



## АДМИНИСТРАЦИЯ СЕВЕРОУРАЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

14.12.2020

№ 1137

г. Североуральск

#### **Об утверждении Положения о порядке проведения капитального ремонта арендуемых нежилых объектов, находящихся в собственности Североуральского городского округа**

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Североуральского городского округа, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Североуральского городского округа, утвержденным решением Думы Североуральского городского округа от 25.12.2019 № 72, Администрация Североуральского городского округа

#### **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить Положение о порядке проведения капитального ремонта арендуемых нежилых объектов, находящихся в собственности Североуральского городского округа (прилагается).
2. Рекомендовать муниципальным унитарным предприятиям и муниципальным учреждениям Североуральского городского округа руководствоваться настоящим постановлением.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Первого заместителя Главы Администрации Североуральского городского округа В.В. Паслера.
4. Настоящее постановление опубликовать в газете «Наше слово» и на официальном сайте Администрации Североуральского городского округа.

Глава  
Североуральского городского округа



В.П. Матюшенко

Утверждено  
постановлением Администрации  
Североуральского городского округа  
от 14.12.2020 № 1137  
«Об утверждении Положения о  
порядке проведения капитального  
ремонта арендуемых нежилых  
объектов, находящихся в  
собственности Североуральского  
городского округа»

## Положение

о порядке проведения капитального ремонта арендуемых нежилых объектов,  
находящихся в собственности Североуральского городского округа

### 1. Общие положения

1.1. Положение о порядке проведения капитального ремонта арендуемых нежилых объектов, находящихся в собственности Североуральского городского округа (далее по тексту – Положение) разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Североуральского городского округа, Положением о порядке управления и распоряжения имуществом, находящемся в собственности Североуральского городского округа, утвержденным решением Думы Североуральского городского округа от 25.12.2019 №72, с целью установления порядка проведения капитального ремонта, переданного в аренду недвижимого имущества, находящегося в муниципальной собственности Североуральского городского округа: нежилого здания, его части, сооружения, нежилых помещений (далее по тексту – нежилой объект).

1.2. Положение определяет условия и порядок проведения капитального ремонта арендуемых нежилых объектов.

1.3. Права и обязанности Арендодателя и Арендатора при проведении капитального ремонта муниципального имущества и возмещение затрат по капитальному ремонту регулируются статьей 616 Гражданского кодекса РФ и Бюджетным кодексом РФ.

1.4. Проведение капитального ремонта осуществляется только с согласия Администрации Североуральского городского округа (далее Администрация).

1.5. По характеру организации капитальный ремонт разделяется на плановый (комплексный и выборочный) и неплановый (аварийный).

При комплексном капитальном ремонте производится восстановление всех изношенных конструктивных элементов, сетей, систем, устройств и инженерного оборудования.

При выборочном капитальном ремонте производится смена или ремонт отдельных конструктивных элементов, частей здания, отдельных участков систем, сетей, коммуникаций и устройств инженерного оборудования, вышедшего из строя.

Неплановый (аварийный) ремонт выполняется для ликвидации последствий пожаров, внезапных аварий, повреждений конструкций и элементов здания, оборудования, сетей и коммуникаций, вызванных стихийными бедствиями, экстремальными условиями и ситуациями.

1.6. Периодичность комплексного капитального ремонта устанавливается 30 лет для всех типов зданий, минимальные сроки между выборочными капитальными ремонтами – 5 лет.

1.7. Возмещение затрат в счет арендной платы производится в случаях проведения Арендатором:

1) капитального ремонта объекта в связи с его неудовлетворительным техническим состоянием, подтвержденным материалами обследования, выполненного лицом, имеющим выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к данным видам работ;

2) капитального ремонта или замены инженерного оборудования, систем водо-, тепло- и энергоснабжения, вентиляции, канализации, капитального ремонта фасадов, укрепления фундамента, ремонта или замены кровли, лестничных маршей, площадок и водосточных систем, стен и перекрытий, ремонта входных крылец, черновых и чистовых полов, оконных и дверных заполнений (за исключением конструктивных элементов, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме);

3) экономически и (или) функционально целесообразной реконструкции объекта, оснащения его недостающими видами инженерного оборудования, при которых могут осуществляться:

изменение планировки помещений с целью увеличения полезной площади и приведения объекта в соответствие с требованиями действующего законодательства, не вызванное потребностями и видом деятельности Арендатора;

замена инженерного оборудования, включая реконструкцию наружных сетей, с целью повышения уровня безопасности и энергоэффективности объекта (за исключением объектов, находящихся в многоквартирном жилом доме).

1.7. Возмещение затрат в счет арендной платы производится на основании положения о порядке проведения капитального ремонта арендуемых нежилых объектов, находящихся в собственности Североуральского городского округа, с зачетом в счет арендной платы затрат арендатора на проведение капитального ремонта, утвержденного Постановлением Администрации Североуральского городского округа от 08.09.2020 г. №762.

1.8. Косметический ремонт, отделочные работы, не связанные с капитальным ремонтом (реконструкцией), а также иные работы, вызванные потребностями и видом деятельности Арендатора (перепланировка помещений, устройство дополнительных входов, выполнение мероприятий по обеспечению

нормативной звукоизоляции, пожарной безопасности, проведение работ по обеспечению технологических процессов, а также работы по дополнительному обеспечению тепло-, энерго- и водоснабжения), производятся Арендатором за счет собственных средств без права на возмещение затрат в случае расторжения договора аренды.

1.9. Строительный контроль за проведением капитального ремонта (реконструкции) Объектов осуществляет организация, уполномоченная распоряжением Администрации или выбранная Администрацией на конкурсной основе (далее – Контролирующая организация).

1.10. Все отделимые и неотделимые улучшения, произведенные Арендатором в ходе капитального ремонта в соответствии с порядком, установленным настоящим Положением, являются муниципальной собственностью без права на возмещение затрат в случае расторжения договора аренды.

## **2. Единая комиссия по вопросам капитального ремонта нежилых объектов переданных по договору аренды муниципального имущества, находящихся в собственности Североуральского городского округа**

2.1. Решение о согласовании проведения капитального ремонта принимается постоянно действующей единой комиссией по вопросам капитального ремонта нежилых объектов переданных по договору аренды муниципального имущества, находящихся в собственности Североуральского городского округа (далее – Комиссия). Принятое Комиссией решение утверждается постановлением Администрации Североуральского городского округа.

2.2. Председателем Комиссии является Первый заместитель Главы Администрации Североуральского городского округа. Персональный состав Комиссии утверждается постановлением Администрации Североуральского городского округа.

2.3. Комиссия уполномочена принимать решения, если на заседании присутствуют не менее половины ее членов. Решение Комиссии принимается большинством голосов от числа присутствующих членов Комиссии, при равенстве голосов – голос председателя Комиссии является решающим. На основании принятого Комиссией решения отдел по управлению муниципальным имуществом Администрации Североуральского городского округа готовит проект соответствующего постановления Администрации Североуральского городского округа. Основанием для проведения капитального ремонта нежилого объекта является постановление Администрации Североуральского городского округа.

## **3. Порядок согласования проведения капитального ремонта**

3.1. Основанием для рассмотрения Комиссией вопроса о согласовании проведения арендатором капитального ремонта является письменное заявление арендатора, поступившее арендодателю.

3.1.1. Для рассмотрения Комиссией вопроса о даче согласия на проведение капитального ремонта арендуемого нежилого объекта арендатор направляет

арендодателю следующие документы:

заявление о согласовании проведения капитального ремонта нежилого объекта по форме приложения № 1 к Положению (далее – заявление);

акт технического обследования нежилого объекта, отражающий его фактическое состояние и обосновывающий необходимость проведения работ по капитальному ремонту. Акт технического обследования должен содержать предполагаемый перечень и объем необходимых работ с приложением фотографий. Акт технического обследования составляется специализированной организацией;

сметную документацию на выполнение работ по капитальному ремонту, составленную ресурсно-индексным методом в соответствии с методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 05.03.2004 № 15/1, с учетом технологических процессов при выполнении капитального ремонта; стоимость указанных в смете материалов должна быть подтверждена счетами-фактурами;

На момент подачи заявления у арендатора должна отсутствовать задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням) за нежилой объект и земельный участок, на котором он расположен (при наличии договора аренды земельного участка).

3.1.2. Срок рассмотрения заявления арендатора составляет три месяца со дня регистрации его поступления к арендодателю.

3.2. Заявление арендатора рассматривается в следующем порядке:

3.2.1. Арендодатель в течение одного месяца со дня поступления заявления арендатора проверяет его на соответствие условиям, установленным пунктом 3.1.1, подпунктом 3 пункта 3.3.2 Положения. При выявлении несоответствия формы и содержания заявления Арендатора и приложений к нему требованиям пункта 3.1.1, а также в случае наличия задолженности арендатора по арендной плате за нежилой объект на дату обращения с заявлением, арендодатель возвращает арендатору заявление без направления на рассмотрение Комиссии и разъясняет арендатору допущенные нарушения Порядка, послужившие основанием для возврата заявления. В случае соответствия заявления требованиям пункта 3.1.1, подпункта 3 пункта 3.3.2 Положения, арендодатель готовит соответствующее заключение и направляет его вместе с заявлением на рассмотрение Комиссии.

3.3. Комиссия рассматривает заявление арендатора и принимает одно из следующих решений:

3.3.1. Дать арендатору согласие на проведение капитального ремонта нежилого объекта без последующего зачета понесенных затрат в счет арендной платы в следующих случаях:

1) в заявлении арендатора указаны виды работ, не подлежащие зачету в счет арендной платы, указанные в Положении о порядке проведения капитального ремонта арендуемых нежилых объектов, находящихся в собственности Североуральского городского округа, с зачетом в счет арендной

платы затрат арендатора на проведение капитального ремонта, утверждённом постановлением Администрации Североуральского городского округа № от 08.09.2020 г. № 762.;

2) капитальный ремонт нежилого объекта (его частей, оборудования) по данному виду работ уже проводился в предшествующие поступлению заявления арендатора десять лет;

3) у арендатора имеется задолженность по арендной плате, неустойкам (штрафам, пеням) за данный нежилой объект и земельный участок, на котором он расположен (при наличии договора аренды земельного участка);

4) представленные арендатором документы не соответствуют требованиям пункта 3.1.1 Положения.

3.3.2. Отказать арендатору в разрешении на проведение капитального ремонта Объекта.

3.4. О принятом Комиссией решении арендодатель уведомляет арендатора в письменной форме в течении 10 рабочих дней с момента его принятия.

3.5. В случае принятия Комиссией решения, указанного в пункте 3.3.1 Положения, арендодатель:

3.5.1. Готовит проект постановления Администрации Североуральского городского округа о проведении капитального ремонта нежилого объекта;

3.5.2. После принятия Администрацией постановления, указанного в п. 3.5.1 Положения, заключает с арендатором дополнительное соглашение к договору аренды нежилого объекта о проведении капитального ремонта (при изменении площади) (далее – дополнительное соглашение, «примерная форма» дополнительного соглашения установлена в приложении № 2 к Положению).

3.6. Реконструкция Объектов, если при ее проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких Объектов, осуществляется в соответствии с градостроительным законодательством.

Разрешение на строительство оформляется Арендатором в порядке, установленном действующим законодательством.

3.7. Капитальный ремонт осуществляется Арендатором собственными силами или с привлечением третьих лиц в соответствии и в пределах утвержденной проектно-сметной документации. В случаях необходимости проведения дополнительных работ, не предусмотренных утвержденными Контролирующей организацией сметами, либо увеличения сметных затрат Арендатор направляет соответствующее уведомление арендодателю с приложением измененной проектно-сметной документации.

3.8 После проведения капитального ремонта объекта Арендатор предоставляет арендодателю:

1) уведомление о завершении капитального ремонта, содержащее информацию о дате завершения капитального ремонта;

2) акты приемки-сдачи с перечнем выполненных работ, подписанные Арендатором, подрядчиком и Контролирующей организацией;

- 3) технический паспорт объекта в случае проведения перепланировки;
- 4) справку формы КС-3 о стоимости выполненных работ, подписанную Контролирующей организацией;
- 5) иные документы по усмотрению Арендатора.

Все расходы, связанные с получением и оформлением документов, указанных в настоящем пункте, возлагаются на Арендатора.

#### **4. Заключительные положения**

4.1. В случае выкупа нежилого объекта и перехода права собственности на него стоимость затрат на капитальный ремонт арендатору не возмещаются.

4.2. В случае расторжения договора аренды или окончания срока его действия стоимость затрат на капитальный ремонт арендатору не возмещаются.

4.3. В случаях проведения арендатором капитального ремонта нежилого объекта без получения согласия а также несоблюдение Арендатором установленного настоящим Положением порядка согласования проведения капитального ремонта является основанием для применения штрафных санкций предусмотренных договором аренды муниципального имущества.

Приложение № 1  
к Положению о порядке  
проведения капитального  
ремонта арендуемых нежилых  
объектов, находящихся в  
собственности Североуральского  
городского округа

Форма заявления арендатора о проведении капитального ремонта

Главе Североуральского  
городского округа  
\_\_\_\_\_ (ФИО)  
от \_\_\_\_\_ (наименование  
Арендатора или ФИО)  
\_\_\_\_\_ (почтовый адрес  
Арендатора)  
\_\_\_\_\_ (телефон  
Арендатора)

заявление

Прошу согласовать проведение капитального ремонта арендуемого объекта недвижимого имущества, находящегося в собственности Североуральского городского округа, расположенного по адресу: Свердловская область, город Североуральск, \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. арендуемого по договору от «\_\_» \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_, заключенному с Администрацией Североуральского городского округа. При производстве капитального ремонта будут осуществлены следующие виды работ: \_\_\_\_\_ (указываются наименования работ) с порядком и условиями проведения капитального ремонта арендуемого объекта недвижимого имущества в Североуральском городском округе ознакомлен и обязуюсь их выполнять.

Приложение:

- 1) Смета затрат на проведение работ по капитальному ремонту;
- 2) Акт технического обследования;
- 3) \_\_\_\_\_ (иные документы).  
\_\_\_\_\_ (наименование должности (подпись) (ФИО  
руководителя)  
«\_\_» \_\_\_\_\_ года М.П.



Приложение № 2  
к Положению о порядке проведения  
капитального ремонта арендуемых  
нежилых объектов, находящихся в  
собственности Североуральского  
городского округа

Примерная форма дополнительного соглашения к договору аренды нежилого  
объекта о проведении Арендатором капитального ремонта

**Администрация Североуральского городского округа**, в лице  
\_\_\_\_\_, действующего на основании  
Устава \_\_\_\_\_ Североуральского \_\_\_\_\_ городского \_\_\_\_\_ округа,  
\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Арендодатель**»,  
с одной стороны, и \_\_\_\_\_ в лице  
\_\_\_\_\_, действующего на основании  
\_\_\_\_\_, именуемого в дальнейшем  
«**Арендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем Сторонами, на  
основании заявления Арендатора от «\_\_» \_\_\_\_\_ №\_\_ (входящий номер и  
дата), решения комиссии по вопросам капитального ремонта нежилых объектов  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ года и Постановления Администрации Североуральского  
городского округа от «\_\_» \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_ заключили настоящее  
дополнительное соглашение (далее Соглашение) к договору аренды от  
«\_\_» \_\_\_\_\_ года №\_\_ (далее Договор) о нижеследующем:

1. Арендатор обязуется:

1.1. В период с «\_\_» \_\_\_\_\_ года по «\_\_» \_\_\_\_\_ года провести  
собственными силами и средствами капитальный ремонт арендуемого объекта,  
расположенного \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_ адресу:  
\_\_\_\_\_, по видам работ и в объеме  
согласно прилагаемой к Соглашению проектно-сметной документации (сметы),  
общей стоимостью \_\_\_\_\_ рублей.

1.2. При выполнении работ:

- а) обеспечить технический надзор за производством работ;
- б) заключить договоры на обеспечение объекта энергетическими и  
иными ресурсами в объемах, необходимых для проведения предусмотренных  
сметой работ;
- в) обеспечить соблюдение строительных норм и правил, требований  
закона и иных правовых актов об охране окружающей среды, безопасности  
строительных работ;
- г) в случае повреждения инженерных сетей и (или) конструктивных  
элементов объекта производить за счет собственных средств все необходимые  
восстановительные работы в сроки, согласованные с Арендодателем и  
эксплуатационной организацией, а также возмещать причиненные им убытки,  
возникшие вследствие указанных обстоятельств;

д) при производстве скрытых работ оформлять по их завершении соответствующие акты с участием Арендодателя и эксплуатационной организации.

1.3. В срок не позднее 30 календарных дней с даты окончания работ, установленной Соглашением, представить Арендодателю следующие документы:

- акт выполненных работ, составленный с участием Арендодателя и эксплуатационной организации, с приложением актов на скрытые работы, если последние производились.

2. Арендатор обязуется по окончании ремонтных работ предоставить технический паспорт объекта с изменениями в случае проведения перепланировки.

3. Внесение изменений и дополнений в настоящее Соглашение осуществляется по соглашению сторон.

4. Приложения, составляющие неотъемлемую часть Соглашения:

а) проектно-сметная документация (смета) на проведение капитального ремонта на \_\_\_ л.;

б) график проведения работ по капитальному ремонту на \_\_\_ л.;

в) решение комиссии по вопросам капитального ремонта нежилых объектов на \_\_\_ л.

5. Соглашение является неотъемлемой частью договора аренды от «\_\_» \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_.