

*Сугралиева Айнагуль Кусаиновна
студентка 2 курса магистратуры
юридический факультет
Казанский Инновационный Университет им. В.Г. Тимирязова
Россия, г. Казань
e-mail: ainagulsugraliyeva@gmail.com*

*Научный руководитель: Бородина Жанна Николаевна
доцент,
Казанский Инновационный Университет им. В.Г. Тимирязова
Россия, г. Казань*

ДОГОВОР КОММЕРЧЕСКОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

***Аннотация:** В современном мире, каждый человек ищет себе жилье и с каждым разом, при нахождении себе комнаты, квартиры, дома, человек обязан заключить договор. Договоры бывают разные, это коммерческого найма, социального найма. В статье были рассмотрены данные договоры, их различия, а также рассмотрены сроки, на которые можно заключать данного вида договоры.*

Ключевые слова: договор коммерческого найма, договор социального найма, сроки действия договора коммерческого найма, субъекты договора коммерческого найма, условия договора коммерческого найма.

*Sugraliyeva Ainagul Kusainovna
2nd year master student,
faculty of law
Kazan innovative University named after V. G. Timiryasov,
Russia, Kazan*

*Scientific adviser: Borodina Zhanna Nikolaevna
associate professor
Kazan innovative University named after V. G. Timiryasov,
Russia, Kazan*

COMMERCIAL LEASE AGREEMENT FOR RESIDENTIAL PREMISES

***Abstract:** In the modern world, every person is looking for a place to live, and each time, when finding a room, apartment, house, a person is obliged to conclude a contract. There are different types of contracts, such as commercial hiring and social hiring. The article considered these contracts, their differences, and considered the terms for which this type of contract can be concluded.*

Key words: commercial employment contract, social employment contract, terms of the commercial employment contract, subjects of the commercial employment contract, terms of the commercial employment contract.

В любом государстве и вообще в мире, любому человеку необходимо жилье. Поэтому любому физическому лицу присуще такое право, как снять жилое помещение для проживания. Помимо этого, человек обязан заключить договор коммерческого найма жилого помещения. Необходимо отметить, что договор найма жилого помещения, очень сильно отличается от договора обычной аренды.

Бывают договоры разные, например, договор социального найма. От этого и зависит, какой договор будет заключать гражданин или человек, либо коммерческого найма, либо же социального найма.

При рассмотрении договора найма жилого помещения, важно отметить, что данный договор является видом аренды, но с небольшой особенностью. Особенностью является то, что собственник, передает его во временное пользование индивидуальному лицу — нанимателю, а тот в свою очередь принимает жилое помещение и обязан вернуть в таком же виде.

К сожалению, в Российской Федерации, законодатель не регламентирует определенные моменты, такие как порядок оформления договора коммерческого найма. Наше законодательство не регламентирует порядок, соответственно, порядок оформления происходит в произвольной форме и по усмотрению сторонами, какие моменты они будут отражать в договоре. Но данный факт не обозначает, что нужно делать так, как хотят стороны. Необходимо обращаться в Гражданский Кодекс Российской Федерации.

По Гражданскому Кодексу следует, что при возникновении права собственности недвижимым имуществом, субъекту предоставляются все имеющиеся полномочия, по владению, пользованию и распоряжением недвижимости. Поэтому наниматель не вправе сдавать квартиру третьим лицам так как он не может ни пользоваться, ни распоряжаться данным имуществом, так как не является собственником.

Законодательство Российской Федерации, четко устанавливает сроки, по которым могут быть заключены договоры. Если рассматривать краткосрочный найм, его можно заключит до 12 месяцев. Долгосрочный же найм, можно заключить до 5 лет.

Возникает очень интересный вопрос, чем же отличаются договоры коммерческого найма, от социального. Самым главным различием является то, что договор коммерческого найма характеризуется возмездностью, то есть так или иначе, сторона получается какую-либо выгоду, а в договоре социального найма не предусмотрено получение какой-либо выгоды. Под возмездностью подразумевается оплата за проживание, коммунальные услуги и прочее, что предусмотрено договором коммерческого найма.

При заключении договора коммерческого найма, субъектами могут являться как физические, так и юридические лица.

Делая вывод мы можем отметить, что заключить соглашение коммерческого найма жилья вправе каждый гражданин России. По срокам же, договор может быть заключен на долгосрочный срок, срок действия которого определяется пятью годами, либо краткосрочным — до 12 месяцев. В случае, если стороны все будет устраивать, они могут продлевать договоры, естественно в письменной форме.

Список литературы

1. Антонова С.В. Гражданское право: Учебник. М.: Изд-во Юрайт, 2019. 441 с.
2. Гришаева А.И. Гражданское право: Учебник. М.: Статут, 2019. 480 с.