

Коммерчески й найм



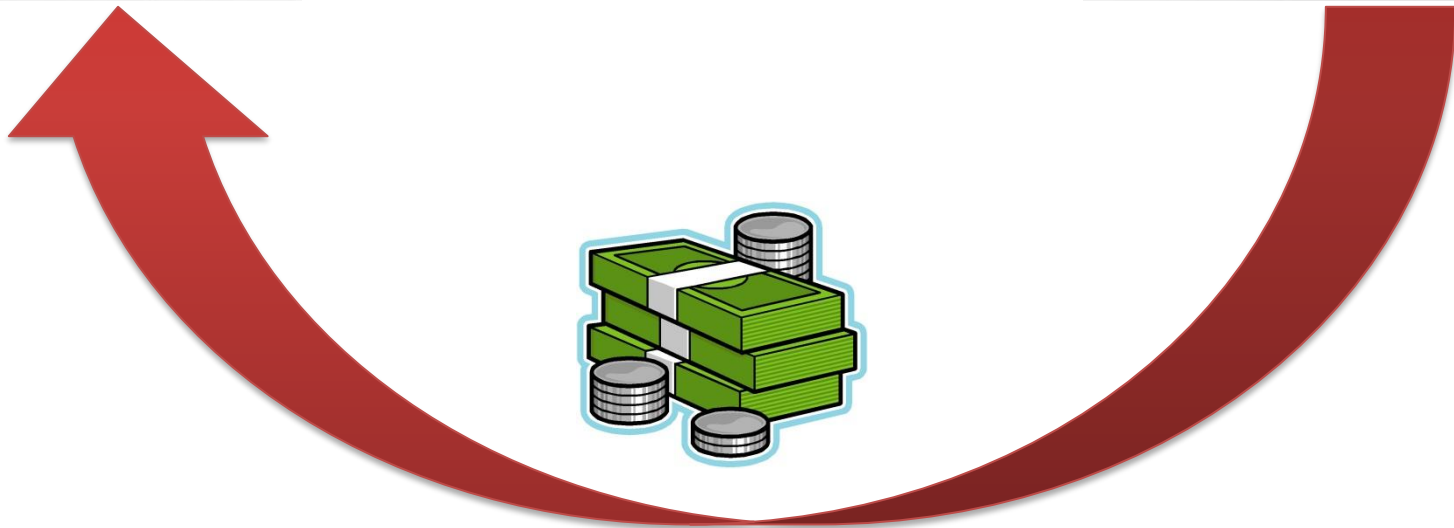
Наймодате

ль



Нанимате

ль



Стороны договора

Субъектный состав договора коммерческого найма отличается от субъектного состава договора социального найма.

Во-первых, наймодателем по договору коммерческого найма жилого помещения выступает либо юридическое лицо, либо гражданин. При этом данные лица должны обладать на жилое помещение, сдаваемое внаем, либо правом собственности, либо иным правом, позволяющим им сдать жилое помещение.

Во-вторых, нанимателем может быть

любой гражданин независимо от гражданства, его наличия или отсутствия, а также от имущественного положения.



Объект найма

Отличительная черта объекта найма при договоре коммерческого найма состоит в том, что это жилое помещение, относящееся по форме собственности к частному жилищному фонду, а по целям использования — к жилищному фонду коммерческого использования.

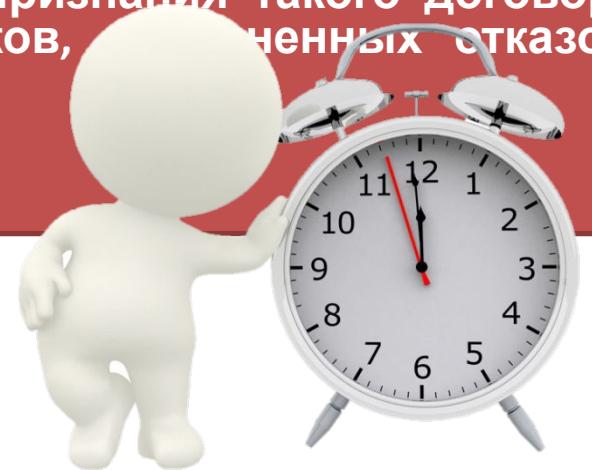
Кроме того, принципиальным отличием является и то, что требований к размеру предоставляемого жилого помещения не предъявляется.



Срок найма

В отличие от договора социального найма, который по закону является бессрочным, договор коммерческого найма является срочным. Согласно п. 1 ст. 683 ГК РФ договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.

По истечении срока договора найма жилого помещения наниматель имеет преимущественное право на заключение договора найма жилого помещения на новый срок. Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора найма жилого помещения наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Если наймодатель не выполнил этой обязанности, а наниматель не отказался от продления договора, договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. Если наймодатель отказался от продления договора в связи с решением не сдавать помещение внаем, но в течение года со дня истечения срока договора с нанимателем заключил договор найма жилого помещения с другим лицом, наниматель вправе требовать признания такого договора недействительным и (или) возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор.



Плата по договору коммерческого найма



- Размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения.
- Одностороннее изменение размера платы за жилое помещение не допускается, за исключением случаев,

Наймодатель обязан:

- ✓ передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания;
- ✓ осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- ✓ предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг;
- ✓ осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, если договором данная обязанность не возложена на нанимателя;
- ✓ обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

Наймодатель жилого помещения по договору коммерческого найма вправе требовать от нанимателя своевременного внесения платы за жилое помещение, а также переоборудования жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение. Если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением, то оно может проводиться лишь с согласия нанимателя.





Наниматель обязан:

- ✓ использовать жилое помещение только для проживания;
- ✓ обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии;
- ✓ своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи;
- ✓ осуществлять текущий ремонт жилого помещения, если иное не предусмотрено

Наниматель вправе:

- ✓ с согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, вселять в жилое помещение других граждан в качестве постоянно проживающих с нанимателем (при вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется). Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека, кроме случая вселения несовершеннолетних детей;
- ✓ разрешать с согласия граждан, постоянно с ним проживающих, и с предварительным уведомлением наймодателя, безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам (пользователям). Наймодатель может запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека. Срок проживания временных жильцов не может превышать шести месяцев;
- ✓ передавать с согласия наймодателя по договору поднайма на срок, не превышающий срока договора найма жилого помещения, часть или все нанятое им помещение в пользование. Договор поднайма жилого помещения может быть заключен при условии соблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека. Ответственным перед наймодателем по договору найма жилого помещения остается наниматель;
- ✓ с согласия наймодателя производить переустройство и реконструкцию жилого помещения.

Форма договора

- Как и применительно к договору социального найма, в отношении формы договора коммерческого найма действует требование простой письменной формы. (Свыше года требует государственной регистрации)
- Прекращение договора коммерческого найма. Договор прекращается либо в связи с окончанием срока его действия, когда наниматель не воспользуется преимущественным правом на заключение договора на новый срок, либо при его расторжении. Наниматель жилого помещения вправе с согласия других граждан, постоянно проживающих с ним, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца. В случаях, предусмотренных п. 3 ст. 687 ГК РФ, наниматель вправе требовать расторжения в судебном порядке.
- По требованию наймодателя договор может быть расторгнут только в судебном порядке и по основаниям, предусмотренным п. 2, 3 ст. 687.
- Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.
- В случае расторжения договора найма жилого помещения наниматель и другие граждане, проживающие в жилом