

# 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 ст.5 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ (ред. от 17.07.2009) «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», решения городского Собрания от 07.12.2005 №66/7-05-3 «О Порядке приватизации муниципального имущества городского округа «Город Южно-Сахалинск» на 2006-2010 годы».

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

2. 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 Федерального закона от 22.07.2008 №159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества, и при условии согласования арендодателем работ по производству неотделимых улучшений арендуемого имущества.

3. Для определения стоимости неотделимых улучшений принимаются следующие виды работ:

- общестроительные:
  - 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;
- 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).

4. Для подтверждения стоимости произведенных неотделимых улучшений арендуемого имущества муниципальной собственности арендатор представляет в Департамент архитектуры, градостроительства и управления недвижимостью города Южно-Сахалинска (далее – Департамент) следующие документы:

- копия договора аренды недвижимого имущества (с учетом внесенных изменений и дополнений);
- письменное разрешение арендодателя на проведение неотделимых улучшений;
- проектно-сметную документацию (рабочий проект при необходимости его разработки);
- 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.

5. Указанный в п.4 пакет документов должен соответствовать установленным эргономическим требованиям, действующим

строительным нормам и правилам (СНиП) и другим нормам, применяемым к объектам соответствующего значения.

6. 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%.

7. Поступившие документы к определению стоимости неотделимых улучшений выкупаемого арендуемого имущества рассматриваются комиссией, состав которой утверждается распоряжением мэра города Южно-Сахалинска.

8. Решение о принимаемых к формированию цены выкупа муниципального имущества стоимости неотделимых улучшений арендуемого имущества, принимается комиссией в течение 10 рабочих дней со дня поступления в Департамент документов, указанных в пункте 4 и на условиях пункта 6 настоящего Положения. Решение комиссии оформляется протоколом.

9. Стоимость приобретаемого арендуемого муниципального имущества определяется по формуле:

$$CB = PC - CY, \text{ где}$$

CB – стоимость выкупаемого имущества;

PC – рыночная стоимость, определенная с учетом независимой оценки;

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

10. Данное Положение действует до 1 июля 2010 года.

\* Утверждено постановлением Мэра города Южно-Сахалинска от 18 ноября 2009 г. №2065.