**Договор имущественного найма.**

Договор имущественного найма - это соглашение, в силу которого наймодатель обязуется предоставить нанимателю имущество во временное пользование за установленную плату (ст. 275 ГК). Договор имущественного найма - двусторонний (взаимный), консенсуальный и возмездный. Сторонами в нем являются: наймодатель - лицо, предоставляющее имущество, и наниматель - лицо, которое получает имущество во временное пользование. Договор может заключаться между гражданами, между организациями, а также между гражданами и организациями. Граждане заключают договор имущественного найма для удовлетворения своих бытовых и культурных потребностей, социалисти ческие организации - для временного использования имущества без затраты средств на его приобретение в собственность (наниматель), а также для получения вознаграждения за предоставление имущества в пользование другим организациям и гражданам (наймодатель).

Разновидностью договора имущественного найма являются договоры аренды и бытового проката. Производственные объединения (комбинаты) и государственные производственные предприятия имеют право сдавать в аренду другим предприятиям и организациям временно неиспользуемые ими здания, сооружения, производственные и иные помещения, оборудование и транспортные средства. Договор аренды организациями и предприятиями потребительской кооперации помещений для магазинов, складов, предприятий общественного питания, заготовительных пунктов относится к договорам на аренду нежилых помещений.

Регулируется договор общегражданским законодательством, постановлениями Совета Министров союзных республик, приказами министерств жилищного и коммунального хозяйства республик, а также постановлениями правлений Кентросоюза и республиканских союзов. От договора имущественного найма следует отличать договор найма жилого помещения, который заключается гражданами на пользование жилыми помешениями. Договор найма жилого помещения регулируется специальными нормативными актами - Основами жилищного законодательства Союза ССР союзных республик и жилищными кодексами союзных республик. Предметом договора имущественного найма могут быть вещи длительного пользования, что вытекает из существа самого договора, при этом такие, которым присущи индивидуализирующие их признаки (индивидуально определенные вещи).

Срок договора не должен превышать 10 лет. Договор найм строения или нежилого помещения между социалистическим организациями не может быть заключен более чем на 5 лет, а договор найма оборудования и иного имущества между ними 1 год, Если договор имущественного найма заключен без указания срока, он считается заключенным на неопределенный срок, и каждая из сторон вправе отказаться от договора в любое время, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при найме строений или нежилых помещений - за три месяца.

Если ни одна из сторон по такому договору не отказалась от него до истечения предельных сроков, указанных выше договор по истечении этих сроков считается прекращенным (ст. 277, 278 ГК) . Договор бытового проката, заключенный без указания срока, считается заключенным на срок, установленный соответс твующим типовым договором бытового проката (ст. 278 ГК).

Если в договоре имущественного найма, заключенном между гражданами, наниматель продолжает пользоваться имуществом после окончания срока действия договора при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается возобновленным на неопределенный срок (ст. 279 ГК). Договор имущественного найма между гражданами на срок более одного года должен быть заключен в письменной форме. Договор с участием социалистических организаций независимо от срока его действия всегда должен заключаться в письменной форме (п. 1 ст. 44 ГК).

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН Как было указано, договор имущественного найма - двусторонний (взаимный) и в силу этого обе стороны (наймодатель и наниматель) имеют взаимные права и обязанности. Наймодатель обязан своевременно предоставить имущество нанимателю в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению имущества.

Организация, заключающая договор бытового проката, должна в присутствии нанимателя проверить исправность сдаваемого внаем имущества. Если наймодатель оговорил в договоре недостатки вещи, то он освабождается от ответственности за них. Наймодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт сданного внаем имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Если наймодатель не выполняет этой обязанности, то наниматель вправе произвести ремонт за счет наймодателя. Однако если ухудшение состояния имущества произошло по вине нанимателя, то понесенные затраты нанимателю не возвращаются.

Наниматель обязан пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора и назначением имущества, поддерживать нанятое имущество в исправном состоянии, производить текущий ремонт, если иное не установлено законом или договором, и нести расходы по его содержанию. Одна из основных обязанностей нанимателя - внесение платы за пользование имуществом.

Размер и сроки уплаты определяются договором или специальными нормативными актами. Так, ставки арендной платы по договору аренды нежилых по мещений определяются Советами Министров союзных республик. При прекращении действия договора наниматель обязан вернуть наймодателю имущество в том состоянии, в каком он его получил, или в состоянии, обусловленном договором. При этом учитывается нормальный износ предмета договора. Если наниматель допустил ухудшение состояния имущества, он должен возместить наймодателю убытки. Он освобождается от ответственности, если докажет, что ухудшение произошло не по его вине.

Если в процессе пользования имуществом наниматель улучшил его состояние, то он имеет право на возмещение расходов, произведенных с разрешения наймодателя, если иное не предусмотрено законом или договором. Арендатор не жилого помещения обязан передать безвозмездно арендодателю все произведенные в арендуемом помещении перестройки и переделки, а также улучшения, составляющие принадлежность помещений и неотделимые без вреда от конструкций помещений. Гражданскими кодексами и специальными актами предусмотрена ответственность сторон за нарушение обязанностей по договору имущественного найма.

При переходе права собственности на сданное внаем имущество от наймодателя к другому лицу договор найма сохраняет силу для нового собственника. Договор найма сохраняет силу и при переходе имущества от одной организации (наймодателя) к другой (с.т. 288 ГК).

В законе установлены случаи, когда наймадатель или наниматель может требовать досрочного расторжения договора имущественного найма по решению суда, арбитража или третейского суда (ст. 289, 290 ГК). От договара бытового проката наниматель вправе отказаться в любое время.