

Договор коммерческого найма жилья



Договор коммерческого найма жилья представляет собой сделку, в результате которой собственник жилого помещения передает его в пользование другому лицу (нанимателю) за четко определенную плату на оговоренных условиях.

Главной и отличительной особенностью коммерческого договора найма жилья является то, что сдаваемое жилье по форме собственности относится к частному жилищному фонду, а по целям его использования к жилищному фонду коммерческого использования. Во всем остальном данный договор схож с социальным договором найма жилого помещения.

Если обратиться к законодательным актам, то в них нет прямого упоминания и формулировки коммерческого найма. Но в правоустанавливающих документах говорится, что данный договор заключается между нанимателем и наймодателем.

При этом в любой момент нуждающееся лицо без каких-либо постановок на учет или оформлений может заключить договор найма или аренды на жилое помещение.

Срок подобного договора не может превышать пяти лет.

Образец типового договора коммерческого найма жилья

Прежде всего, следует понимать, что любой договор найма жилья должен отвечать ряду требований и пунктов, указанных в Гражданском кодексе. Именно данным документом регулируются все правоотношения участников сделок относительно вопроса аренды, найма или купли-продажи жилья.

Так, например, в 673 ГК РФ указаны следующие требования к сдаваемому объекту недвижимости:

- Изолированность помещения. Жилое помещение, сдаваемое по договору найма, должно быть ограждено строительными конструкциями (стенами) от других жилых помещений. Также подобное помещение обязательно должно иметь свой отдельный вход или выход на улицу. Исходя из этого, можно сделать вывод, что согласно данному договору не получится сдать одну комнату в квартире или доме;
- Жилье должно соответствовать всем нормам предусмотренным законодательством. Все нормы прописаны в Жилищном кодексе;
- Сдаваемый объект должен быть целостным. Это скорее уточнение первого требования, относительно изолированности помещения. Сдавать можно квартиру, дом или часть дома, но так или иначе объект должен сдаваться полностью и быть целым.

Законодательством РФ не предусмотрена строгая форма заключения данного соглашения. Есть ряд обязательных условий, которые должны быть прописаны в договоре.

В остальном сделка заключается исключительно по договоренности двух сторон, на оговоренных ими условиях. Главное, чтобы данные условия не противоречили действующему законодательству.

Рассмотрим структуру коммерческого договора найма жилого помещения:

- Преамбула. В ней указывается название договора, дата и место заключения, а также информация об участниках. Здесь важно четко описать, кто является наймодателем, а кто нанимателем жилого помещения;
- Описание предмета договора. То есть описание жилого помещения, которое по условиям договора передается в пользование на определенный срок нанимателю. Желательно сделать данное описание максимально подробным и полным;

- Стоимость. Четко прописывается сумма, которую наниматель должен регулярно выплачивать собственнику за пользование имуществом. Цена должна быть конкретной величиной, в противном случае договор можно будет считать незаключенным;
- Состав жильцов, которые будут проживать на сдаваемой жилплощади. Как минимум необходимо включить ФИО каждого, но лучше предоставить полные паспортные данные;
- Перечень имущества, которое сдается вместе с жильем. Необходимо описать все ценное имущество и указать его состояние на момент сдачи;
- Обязанности и ответственность сторон;
- Дополнительные условия;
- Реквизиты и подписи всех участников сделки.



[Скачать бланк договора коммерческого найма жилья.](#)

[Скачать образец договора найма жилого помещения.](#)

[Скачать бланк договора найма жилого помещения.](#)

[Скачать образец договора найма жилья.](#)

[Скачать бланк договора найма жилья.](#)

Как уже говорилось ранее, в законодательных актах нет четкого указанного понятия коммерческого найма. Также нельзя найти и специальных норм, в соответствии с которыми заключается данный договор. Исходя из этого, контрагенты должны руководствоваться статьей 35 ГК РФ при заключении подобной сделки.

Но все же, есть некоторые особенности данного договора, который так или иначе его характеризуют.

Рассмотрим их перечень:

- Заключать договор с нанимателем может как лично собственник жилья, так и уполномоченное лицо, которое

действует от лица собственника. В таком случае необходима нотариально заверенная доверенность, которая прилагается к договору дополнительным документом;

- Нанимателем жилья по данному договору может быть исключительно физическое лицо. Если наниматель является юридическим лицом или представляет организацию, речь пойдет уже о договоре аренды;
- Недвижимость по данному договору можно использовать только с целью проживания граждан. Оборудовать офис, производство или вести предпринимательскую деятельность по условиям договора запрещено;
- Распоряжаться имуществом имеет право только собственник. Это означает, что наниматели не могут сдавать подобное имущество повторно по договору субаренды.

Расторжение договора коммерческого найма жилья мало чем отличается от расторжения другие подобных договоров. Процесс расторжения регламентируется теми же правоустанавливающими документами и проходит в стандартном порядке.

Расторжение договора найма может происходить как по согласованию обеих сторон, так и по желанию одного из участников. Если наниматель и наймодатель хотят расторгнуть соглашения, они просто должны заключить соответствующий документ, который будет аннулировать договор найма.

Также любой участник может расторгнуть договор, без каких либо последствий, письменно предупредив контрагента за 3 месяца до этого.

Расторжение в одностороннем порядке происходит через суд. Чаще всего подобное связано с рядом причин:

- Наниматель не вносит плату. Если речь идет о краткосрочном договоре (длительность менее 1 года), то подавать исковое заявление можно уже после двух просроченных платежей подряд. Если договор заключен на длительный срок, то подавать иск можно только через

полгода неуплаты. В таком случае договор будет, расторгнут, а наниматель будет обязан компенсировать неоплаченные средства;

- Наниматель портит имущество. Если есть факт порчи или кражи имущества, то наймодатель имеет полное право требовать расторжения договора и компенсации за испорченное или пропавшее имущество;
- Одна из сторон не выполняет свои обязательства или нарушает условия договора.