



# ПРАВИТЕЛЬСТВО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

03 сентября 2021 г.

№ 516-п

г. Тюмень

*О внесении изменений  
в постановление от 24.11.2008  
№ 334-п*

1. В приложение к постановлению Правительства Тюменской области от 24.11.2008 № 334-п «О порядке принятия решения о передаче в аренду (безвозмездное пользование) государственного имущества Тюменской области» внести следующие изменения:

1.1. Подпункт «д» пункта 2 дополнить словами «, за исключением положений, предусматривающих порядок определения арендной платы при проведении капитального ремонта или реконструкции (раздел 6.2)».

1.2. В пункте 3 слово «Арендаторы» заменить словом «арендаторы»; в пункте 83 слово «Арендатором» заменить словом «арендатором».

1.3. В пунктах 35, 44 слово «арендодателем» заменить словом «Арендодателем»; в абзаце двенадцатом пункта 43, в абзаце четырнадцатом пункта 50 слово «арендодатель» заменить словом «Арендодатель».

1.4. В пункте 56:

подпункт 4 изложить в следующей редакции:

«4) об обязанности арендатора производить за свой счет капитальный ремонт или реконструкцию (далее – работы по улучшению имущества), в том числе с возможностью установления в соответствии с разделом 6.2 настоящего Положения отсрочки внесения арендной платы и (или) льготной арендной платы;»;

в подпункте 11 слово «реконструкцию» заменить словами «работы по улучшению имущества»;

в подпункте 13 пунктуационный знак «точка» заменить пунктуационным знаком «точка с запятой»;

дополнить подпунктом 14 следующего содержания:

«14) об обязанности арендатора обеспечить проведение кадастровых работ при изменении основных характеристик арендуемого имущества.»

1.5. В абзаце первом пункта 58 слова «текущего, капитального ремонта, его объемы и сроки выполнения» заменить словами «работ по улучшению

имущества».

1.6. Раздел 6.2 изложить в следующей редакции:

«6.2. Арендная плата при проведении работ по улучшению имущества

60. Арендатор имеет право на отсрочку внесения арендной платы на период проведения работ по улучшению имущества и (или) установление льготной арендной платы в случае проведения следующих видов работ:

- реконструкция имущества (осуществляется в соответствии с действующим законодательством);

- капитальный ремонт имущества (осуществляется в соответствии с действующим законодательством).

При выполнении работ по улучшению имущества могут проводиться работы, по характеру относящиеся к текущему ремонту, но выполняемые в связи с проведением работ по улучшению имущества.

61. Отсрочка внесения арендной платы на период проведения работ по улучшению имущества и льготная арендная плата не устанавливаются при проведении работ:

- обусловленных непосредственной деятельностью и специфическими потребностями арендатора;

- по улучшению имущества по договору субаренды за счет средств субарендатора;

- по улучшению имущества арендатором, в результате виновных действий которого возникла необходимость проведения таких работ.

62. Необходимость проведения работ по улучшению имущества устанавливается договором аренды либо дополнительным соглашением к нему.

63. Для установления необходимости выполнения работ по улучшению имущества (в случае если такая необходимость не была указана в договоре) и (или) для реализации права на отсрочку внесения арендной платы на период проведения работ по улучшению имущества арендатор направляет (представляет) в Фонд имущества Тюменской области в свободной форме обращение об установлении такой необходимости и (или) отсрочки с приложением следующих документов:

копия акта технического обследования имущества, отражающего его фактическое состояние и обосновывающего необходимость проведения работ по улучшению имущества, подготовленного организацией, которая в соответствии с учредительными документами осуществляет выполнение работ по обследованию технического состояния недвижимого имущества с составлением соответствующего акта (далее – специализированная организация);

копия дефектной ведомости (ведомости объемов работ);

копия проектной документации (при необходимости ее разработки в соответствии с действующим законодательством) с указанием об отсутствии необходимости получения разрешения на строительство, в случае если Градостроительным кодексом Российской Федерации выдача разрешения на

строительство не требуется.

Копии документов, указанные в настоящем пункте, предоставляются вместе с оригиналами. После проведения проверки на соответствие копий документов их оригиналам последние возвращаются арендатору. Арендатор по желанию вправе предоставить нотариально заверенные копии данных документов без предоставления их оригиналов.

64. В течение 20 рабочих дней со дня поступления документов, указанных в пункте 63 настоящего Положения, Фонд имущества Тюменской области осуществляет осмотр имущества и проверку представленных документов на предмет соответствия указанных в них объема и видов работ фактическому состоянию имущества, а также положениям пунктов 60, 61 настоящего Положения и направляет Арендодателю соответствующее заключение с приложением документов, представленных арендатором.

64.1. В течение 7 рабочих дней со дня поступления заключения, указанного в пункте 64 настоящего Положения, и иных документов, представленных арендатором, Арендодатель подготавливает и направляет арендатору проект дополнительного соглашения к договору аренды о необходимости проведения работ по улучшению имущества и (или) об установлении с даты заключения такого соглашения отсрочки внесения арендной платы на период проведения работ по улучшению имущества, но не более чем на 12 месяцев.

При поступлении заключения Фонда имущества Тюменской области о несоответствии объема и видов работ Арендодатель в течение 7 рабочих дней со дня поступления такого заключения направляет арендатору уведомление об отказе в установлении необходимости проведения работ по улучшению имущества и (или) отсрочки внесения арендной платы на период проведения работ по улучшению имущества.

64.2. Арендатор имеет право на установление льготной арендной платы в соответствии с пунктом 64.3 настоящего Положения за полностью выполненные работы по улучшению имущества или их технологические этапы.

64.3. Льготная арендная плата устанавливается путем применения коэффициента 0,01, корректирующего величину месячной арендной платы по договору, в пределах срока его действия и сохраняется в случае заключения договора аренды на новый срок.

Размер льготной арендной платы в месяц определяется по следующей формуле:

$$\text{АПлгт} = \text{АП} \times 0,01, \text{ где:}$$

АП – размер арендной платы в соответствии с договором аренды (руб./мес.);

0,01 – коэффициент расчета размера льготной арендной платы.

Льготная арендная плата устанавливается, если иное не предусмотрено настоящим пунктом, со дня установления отсрочки внесения арендной платы, указанного в дополнительном соглашении, на период, в течение которого сумма средств, на которую уменьшается размер арендной платы при применении коэффициента, предусмотренного абзацем первым настоящего

пункта, не станет равной (или не достигнет) стоимости проведения работ по улучшению имущества, установленной заключением, предусмотренным пунктом 64.6 настоящего Положения.

В случае если арендатор не реализовал право на установление отсрочки внесения арендной платы, льготная арендная плата устанавливается со дня, указанного в дополнительном соглашении об установлении льготной арендной платы, на период, установленный в абзаце седьмом настоящего пункта.

Период (в месяцах), на который устанавливается льготная арендная плата, определяется по следующей формуле:

$$T = \text{СПР} / (\text{АП} - \text{АПлгт}), \text{ где:}$$

СПР – стоимость проведения работ по улучшению имущества (руб.);

АП – размер арендной платы в соответствии с договором аренды (руб./мес.);

АПлгт – размер льготной арендной платы (руб./мес.).

В случае поэтапного выполнения работ по улучшению имущества льготная арендная плата устанавливается последовательно после окончания каждого периода, на который льготная арендная плата была установлена.

Сумма средств, высвободившаяся в результате установления льготной арендной платы, не может превышать стоимость проведения работ по улучшению имущества, установленную в соответствии с пунктом 64.6 настоящего Положения, и не подлежит возмещению при досрочном расторжении договора аренды или в случае, если договор аренды, срок действия которого истек, не заключен на новый срок.

64.4. Для установления льготной арендной платы арендатор направляет (представляет) в Фонд имущества Тюменской области в свободной форме обращение об установлении такой платы с приложением следующих документов:

копия акта технического обследования имущества, отражающего его фактическое состояние и обосновывающего необходимость проведения работ по улучшению имущества, подготовленного специализированной организацией (в случае если данный документ не предоставлялся арендатором для установления необходимости проведения работ по улучшению имущества и (или) для установления отсрочки внесения арендной платы);

копия дефектной ведомости (ведомости объемов работ) (в случае если данный документ не предоставлялся арендатором для установления необходимости проведения работ по улучшению имущества и (или) для установления отсрочки внесения арендной платы);

копия проектной документации на проведение работ по улучшению имущества (при необходимости ее разработки в соответствии с действующим законодательством) с указанием об отсутствии необходимости получения разрешения на строительство, в случае если Градостроительным кодексом Российской Федерации выдача разрешения на строительство не требуется (в случае если данный документ не предоставлялся арендатором для

установления необходимости проведения работ по улучшению имущества и (или) для установления отсрочки внесения арендной платы);

копия локально-сметного расчета на проведение работ по улучшению имущества, рассчитанного исходя из среднерыночной стоимости материалов с обоснованием применения указанных материалов, изделий и оборудования (в случае если данный документ не предоставляется арендатором или не представлялся для установления необходимости проведения работ по улучшению имущества и (или) для установления отсрочки внесения арендной платы в составе проектной документации);

копия договора подряда на проведение работ по улучшению имущества или копия трудового соглашения;

копии актов о приемке выполненных работ (форма КС-2);

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

копия исполнительной документации на выполненные объемы работ (исполнительные схемы, сертификаты качества на материалы);

копия разрешения на ввод в эксплуатацию (в случаях, установленных действующим законодательством);

копии платежных документов, подтверждающих оплату арендатором выполненных работ по улучшению имущества;

копия положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, содержащего оценку сметной стоимости указанных работ (при необходимости ее разработки в соответствии с действующим законодательством).

В случае предоставления не в полном объеме документов, обязательных к представлению, указанных в настоящем пункте (с учетом положений, предусмотренных абзацами вторым – пятым, двенадцатым настоящего пункта), в течение 5 рабочих дней со дня их поступления Фонд имущества Тюменской области возвращает документы арендатору и направляет ему письменное уведомление с указанием причин возврата.

Документы, указанные в абзаце десятом настоящего пункта, представляются арендатором по желанию. В случае непредставления данных документов Арендодатель запрашивает их в рамках межведомственного взаимодействия у государственных органов, органов местного самоуправления и подведомственных государственным органам и органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых они находятся в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и Тюменской области.

Копии документов, указанные в настоящем пункте, предоставляются вместе с оригиналами. После проведения проверки на соответствие копий документов их оригиналам последние возвращаются арендатору. Арендатор по желанию вправе предоставить нотариально заверенные копии данных документов без предоставления их оригиналов.

64.5. В случае предоставления в полном объеме документов, обязательных к представлению, указанных в пункте 64.4 настоящего Положения (с учетом положений, предусмотренных абзацами вторым –

пятым, десятым, двенадцатым данного пункта), в течение 10 рабочих дней со дня их поступления Фонд имущества Тюменской области:

производит осмотр имущества;

составляет и подписывает акт окончательного технического обследования имущества, отражающий его фактическое состояние и содержащий сведения о выполненных работах по улучшению имущества.

64.6. В течение 10 рабочих дней со дня подписания акта окончательного технического обследования имущества Фонд имущества Тюменской области подготавливает заключение о стоимости проведения работ по улучшению имущества, рассчитанной исходя из среднерыночной стоимости материалов с обоснованием применения указанных материалов, изделий и оборудования, и направляет его Арендодателю с приложением документов, указанных в пункте 64.4 настоящего Положения.

При определении стоимости проведения работ по улучшению имущества учитываются положения пунктов 60, 61 настоящего Положения, а также заключение, предусмотренное пунктом 64 настоящего Положения (в случае если арендатор реализовал право на установление отсрочки внесения арендной платы).

64.7. В течение 10 рабочих дней со дня поступления заключения о стоимости проведения работ по улучшению имущества Арендодатель направляет арендатору проект дополнительного соглашения об установлении льготной арендной платы.».

1.7. Пункт 73 после слов «объектом культурного наследия,» дополнить словами «включенного в государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации,».

1.8. Пункт 85 изложить в следующей редакции:

«85. Завершение арендатором капитального ремонта или реконструкции Объекта реновации, включенного в Перечень объектов реновации, подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию в случаях, установленных законодательством, актом осмотра объекта, составленного и подписанного представителями Фонда имущества Тюменской области, государственного казенного учреждения Тюменской области «Управление капитального строительства», подтверждающим выполнение работ, указанных в акте осмотра технического состояния объекта, предусмотренном пунктом 76 настоящего Положения, а также следующими документами:

копия дефектной ведомости;

копия сметы либо копия проектной документации;

копия договора подряда на выполнение ремонтных работ или копия трудового соглашения;

копия исполнительной документации на выполненные объемы работ (исполнительные схемы, сертификаты качества на материалы).».

1.9. Обозначение приложения № 1 к Положению о порядке принятия решения о передаче в аренду (безвозмездное пользование) имущества Тюменской области перед словом «имущества» дополнить словом «государственного».

2. Действие настоящего постановления не распространяется на отношения, возникшие на основании обращения арендатора о зачете затрат на проведение капитального ремонта имущества Тюменской области, составляющего казну Тюменской области, в счет уплаты арендной платы, поданного в Департамент имущественных отношений Тюменской области и не рассмотренного им до вступления в силу настоящего постановления, в части необходимости предоставления копий акта технического обследования имущества, разрешения на ввод в эксплуатацию, положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

Губернатор области



**А.В. Моор**