

**Районное Собрание муниципального района «Ферзиковский район»**

**Калужской области**

**РЕШЕНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| от 16 декабря 2020 года |  | №44 |
|  | **п. Ферзиково** |  |

|  |
| --- |
| **Об утверждении Положения о порядке согласования проведения арендаторами капитального ремонта и неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества муниципального района «Ферзиковский район» и возмещения затрат арендаторов на капитальный ремонт такого имущества и стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы** |

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Уставом муниципального района «Ферзиковский район» Районное Собрание муниципального района «Ферзиковский район» **РЕШИЛО**:

1. Утвердить Положение о порядке согласования проведения арендаторами капитального ремонта и неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества муниципального района «Ферзиковский район» и возмещения затрат арендаторов на капитальный ремонт такого имущества и стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы (прилагается).
2. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования и распространяется на правоотношения, возникшие с 01 сентября 2020 года.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Глава муниципального района**  **«Ферзиковский район»** |  | **С. В. Терехов** |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Приложение**  **к Решению Районного Собрания муниципального района**  **«Ферзиковский район»**  **от 16.12.2020 №44** |

**Положение о порядке согласования проведения арендаторами капитального ремонта и неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества муниципального района «Ферзиковский район» и возмещения затрат арендаторов на капитальный ремонт такого имущества и стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета**

**в счет арендной платы**

**Раздел 1. Общие положения**

* 1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским [кодексом](consultantplus://offline/ref=5DC1FB77A39E4D40232E6F5E831EEF4DA1B3E811EAB7FA805F931D4F43f35DH) Российской Федерации, Бюджетным [кодексом](consultantplus://offline/ref=5DC1FB77A39E4D40232E6F5E831EEF4DA1B3E812E1BFFA805F931D4F43f35DH) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=5DC1FB77A39E4D40232E6F5E831EEF4DA1B3E617E9BFFA805F931D4F43f35DH) от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального района «Ферзиковский район» в целях улучшения технического состояния и обеспечения эффективной эксплуатации нежилых объектов капитального строительства, находящихся в собственности муниципального района «Ферзиковский район» (далее по тексту – недвижимое имущество), предоставленных в аренду.
  2. Настоящее Положение определяет условия и порядок согласования проведения арендаторами капитального ремонта и неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества и возмещения затрат арендаторов на капитальный ремонт такого имущества и стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы (далее по тексту – возмещение).
  3. Настоящее Положение не распространяется на правоотношения со следующими категориями арендаторов недвижимого имущества:
     1. арендаторами недвижимого имущества, имеющими задолженность по арендной плате за аренду недвижимого имущества;
     2. арендаторами недвижимого имущества, относящегося к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации;
     3. арендаторами недвижимого имущества, которым предоставлены муниципальные преференции по арендной плате за аренду недвижимого имущества.
  4. Для целей настоящего Положения понятия используются в следующих значениях:
     1. «объект капитального строительства», «капитальный ремонт объектов капитального строительства» – в значениях, определенных законодательством о градостроительной деятельности;
     2. «неотделимые улучшения недвижимого имущества» – в значении, определенном гражданским законодательством;
     3. «объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации» – в значении, определенном Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
  5. К возмещению путем зачета в счет арендной платы на условиях, определенных настоящим Положением, принимаются стоимость произведенных арендаторами с согласия арендодателя неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества и затрат арендаторов недвижимого имущества на проведение одного или нескольких видов работ по его капитальному ремонту из Перечня работ по капитальному ремонту зданий и сооружений, приведенного в приложении 8 к МДС 13-14.2000 «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений».
  6. Затраты арендаторов на капитальный ремонт недвижимого имущества и стоимость его неотделимых улучшений принимаются к возмещению на условиях, определенных настоящим Положением, в течение срока действия договора аренды недвижимого имущества.
  7. К возмещению на условиях, определенных настоящим Положением, не принимаются затраты арендаторов на проведение текущего и капитального ремонта недвижимого имущества, необходимость проведения которых возникла в связи с действиями (бездействием) арендаторов.

**Раздел 2. Комиссия по вопросам согласования проведения арендаторами капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений**

**арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы**

* 1. В целях решения вопросов согласования проведения арендаторами капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы и вопросов возмещения затрат арендаторов на капитальный ремонт недвижимого имущества и стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы арендодателем в порядке, предусмотренном настоящим Положением, создается комиссия по вопросам согласования проведения арендаторами капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы и возмещения затрат арендаторов на капитальный ремонт недвижимого имущества и стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы (далее по тексту – Комиссия).
  2. Комиссия создается численностью 5 (пять) человек.

В состав Комиссии входят председатель Комиссии, заместитель председателя Комиссии, секретарь Комиссии и члены Комиссии.

Порядок деятельности и персональный состав Комиссии определяются арендодателем.

**Раздел 3. Условия и порядок согласования проведения арендаторами капитального ремонта и неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы**

* 1. Для рассмотрения вопроса о согласовании проведения арендатором недвижимого имущества капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы арендатор недвижимого имущества представляет арендодателю следующие документы:

1. письменное заявление арендатора недвижимого имущества о согласовании проведения капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы с указанием перечня работ и материалов, необходимых для этого (далее по тексту – заявление о согласовании);
2. документ, подтверждающий полномочия на подписание заявления о согласовании от имени арендатора недвижимого имущества;
3. в случае подачи заявления о согласовании проведения капитального ремонта арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы:
   1. акт, утвержденный арендатором недвижимого имущества и содержащий перечень ремонтных работ;
   2. сметная документация на ремонт недвижимого имущества, утвержденная арендатором недвижимого имущества;
4. в случае подачи заявления о согласовании проведения неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы:
   1. акт, утвержденный арендатором недвижимого имущества и содержащий перечень неотделимых улучшений недвижимого имущества, производство которых арендатор недвижимого имущества просит согласовать;
   2. сметная документация на производство неотделимых улучшений недвижимого имущества, утвержденная арендатором недвижимого имущества.
   3. Рассмотрение документов, поданных арендатором недвижимого имущества арендодателю по вопросу о согласовании проведения арендатором недвижимого имущества капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы, осуществляется в срок не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня поступления таких документов арендодателю.
   4. Документы, указанные в пункте 3.1 настоящего Положения, подлежат передаче Комиссии в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней со дня их поступления арендодателю.
   5. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления в Комиссию документов, поданных арендатором для рассмотрения вопроса о согласовании проведения арендатором недвижимого имущества капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы, Комиссия:
      1. проверяет документы, поданные арендатором для рассмотрения вопроса о согласовании проведения арендатором недвижимого имущества капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы, на соответствие требованиям, установленным пунктом 3.1 настоящего Положения;
      2. в присутствии арендатора недвижимого имущества проводит осмотр недвижимого имущества, документы о согласовании проведения капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений которого в счет арендной платы поданы арендатором.
   6. В процессе осмотра, указанного в подпункте 2 пункта 3.4 настоящего Положения:
5. проводится визуальный осмотр всего объекта капитального строительства в целом;
6. устанавливается наличие (или отсутствие) дефектов объекта капитального строительства, требующих устранения;
7. в случае подачи арендатором недвижимого имущества документов для рассмотрения вопроса о согласовании проведения арендатором капитального ремонта арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы – из числа работ, перечисленных в поданных арендатором документах, определяется перечень работ по капитальному ремонту объекта капитального строительства;

в случае подачи арендатором недвижимого имущества документов для рассмотрения вопроса о согласовании проведения арендатором недвижимого имущества неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы – из числа неотделимых улучшений недвижимого имущества, перечисленных в поданных арендатором документах, определяется перечень неотделимых улучшений недвижимого имущества, производство которых подлежит согласованию арендодателем в целях улучшения технического состояния недвижимого имущества.

* 1. Результаты осмотра, указанного в подпункте 2 пункта 3.4 настоящего Положения, оформляются актом осмотра, в котором фиксируются сведения, перечисленные в пункте 3.5 настоящего Положения.

Акт осмотра подписывается членами Комиссии, участвовавшими в осмотре, и арендатором недвижимого имущества.

* 1. В срок не позднее 2 (двух) рабочих дней со дня осмотра, указанного в подпункте 2 пункта 3.4 настоящего Положения, Комиссия на своем заседании принимает решение о целесообразности (при наличии одного или нескольких оснований, перечисленных в пункте 3.8 настоящего Положения – о нецелесообразности) согласования проведения арендатором капитального ремонта недвижимого имущества и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы.

В решении Комиссии о целесообразности согласования проведения арендатором капитального ремонта недвижимого имущества и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы должны быть определены виды работ по капитальному ремонту недвижимого имущества и (или) производству неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества, их стоимость и сроки их проведения.

* 1. Основаниями для принятия Комиссией решения о нецелесообразности согласования проведения арендатором капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений недвижимого имущества является наличие одного или совокупности следующих условий:

1. непредставление арендатором одного или нескольких документов, перечисленных в п. 3.1 настоящего Положения;
2. наличие у арендатора задолженности по арендной плате за арендованное недвижимое имущество, документы о согласовании проведения капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений которого в счет арендной платы поданы арендатором (далее по тексту – соответствующее арендованное недвижимое имущество);
3. сметной документацией предусмотрены виды ремонтных работ или неотделимые улучшения недвижимого имущества, не указанные в акте осмотра, предусмотренном пунктом 3.6 настоящего Положения;
4. выявление факта того, что арендатор пользуется соответствующим арендованным недвижимым имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением недвижимого имущества;
5. если договором аренды соответствующего арендованного недвижимого имущества не предусмотрена обязанность арендодателя производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду недвижимого имущества (пункт 1 статьи 616 Гражданского кодекса Российской Федерации);
6. если соответствующее арендованное недвижимое имущество относится к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации;
7. если предоставлена муниципальная преференции по арендной плате за соответствующее арендованное недвижимое имущество;
8. если соответствующее арендованное недвижимое имущество находится в удовлетворительном техническом состоянии, не требующем производства капитального ремонта и (или) неотделимых улучшений;
9. необходимость проведения работ по капитальному ремонту и (или) производства неотделимых улучшений соответствующего арендованного недвижимого имущества возникла вследствие действий (бездействия) арендатора.
   1. При принятии Комиссией решения о целесообразности согласования проведения арендатором капитального ремонта недвижимого имущества и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы арендодатель принимает решение о согласовании проведения арендатором капитального ремонта недвижимого имущества и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы, соответственно.

В решении арендодателя о согласовании проведения арендатором капитального ремонта недвижимого имущества и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы должны быть определены виды работ по капитальному ремонту недвижимого имущества и (или) производству неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества, их стоимость и сроки их проведения.

* 1. При принятии Комиссией решения о нецелесообразности согласования проведения арендатором капитального ремонта недвижимого имущества и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы арендодатель принимает решение об отказе в согласовании проведения арендатором капитального ремонта недвижимого имущества и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы, соответственно.
  2. При принятии арендодателем решения об отказе в согласовании проведения арендатором капитального ремонта недвижимого имущества и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы арендатор вправе после устранения причины (причин), послужившей (послуживших) основанием такого отказа, повторно представить арендодателю документы, указанные в пункте 3.1 настоящего Положения.

**Раздел 4. Условия и порядок принятия решения о возмещении затрат арендаторов на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и стоимости его неотделимых улучшений**

**путем их зачета в счет арендной платы**

* 1. В счет арендной платы могут быть зачтены только те затраты арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений, производство которых было согласовано арендодателем.
  2. Стоимость произведенных арендатором недвижимого имущества неотделимых улучшений недвижимого имущества определяется на основании отчета об оценке, составленного субъектом оценочной деятельности, определенным статьей 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
  3. Для рассмотрения вопроса о возмещении затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы арендатор недвижимого имущества после выполнения работ по капитальному ремонту и (или) производства неотделимых улучшений, соответственно, представляет арендодателю следующие документы:
     1. письменное заявление арендатора недвижимого имущества о возмещении своих затрат на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем зачета таких затрат в счет арендной платы с указанием перечня выполненных работ и использованных для этого материалов, а также стоимости таких работ и материалов (далее по тексту – заявление о возмещении);
     2. документ, подтверждающий полномочия на подписание заявления о возмещении от имени арендатора недвижимого имущества;
     3. документы, подтверждающие затраты арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) производство его неотделимых улучшений:

3.1) в случае выполнения работ подрядчиком – надлежащим образом заверенные копии Акта (актов) приемки-сдачи выполненных работ и Справки (справок) об их стоимости;

3.2) в случае выполнения работ без привлечения подрядчика – надлежащим образом заверенные копии документов, подтверждающих расходы арендатора на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) производство его неотделимых улучшений, в том числе, на оплату строительных материалов.

* 1. При получении документов, указанных в пункте 4.3 настоящего Положения, арендодатель в соответствии с требованиями действующего законодательства заказывает оценку рыночной стоимости произведенных арендатором недвижимого имущества неотделимых улучшений недвижимого имущества.
  2. Документы, указанные в пункте 4.3 настоящего Положения, подлежат передаче Комиссии в срок, не позднее 2 (двух) рабочих дней со дня получения арендодателем отчета об оценке произведенных арендатором недвижимого имущества неотделимых улучшений недвижимого имущества, составленного субъектом оценочной деятельности, определенным статьей 4 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», (далее – отчет об оценке). При этом, передаче Комиссии подлежит и отчет об оценке.
  3. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня поступления в Комиссию документов, поданных арендатором для рассмотрения вопроса о возмещении затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы, Комиссия в присутствии арендатора недвижимого имущества проводит осмотр недвижимого имущества, документы о возмещении затрат арендатора на капитальный ремонт и (или) стоимости неотделимых улучшений которого поданы арендатором.
  4. В процессе осмотра, указанного в пункте 4.6 настоящего Положения:

1. проводится визуальный осмотр всего объекта капитального строительства в целом;
2. в случае подачи арендатором недвижимого имущества документов для рассмотрения вопроса о возмещении затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества – устанавливается выполнение (или невыполнение) работ по капитальному ремонту недвижимого имущества и (или) производству его неотделимых улучшений;
3. в случае подачи арендатором недвижимого имущества документов для рассмотрения вопроса о возмещении стоимости неотделимых улучшений недвижимого имущества – определяется наличие (или отсутствие) таких улучшений.
   1. В срок не позднее 2 (двух) рабочих дней со дня осмотра, указанного в пункте 4.6 настоящего Положения, Комиссия на своем заседании принимает решение о возможности (при наличии одного или нескольких оснований, перечисленных в пункте 4.9 – о невозможности) возмещения стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы.
   2. Основанием для принятия Комиссией решения о невозможности возмещения стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы является:
      1. непредставление арендатором одного или нескольких документов, перечисленных в п. 4.3 настоящего Положения;
      2. проведение арендатором капитального ремонта недвижимого имущества и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества, соответственно, без согласования арендодателя;
      3. выполнение видов работ, не определенных в решении арендодателя о согласовании проведения арендатором капитального ремонта недвижимого имущества и (или) неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества в счет арендной платы.
   3. Поскольку, в случае принятия арендодателем решения о возмещении стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы, такое возмещение может быть произведено на основании заключаемого в соответствии с гражданским законодательством дополнительного соглашения к соответствующему договору аренды недвижимого имущества (далее – дополнительное соглашение), при принятии Комиссией решения о возможности возмещения стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы в случае, если дополнительное соглашение имеет признаки крупной сделки, определенные законодательством, арендодатель обращается к собственнику своего имущества за согласием на совершение такой сделки.
   4. В случае согласия собственника имущества арендодателя на совершение сделки, указанной в пункте 4.10 настоящего Положения, арендодатель принимает решение о возмещении стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы, соответственно.
   5. Арендодатель принимает решение об отказе в возмещении стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы, соответственно, в следующих случаях:
      1. при принятии Комиссией решения о невозможности возмещения стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы, соответственно;
      2. при отказе собственника имущества арендодателя в согласовании сделки, указанной в пункте 4.10 настоящего Положения.
   6. В решении арендодателя о возмещении стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы должны быть указаны:
      1. дата заключения договора аренды, в рамках которого производится возмещение стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы, арендатор по такому договору с указанием:

в случае, если арендатором является юридическое лицо – его полного наименования, места нахождения, основного государственного регистрационного номера (ОГРН), идентификационного номера налогоплательщика (ИНН);

в случае, если арендатором является физическое лицо – фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя, иного физического лица, основного государственного регистрационного номера индивидуального предпринимателя (ОГРНИП) (для арендатора – индивидуального предпринимателя), идентификационного номера налогоплательщика (ИНН);

* + 1. стоимость затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимость его неотделимых улучшений, подлежащая возмещению в счет арендной платы, определенная на основании отчета об оценке;
    2. период временного освобождения от арендной платы за соответствующее арендованное недвижимое имущество, в течение которого производится зачет стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений, определенный согласно настоящему Положению.
  1. При принятии арендодателем решения об отказе в возмещении стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы арендатор вправе после устранения причины (причин), послуживших основанием такого отказа, повторно представить арендодателю документы, указанные в пункте 4.3 настоящего Положения.
  2. Предусмотренный подпунктом 3 пункта 4.13 настоящего Положения период временного освобождения от арендной платы за соответствующее арендованное недвижимое имущество, в течение которого производится зачет стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений, определяется по следующей формуле:

Т = Sk/S, где

Т – период временного освобождения от арендной платы за соответствующее арендованное недвижимое имущество, в течение которого производится зачет стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений;

Sk – стоимость затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимость его неотделимых улучшений, подлежащая возмещению в счет арендной платы, определенная на основании отчета об оценке;

S – размер арендной платы в месяц без НДС в период осуществления арендодателем затрат на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) производства арендодателем неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества.

* 1. Возмещение затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы производится посредством временного освобождения арендатора от уплаты арендной платы за соответствующее арендованное недвижимое имущество.
  2. В случае принятия арендодателем решения, предусмотренного пунктом 4.11 настоящего Положения, возмещение стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы производится на основании дополнительного соглашения.
  3. Заключение дополнительного соглашения, указанного в пункте 4.17 настоящего Положения, осуществляется в следующем порядке:
     1. в срок не позднее 1 (одного) рабочего дня со дня принятия решения, предусмотренного пунктом 4.11 настоящего Положения, арендодатель направляет арендатору недвижимого имущества:
* решение о возмещении стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы, соответственно;
* предусмотренное статей 435 Гражданского кодекса Российской Федерации предложение о заключении соглашения (оферту) с установлением десятидневного срока для ее акцепта и с приложением подписанного со стороны арендодателя дополнительного соглашения в двух экземплярах;
  + 1. в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае акцепта оферты о заключении дополнительного соглашения арендатором недвижимого имущества подписанный со стороны арендодателя и со стороны арендатора экземпляр дополнительного соглашения передается арендатором арендодателю;
    2. уклонение арендатора от подписания дополнительного соглашения и передачи экземпляра дополнительного соглашения, подписанного со стороны арендодателя и со стороны арендатора, считается отказом от акцепта оферты о заключении дополнительного соглашения. В таком случае возмещение стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы не производится.
  1. В случае, если период, определенный в соответствии с пунктом 4.15 настоящего Положения, равен сроку договора аренды, возмещение затрат арендаторов на капитальный ремонт такого имущества и стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы начинается со дня начала действия соответствующего договора аренды недвижимого имущества.
  2. В соответствии со статьей 410 Гражданского кодекса Российской Федерации возмещение затрат арендаторов на капитальный ремонт недвижимого имущества и стоимости его неотделимых улучшений производится путем их зачета в течение всего периода, определенного в соответствии с пунктом 4.16 настоящего Положения, в дни наступления обязанности арендатора уплатить арендную плату по соответствующему договору аренды недвижимого имущества.

**Раздел 5. Прочие условия**

* 1. При возмещении стоимости затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) стоимости его неотделимых улучшений путем их зачета в счет арендной платы все произведённые арендатором отделимые и неотделимые улучшения недвижимого имущества становятся муниципальной собственностью муниципального района «Ферзиковский район».
  2. В случае расторжения или окончания действия договора аренды недвижимого имущества оставшаяся не зачтенной стоимость затрат арендатора недвижимого имущества на капитальный ремонт арендованного недвижимого имущества и (или) оставшаяся не зачтенной стоимость его неотделимых улучшений арендатору не компенсируются, а все произведённые арендатором отделимые и неотделимые улучшения недвижимого имущества становятся муниципальной собственностью муниципального района «Ферзиковский район».