



ТОЛЪЯТИНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ

Самарская область, Тольятти

30.06.98, № 574

О Положении о порядке проведения реконструкции общих нежилых помещений многоквартирных домов с последующей сдачей реконструированных помещений в аренду.

Рассмотрев представленный мэрией проект Положения о порядке проведения реконструкции общих нежилых помещений многоквартирных домов с последующей сдачей реконструированных помещений в аренду, городская Дума

решила:

1. Утвердить Положение о порядке проведения реконструкции общих нежилых помещений многоквартирных домов с последующей сдачей реконструированных помещений в аренду (Приложение №1).
2. Установить, что настоящее Положение вступает в силу после опубликования.
3. Контроль за выполнением решения возложить на контрольную комиссию (г-н Поплавский В.Н.).

Мэр города

И.о. председателя
городской Думы

С.Ф.Жилкин

А.Н.Кубарков

Приложение № 1
к решению городской Думы
№ 574 от 30.06.99г.

ПОЛОЖЕНИЕ

о порядке проведения реконструкции общих нежилых помещений многоквартирных домов с последующей сдачей реконструированных помещений в аренду

Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Законом РФ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», временным Положением о порядке управления муниципальным имуществом г.Тольятти в целях упорядочения проведения реконструкции общих помещений многоквартирных домов (проходных подъездов, неиспользуемых помещений технических этажей, технических подполий и т.п.) с последующим изменением целевого назначения реконструированных помещений и предоставлением их в аренду физическим и юридическим лицам.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Под реконструкцией общих помещений многоквартирных домов в настоящем Положении понимается выполнение комплекса проектных, строительно-монтажных и пуско-наладочных работ, в результате которых изменяется назначение реконструируемых помещений без ухудшения эксплуатационных качеств жилого дома.

1.2. Действие настоящего Положения не распространяется на общие помещения многоквартирных домов, в которых не имеется квартир, находящихся в муниципальной собственности, т.е. все квартиры в которых находятся в собственности граждан и (или) юридических лиц, а также общие помещения многоквартирных домов, находящихся в управлении товариществ собственников жилья.

1.3. Реконструкция общих помещений многоквартирных домов может проводиться только при наличии согласия всех собственников квартир дома. При этом от имени собственника квартир, находящихся в муниципальной собственности города Тольятти, выступает администрация района, на территории которого находится реконструируемое помещение.

1.4. За реконструированными помещениями (независимо от вида проведенной реконструкции - перепланировка, расширение путем сооружения пристроя и т.д.) сохраняется статус общего помещения многоквартирного дома.

1.5. Инициаторами проведения реконструкции могут выступать любые физические и юридические лица.

В случае, если после окончания реконструкции помещение предполагается использовать для осуществления предпринимательской деятельности, инициаторами реконструкции могут выступать граждане-предприниматели и юридические лица, имеющие право осуществлять планируемый вид предпринимательской деятельности.

1.6. После окончания реконструкции помещение предоставляется в аренду лицу, проводившему реконструкцию, на срок, определяемый путем деления суммы затрат на реконструкцию помещения на размер месячной арендной платы, рассчитанной в соответствии с Методикой по определению размера арендной платы за нежилые муниципальные помещения (здания).

1.7. После погашения арендной платой затрат на реконструкцию помещений предоставление в аренду и дальнейшее использование общих нежилых помещений многоквартирных домов осуществляется в соответствии с законодательством РФ и действующими нормативными актами органов местного самоуправления.

2. ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ПРОВЕДЕНИЕ РЕКОНСТРУКЦИИ

2.1. Лицо, желающее провести реконструкцию общего помещения многоквартирного дома с последующим заключением договора аренды реконструированного помещения, подает соответствующее заявление в администрацию района по месту нахождения помещения.

В заявлении указывается:

- адрес помещения;
- планируемый вид деятельности в помещении;
- характеристика предполагаемых работ по реконструкции помещения (переоборудование, перепланировка, расширение помещения за счет сооружения пристроя и т.п.).

К заявлению прилагается выкопировка из плана этажа жилого дома с нанесенной схемой реконструкции и эскиз фасада.

2.2. При согласии администрации района с проведением реконструкции помещения Заявителю в 10-дневный срок выдается «Лист согласования собственниками квартир многоквартирного дома проведения реконструкции общих помещений дома» (Приложение № 1 к настоящему Положению), в котором предусматривается также передача собственниками квартир органам местного самоуправления полномочий по выдаче заявителю разрешения на реконструкцию и заключению с ним договора аренды помещения.

В листе согласования администрацией района как представителем собственника квартир, находящихся в муниципальной собственности, проставляется отметка о согласии на проведение реконструкции помещения.

2.3. Затем лист согласования передается заявителем в орган территориального общественного самоуправления (ТОС), который в 15-дневный срок через старших по дому (подъезду) выясняет мнение и получает согласие собственников квартир на проведение реконструкции и последующую сдачу в аренду реконструированных помещений, а также передачу собственниками квартир полномочий органам местного самоуправления города Тольятти по выдаче заявителю разрешения на реконструкцию и на заключение с ним договоров подряда и аренды помещения. Мнение собственников квартир и их согласие отражается в листе согласования.

Заявитель может самостоятельно получить согласование собственников квартир-юридических лиц на реконструкцию помещения.

2.4. После получения согласия всех собственников квартир на проведение реконструкции заявитель согласовывает с органом территориального общественного самоуправления (ТОС) выделение земельного участка для благоустройства и санитарного содержания, а при расширении помещения - и для размещения пристроя.

2.5. При получении всех перечисленных согласований заявитель заказывает в специализированной организации и получает эскизный проект и схему генплана.

Эскизный проект должен быть согласован с:

- органами архитектуры;
- органами пожарного надзора;
- органами санитарно-эпидемиологического надзора;
- администрацией района.

2.6. Лист согласования, эскизный проект и схема генплана передаются заявителем в администрацию района для подготовки проекта постановления мэра о разрешении проведения реконструкции.

В проект постановления включаются положения о сроке проведения реконструкции, а также поручения о заключении с Заявителем договоров: комитету по управлению имуществом города предварительного договора (Приложение №2 к настоящему Положению), а также администрации соответствующего района и комитету по управлению имуществом города - договора подряда (Приложение №3 к настоящему Положению), где заказчиком должна выступать администрация района, а подрядчиком - заявитель.

Постановление мэра города о разрешении проведения реконструкции с последующей сдачей реконструированных помещений в аренду является основанием для проведения заявителем реконструкции помещения.

3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ДОГОВОРА И ДОГОВОРА ПОДРЯДА, ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ И ПРИЕМКИ ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

3.1. На основании постановления мэра города о разрешении проведения реконструкции помещения комитет по управлению имуществом и администрация района заключают с Заявителем предварительный договор и договор подряда, содержащие положения о том, что понесенные Заявителем затраты на реконструкцию будут зачтены в качестве арендной платы.

3.2. Обязательными условиями предварительного договора являются:

- положения о проведении заявителем за свой счет в сроки, указанные в постановлении мэра, реконструкции помещения;
- обязательства комитета по управлению имуществом г.Тольятти по заключению (после внесения изменений в технический паспорт дома) договора аренды помещения;
- положения о праве «Комитета» отказаться от предварительного договора в том случае, если заявитель не выполнит реконструкцию помещения в срок, указанный в постановлении мэра.

3.3. Обязательными условиями договора подряда являются:

- обязательства заявителя (в случае его отказа от проведения реконструкции на этапе выполнения строительных работ) по приведению за свой счет объекта в первоначальное состояние либо по возмещению затрат на проведение этих работ;
- обязательства заявителя по организации приемки реконструированного помещения в эксплуатацию;
- обязательства заявителя по представлению в органы технической инвентаризации документации, необходимой для внесения изменений, в технический паспорт дома;

3.4. Работы по реконструкции помещения производятся в соответствии с установленными правилами проведения строительных работ и работ по реконструкции зданий (помещений) в городе Тольятти.

3.5. Об окончании работ заявитель сообщает письменно в администрацию района, которая, в соответствии с действующим положением о приемке законченных строительством объектов, назначает приемочную комиссию с участием ГАСН.

Приемочный акт регистрируется постановлением главы администрации района.

3.6. После регистрации акта заявитель представляет в органы технической инвентаризации необходимую документацию для внесения изменений в технический паспорт дома.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА АРЕНДЫ РЕКОНСТРУИРОВАННОГО ПОМЕЩЕНИЯ

4.1. Договор аренды реконструированного помещения заключается комитетом по управлению имуществом г.Тольятти с Заявителем на основании предварительного договора на срок, определяемый в соответствии с пунктом 1.6. настоящего Положения.

При этом в состав затрат заявителя на реконструкцию помещения включаются затраты на:

- разработку эскизного и рабочего проектов и схемы генплана и согласование их с контролирующими службами;
- инвентаризацию земельного участка;
- производство работ по реконструкции помещения;
- внесение изменений в технический паспорт помещения.

Сумма затрат заявителя на реконструкцию помещения определяется проектной сметой затрат, актами фактического выполнения строительно-монтажных работ (форма 2) и подтверждается администрацией района путем представления в комитет по управлению имуществом акта приема-передачи законченной реконструкцией объекта.

Арендная плата за пользование помещением рассчитывается в соответствии с Методикой по определению размера арендной платы за муниципальные нежилые помещения (здания) исходя из вида деятельности, которую будет осуществлять в помещении заявитель.

4.2. В договор аренды может быть включено положение о согласии Арендодателя на сдачу Арендатором (заявителем) помещения в субаренду, передачу им своих прав и обязанностей по договору аренды другому лицу, предоставлении помещения в безвозмездное пользование, а также передаче права аренды в залог, если это не противоречит действующему законодательству.

4.3. В случае досрочного прекращения договора аренды по основаниям, предусмотренным законом, арендная плата за неиспользованный срок Арендатору не возмещается. Это положение должно быть отражено в договоре аренды.

5. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Срок выполнения реконструкции, определенный постановлением мэра, может быть продлен мэром города по ходатайству заявителя, поданному не позднее одного месяца до окончания установленного срока реконструкции.

5.2. В случае невыполнения заявителем в сроки, установленные постановлением мэра, работ по реконструкции и отказа комитета по управлению имуществом г.Тольятти от предварительного договора право производства реконструкции помещения может быть выставлено на конкурс с последующим заключением «Комитетом» предварительного договора с победителем конкурса и возмещением заявителю произведенных расходов (части расходов) из вырученных от проведения конкурса средств, если иное не предусмотрено условиями предварительного договора.



И.В. председателя
Городской Думы

А.Н.Кубарков

Приложение № 1
к Положению о порядке проведения
реконструкции общих нежилых
помещений многоквартирных домов с
последующей сдачей реконструированных
помещений в аренду

ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЯ

собственниками квартир многоквартирного дома, расположенного по адресу:

_____ проведения реконструкции общего помещения дома

Наименование помещения – _____

Общее количество собственников квартир - _____

Количество квартир, находящихся в муниципальной собственности г. Тольятти
(№№ _____) - _____

Согласовывается:

- проведение реконструкции общего помещения многоквартирного дома с последующим использованием помещения для _____
- передача полномочий собственников квартир дома органам местного самоуправления города Тольятти по даче согласия на реконструкцию помещения;
- передача полномочий собственников квартир дома органам местного самоуправления города Тольятти по заключению договора подряда на реконструкцию помещения;
- передача полномочий собственников квартир дома органам местного самоуправления города Тольятти по сдаче реконструированного помещения в аренду.

№ п/п	№ квартиры	Фамилии и инициалы собственников квартир	Согласие на реконструкцию (да, нет)	Число и подпись
1.	(№№ квартир, находящихся в муниципальной собственности)	Администрация _____ района	да	(число и подпись главы администрации)
2.	(№№ квартир, принадлежащих другим собственникам)	Ф.И.О. собственников	да	(число и подписи собственников квартир)

Приложение №2
к Положению о порядке проведения
реконструкции общих нежилых
помещений многоквартирных домов с
последующей сдачей реконструированных
помещений в аренду.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР

_____ "___" _____ 199__ г.

(населенный пункт)

_____, именуемая в дальнейшем
(наименование организации)
"Сторона-1", в лице _____, действующего на основании
(ф., и., о., должность)
_____, с одной стороны, и
(устава, доверенности и пр.)
_____, именуемая в дальнейшем "Сторона-2",
(наименование организации)
в лице _____, действующего на основании
(ф., и., о., должность)
_____, с другой стороны,
(устава, доверенности и пр.)
заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Стороны обязуются в будущем заключить договор о _____
(указать предмет договора)

2. Договор, который стороны обязуются заключить, должен содержать следующие условия:

- 1) _____;
- 2) _____;
- 3) _____.

3. Проект договора готовит Сторона-1, Сторона-2 разрабатывает следующую документацию:

- 1) _____;
- 2) _____;
- 3) _____.

4. Сторона-1 обязуется подготовленный проект договора направить Стороне-2 до
"___" _____ 19__ г.

5. Сторона-2 должна направить Стороне-1 извещение об одобрении проекта договора либо направить протокол разногласий к проекту договора в течение _____ дней со дня получения проекта договора.

6. Сторона-1, получившая протокол разногласий к проекту договора, обязана в течение _____ дней со дня получения протокола разногласий известить Сторону-2 об одобрении протокола разногласий либо об отклонении указанного протокола.

7. В случае отклонения Стороной-1 протокола разногласий стороны встречаются и составляют протокол согласования разногласий.

8. Стороны обязуются заключить договор до "___" _____ 19__ г.

9. Если одна из сторон будет уклоняться от заключения договора, то другая сторона вправе обратиться в арбитражный суд с требованием о понуждении заключить договор.

10. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

11. В случае нарушения одной из сторон обязанностей, указанных в пп. 4, 5, 6 настоящего договора, она уплачивает другой стороне неустойку в размере _____ за каждый день просрочки.

12. Адреса, банковские реквизиты, подписи сторон.

*Приложение № 3
к Положению о порядке проведения
реконструкции общих нежилых
помещений много квартирных домов с
последующей сдачей реконструированных
помещений в аренду*

ДОГОВОР ПОДРЯДА

г.Тольятти

"___" _____ 199__ г.

Администрация _____ района г. Тольятти, именуемая в дальнейшем «Заказчик», в лице _____, действующего на основании устава города, с одной стороны, _____, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, и комитет по управлению имуществом г. Тольятти, именуемый в дальнейшем «Комитет», в лице _____, действующего на основании Положения, заключили настоящий договор о нижеследующем,

1. Предмет договора

1.1. Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательство произвести работы по реконструкции в помещениях Заказчика согласно смете (в дальнейшем именуется "Объект работ").

1.2. Работы выполняются из материалов Подрядчика.

1.3. Объем и стоимость работ, составляющих предмет настоящего договора, определяются в приложении 1 к настоящему договору.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Подрядчик обязуется приступить к работе не позднее _____ дней с момента подписания настоящего договора.

2.2. Подрядчик обязуется выполнять работу за свой риск.

2.3. Подрядчик обязуется в случае возникновения обстоятельств, замедляющих ход работ или делающих дальнейшее продолжение работ невозможным, немедленно поставить об этом в известность Заказчика.

2.4. Подрядчик обязуется безвозмездно устранять по требованию Заказчика недостатки и дефекты в работе.

2.5. Подрядчик обязуется закончить работы не позднее "___" _____ 199__ г.

2.6. Подрядчик имеет право сдать Объект досрочно по соглашению с Заказчиком.

3. Порядок расчетов по договору

3.1. Расчет за произведенные Подрядчиком работы производится путем предоставления ему Комитетом в аренду полученного после проведения реконструкции помещения на срок, определяемый путем деления суммы затрат на реконструкцию указанного помещения на размер месячной арендной платы, рассчитанной в соответствии с Методикой по определению размера арендной платы за нежилые муниципальные помещения Здания).

4. Ответственность сторон

4.1. Риск случайной гибели Объекта работ или его части по ходу работ несет Подрядчик.

4.2. За невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5. Форс-мажор

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по данному договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно - пожара, наводнения, землетрясения, постановлений правительства России и местных органов власти и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего договора. При этом срок исполнения обязательств по данному договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства. Если эти обстоятельства будут продолжаться более трех месяцев, то каждая сторона имеет право аннулировать настоящий договор, и в этом случае ни одна из сторон не будет иметь право на возмещение убытков.

6. Срок действия настоящего договора

6.1. Договор вступает в силу немедленно после подписания его сторонами и действует до момента исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

7. Порядок разрешения споров

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в связи с настоящим договором, будут разрешаться путем переговоров между сторонами.

7.2. В случае, если споры и разногласия не будут урегулированы путем переговоров между сторонами, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

8. Изменение условий договора

8.1. Настоящий договор может быть изменен, расторгнут или признан недействительным по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ или по согласованию сторон. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме.

9. Прочие условия договора

9.1. Если любая из статей договора или ее часть окажется недействительной вследствие какого-либо закона, она будет считаться отсутствующей в договоре, при этом остальные остаются в силе.

9.3. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

10. Реквизиты и подписи сторон

Заказчик

Подрядчик

Комитет

