Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru)

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ИВАНОВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 23 апреля 2019 г. N 585

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ПОДТВЕРЖДЕНИЯ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ

НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ

ГОРОДА ИВАНОВА, ПРОИЗВЕДЕННЫХ АРЕНДАТОРАМИ - СУБЪЕКТАМИ

МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

В целях урегулирования отношений, возникающих при зачете стоимости неотделимых улучшений недвижимого имущества, являющегося собственностью города Иванова, в счет оплаты приобретаемого арендаторами - субъектами малого и среднего предпринимательства арендуемого имущества, в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", пунктом 7 статьи 12 порядка и условий приватизации муниципального имущества города Иванова, утвержденных решением Ивановской городской Думы от 02.11.2016 N 275 "О порядке и условиях приватизации муниципального имущества города Иванова", руководствуясь пунктом 19 части 3 статьи 44 Устава города Иванова, Администрация города Иванова постановляет:

1. Утвердить [Порядок](#P32) подтверждения неотделимых улучшений недвижимого имущества, являющегося собственностью города Иванова, произведенных арендаторами - субъектами малого и среднего предпринимательства (далее - Порядок), согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

3. Опубликовать настоящее постановление в сборнике "Правовой вестник города Иванова".

Глава города Иванова

В.Н.ШАРЫПОВ

Утвержден

постановлением

Администрации

города Иванова

от 23.04.2019 N 585

ПОРЯДОК

ПОДТВЕРЖДЕНИЯ НЕОТДЕЛИМЫХ УЛУЧШЕНИЙ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,

ЯВЛЯЮЩЕГОСЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ ГОРОДА ИВАНОВА, ПРОИЗВЕДЕННЫХ

АРЕНДАТОРАМИ - СУБЪЕКТАМИ МАЛОГО

И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

1. Общие положения

1.1. Порядок подтверждения неотделимых улучшений, произведенных арендатором - субъектом малого и среднего предпринимательства (далее - арендатор), в отношении арендуемого недвижимого муниципального имущества, находящегося в местной казне города Иванова, принимается с целью определения перечня работ, относящихся к неотделимым улучшениям, и стоимости данных работ, засчитываемой в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества в случае, если указанные улучшения осуществлены с согласия арендодателя - Администрации города Иванова в лице Ивановского городского комитета по управлению имуществом (далее - уполномоченный орган).

1.2. Неотделимыми улучшениями муниципального имущества, произведенными арендатором и предлагаемыми к зачету уполномоченным органом в счет оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества, являются работы по капитальному ремонту, реконструкции муниципального имущества, улучшающие технические и эксплуатационные характеристики здания (помещения).

1.3. При капитальном ремонте к зачету принимаются работы по замене (при необходимости, за исключением полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов основных конструкций) на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий, или восстановлению несущих конструктивных элементов (фундаментов, стен, монолитных и сборных бетонных или железобетонных перекрытий, каркасов и т.д., срок службы которых является наибольшим и определяющим сроки службы непосредственно здания), отдельных частей или целых конструкций и замене системы инженерно-технического оборудования зданий (помещений) в случае их полного физического износа или разрушения, направленные на устранение физического и функционального (морального) износа.

При реконструкции к зачету принимается комплекс работ и организационно-технических мероприятий (работы по надстройке, пристройке и другие работы, связанные с изменением габаритов здания (помещения) и (или) его назначения), направленных на устранение физического и функционального (морального) износа и изменение технико-экономических показателей в целях улучшения условий и качества обслуживания и увеличения объема предоставляемых услуг.

1.4. Необходимость проведения капитального ремонта или реконструкции подтверждается актом приема-сдачи имущества с описанием технического состояния, который является неотъемлемой частью договора аренды имущества, дефектными ведомостями (при необходимости), заключением проектной или специализированной организации об определении потребности в капитальном ремонте или реконструкции здания (помещения), актом предварительного обследования муниципального имущества, согласованными с уполномоченным органом.

1.5. Стоимость капитального ремонта или реконструкции арендуемого муниципального имущества включает в себя стоимость строительных (ремонтно-строительных) работ и стоимость монтажных работ, предусмотренных сметной документацией.

1.6. Решение о зачете стоимости неотделимых улучшений в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества принимается комиссией по подтверждению неотделимых улучшений недвижимого имущества, являющегося собственностью города Иванова, произведенных арендаторами - субъектами малого и среднего предпринимательства (далее - Комиссия), арендуемого муниципального имущества.

2. Перечень документов, прилагаемых к заявлению

о подтверждении неотделимых улучшений имущества,

являющегося собственностью города Иванова,

произведенных арендатором

2.1. Арендатор вправе обратиться в уполномоченный орган с заявлением о зачете стоимости произведенных неотделимых улучшений недвижимого имущества в счет оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества (далее - заявление) одновременно при подаче заявления о соответствии его условиям отнесения к категории субъектов малого и среднего предпринимательства, установленным статьей 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", и о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества.

2.2. Арендатором к заявлению прилагаются следующие документы:

- согласие уполномоченного органа на осуществление неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества или его копия, заверенная арендатором;

- акт приема-сдачи имущества с описанием технического состояния, который является неотъемлемой частью договора аренды имущества;

- акт предварительного обследования муниципального имущества либо заключение проектной или специализированной организации о необходимости проведения капитального ремонта или реконструкции муниципального имущества, согласованные с уполномоченным органом, или их копии, заверенные арендатором (не предоставляются в случае получения арендатором согласия уполномоченного органа до даты вступления в силу настоящего Порядка);

- дефектные ведомости (при наличии);

- ведомости объемов работ;

- сметная документация;

- проектная документация;

- локальные сметные расчеты, определяющие стоимость проектных (сметных) работ;

- договоры подряда с подрядчиками, выполнившими проектную документацию;

- документы, подтверждающие оплату выполненных работ;

- ведомости потребности в неучтенных материалах (при необходимости);

- договоры подряда с подрядчиками, производившими строительные работы;

- документы, подтверждающие оплату выполненных работ;

- справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3);

- акты приемки выполненных работ (КС-2);

- кадастровые паспорта на здания (помещения) после выполненного ремонта муниципального имущества или их копии, заверенные арендатором;

- схемы, эскизы (при наличии);

- акты на скрытые работы (по установленным законодательством о градостроительной деятельности формам) или их копии, заверенные арендатором;

- акты приемки выполненных работ в отношении объектов культурного наследия, выданные в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" соответствующим органом охраны объектов культурного наследия.

2.3. В случае проведения капитального ремонта документы, указанные в [пункте 2.2](#P54) Порядка, передаются в муниципальное казенное учреждение по проектно-документационному сопровождению и техническому контролю за ремонтом объектов муниципальной собственности (далее - МКУ "ПДС и ТК") для рассмотрения и подготовки заключения.

В случае проведения реконструкции документы, указанные в [пункте 2.2](#P54) Порядка, передаются в управление капитального строительства Администрации города Иванова для рассмотрения и подготовки заключения.

Рассмотрение документов осуществляется на предмет:

- отнесения выполненных ремонтно-строительных работ к неотделимым улучшениям недвижимого имущества;

- определения соответствия фактически выполненных ремонтно-строительных работ представленным документам;

- определения стоимости неотделимых улучшений недвижимого имущества.

В случае выявления при рассмотрении документов выполненных ремонтно-строительных работ, которые не относятся к неотделимым улучшениям недвижимого имущества, решение об отказе в зачете стоимости таких работ в счет оплаты приобретаемого арендуемого имущества принимается Комиссией.

Проверка достоверности сметной стоимости работ по сохранению объектов культурного наследия в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, осуществляется в уполномоченных на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий органах исполнительной власти субъектов Российской Федерации или подведомственных этим органам государственных учреждениях.

2.4. В случае представления неполного пакета документов, предусмотренного [разделом 2](#P48) Порядка, уполномоченный орган готовит письменное уведомление в адрес арендатора об отказе в подтверждении произведенных арендатором неотделимых улучшений муниципального имущества.

Отказ в приеме заявления не препятствует повторному обращению арендатора после устранения причины, послужившей основанием для отказа.

3. Комиссия по подтверждению неотделимых улучшений

имущества, являющегося собственностью города Иванова,

произведенных арендатором

3.1. Комиссия является коллегиальным органом.

Комиссия создается для проверки:

а) соответствия представленных арендатором документов перечню, определенному [пунктом 2.2](#P54) Порядка;

б) соответствия выполненных работ требованиям [раздела 1](#P38) Порядка;

в) подтверждения выполнения работ согласно представленному арендатором перечню работ, подлежащих зачету в счет оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества.

3.2. Комиссия формируется из руководителя и представителей уполномоченного органа, финансово-казначейского управления Администрации города Иванова, управления капитального строительства Администрации города Иванова, управления правового сопровождения администрации города и МКУ "ПДС и ТК". Персональный состав Комиссии утверждается распоряжением Администрации города Иванова. Возглавляет Комиссию руководитель уполномоченного органа.

3.3. Заседания Комиссии считаются правомочными, если на них присутствует более половины ее членов.

3.4. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости, но не позднее 10 рабочих дней с даты поступления в уполномоченный орган обращения арендатора о зачете произведенных неотделимых улучшений имущества, являющегося собственностью города Иванова, в счет оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества и документов в соответствии с [разделом 2](#P48) Порядка.

3.5. Председатель Комиссии руководит деятельностью Комиссии, организует работу Комиссии в соответствии с настоящим разделом, определяет дату заседания Комиссии, а также в случае отсутствия или невозможности осуществления своих полномочий назначает заместителя председателя Комиссии.

3.6. Секретарь Комиссии:

- готовит материалы на заседания Комиссии;

- уведомляет членов Комиссии о времени и месте проведения заседания Комиссии не позднее чем за один рабочий день до дня проведения заседания Комиссии;

- направляет членам Комиссии и заинтересованным лицам подписанный протокол заседания Комиссии в срок не позднее трех рабочих дней со дня подписания протокола (по запросу членов Комиссии).

3.7. Комиссия осуществляет следующие функции:

3.7.1. Рассматривает представленный уполномоченным органом в соответствии с Порядком пакет документов по произведенным неотделимым улучшениям муниципального имущества.

3.7.2. Принимает в срок, не превышающий 40 рабочих дней с даты направления уполномоченным органом пакета документов, одно из следующих решений:

а) о подтверждении произведенных арендатором неотделимых улучшений муниципального имущества для зачета в счет оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества,

б) о частичном подтверждении произведенных арендатором неотделимых улучшений муниципального имущества для зачета в счет оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества, в случае если представленные арендатором документы не в полном объеме подтверждают перечень и объемы произведенных работ,

в) об отказе в подтверждении произведенных арендатором неотделимых улучшений муниципального имущества, в случае если арендатором представлен неполный комплект документов, указанных в [пунктах 2.2](#P54) и [2.3](#P74) Порядка.

3.8. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии путем открытого голосования и оформляются протоколом заседания Комиссии. При равенстве голосов голос председателя является решающим. Заочное голосование, а также делегирование членами Комиссии своих полномочий иным лицам не допускается.

3.9. Протокол Комиссии подписывается всеми членами Комиссии.

3.10. Член Комиссии, несогласный с решением Комиссии, вправе в письменном виде изложить особое мнение, которое приобщается к протоколу Комиссии.

4. Подтверждение неотделимых улучшений имущества,

являющегося собственностью города Иванова,

произведенных арендатором

4.1. Уполномоченный орган не позднее пяти рабочих дней с даты представления арендатором документов, указанных в [пункте 2.2](#P54) Порядка и прошедших согласование в МКУ "ПДС и ТК", направляет их на рассмотрение Комиссии.

4.2. Уполномоченный орган не позднее семи рабочих дней с даты принятия Комиссией решения, указанного в [подпункте в) подпункта 3.7.2](#P107), готовит письменное уведомление в адрес арендатора об отказе в подтверждении произведенных арендатором неотделимых улучшений муниципального имущества.

4.3. Уполномоченный орган не позднее семи рабочих дней с даты принятия Комиссией решения, указанного в [подпунктах а)](#P105) и [б) подпункта 3.7.2](#P106), в соответствии со статьей 8 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" организует оценку рыночной стоимости неотделимых улучшений муниципального имущества. Рыночная стоимость неотделимых улучшений подлежит зачету в счет оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества.

4.4. Стоимость неотделимых улучшений подлежит отражению в решении об условиях приватизации арендуемого муниципального имущества при реализации арендатором преимущественного права на его приобретение, принимаемом в порядке, определенном решением Ивановской городской Думы от 02.11.2016 N 275 "О порядке и условиях приватизации муниципального имущества города Иванова".

4.5. Зачет стоимости произведенных арендатором неотделимых улучшений муниципального имущества в счет оплаты приобретаемого имущества при реализации преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества производится уполномоченным органом при заключении договора купли-продажи арендуемого муниципального имущества.