

Чуваш Республикн
КАНАШ ХУЛА
АДМИНИСТРАЦИЙЕ

ЙЫШАНУ

№ _____

Канаш хули



ПРОЕКТ
АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА КАНАШ
Чувашской Республики

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ _____

г. Канаш

Об утверждении Положения об определении стоимости неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, приобретаемого арендатором- субъектом малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на его приобретение

В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», частью 6 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Уставом города Канаш Чувашской Республики, **Администрация города Канаш Чувашской Республики постановляет:**

1. Утвердить прилагаемое Положение об определении стоимости неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, приобретаемого арендатором - субъектом малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на его приобретение.

2. Отделу информатизации администрации города Канаш опубликовать настоящее постановление в средствах массовой информации.

3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы-начальника отдела экономики и имущественных отношений администрации города Канаш Белова Н.И.

Глава администрации города

В. Н. Михайлов

Положение
об определении стоимости неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, приобретаемого арендатором - субъектом малого и среднего предпринимательства при реализации преимущественного права на его приобретение

1. Настоящее Положение разработано на основании части 6 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 159-ФЗ).

2. Положение устанавливает порядок определения стоимости неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, учитываемого при оплате приобретаемого объекта в виде уменьшения его предпродажной рыночной стоимости.

3. Право на выкуп муниципального имущества с учетом стоимости неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества предоставляется арендаторам, относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, в случае реализации в соответствии со ст. 3, частями 2, 2.1 ст. 9 Федерального закона №159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества и при условии согласования арендодателем работ по производству неотделимых улучшений арендуемого имущества.

4. Для определения стоимости неотделимых улучшений принимаются следующие виды общестроительных работ (связанные с заменой или восстановлением изношенных или разрушенных конструктивных элементов и инженерного оборудования объекта недвижимого имущества на новые и более современные (экономичные и долговечные):

- капитальный ремонт стен, перегородок;
- капитальный ремонт перекрытий;
- замена оконных, дверных блоков;
- капитальный ремонт полов;
- капитальный ремонт кровель;
- капитальный ремонт фасадов;
- капитальный ремонт систем водоснабжения, канализации, центрального отопления, газоснабжения;
- капитальный ремонт или усиление несущих конструкций;
- электроосвещение без стоимости светильников.

Включению в стоимость неотделимых улучшений не подлежат затраты:

- на отделочные работы;
- связанные со специфическими потребностями арендатора (перепланировка помещений, технологическое оборудование, работы по обеспечению дополнительным теплоснабжением, энергоснабжением, водоснабжением, выполнение мероприятий по обеспечению нормативной звукоизоляцией, пожарной безопасности).

5. Для подтверждения стоимости произведенных неотделимых улучшений арендуемого имущества муниципальной собственности арендатор представляет следующие документы:

- письменное согласие арендодателя на проведение неотделимых улучшений, полученное в установленном порядке;
- техническое заключение специализированной организации об обследовании объекта недвижимого имущества;

- проектно-сметную документацию (рабочий проект при необходимости его разработки);

- договор подряда с лицами, проводившими ремонт;
- акты выполненных работ (КС-2, КС-3);
- акты на скрытые работы;
- копии счетов-фактур на материалы;
- платежные документы, подтверждающие оплату за выполненные работы;
- разрешение на ввод в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

6. Указанный в пункте 5 пакет документов должен соответствовать установленным эргономическим требованиям, действующим строительным нормам и правилам (СНиП) и другим нормам, применяемым к объектам соответствующего значения.

7. Стоимость неотделимых улучшений, подлежащих учету при формировании цены выкупаемого объекта, снижается в зависимости от срока окончания указанных работ:

- до 1 года - 100%;
- до 2 лет - 90%;
- до 3 лет - 80%;
- до 5 лет - 70%;
- свыше 5 лет - 50%.

8. Поступившее от арендатора обращение о зачете стоимости неотделимых улучшений выкупаемого арендуемого имущества с приложением пакета документов, установленных пунктом 5 настоящего Положения, рассматриваются Комиссией по зачету стоимости неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества (далее — Комиссия), создаваемой для рассмотрения такого обращения.

Общее количество членов Комиссии составляет не менее 5 человек. Персональный состав Комиссии утверждается распоряжением администрации города Канаш.

8.1. Члены Комиссии обязаны присутствовать на ее заседаниях.

8.2. Заседание Комиссии является правомочным, если на нем присутствуют не менее чем 2/3 от общего числа ее членов.

На период отсутствия члена Комиссии, вместо него в состав Комиссии автоматически включается лицо, исполняющее его обязанности.

8.3. Руководство Комиссией осуществляет председатель Комиссии. В случае отсутствия председателя Комиссии его обязанности исполняет заместитель председателя Комиссии.

В случае одновременного отсутствия по уважительной причине на заседании Комиссии председателя и заместителя председателя функции председателя на заседании Комиссии исполняет член Комиссии, который избирается простым большинством голосов из числа присутствующих на заседании членов Комиссии, что фиксируется в протоколе заседания Комиссии.

8.4. При невозможности участия в заседании Комиссии секретаря допускается его замена любым из присутствующих членов Комиссии, на основании решения Комиссии.

8.5. Решения на заседаниях Комиссии принимаются открытым голосованием, простым большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии. Каждый член Комиссии обладает правом одного голоса.

Члены Комиссии подписывают протоколы заседаний Комиссии с указанием «за» или «против».

При равенстве голосов «за» и «против» голос председателя или лица, исполняющего его функции, является решающим.

8.6. Решения Комиссии оформляются протоколом, который подписывается всеми присутствующими членами Комиссии, в том числе председателем и секретарем Комиссии, в день заседания Комиссии.

Члены Комиссии, не согласные с принятым решением, имеют право изложить свое мнение в письменном виде и приложить его к протоколу заседаний Комиссии.

9. Решение о принимаемых к формированию цены выкупа муниципального имущества стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества принимается Комиссией в течение 20 рабочих дней со дня поступления в отдел экономики и имущественных отношений документов, указанных в пункте 5, с учетом требований пункта 6 настоящего Положения.

10. В протоколе Комиссии отражаются:

- предъявленная арендатором - субъектом малого и среднего предпринимательства стоимость неотделимых улучшений, подлежащая учету при формировании цены выкупаемого объекта;

- срок окончания работ по произведенным улучшениям арендуемого муниципального имущества;

- процент снижения и стоимость неотделимых улучшений, принимаемая к формированию цены выкупа муниципального имущества.

В случае отказа в удовлетворении требований арендатора - субъекта малого и среднего предпринимательства в протоколе отражается причина отказа.

11. Комиссия принимает решение об отказе арендатору в зачете стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) арендатор, не относится к субъектам малого и среднего предпринимательства, имеющим преимущественное право на приобретение арендуемого муниципального имущества, в соответствии со ст. 3, частями 2, 2.1 ст. 9 Федерального закона № 159-ФЗ;

2) представлен неполный пакет документов, установленный пунктом 5 настоящего Положения;

3) если проведенные работы, не подлежат включению в стоимость неотделимых улучшений, в соответствии с пунктом 4 настоящего Положения;

4) не соответствие пакета документов пункту 6 настоящего Положения.

12. Уведомление о зачете стоимости неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества, либо уведомление об отказе в зачете стоимости неотделимых улучшений арендуемого муниципального имущества направляется арендатору не позднее трех рабочих дней со дня оформления решения Комиссии протоколом.

13. Стоимость приобретаемого арендуемого муниципального имущества определяется по формуле:

$СВ = РС - СУ$, где:

СВ - стоимость выкупаемого имущества;

РС - рыночная стоимость, определенная с учетом независимой оценки;

СУ - стоимость неотделимых улучшений, принятая комиссией в соответствии с пунктом 8 настоящего Положения, которая включается в договор купли-продажи.

14. Должностные лица, являющиеся членами Комиссии, несут ответственность в соответствии с федеральными законами Российской Федерации.

Действия или бездействие должностных лиц, являющихся членами Комиссии, могут быть обжалованы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.