Муниципальное образование «Николаевское городское поселение»

Смидовичского муниципального района
Еврейской автономной области

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

У Sj- v\/' У . ч'..‘ /

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.03.2010г. № 20

пос. Николаевка

Об утверждении Положения «о порядке возмещения стоимости затрат неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования «Николаевское городское поселение» в счет средств арендной платы»

В соответствии с договорами аренды движимого и недвижимого имущества, заключенными администрацией городского поселения с ООО «ЖКХ Тунгусское», ООО ЖКХ «Энергетик», ООО ЖКХ «База», на основании Устава Николаевского городского поселения и в целях обеспечения эффективного расходования средств бюджета муниципального образования администрация шпального образования «Николаевского городского поселения»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемое Положение «о порядке возмещения стоимости неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого ФОНДА муниципального образования «Николаевское городское поселение» в счет СРЕДСТВ арендной платы».
2. Утвердить прилагаемое Положение «О комиссии по зачету стоимости неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования «Николаевского городского поселения» в счет арендной платы».
3. Утвердить прилагаемый состав комиссии по возмещению стоимости неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования «Николаевского городского поселения».
4. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.
5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.

Глава администрации

городского поселения

С.II. Копытков

Состав комиссии по возмещению стоимости неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования «Николаевского городского поселения»:

Председатель:

Заместитель главы администрации

Шевцова Л.Л.

Члены комиссии:

старший специалист администрации
главный бухгалтер

специалист администрации

Дегтярева О.В. Иванова Н.М. Популов Ф.Н.

УТВЕРЖДЕНО

Постановлением администрации

Николаевского городского поселения от 29.03.2010 № 20'

Положение

о порядке возмещения стоимости затрат неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования «Николаевское городское поселение» в счет средств арендной платы

1. Общие положения

1.1 Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации с целью установления порядка возмещения стоимости неотделимых улучшений, произведенных арендатором за счет арендной платы на арендуемом объекте нежилого фонда, находящемся в муниципальной собственности муниципального образования «Николаевское городское поселение» (далее - арендуемый объект), арендодателем по которому выступает администрация муниципального образования «Николаевское городское поселение» (далее - администрация ).

* 1. Затраты на производство неотделимых улучшений арендуемого объекта могут быть полностью или частично возмещены арендатору в течение срока действия договора аренды путем зачета их в счет арендной платы в объеме, в соответствии с договором аренды движимого и недвижимого имущества. Решение о зачете затрат в счет арендной платы арендатора на проведение неотделимых улучшений арендуемого объекта принимает комиссия по зачету стоимости неотделимых улучшений (далее - Комиссия) на основании заявления арендатора (согласно Приложению).
	2. К зачету возмещения стоимости затрат подлежат затраты арендатора на проведение неотделимых улучшений, включая:
* электромонтажные работы (установка электрощитов, электропроводки и силового кабеля, при их полном отсутствии);

- ремонт и замена перекрытий для отдельно стоящих зданий, встроенно-пристроенных помещений;

оборудование системами холодного и горячего водоснабжения, канализации, газоснабжения с присоединением к существующим магистральным сетям;

* кровельные работы (покрытие утеплителем, покрытие рубероидом, бикростом, металлом);
* замена изношенных элементов внутриквартальных и магистральных инженерных сетей;
* реконструкция или модернизация коммунальной инфраструктуры направленная на повышение эффективности работы энергообеспечивающих предприятий;
* утвержденные инвестиционные программы, выполняемые юридическими лицами и частными предпринимателями, осуществляющими предоставление жилищно-коммунальных услуг населению.
	1. Стоимость отделочных, а также иных работ, связанных со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, работы по обеспечению дополнительным тепло-, энергоснабжением, технологическим оборудованием, ремонт и замена столярных изделий и полов, кроме перечисленного в пункте 1.3. настоящего Положения и т.п.) зачету возмещения стоимости затрат не подлежат.
	2. К зачету возмещения стоимости затрат может быть принята стоимость затрат арендатора, превышающая годовой размер арендной платы, рассчитанный в соответствии с утвержденными ставками арендной платы.
	3. Производство арендатором неотделимых улучшений арендуемого объекта и применение в виде зачета стоимости затрат в счет арендной платы арендатора на эти цели осуществляются в соответствии с дополнительным соглашением к договору аренды.
1. Порядок получения арендатором согласия на разработку проектно-сметной документации на производство неотделимых улучшений арендуемого объекта

2.1. Для получения согласия на проведение работ по производств}' неотделимых улучшений арендуемого объекта с применением зачета стоимости затрат в счет арендной платы на эти цели арендатор представляет в Администрацию следующие документы:

а) заявление с просьбой о разрешении ему производства неотделимых улучшений арендуемого объекта с применением зачета стоимости затрат в счет арендной платы на их проведение (далее - заявление), согласованное с балансодержателем;

б) акт технического обследования объекта, отражающий его фактическое состояние и обосновывающий необходимость проведения работ, подписанный представителем балансодержателя (далее- акт технического обследования);

в) проектно-сметную документацию (смета или калькуляция) на проведение работ по улучшению арендуемого объекта, согласованную с куратором соответствующего структурного подразделения администрации «Николаевского городского поселения». Смета должна отражать объем и виды работ, разработанных на основе технического обследования объекта. При подготовке проектно-сметной документации (сметы или калькуляции) должны применятся нормы, нормативы, расценки и коэффициенты расчета, используемые при работах, финансируемых из бюджетных источников; ?

г) план-график проведения работ.

* 1. Администрация в 5-дневный срок проводит экспертизу представленных арендатором документов и при их соответствии требованиям пункта 2.1. настоящего Положения направляет в Комиссию, которая в 5-дневный срок принимает одно из следующих решений:

а) разрешить проведение работ по улучшению объекта согласно представленному графику работ с зачетом стоимости затрат в счет арендной платы после их завершения;

б) отказать в проведении работ по производству неотделимых улучшений.

Решения Комиссии о разрешении проведения работ по улучшению арендуемого объекта либо об отказе в проведении указанных работ оформляются протоколом.

* 1. При несоответствии представленных арендатором документов требованиям настоящего Положения Комитет в 5-дневный срок направляет в его адрес письмо с указаниями и рекомендациями по их доработке.
	2. На основании протокола заседания Комиссии о разрешении проведения работ по улучшению арендуемого объекта Администрация в 5-дневный срок подготавливает проекты документов:

а) распоряжение о разрешении арендатору производства работ по улучшению арендуемого объекта и об утверждении стоимости затрат арендатора применяемых к зачету стоимости затрат в счет арендной платы;

б) дополнительное соглашение к договору аренды, предусматривающего применение возмещения стоимости затрат арендатора на производство неотделимых улучшений арендуемого объекта;

1. Порядок принятия решения об утверждении размера фактических затрат на производство неотделимых улучшений арендуемого объекта

3.1.Зачет стоимости затрат в счет арендной платы по, проведению неотделимых улучшений арендуемого объекта производится по окончании работ на основании следующих документов, представляемых арендатором в Администрацию не позднее 2-х месяцев с даты окончания работ, установленных планом-графиком:

а) акт выполненных работ, подписанный представителями балансодержателя.

б) платежные документы, подтверждающие оплату затрат на выполнение работ.

* 1. В случае непредставления документов, подтверждающих выполнение работ арендатором, или представления документов позднее срока, установленного в пункте 3.1: настоящего Положения, арендатор лишается права на возмещение стоимости понесенных затрат.

3.3 В случае предоставления документов подтверждающих выполнение работ на сумму меньшую чем оговоренную в дополнительном соглашении к договору аренды объекта недвижимого имущества, зачет средств в счет арендной платы осуществляется на сумму фактически подтвержденных затрат понесенных арендатором.

1. В случае увеличения в представленных документах , суммы произведенных затрат по сравнению с указанной в дополнительном соглашении к договору аренды и ранее согласованной сметой:

а) затраты сверх согласованной суммы засчитываются по решению Комиссии;

б) сторонами договора аренды могут быть оформлены соответствующие изменения к дополнительному соглашению на основании решения Комиссии при условии представления арендатором акта дополнительного технического обследования объекта и иных обоснований увеличения затрат.

УТВЕРЖДЕНО Постановлением администрации Николаевского городского поселения от №

ПОЛОЖЕНИЕ '

О КОМИССИИ ПО ЗАЧЕТУ СТОИМОСТИ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ АРЕНДУЕМЫХ ОБЪЕКТОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ФОНДА МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «НИКОЛАЕВСКОГО ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» В СЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Постоянно действующая комиссия муниципального образования «Николаевское городское поселение» по рассмотрению заявлений арендаторов о зачете стоимости затрат неотделимых улучшений арендуемых объектов нежилого фонда являющегося муниципальной собственностью муниципального образования «Николаевское городское поселение» (далее - Комиссия) создается распоряжением администрации городского поселения.

1. Комиссия составляет акт обследования технического состояния объекта ^ течение двухнедельного срока со дня поступления заявления арендатора на предмет разрешения проведения неотделимых улучшений.
2. Администрация городского поселения в целях подготовки заседания Комиссии формирует пакет документов в объеме, предусмотренном пунктом 2.1. Положения «О порядке возмещения стоимости неотделимых улучшений арендуемых объектов муниципального нежилого фонда муниципального образования «Николаевское городское поселение» в счет средств арендной платы».
3. Комиссия рассматривает представленный пакет документов в течение 5 дней со дня их поступления в администрацию городского поселения и принимает решение согласно пункту 2.2. вышеуказанного Положения.
4. Решение Комиссии принимается большинством голосов, путем голосования «за» или «против». Члены Комиссии не вправе воздерживаться от голосования. При равенстве голосов «за» и «против» голос председателя Комиссии имеет решающее значение.
5. В случае отсутствия одного или нескольких членов Комиссии на срок более одного месяца, производится его или «их» замена на основании соответствующего распоряжения главы местной администрации. т
6. Результаты работы Комиссии оформляются протоколом не позднее 5 дней со дня проведения Комиссии.
7. Заявитель (арендатор) приглашается на заседание Комиссии и дает при необходимости соответствующие разъяснения членам Комиссии.