

**Российская Федерация**  
**Костромская область**  
**Город Галич**



**Дума городского округа –  
город Галич Костромской области**

**РЕШЕНИЕ**

от «29» марта 2007 года

№ 152

Об утверждении Положения «О порядке установления льгот по арендной плате арендаторам, осуществившим капитальный ремонт, ремонтно-реставрационные работы и иные неотделимые улучшения муниципального имущества городского округа – город Галич Костромской области»

В целях повышения заинтересованности арендаторов в улучшении и сохранении муниципального имущества городского округа – город Галич Костромской области, в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 года №131-ФЗ, Законом Костромской области от 01.04.2004 N 184-ЗКО "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), расположенных на территории Костромской области", решением Думы городского округа – город Галич Костромской области от 24 января 2006 года №26 «Об утверждении положения «О порядке управления и распоряжения муниципальным имуществом городского округа - город Галич Костромской области»,

Дума городского округа решила:

1. Утвердить прилагаемое Положение «О порядке установления льгот по арендной плате арендаторам, осуществившим капитальный ремонт, ремонтно-реставрационные работы и иные неотделимые улучшения муниципального имущества городского округа – город Галич Костромской области».

2. Постановление Думы города Галича от 28 декабря 2001 года №58 «Об утверждении Положения о порядке согласования производства капитального ремонта, реставрации и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов и целевого финансирования расходов на их проведение из городского бюджета» считать утратившим силу.

3. Утвердить объем предоставляемых арендаторам льгот по арендной плате при формировании показателей бюджета городского округа – город Галич Костромской области на очередной финансовый год в размере 15% от плановых назначений по доходам от сдачи в аренду памятников истории и культуры.

4. Направить настоящее решение главе городского округа для подписания.

5. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава городского округа

А. А. Мосолов

Утверждено  
решением Думы городского  
округа- город Галич  
Костромской области  
от 29 марта 2007 г. N 152

## ПОЛОЖЕНИЕ

«О порядке установления льгот по арендной плате арендаторам, осуществившим капитальный ремонт, ремонтно-реставрационные работы и иные неотделимые улучшения муниципального имущества городского округа – город Галич Костромской области»

### 1. Общие положения

1.1. Настоящее Положение определяет порядок согласования и установления льгот по арендной плате арендаторам, осуществившим проведение капитального ремонта, ремонтно-реставрационных работ и иных неотделимых улучшений арендованного муниципального имущества городского округа – город Галич Костромской области.

1.2. В настоящем Положении используются следующие основные термины:

Капитальный ремонт - 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, направленных на улучшение эксплуатационных показателей и не связанных с изменением функционального назначения здания.

Ремонтно-реставрационные работы - комплекс работ по восстановлению утраченных элементов здания (помещений), являющегося памятником истории и культуры, и приведению его в первоначальный вид.

Иные неотделимые улучшения - ремонтно-строительные работы по улучшению технического состояния здания (помещений), которые неотделимы без вреда для имущества.

1.3. В соответствии с настоящим Положением льготы по арендной плате могут быть выражены в виде установления минимальной ставки арендной платы на период проведения ремонтных работ либо возмещения произведенных затрат по капитальному ремонту, ремонтно-реставрационным работам и иным неотделимым улучшениям полностью или частично путем соразмерного уменьшения установленной арендной платы (зачета затрат в счет арендной платы).

1.4. Затраты арендатора на проведение капитального ремонта, ремонтно-реставрационных работ и иных неотделимых улучшений арендуемых нежилых помещений, не согласованные с балансодержателем и арендодателем, а также затраты на проведение текущего ремонта здания (помещений) возмещению в счет арендной платы не подлежат.

1.5. Затраты на проведение аварийного капитального ремонта (при наличии форс-мажорных обстоятельств) подлежат зачету в размере 100% при наличии у арендатора договора о страховании здания (помещений). В случае, если пожар или авария произошли по вине арендатора, восстановление здания (помещений) должно производиться за счет средств арендатора.

1.6. Инициатором проведения капитального ремонта, ремонтно - реставрационных работ и иных неотделимых улучшений арендуемых нежилых помещений могут выступать арендодатель, балансодержатель, арендатор.

1.7. В случае значительного объема работ по капитальному ремонту здания (помещений) зачет затрат арендатора может производиться поэтапно, с учетом предварительного согласования с балансодержателем.

1.8. Решение о возмещении затрат арендатора либо об установлении минимальной ставки арендной платы за использование арендуемых объектов на период проведения капитального ремонта, ремонтно-реставрационных работ и иных неотделимых улучшений принимается комиссией по использованию муниципального имущества городского округа – город Галич Костромской области с учетом мнения арендатора.

1.9. Факторами, влияющими на установление льгот по арендной плате арендаторам, осуществившим проведение капитального ремонта, ремонтно - реставрационных работ и иных неотделимых улучшений, являются:

- проведение арендатором неотложных, противоаварийных работ;
- принятие срочных мер по предотвращению разрушений здания (помещения);
- проведение работ, установленных пунктом 2.5 настоящего Положения;
- своевременное реагирование на предписания департамента культурного наследия, культуры и туризма Костромской области (в отношении объектов культурного наследия).

## 2. Порядок возмещения затрат за проведение капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов нежилого фонда

2.1. Затраты арендатора на капитальный ремонт, ремонтно - реставрационные работы и иные неотделимые улучшения объектов нежилого фонда могут быть полностью или частично возмещены арендатору путем их зачета в счет подлежащей уплате арендной платы.

2.2. Размер возмещения определяется в процентном отношении к стоимости выполненных работ и может составлять до 100% в зависимости от полноты, качества и необходимости их выполнения.

2.3. Возмещение затрат арендатора осуществляется после полного (поэтапного) и качественного выполнения арендатором всех необходимых работ.

2.4. Решение о возмещении затрат арендатора, принимается на основании следующих документов:

- заявлений арендатора, направленных в адрес главы администрации городского округа – город Галич Костромской области и балансодержателя;
- акта технического состояния (экспертного заключения) по результатам обследования здания (помещения), выполненного балансодержателем или специализированной организацией, имеющей соответствующую лицензию, либо предписания на проведение ремонтно-реставрационных работ департамента культурного наследия, культуры и туризма Костромской области в отношении объектов культурного наследия;
- сметы затрат, согласованной с балансодержателем объекта;
- графика проведения работ, актов выполненных работ;
- финансово-бухгалтерских документов, подтверждающих произведенные арендатором затраты.

2.5. Возмещению могут подлежать затраты арендатора на следующие виды работ:

- на проектные работы по реставрации конструктивных элементов;
- на изготовление научной, учетной документации на объекты культурного наследия;
- капитальный ремонт и реставрацию фасадов;
- усиление каменных, деревянных, железобетонных и металлических частей и конструкций здания;
- ремонт, реставрацию или замену кровли;
- ремонт, реставрацию или замену конструкций полов;
- капитальный ремонт и реставрацию кирпичной кладки, деревянных стен, перекрытий, стропильной системы;
- реставрацию и замену (по образцам) столярных заполнений по фасадам;
- восстановление штукатурного слоя, архитектурно-лепного декора, архитектурно-художественных элементов, штукатурных тяг и карнизов;
- ремонт, устройство и замену инженерных сетей, установку оборудования и приборов инженерных сетей;
- по благоустройству прилегающей территории (асфальтирование, устройство металлических ограждений с бетонно-кирпичными столбами);
- иные неотделимые улучшения нежилого фонда (переоборудование, приспособление помещений с целью создания дополнительных площадей и т.п.).

2.6. Арендатор на период ремонта здания (помещения), производимого за счет собственных средств, не освобождается от уплаты текущих арендных платежей, предусмотренных договором аренды.

2.7. Затраты на отделочные работы, а также иные работы, связанные со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, работы по обеспечению дополнительным тепло-, энерго -, водоснабжением, технологическим оборудованием, ремонт и замена столярных изделий и потолков, покрытий полов, устройство внутренних систем связи и сигнализации и т.п.), в зачет не включаются.

### 3. Установление минимальной ставки арендной платы за использование арендуемых объектов нежилого фонда

3.1. Минимальная ставка арендной платы для арендаторов, осуществляющих за счет собственных средств капитальный ремонт, ремонтно-реставрационные работы и иные неотделимые улучшения объектов нежилого фонда с согласия комитета по экономике, маркетингу и управлению муниципальным имуществом администрации городского округа – город Галич Костромской области и балансодержателя здания (помещения) и обеспечивающих исполнение работ согласно настоящему Положению, устанавливается на период проведения указанных работ, но не более, чем на 24 месяца. При этом затраты арендатора на проведение ремонтных работ возмещению не подлежат.

3.2. Решение о предоставлении либо отказе в предоставлении минимальной арендной платы, сроках ее предоставления принимается комиссией по использованию муниципального имущества городского округа – город Галич Костромской области на основании проектно-сметной документации, представленной арендатором. При этом рассчитанная сумма средств от снижения арендной платы до минимальной ставки не должна превышать фактические затраты арендатора на проведение капитального ремонта, ремонтно-реставрационных работ и иных неотделимых улучшений зданий (помещений).

3.3. Срок предоставления минимальной арендной платы определяется как разумный срок, необходимый и достаточный для качественного проведения работ, период которого начинается с даты принятия соответствующего решения комиссией по использованию муниципального имущества городского округа – город Галич Костромской области.

#### 4. Оформление решения комиссии по использованию муниципального имущества городского округа – город Галич Костромской области

4.1. Комиссия по использованию муниципального имущества городского округа – город Галич Костромской области принимает решение об установлении минимальной арендной платы либо о проведении возмещения затрат в счет арендной платы в течение месяца со дня представления арендатором необходимых документов, указанных в настоящем Положении.

4.2. Решение комиссии оформляется протоколом, на основании которого издается распоряжение главы администрации городского округа – город Галич Костромской области с последующим заключением дополнительного соглашения к договору аренды.

4.3. Комиссия по использованию муниципального имущества городского округа – город Галич Костромской области может принять решение об отказе в предоставлении льгот по арендной плате арендаторам, осуществляющим проведение капитального ремонта, ремонтно-реставрационных работ и иных неотделимых улучшений арендованного муниципального имущества городского округа – город Галич Костромской области, в следующих случаях:

- причинения арендатором вреда арендованному имуществу;
  - непредставления арендаторами документов, предусмотренных пунктом 2.4 настоящего Положения;
  - проведения капитального ремонта, ремонтно-реставрационных работ и иных неотделимых улучшений арендованного муниципального имущества городского округа – город Галич Костромской области организацией, не имеющей лицензии на выполнение данных работ;
  - наличия задолженности по арендной плате на момент предъявления заявления о предоставлении льготы по арендной плате;
  - в иных случаях, предусмотренных договором аренды, законодательством Российской Федерации и Костромской области.
-