

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/doklad/15411>

Тип работы: Доклад

Предмет: Гражданское право

1. Понятие договора коммерческого найма.....	3
2. Основные отличия коммерческого найма от социального найма.....	7
Литература.....	9

1. Понятие договора коммерческого найма

Правовой режим жилого помещения продолжает оставаться актуальной темой в юридической литературе. При этом наиболее важные вопросы касаются моментов и оснований его возникновения.

Сначала необходимо заметить, что договор коммерческого найма и договор социального найма - это разновидности одного типа договора - договора найма жилого помещения, регулируемого главой 35 ГК РФ со ссылками на ЖК РФ. Понятие «коммерческий наем» пришло из деловой речи и используется в правовом смысле с той целью, чтобы отличить коммерческий найм от социального.

Сложность в том, что понятие «договора коммерческого найма» действующее законодательство не раскрывает, также не устанавливает категории лиц, имеющие право предоставления жилого помещения во владение и использование по этому договору.

В ГК РФ определено: «По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем» (статья 671 ГК РФ)».

По приведенному определению нельзя установить случаи, когда невозможно предоставить жилое помещение по договору коммерческого найма. Но вероятнее всего данный договор дает возможность предоставления жилого помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Например, его можно предоставить по постановлению главы муниципального образования и т.п.

Закон не предусматривает и гарантий прав нанимателей по данному договору в случае, если жилое помещение непригодно для использования ввиду каких-то причин.

Коммерческий наем жилого помещения определяется по соглашению сторон и не нормируется. Данный договор отличается от договора социального найма тем, что он - срочный. Данный договор может быть заключен сроком до 5 лет тогда, когда не указан срок в договоре.

Относительно жилого помещения по договору коммерческого найма необходимо заметить следующее: оно предоставляется без снятия с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий до приобретения другого жилого помещения.

Договор коммерческого найма можно расторгнуть только судом и по обстоятельным основаниям. Например: за невнесение нанимателем платы за жилое помещение, для улучшения жилищных условий и т.д.

Договор коммерческого найма - консенсуальный, взаимный и возмездный. Наниматель по данному договору - только гражданин или физическое лицо. Юридические лица получают жилое помещение по договору аренды или другому договору и только для проживания граждан.

Объект договора коммерческого найма жилого помещения - только изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, комната и т.д.).

Пригодность жилого помещения для проживания определяет порядок, предусмотренный жилищным законодательством.

В многоквартирном доме объект коммерческого найма кроме самого жилого помещения - также часть общего имущества собственников квартир (общие помещения дома, несущие конструкции и т.д.).

Несоблюдение простой письменной формы договора найма лишает сторон права ссылаться на свидетельские показания в подтверждение его

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301.

Власенко Е.С. Правовая природа договора коммерческого найма // В сборнике: Сборник статей Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор: Сукиасян А.А.. 2014. С. 164-171.

Максименко А.В., Шевцов Р.М. Понятие и элементы договора коммерческого найма жилого помещения // Вестник Белгородского юридического института МВД России. 2013. № 2. С. 56-60.

Надюкова М.В. Договор найма жилого помещения. Коммерческий и социальный наем // Законность и правопорядок в современном обществе. 2013. № 13. С. 60-69.

Корнилова Н.В. О правовом регулировании договора коммерческого найма жилого помещения // В сборнике: Проблемы современной юридической науки: актуальные вопросы Сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции. 2015. С. 41-43.

Корнилова Н.В. О предмете договора коммерческого найма жилого помещения // Актуальные проблемы права. 2016. № 3. С. 108-110.

Шаверина И.В. Особенности договора коммерческого найма жилого помещения // Вестник Ессентукского института управления, бизнеса и права. 2014. № 8. С. 91-94.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/doklad/15411>