Особенности предоставления в аренду имущества,

техническое состояние которого требует проведения реконструкции, капитального, текущего ремонта

1. Действие распространяется на недвижимое имущество, требующее проведение реконструкции, капитального или текущего ремонта.

2. Отнесение недвижимого имущества к имуществу осуществляется на основании акта визуального осмотра, составленного комиссией, утвержденной распоряжением администрации Хохольского муниципального района Воронежской области.

3. Минимальный срок, на который заключается договор аренды, должен составлять не менее чем 10 лет, при этом, в случае недостаточности срока действия договора аренды для зачета понесенных арендатором расходов в счет арендной платы, договор пролонгируется на соответствующий период. Срок может быть уменьшен только на основании соответствующего заявления арендатора.

4. Условиями договора аренды должно быть установлено обязательство арендатора по проведению соответствующих восстановительных работ для приведения имущества в пригодное для эксплуатации состояние.

5. Срок проведения восстановительных работ устанавливается для арендатора:

а) для проведения текущего ремонта - не более одного года;

б) для проведения капитального ремонта - не более двух лет;

в) для проведения реконструкции - не более трех лет.

6. В период проведения восстановительных мероприятий эксплуатация имущества не допускается.

7. Размер ежемесячной арендной платы за предоставленное имущество на период проведения восстановительных работ устанавливается на льготных условиях и составляет 1 рубль за одну единицу имущества.

8. В течение трех месяцев после завершения восстановительных работ в отношении предоставленного в аренду имущества арендодателем осуществляется актуализация размера арендной платы путем проведения оценки рыночной стоимости арендной платы в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

9. Возмещение затрат Арендатора на проведение восстановительных мероприятий, при наличии подтверждающих документов, в том числе актов выполненных работ, осуществляется в течение срока действия договора аренды путем зачета сумм затрат арендатора в счет предстоящих платежей по договору аренды. Затраты на восстановительные работы, не согласованные с администрацией Хохольского муниципального района Воронежской области, зачету в счет арендной платы не подлежат.

10. Затраты не могут быть компенсированы в денежном выражении. В случае досрочного расторжения договора аренды (прекращения действия договора) расходы, понесенные арендатором на восстановительные работы, возмещению не подлежат.

11. Право собственности на неотделимые улучшения имущества, а также улучшения и изменения, которые производятся в отношении имущества и могут быть отделены (демонтированы) без вреда для имущества, принадлежит собственнику имущества.