

Статья 85. Договор аренды

1. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество во временное владение и пользование либо пользование за плату для самостоятельного осуществления предпринимательской деятельности или иных целей.

Продукция, плоды и иные доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

2. Арендодатель должен предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества. Он отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора не знал об этих недостатках. Если иное не предусмотрено законодательством или договором, арендодатель за свой счет производит капитальный ремонт переданного в аренду имущества.

3. Арендатор обязан пользоваться имуществом в соответствии с договором и назначением имущества, поддерживать его в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт, если иное не установлено законодательством или договором, и своевременно вносить арендную плату. Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать имущество в субаренду, если иное не предусмотрено законодательством. После прекращения договора арендатор обязан вернуть имущество в том состоянии, в каком он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

4. Произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором. В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения, неотделимые без вреда для арендованного имущества, он имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, поскольку иное не предусмотрено договором. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законодательными актами.