

ВИДЫ ЖИЛЬЯ (ДОМА, КВАРТИРЫ, ФАВЕЛЫ)

Найм жилого помещения осуществляется в целях проживания, в редких случаях закон разрешает использовать часть жилого помещения в коммерческих целях. В таких случаях договор найма жилого помещения должен содержать соответствующий абзац, предусматривающий разрешение собственника.

Разница в правовом статусе дома и квартиры - в юридической ответственности нанимателя жилого помещения. Так в случае квартиры - ответственность за состояние общего имущества и содержание тротуара перед домом - солидарная, в случае дома - несет наниматель (кроме структурных проблем), например запросить сруб дерева, представляющего опасность для окружающих.

Разница в правовом статусе дома и квартиры “уличных” и составляющих часть жилого комплекса - кондоминиума. В случае найма жилого помещения являющегося частью такого комплекса, необходимо учитывать, что подписывая контракт и уведомляю администратора кондоминиума о переезде вы фактически принимаете правила внутреннего проживания утвержденные коллегиальным органом кондоминиума.

Эти правила не могут противоречить действующему законодательству, однако могут содержать ряд ограничений, например запрет на домашних животных, запрет на сдачу в найм через

airbnb и так далее. ВАЖНО запросить правила при въезде и ознакомиться. Несоблюдение таких правил влечет к наложению штрафа (как правила в размере 100% оплаты обслуживания жилья).

Управление кондоминиумом осуществляется сторонней компанией, фактическое принятие решений - избранным представителем собственников Sindico с мандатом на 2-4 года и советом кондоминиума. Участие нанимателя в работе коллегиального органа кондоминиума в качестве наблюдателя возможно, в качестве члена совета - только собственник или его представитель по нотариальной доверенности.

ФАВЕЛЫ - собирательное название как сквоттерских поселений (незаконный захват бесхозных или территорий, принадлежащих на праве собственности иным лицам), так и крайне бедных районов с частичной легализацией прав собственности. Отсутствие законодательного регулирования данных территорий является основанием для избегания данных типов поселений.

© Анастасия Плоцкая