

## **ЖИЛЬЁ В ЧЕШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

В Чешской Республике ситуация с жильём очень сложная и в случае, когда Вы ищете недорогое арендное жильё, то Ваша задача будет очень нелёгкой. На предложение рынка квартир в ЧР оказывают влияние местные условия и в каждом городе, в каждой области ситуация различна. Чаще всего бывает, чем крупнее город и больше возможность получить работу, тем дороже и тяжелее приобрести жильё. Текст Вы можете найти на интернетовом адресе: [www.p-p-i.cz](http://www.p-p-i.cz).

## **ВЛАДЕЛЬЦЫ КВАРТИР В ЧР**

В Чешской Республике владельцами квартир могут быть физические и юридические лица. Существует два типа собственности, и именно собственность квартир (согласно закону № 72/1994 Сб., о собственности квартир) и собственность домов (согласно закону № 40/1964 Сб., гражданский кодекс в формулировке последующих постановлений).

## **Населённые пункты/города**

Населённый пункт самостоятельно распоряжается квартирами, которые находятся в его собственности. Деятельность населённых пунктов регулируется законом о населённых пунктах, аренда квартир регулируется гражданским кодексом. Населённый пункт может сам определять другие правила для сдачи квартир в аренду.

Квартирны населённого пункта всегда арендные – люди, которые в них живут, с населённым пунктом заключили договор аренды и платят ежемесячно арендную плату (квартплату). За последние годы количество муниципальных квартир постоянно снижается.

Часть старших домов была возвращена семьям первоначальных владельцев в так называемой реституции. Другие дома уже приватизированы – отдельные квартиры проданы жильцам в их частную собственность или проданы целые дома юридическим лицам (например, кооперативам), которые жильцы создали. В муниципальных квартирах обычно жильцы живут много лет, и несколько поколений, потому что муниципальные квартиры считаются более стабильным и более дешевым жильём.

Конкретные правила определённые населёнными пунктами иногда ставят иностранцев в невыгодное положение или исключают их от аренды муниципальных квартир, например, дают условие долговременного места жительства в том населённом пункте или условие гражданства ЧР. В других населённых пунктах вообще не ведётся список заявлений на квартиру и квартиры арендуются формой конкурса.

Рекомендуем Вам ознакомиться с конкретными правилами аренды квартир

в жилищном отделе соответствующего Городского совета или Совета населённого пункта. Здесь также можете подать заявление на квартиру в письменной форме, если населённый пункт заявления на квартиру принимает. В таком случае однако приходится много лет ждать квартиры. Потому что Ваша ситуация по сравнению с чешскими гражданами всегда нестандартная, то Вы можете попробовать лично переговорить с высшим представителем Городского совета – членом Городского совета или мэром (старостой).

## **Жилищные кооперативы**

Жилищный кооператив (далее только кооператив) является юридическим лицом, созданным членами кооператива, которое имеет свой устав и органы управления. Кооператив является владельцем дома, квартиры членам кооператива даны в аренду. Аренда квартир управляется уставом кооператива и гражданским кодексом. Жители отдельных квартир – члены кооператива – за жильё платят ежемесячно арендную плату (квартплату) .

Часто используется термин “продажа кооперативной квартиры”. В действительности речь идёт только о переводе членства в жилищном кооперативе, а не о продаже квартиры в частную собственность. Цены немного ниже цен квартир находящихся в частной собственности.

Договор о переводе членских прав и обязанностей не требует согласия кооператива, но он должен быть в соответствии с уставом кооператива. Потому что у кооперативов могут быть разные уставы, поэтому нет единых правил для определения, если может членом кооператива стать иностранец.

В практике встречаются также предложения на „арендования кооперативной квартиры“. Обычно желает квартиру арендовать член жилищного кооператива, а не сам кооператив. Потому что член жилищного кооператива сам является арендатором, то он не может квартиру арендовать иному лицу формой аренды, но может её только передать в субаренду. Это лицо – субарендатор – не станет членом кооператива.

Проблематику кооперативов регулирует закон № 513/1991 Сб., торговый кодекс, именно часть вторая “торговые общества и кооператив” .

## **Другие владельцы**

Под понятием „другие владельцы“ в этой брошюре подразумеваются физические лица и юридические лица, за исключением населённых пунктов и жилищных кооперативов. Эти владельцы могут в ЧР в частной собственности иметь семейные дома, арендные дома и также отдельные квартиры.

Отдельная квартира, которая имеет юридическую самостоятельность, называется квартирой в собственности. В практике чаще всего используется понятие „квартира в частной собственности“ (чешское сокращение OV). Если такая квартира находится в большом доме (минимально с пятью жилыми или нежилыми отдельными квартирами, из которых хотябы 3 отдельные квартиры

находятся в частной собственности 3-х разных владельцев), все владельцы квартир создают сообщество владельцев отдельных квартир, которое является юридическим лицом. Это сообщество решает дела связанные с управлением домом и также собирает от всех владельцев платежи на управление домом, ремонты и реконструкции дома и авансы на службы связанные с использованием квартиры. Из взносов на ремонт и реконструкции дома платятся ремонты общих частей дома, ремонты в отдельных квартирах оплачивают сами их владельцы. Квартиру в частной собственности можно продать и купить. После покупки квартиры новый владелец автоматически становится членом сообщества владельцев отдельных квартир и тем самым на него переводятся права и обязанности с этим связанные. Владелец квартиры в частной собственности также может арендовать квартиру иному лицу на основании договора аренды.

Проживание в квартирах в частной собственности регулируют: закон № 72/1994 Сб., о частной собственности квартир и постановление правительства № 322/2000 Сб., которым издаются уставы-образцы сообществ владельцев отдельных квартир.

Кроме домов разделённых на квартиры в частной собственности существуют также дома, которые полностью находятся в частной собственности владельца. В таком доме нельзя продать или купить отдельную квартиру. Квартиры в доме арендуются, владелец дома их арендует на основании договора аренды. Аренда квартир регулируется гражданским кодексом.