



ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И ПРОБЛЕМЫ ДОГОВОРА КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Выполнила:
студентка 3 курса
Душевный риелтор
Попова Мария Николаевна
2022 год г. Новороссийск

Договор коммерческого найма жилого помещения – это соглашение, по которому наймодаделец обязуется передать нанимателю жилое помещение на определенный срок за договорную плату во владение и пользование для проживания в нем, а наниматель обязуется использовать его в соответствии с назначением, своевременно выполнять возложенные на него договором обязанности



Стороны: наниматель, наймодатель

Наймодатель – собственник или управомоченное им лицо (любой субъект гражданских правоотношений). Наниматель – гражданин, на его стороне могут выступать постоянно проживающие с ним лица. С момента указания этих лиц в договоре они приобретают равные с нанимателем права по пользованию жилого помещения, если эти лица не указаны в договоре, то их вселение допускается с согласия наймодателя и при соблюдении норм площади жилого помещения. Исключение: вселение несовершеннолетних.



Объект договора коммерческого найма жилого помещения

Объектом договора жилищного найма может быть только изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания, соответствующее требованиям, установленным в НПА. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с использованием жилого помещения имеет право пользоваться общим имуществом.



В случае передачи жилого помещения не надлежащего качества:

- наниматель может требовать возмещения причиненных убытков, понесенных в результате ненадлежащего исполнения своих Обязательств наймодателем, в случае если в жилом помещении есть недостатки препятствующие Пользованию жилого помещения (п. 1 ст. 396 ГК РФ);
- наймодатель должен устранить Недостатки или заменить жилое помещение (п. 1 ст. 396 ГК РФ)





Жилое помещение должно быть фактически и юридически свободно (ст. 676 ГК РФ). Данное требование применяется, если жилое помещение предоставляется из государственного или муниципального фонда. Жилое помещение, находящееся в собственности граждан может быть, к примеру, в залоге.

Цена является существенным условием

Цена определяется соглашением сторон. Если НПА устанавливает максимальную цену, то цена в договоре не должна превышать установленной. Срок внесения платы определяется договором. Если срок внесения платы не определен, то применяется ч. 1 ст. 155 ЖК РФ (ежемесячно, не позднее 10-го числа месяца, следующего за истекшим).

Кроме предмета и цены стороны могут установить иные существенные условия.

Например, количество человек, которые могут проживать в жилом помещении. Срок договора не может превышать 5 лет, если срок не указан – он заключен на 5 лет, если истечение срока определено событием, то договор прекращается при наступлении события, но не может длиться более 5 лет. Возможен краткосрочный договор – до 1 года (к нему не применяются правила п. 2 ст. 677, ст. 680, 684-686, п. 2 ст. 687 ГК РФ)

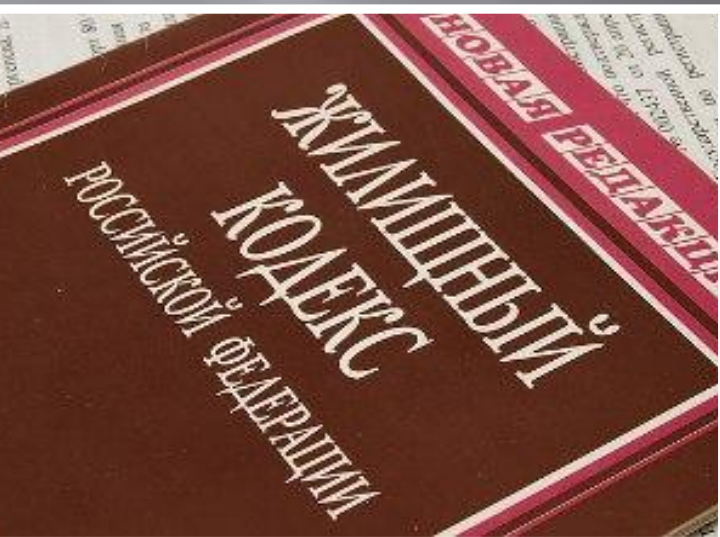


Форма договора коммерческого найма жилого помещения

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме. Как правило, стороны договора ограничиваются при этом простой письменной формой. Гражданским законодательством не установлено, что договор найма жилого помещения подлежит государственной регистрации. Вместе с тем, в силу самой сущности данного договора, в результате его заключения возникает известное ограничение права на объект договора. Согласно ст. 675 ГК переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. Новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

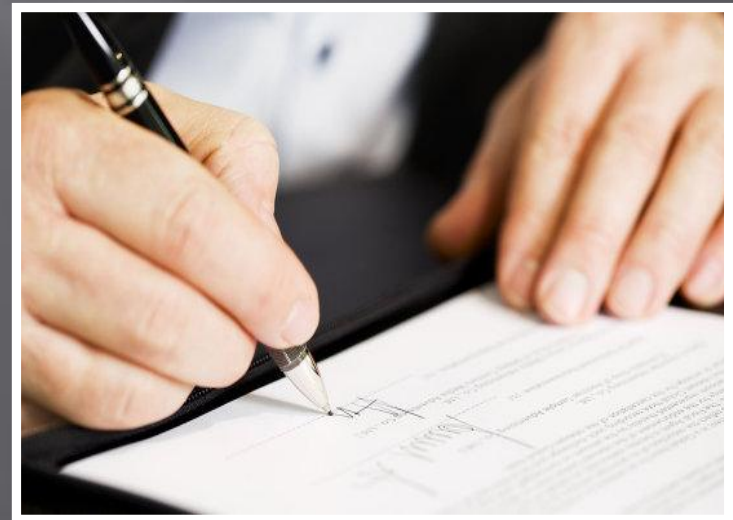
В основные обязанности наймодателя входит:

- передача нанимателю свободного жилого помещения в состоянии, пригодном для проживания;
- осуществление надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- предоставление или обеспечение нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг;
- обеспечение проведения ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении, и т.п.



Основными обязанностями нанимателя являются:

- использование жилого помещения только для проживания
обеспечение сохранности жилого помещения и
поддержание его в надлежащем состоянии;
- наниматель не вправе производить переустройство и
реконструкцию жилого помещения без согласия
наймодателя;
- своевременное внесение платы за жилое помещение
самостоятельное внесение коммунальных платежей, если
иное не установлено договором.

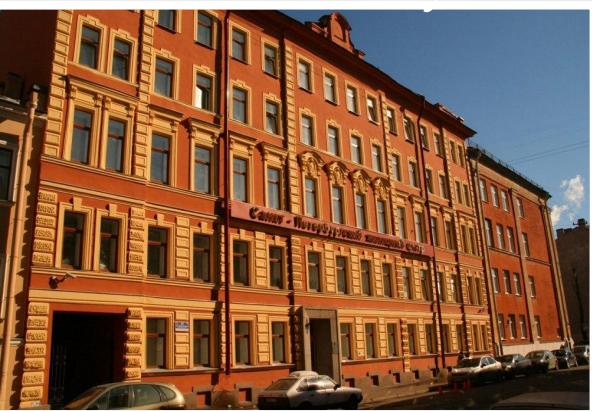




Особым условием договора жилищного найма является преимущественное право нанимателя на заключение договора найма на новый срок. Не позднее чем за три месяца до истечения срока договора наймодатель должен предложить нанимателю заключить договор на тех же или иных условиях либо предупредить нанимателя об отказе от продления договора в связи с решением не сдавать в течение не менее года жилое помещение внаем. Преимущественного права на возобновление договора на новый срок наниматели по таким договорам по общему правилу не имеют, за исключением случаев, когда самим договором краткосрочного найма стороны установили иное.

Документы, необходимые для нотариального удостоверения договора коммерческого найма жилого помещения

При нотариальном удостоверении по желанию сторон договора коммерческого жилищного найма нотариус для обозрения истребует правоустанавливающий документ о принадлежности сдаваемого внаем жилого помещения и его государственной регистрации. Данные документы проверяются нотариусом и возвращаются собственнику жилого помещения. Для нотариального удостоверения договора необходима также справка бюро технической инвентаризации, из содержания которой можно наиболее точно определить и охарактеризовать в договоре сдаваемый внаем объект, дополнительно оценить информацию об отсутствии препятствий к заключению договора.



При оформлении договора нотариус должен удостовериться также в отсутствии арестов и иных ограничений (обременений) прав собственника. Подтверждением этого является выписка из Единого государственного реестра регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В истребовании справки налогового органа об отсутствии задолженности по налогообложению необходимости не имеется, поскольку перехода права собственности на жилое помещение при сдаче его внаем не происходит, однако по желанию участников договора указанные сведения могут быть приобщены к материалам дела.

