

СУБАРЕНДА, ОБЩЕЖИТИЯ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Субаренда

Субаренда является формой временного жилья в квартире, которую кто-то другой арендует и моментально квартирой не пользуется. Можно субарендовать всю квартиру или её часть. Арендатор квартиры, который хочет предоставить квартиру или её часть в субаренду, должен иметь для этого письменное согласие владельца квартиры. Если владелец квартиры своё согласие не даст, то договор о субаренде квартиры не действителен. Субарендование кооперативной квартиры регулирует устав отдельных кооперативов (согласно тексту устава возможно, что согласие кооператива не будет требоваться).

Договор субаренды квартиры должен быть для большей уверенности заключен в письменной форме. Оплата за проживание в субарендованной квартире полностью основана на договоренности субарендатора и арендатора. Она содержит чаще всего все платы связанные с жильём.

Договор субаренды квартиры может быть заключен на определённый срок или без определения срока. Договор определяет условия окончания субаренды квартиры. Если эти условия в договоре не договорены, то можно расторгнуть договор без указания причин со сроком расторжения договора три месяца. Договор субаренды квартиры заключенный на определённый срок становится недействительным (окончится) после истечения этого срока. Договор субаренды квартиры окончится также тогда, когда окончится договор аренды, с которым субаренда квартиры связана.

Арендодатели, т.е. населённые пункты и частные владельцы домов, часто воспринимают предоставление квартиры и её части в субаренду как незаконное обогащение арендатора, особенно, если речь идёт о квартире с регулируемой арендной платой (квартплатой). Поэтому арендодатель для субаренды квартиры не даст согласие. Можете поэтому встретиться с тем, что Вам будет предложена субаренда квартиры, без согласия арендодателя. В таком случае однако договор субаренды квартиры не действителен и Ваше пользование квартирой или её частью не имеет никакой правовой защиты.

Субарендование квартиры регулирует § 719 гражданского кодекса. Правовая формулировка субарендования квартиры очень короткая и поэтому необходимо в договоре субаренды квартиры уточнить все детали и условия суаредования квартиры.

Общежития

В ЧР существует два типа общежитий, которые руководствуются разными постановлениями гражданского кодекса.

общежития обозначаемые как *учреждения предназначенные для постоянного места жительства*. В этих общежитиях возникает аренда заключением

договора аренды. Об этих учреждениях говорят § 717 – 718 гражданского кодекса и арендную плату здесь регулирует Постановление о ценах Министерства финансов № 1/2002. Здесь можете зарегистрировать адрес места жительства. Таких общежитий однако очень мало.

- *общежития предназначенные для временного места жительства*. Этот тип общежитий встречается на много чаще. Здесь Вы заключаете с уставным представителем общежития договор о предоставлении жилья.

Договор предоставления жилья регулирует § 754-§ 759 гражданского кодекса. В договоре предоставления жилья договорены конкретные условия и платеж за предоставление жилья.

В каждом общежитии также действуют так называемые правила проживания, которые необходимо соблюдать. При серьёзном нарушении правил проживания или при неоплате за жильё в надлежащий срок может быть прекращено предоставление жилья сразу закончено. Правила проживания определяют условия, при которых предоставляется жильё (например, приход гостей, проживание с животными, проживание детей и семей) и права и обязанности при использовании пространств общего пользования общежития и при сожительстве с остальными проживающими.

Уровень жилья в общежитиях бывает разнообразная. Иногда можете арендовать целую комнату, иногда только постель в комнате, в которой совместно проживаете с другими лицами. В этом случае каждое лицо заключает отдельный договор. Общежития оснащены мебелью и постельным бельём и здесь есть возможность приготовления пищи в общей небольшой кухне.

Информации об общежитиях официально нигде не собираются. Информацию о них можете получить в некоторых агентствах недвижимости, в телефонной книге, в городских учреждениях или в информационных центрах, которые в некоторых городах работают.

Проживание в местах, которые не предназначены к жилью

При поиске арендования квартиры Вам может быть предложено место, которое физически пригодно для жилья, но оно официально не предназначено для жилья. Это может быть нежилое помещение (канцелярия, магазин, мастерская) или объект для отдыха (дача). Определение характера каждого здания дано проектом и актом приёмки – решением строительного учреждения.

Если хотите жить в таком месте, то Вы должны с владельцем объекта заключить договор в письменной форме. Однако это не является договором аренды квартиры, а является договором аренды нежилого пространства (закон 116/1990 Сб. об аренде а субаренде нежилых пространств) или об аренде дачи (§ 663 Гражданского кодекса). Правовая защита этого договора меньше, чем у договора аренды квартиры.

Например, здесь никакие постановления об арендной плате (квартплате) не действуют, окончание арендования расторжением договора со стороны

владельца намного проще. Следующей невыгодой этого жилья является то, что Ваш договор в учреждениях не будет признан как документ о проживании (например полиция занимающаяся иностранцами, отделение государственного пособия по социальному обеспечению).

Может также наступить ситуация, что владелец заключит с Вами договор аренды квартиры, хотя это место не является официально квартирой. В этом случае такой договор аренды не действителен. Если Вы сомневаетесь в том, что предлагаемое место действительно предназначено для жилья, попросите владельца, чтобы Вам показал акт приёмки здания.

