

О правовых актах, регулирующих вопросы производства капитального ремонта арендуемых объектов, списание государственного коммунального имущества

Утративший силу

Постановление Восточно-Казахстанского областного Акимата от 21 апреля 2004 года N 435. Зарегистрировано Департаментом юстиции Восточно-Казахстанской области 14 мая 2004 года за N 1788. Утратило силу постановлением ВКО акимата от 29 октября 2009 года № 237

Сноска. Утратило силу постановлением ВКО акимата от 29.10.2009 № 237.

В соответствии с подпунктом 2) пункта 1 статьи 27 Закона Республики Казахстан от 23 января 2001 года N 148-III "О местном государственном управлении в Республике Казахстан", во исполнение постановления Правительства Республики Казахстан от 3 февраля 2003 года N 118 "Об утверждении Отраслевой программы повышения эффективности управления государственным имуществом и приватизации на 2003-2005 годы", в целях реализации политики эффективного управления коммунальной собственностью и приведения в соответствие с законодательными актами ведомственных нормативных правовых актов, регулирующих вопросы управления и распоряжения государственным имуществом, находящимся в коммунальной собственности, Восточно-Казахстанский областной акимат **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1 . У т в е р д и т ь :

1) Правила согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов государственной коммунальной собственности, зачета и возмещения затрат на их проведение (приложение N 1);

2) Правила списания имущества, закрепленного за государственными коммунальными предприятиями и государственными учреждениями (приложение N 2).

2. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя акима области Сухорукову В.Н.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня государственной регистрации.

Аким области

П р и л о ж е н и е N 1
к п о с т а н о в л е н и ю

Восточно-Казахстанского
областного акимата
от 21 апреля 2004 года N 435

П р а в и л а

согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов государственной коммунальной собственности, зачета и возмещения затрат на их проведение

Правила разработаны в соответствии с Указом Президента Республики Казахстан, имеющим силу закона, от 23 декабря 1995 года N 2721 "О приватизации", Положением о государственном учреждении "Управление коммунальной собственности Восточно-Казахстанской области", утвержденным постановлением Восточно-Казахстанского областного акимата от 3 декабря 2003 года N 253, со статьей 552, 555 Гражданского Кодекса Республики Казахстан.

В Правилах, применительно к регламентируемым процедурам, используются следующие основные понятия:

Арендодатель (Наймодатель) - сторона в договоре аренды, являющаяся собственником имущества или выступающая от имени и по поручению собственника;

Арендатор (Наниматель) - сторона в договоре аренды, получающая во временное владение и пользование имущество за определенную плату;

Заинтересованные лица - физические или юридические лица, имеющие намерение провести капитальный ремонт и/или иные неотделимые улучшения Объекта в целях организации производства и/или оказания услуг;

Объект капитального ремонта - переданные в имущественный найм (аренду) нежилые здания, помещения, сооружения, строения, оборудование, транспорт, в том числе объекты, являющиеся памятниками архитектуры, истории и культуры, независимо от их ведомственной принадлежности (баланса);

Капитальный ремонт - устранение неисправностей всех изношенных конструкций и деталей, восстановление или замена их (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели Объекта.

Иные неотделимые улучшения:

Реконструкция (перепланировка, переоборудование, изменение конструктивных решений) - изменение отдельных частей или в целом Объекта, связанное с необходимостью обновления и модернизации:

перепланировка - изменение планировки Объекта, сопряженное с изменением его границ;

переоборудование - изменение Объекта, связанное с изменением его

функционального назначения, заменой оборудования внутридомовой инженерной системы, установкой иного оборудования, необходимого для выпуска какой-либо продукции, оказания услуг и тому подобное;

изменение конструктивных решений - изменения, которые затрагивают несущие и/или ограждающие конструкции (фундаменты, основания, каркас, колонны, балки, ригели, несущие стены, перекрытия);

Реставрация архитектурно-художественных элементов и предметов декоративно-прикладного искусства неразрывно связанных с интерьером зданий (п о м е щ е н и й) ;

Благоустройство окружающей территории;

Затраты - стоимость капитального ремонта и/или/ иных неотделимых улучшений, включая затраты на проектно-сметную документацию на их проведение.

1. Общие положения

1. Настоящие Правила определяют общий порядок согласования производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемых объектов и основные условия и правила зачета и/или возмещения Арендодателем затрат на их проведение, за исключением объектов, предоставленных Арендатору с правом последующего выкупа или безвозмездной передачи в собственность.

2. Капитальный ремонт и иные неотделимые улучшения производятся в целях улучшения технического состояния арендуемых объектов, расширения культурно-бытового, торгового и социального обслуживания населения.

3. Капитальный ремонт и иное неотделимое улучшение объектов, находящихся в коммунальной собственности, может осуществляться только на основании письменного согласия Управления коммунальной собственности и оформления дополнительного соглашения к основному договору аренды.

4. Зачет в счет арендной платы стоимости затрат на капитальный ремонт может производиться по письменному заявлению Арендатора после приемки выполненных работ в пределах суммы арендной платы, причитающейся на соответствующий год (ежегодно).

5. Возмещение не зачтенных в счет арендной платы затрат на капитальный ремонт, а также затрат на иные неотделимые улучшения арендуемых объектов коммунальной собственности производится только после расторжения или прекращения действия основного договора аренды в сроки, установленные договором аренды и/или дополнительным соглашением к нему.

6. Стоимость капитального ремонта и/или/ иных неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без письменного разрешения Арендодателя и

заключения дополнительного соглашения к договору аренды, а также затраты на обеспечение дополнительными источниками тепло-энерго-газо-водо-снабжения, технологическое оборудование и иные работы, связанные со специфическими потребностями Арендатора, зачету и возмещению не подлежат.

2. Порядок согласование производства капитального ремонта и иных неотделимых улучшений

7. Капитальный ремонт и иные неотделимые улучшения арендуемых объектов производятся заинтересованными лицами за свой счет.

8. Для получения разрешения на производство капитального ремонта и иных неотделимых улучшений Арендатор представляет Арендодателю следующие документы :

1) заявление о разрешении проведения капитального ремонта и иных неотделимых улучшений арендуемого объекта с указанием адреса его месторасположения, фамилии, имя, отчества заявителя, (если заявление подается от имени юридического лица, полное наименование предприятия, его местонахождение, фамилия, имя, отчество первого руководителя и телефон);

2) техническое заключение по результатам обследования, подтверждающее необходимость капитального ремонта и иных неотделимых улучшений объекта, выполненное специализированной (имеющей лицензию на данный вид деятельности) организацией ;

3) акт оценки балансовой стоимости арендуемого объекта, произведенной независимым оценщиком, имеющим лицензию на данный вид деятельности;

4) смету, составленную специализированной организацией (имеющей лицензию на данный вид деятельности), согласованную с Балансодержателем объекта, при этом виды и объемы работ по капитальному ремонту и иным неотделимым улучшениям объекта, подлежащие возмещению в соответствии с настоящим Положением, должны быть выделены в отдельную смету, а срок проведения работ не должен превышать срока действия основного договора аренды ;

5) копии договора аренды и акта приема-передачи с указанием фактического состояния объекта на момент передачи;

6) копию свидетельства о государственной регистрации (для юридических лиц) ;

7) копии удостоверения личности, свидетельство о регистрации индивидуального предпринимателя (для физических лиц);

8) письменное согласие уполномоченного органа по охране и использованию памятников истории и культуры (при необходимости);

9) заключение СЭС, пожарной охраны и других заинтересованных служб о

возможности изменения функционального назначения нежилого помещения (при необходимости).

9. Дополнительное соглашение к основному договору аренды о производстве капитального ремонта и иных неотделимых улучшений, где оговариваются условия возмещения затрат и ответственность сторон, заключается с Арендодателем на основании приказа Управления коммунальной собственности.

3. Условия и порядок возмещения затрат Арендатора на производство капитального ремонта и иных неотделимых улучшений

10. Возмещению подлежат затраты на капитальный ремонт и иные неотделимые улучшения (виды и объемы работ) выделенные в отдельную смету.

11. При принятии решения о приватизации арендуемого объекта стоимость затрат на капитальный ремонт и иные неотделимые улучшения в размере, не превышающем выполнение установленных требований действующих строительных норм и правил, а также других норм, применяемых к объектам соответствующего назначения, учитывается отдельной суммой в его стартовой цене и возмещается за счет покупателя.

12. Стоимость затрат на капитальный ремонт и иные неотделимые улучшения возмещаются по письменному заявлению Арендатора по истечению срока действия договора или его досрочного расторжения по инициативе Арендатора, если иное не предусмотрено условиями договора аренды.

13. Стоимость затрат, подлежащих возмещению, снижается в зависимости от срока окончания указанных работ: до 1 года - 100%, до 2 лет - 90%, до 3 лет - 80%, до 4 лет - 70%, до 5 лет - 60%, свыше 5 лет - 50%.

14. Для подтверждения произведенных затрат Арендатор представляет Управлению акт приемки выполненных работ, подписанный специальной Комиссией соответствующего акимата и платежные документы, подтверждающие затраты на выполненные работы, на основании которых определяется окончательная величина затрат подлежащих возмещению.

15. Величина подлежащих возмещению затрат утверждается приказом Управления коммунальной собственности.

16. В случае необходимости по требованию Арендодателя за счет средств Арендатора производится независимая оценка стоимости капитального ремонта.

4. Ответственность за нарушение Правил прохождения разрешительных процедур

17. Запрещается производить переустройство инженерного оборудования и перепланировку нежилых помещений, которые ведут к нарушению надежности, прочности или разрушению несущих конструкций, ухудшению сохранности и внешнего вида зданий, а также ухудшению условий эксплуатации здания и инженерных сетей.

18. При возникновении аварийного состояния объекта в целом, отдельных его конструкций или отдельных видов инженерного оборудования, вызванного самовольным проведением капитального ремонта, виновные за свой счет обязаны производить работы по восстановлению конструкций и приведению оборудования в исправное состояние.

19. Ответственность за нарушение Положения о порядке прохождения разрешительных процедур устанавливается в соответствии с законодательством Республики Казахстан.

Руководитель аппарата

П р и л о ж е н и е Н 2
к п о с т а н о в л е н и ю
В о с т о ч н о - К а з а х с т а н с к о г о
о б л а с т н о г о а к и м а т а
от 21 апреля 2004 года N 435

П р а в и л а

списания имущества, закрепленного за государственными коммунальными предприятиями и государственными учреждениями

1. Общие положения

1. Правила разработаны в соответствии с [Гражданским Кодексом](#) Республики Казахстан, Законом Республики Казахстан от 23 января 2001 года N 148-III "О местном государственном управлении в Республике Казахстан", Положением о государственном учреждении "Управление коммунальной собственности Восточно-Казахстанской области", утвержденным постановлением областного акимата от 3 декабря 2003 года N 253.

2. Правила распространяются на имущество государственных коммунальных предприятий и государственных учреждений, относящееся к основным средствам.

3. Оформление необходимой документации на списание имущества государственных коммунальных предприятий и государственных учреждений осуществляется на основании заключения Комиссии, создаваемой в соответствии с пунктом 4 настоящих Правил, с учетом требований, установленных пунктом 8.

4. Комиссия создается приказом руководителя государственного коммунального предприятия и государственного учреждения. В состав комиссии

эксплуатации и составляет акт. В случае, когда деятельность Комиссии требует специальных знаний, в ее состав включают соответствующих специалистов (экспертов).

Разборка и демонтаж имущества до утверждения актов на списание не допускается.

Все детали, узлы, запасные части, материалы и другие материальные ценности (далее - материалы), полученные от ликвидации имущества делят на три группы:

Первая группа - это материалы годные для дальнейшего использования по прямому назначению, которые должны быть оприходованы на соответствующих счетах бухгалтерского учета по цене возможного их использования.

Вторая группа - это непригодные для дальнейшего использования по прямому назначению материалы, которые приходятся как вторичное сырье (лом черных, цветных и драгоценных металлов, ветошь, дрова и т.д.).

Третья группа - это материалы, которые непригодны для дальнейшего использования. Материалы этой группы подлежат уничтожению, о чем составляется акт.

9. Списание имущества государственных коммунальных предприятий и государственных учреждений вследствие причин указанных в пункте 5 настоящих Правил оформляется актами установленных форм (форма ОС-3, ОС-3 бюджет, ОС-4, 443, 444) в 3-х экземплярах.

10. Составленные Комиссией в 3-х экземплярах акты на списание имущества государственных коммунальных предприятий и государственных учреждений направляются на согласование в орган государственного управления в соответствии с пунктом 6, 7 настоящих Правил со следующим перечнем документов:

1) приказ государственного коммунального предприятия или государственного учреждения о создании комиссии;
протокол комиссии с подписями всех членов комиссии;
копия акта происшествия (в случае аварии), составленного и утвержденного соответствующим должностным лицом, с приложением при необходимости фотографий поврежденного имущества;
ходатайство местного исполнительного органа.

11. Письменное разрешение на списание оформляется Управлением в течение 10 дней с момента получения полного пакета, указанных в п.10 документов.

12. В случае согласования актов на списание имущества государственного коммунального предприятия и государственного учреждения, в верхнем левом углу ставятся: отметка "Согласовано", дата, подпись руководителя, скрепленная печать соответствующего органа государственного управления.

Один экземпляр акта, протокол комиссии (копии акта происшествия) остается у соответствующего уполномоченного органа, а два других - направляются государственному коммунальному предприятию или государственному учреждению.

13. В случае несогласования, пакет документов с обоснованием отказа на списание имущества возвращается государственному коммунальному предприятию или государственному учреждению.

3. Заключительные положения

14. В случае нарушения действующего порядка списания имущества виновные в этом лица несут установленную законодательством Республики Казахстан ответственность.

15. Вопросы, не урегулированные настоящими Правилами, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Республики Казахстан.

Руководитель аппарата