплошная окраска устойчивыми составами.
48. Очистка фасада пескоструйными аппаратами.
49. Смена балконных плит и ограждений.
50. Смена покрытий выступающих частей здания.

#### **10. Печи**

51. Полная перекладка всех типов отопительных печей, дымовых труб и их оснований.
52. Переоборудование печей для сжигания в них угля и газа.
53. Полная перекладка кухонных плит.

#### **11. Центральное отопление**

54. 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).
55. Ремонт и смена расширителей, конденсационных горшков и другого оборудования сети.
56. Ремонт и перекладка фундаментов под котлы.
57. Автоматизация котельных.
58. Перевод с печного отопления на центральное.
59. Смена отопительных регистров.
60. Присоединение зданий к теплофикационным сетям (при расстоянии от здания до сети не более 100 м).

#### **12. Вентиляция**

61. Частичная или полная смена воздуховодов.
62. Смена вентиляторов.
63. Перемотка или смена электродвигателей.
64. Смена шиберов, дефлекторов, дроссель-клапанов, жалюзи.
65. Частичная или полная смена вентиляционных коробов.
66. Смена калориферов.
67. Смена агрегатов отопительных.
68. Смена фильтров.
69. Смена циклонов.
70. Смена отдельных конструкций камер.

#### **13. Водопровод и канализация**

71. Частичная или полная смена внутри здания трубопровода, включая вводы водопровода и выпуска канализации.

#### **14. Горячее водоснабжение**

72. Смена змеевиков и бойлеров.
73. Смена трубопровода, деталей и в целом насосных агрегатов, баков и изоляции трубопровода.

#### **15. Электрическое освещение и связь**

74. Смена износившихся участков сети (более 10%).
  75. Смена предохранительных щитков.
  76. Ремонт или восстановление кабельных каналов.
  77. Замена светильников на другие типы (обычных на люминесцентные).
-

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Положению о порядке согласования проведения капитального ремонта арендуемых объектов недвижимости, находящихся в муниципальной собственности муниципального района «Забайкальский район», и возмещения затрат арендатора на его проведение

Главе муниципального района «Забайкальский район»  
С.К. Васильеву

от \_\_\_\_\_

**Заявление**

Прошу разрешить проведение капитального ремонта объекта недвижимости, находящегося в муниципальной собственности муниципального района «Забайкальский район», расположенного по адресу: \_\_\_\_\_

арендуемого на основании договора аренды от «\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_, в связи с

\_\_\_\_\_ (указать причину необходимости проведения капитального ремонта)

Заявитель

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

Дата \_\_\_\_\_

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3  
к Положению о порядке согласования  
проведения капитального ремонта  
арендуемых объектов недвижимости,  
находящихся в муниципальной  
собственности муниципального района  
«Забайкальский район», и возмещения  
затрат арендатора на его проведение

Главе муниципального района «Забайкальский район»  
С.К. Васильеву

от \_\_\_\_\_

**Заявление**

В связи с проведением согласованного капитального ремонта объекта  
недвижимости, переданного по договору аренды от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_,  
расположенного по адресу:

\_\_\_\_\_

прошу произвести возмещение затрат на капитальный ремонт в счет арендной  
платы. Прилагаю следующие документы:

- договор на выполнение работ по капитальному ремонту объекта;
- разрешение на строительство (в случаях, предусмотренных действующим  
законодательством);
- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (в случаях, предусмотренных  
действующим законодательством);
- справку организации, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию  
объектов недвижимости (в случае необходимости - технический паспорт), с  
учетом выполненных перепланировок помещений после проведения  
капитального ремонта с отражением изменений стоимости арендуемого  
объекта;
- акт приемки объекта с полным перечнем выполненных работ  
(унифицированная форма № КС-2);
- справку о стоимости выполненных работ (унифицированная форма № КС-3);
- заверенные копии документов, подтверждающих затраты на капитальный  
ремонт.

Заявитель \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)

Дата \_\_\_\_\_

Приложение № 2  
Утверждено  
постановлением Администрацией  
муниципального района  
«Забайкальский район»  
от «30» марта 2012 года №479 \_\_

**Состав**

**Комиссии по вопросам необходимости проведения капитального ремонта объектов и возмещения затрат арендатора на его проведение в счет арендной платы**

№ п/п	ФИО	Должность
	Немеров Геннадий Вениаминович	- начальник Управления экономического развития Администрации муниципального района «Забайкальский район», председатель комиссии;
	Архипова Наталья Николаевна	- начальник Отдела имущественных и земельных отношений Управления экономического развития, Администрации муниципального района «Забайкальский район», заместитель председателя комиссии;
	Чипизубова Наталья Николаевна	- председатель Комитета по финансам муниципального района «Забайкальский район»;
	Назарова Наталья Алексеевна	- главный специалист по налогам и сборам Комитета по финансам муниципального района «Забайкальского район»;
	Кузьмина Екатерина Викторовна	- главный специалист Отдела имущественных и земельных отношений Управления экономического развития, Администрации муниципального района «Забайкальский район», секретарь комиссии;
	Антохина РЗ.	- начальник отдела по правовым и кадровым вопросам;
	Емельянов Е.А.	- начальник Управления жизнеобеспечения Администрации муниципального района «Забайкальский район».