



Недвижимость, кредиты и долги в Латвии

- Купить, продать, арендовать недвижимость
- Финансовые споры в сфере недвижимости
- Взыскание долгов в Латвии
- Финансовые споры с банками

Юридические услуги в Латвии и Германии  
Юридическое бюро Александра Хрулёва

+371 29241211  
Viber - WhatsApp

lawyer.khroulev@gmail.com  
lawyer-khroulev.com

## Закон Латвии О Найте жилых помещений

*Закон принят Верховным Советом Латвийской Республики 16 февраля 1993 года  
(С изменениями, внесёнными по состоянию на 11 июня 2020 года)*

### Глава I Общие положения

#### Статья 1. Задача закона

Настоящий закон регламентирует условия найма жилых помещений независимо от того, в чьей собственности находятся жилые помещения, а также правовые отношения, складывающиеся между наймодателем и нанимателем, устанавливает их права и обязанности, регламентирует порядок заключения, изменения и прекращения договора найма жилого помещения (в дальнейшем также - квартира).

К правовым отношениям найма, насколько они не регулируются настоящим законом, применяются Гражданский закон и иные нормативные акты.

Договоры найма нежилых помещений заключаются в порядке, установленном Гражданским законом.

#### Статья 2. Наем жилого помещения

Наймом жилого помещения является передача права пользования жилым помещением другому лицу за плату. Право пользования жилым помещением может быть передано другому лицу собственником, владельцем жилого помещения, а также самоуправлением, если оно в соответствии с законом "О помощи самоуправлений в решении жилищных вопросов" на законном основании приобрело соответствующее жилое помещение в пользование.

Единственным основанием пользования жилым помещением для нанимателя или поднанимателя является договор найма или поднайма жилого помещения.

### **Статья 3. Предмет договора найма жилого помещения**

Предметом договора найма жилого помещения может быть отдельная квартира, часть квартиры или жилой дом. Отдельным предметом договора найма не может быть часть комнаты или проходная комната, а также подсобные помещения (кухня, коридор, кладовая и др.).

На пользование частью комнаты или проходной комнатой может быть заключен договор найма жилого помещения, если квартиру занимает сам собственник (физическое лицо).

### **Статья 4. Субъекты договора найма жилого помещения**

Наймодателем может быть любое физическое или юридическое лицо, являющееся собственником или владельцем квартиры или жилого дома, а также самоуправление, если оно в соответствии с законом "О помощи самоуправлений в решении жилищных вопросов" на законном основании приобрело соответствующее жилое помещение в пользование.

Нанимателем или поднанимателем может быть любое физическое лицо, постоянно проживающее в Латвийской Республике или получившее вид на жительство в установленном законом порядке.

Договор найма или поднайма жилого помещения от имени недееспособного лица заключает его попечитель, а ограниченно дееспособное лицо заключает его с согласия попечителя.

## **Глава II**

### **Заключение договора найма жилого помещения и его сроки.**

#### **Отношения найма в случае смены собственника**

*(Наименование главы в редакции закона от 5 июля 2001 года)*

### **Статья 5. Условия заключения договора найма жилого помещения**

Договор найма жилого помещения заключается наймодателем и нанимателем в письменной форме.

Договор найма принадлежащего государству или самоуправлению жилого помещения на основании решения государственного органа или органа самоуправления заключается владельцем. Договор найма жилого помещения в жилом доме, включенном в основной капитал государственного предпринимательского общества, заключается предпринимательским обществом на основании решения определенного его уставом органа. Договор найма жилого помещения должен быть заключен в месячный срок после принятия такого решения.

Жилые помещения в домах, находящихся в собственности физических и юридических лиц, по усмотрению собственника сдаются внаем любому лицу, соответствующему условиям, упомянутым в части второй статьи 4 настоящего закона.

Если собственник (физическое лицо) заключает договор найма на сдачу внаем жилого помещения в квартире или многоквартирном доме, которые занимает он сам, к договору должны применяться положения главы VII настоящего закона.

Если в общей квартире, принадлежащей государству или самоуправлению, освободилось одно или более жилых помещений, они в первую очередь предлагаются для найма нанимателю квартиры, у которого не имеется долга по плате за наем и плате за услуги, с изменением ранее заключенного договора найма жилого помещения. При наличии нескольких таких претендентов преимущество отдается нанимателю, пользующемуся в отношении размера более маленькой жилой площадью на одно лицо, постоянно проживающее в соответствующем жилом помещении.

Общей квартирой является квартира, находящиеся в которой жилые помещения используются на основании отдельно заключенных договоров найма жилого помещения и имеющиеся в которой подсобные помещения переданы в совместное пользование.

### **Статья 6. Сроки договора найма жилого помещения**

Договор найма жилого помещения может быть заключен по соглашению сторон на определенный срок или же без указания срока.

**Если договор найма жилого помещения заключен на определенный срок, наниматель по истечении срока договора обязан освободить жилое помещение, за исключением случая, когда в договор включено обязательство, предусматривающее право нанимателя требовать продления договора. В случае, когда в договор включено обязательство, предусматривающее право нанимателя требовать продления договора, наймодатель имеет право отказать в продлении договора найма, если:**

- 1) наниматель не выполняет обязанности, установленные договором найма;
- 2) жилое помещение необходимо для личного пользования собственника или членов его семьи;
- 3) жилой дом подлежит сносу или же в жилом доме (жилом помещении) необходимо произвести капитальный ремонт согласно части первой статьи 28\_3 и частям первой и второй статьи 28\_4 настоящего закона.

Отказ наймодателя в продлении договора найма жилого помещения наниматель может обжаловать в суд.

### **Статья 7. Учёт принадлежащих государству и самоуправлениям не сданных внаем жилых помещений**

О любом принадлежащем государству не сданном внаем жилом помещении в семидневный срок после его освобождения управляющий сообщает владельцу соответствующего дома. В сообщении указывается адрес, площадь, количество комнат соответствующего жилого помещения, этаж, на котором это помещение находится, и уровень благоустройства.

Учет принадлежащих самоуправлениям не сданных внаем жилых помещений ведется в установленном законом порядке.

### **Статья 8. Отношения договора найма жилого помещения в случае смены собственника**

Если жилой дом или квартира переходит в собственность другого юридического или физического лица, для нового собственника обязательны заключенные предыдущим собственником договоры найма жилого помещения. Договоры могут быть изменены только в порядке, установленном настоящим законом.

### **Глава III**

#### **Права и обязанности проживающих в сданном внаем жилом помещении лиц (Наименование главы в редакции закона от 5 июля 2001 года)**

##### **Статья 9. Право нанимателя на вселение в жилое помещение членов семьи и других лиц**

Наниматель имеет право на вселение в нанимаемое им жилое помещение своего супруга, родителей (усыновителей), недееспособных братьев и сестер и совершеннолетних детей, не имеющих своей семьи, если на это дали согласие все проживающие в соответствующем жилом помещении совершеннолетние члены семьи нанимателя и если заранее об этом письменно был информирован наймодатель.

Для вселения несовершеннолетнего ребенка (в том числе усыновленного) в нанимаемое его родителями жилое помещение согласие прочих проживающих в нем совершеннолетних членов семьи не требуется, но об этом должен быть письменно информирован наймодатель.

Лицо, вселенное согласно части первой или второй настоящей статьи в нанимаемое нанимателем жилое помещение, признается членом семьи нанимателя.

Для вселения опекунов или попечителей членов семьи нанимателя в нанимаемое нанимателем жилое помещение согласие прочих проживающих в нем совершеннолетних членов семьи нанимателя не требуется, но об этом должен быть письменно информирован наймодатель.

Для вселения не упомянутого в части первой или второй настоящей статьи лица (в дальнейшем - другое лицо) в нанимаемое нанимателем жилое помещение необходимо согласие наймодателя, нанимателя и всех проживающих в нем совершеннолетних членов семьи нанимателя.

Упомянутые в настоящей статье лица могут быть вселены в жилое помещение, если оно соответствует положениям части второй статьи 4 настоящего закона.

Не позднее чем в трехдневный срок после вселения в установленном настоящей статьей порядке члена семьи нанимателя или другого лица в нанимаемое нанимателем жилое помещение имя, фамилия и личный код соответствующего лица вносится в договор найма жилого помещения.

##### **Статья 10. Права и обязанности членов семьи нанимателя и других вселенных в квартиру лиц**

Лицо имеет право на проживание в нанимаемом нанимателем жилом помещении лишь в том случае, если оно вселено в соответствующее жилое помещение в установленном статьей 9 настоящего закона порядке.

Члены семьи нанимателя имеют такие же права и обязанности, как наниматель. Совершеннолетние члены семьи вместе с нанимателем несут солидарную имущественную ответственность по обязательствам договора найма жилого помещения.

Лица, вселенные в установленном частями четвертой и пятой статьи 9 настоящего закона порядке в нанимаемое нанимателем жилое помещение, не приобретают постоянное право на пользование этим жилым помещением, и они имеют только такие права и обязанности, которые установлены настоящим законом и договором найма соответствующего жилого помещения.

#### **Статья 10\_1. Прекращение права пользования жилым помещением и выселение из него**

**Наниматель имеет право требовать прекращения права пользования жилым помещением и выселения из него члена своей семьи без предоставления другого жилого помещения, если:**

- 1) этот член семьи более трех месяцев не выполняет установленные договором найма жилого помещения обязательства;
- 2) этот член семьи относится к нанимателю жилого помещения, члену его семьи или другому проживающему в жилом помещении лицу с грубым неуважением;
- 3) этот член семьи своими противоправными действиями угрожает жизни или здоровью нанимателя, члена его семьи или других проживающих в жилом помещении лиц;
- 4) этот член семьи лишен родительской власти или для него прекращена родительская власть и суд признал совместную жизнь этого человека с ребенком невозможной;
- 5) этот член семьи умышленно наносит нанимателю члену его семьи или другому проживающему в жилом помещении лицу имущественный ущерб.

Иск о прекращении права пользования жилым помещением, в том числе против проживающего в соответствующем жилом помещении другого лица, в предусмотренных частью первой настоящей статьи случаях может быть предъявлен в суд также проживающим в жилом помещении членом семьи нанимателя, а в предусмотренном пунктом 4 части первой настоящей статьи случае - также соответствующим сиротским судом.

Иск о прекращении права пользования жилым помещением не может быть предъявлен в суд против того нанимателя, члена его семьи или другого проживающего в жилом помещении лица, содержание которого является обязанностью истца.

## Глава IV

### **Плата за наем жилого помещения и другие платежи, связанные с использованием жилым помещением** *(Наименование главы в редакции закона от 26 июля 2010 года)*

#### **Статья 11. Плата за наем квартиры и обязательные платежи**

При заключении договора найма жилого помещения плата за наем устанавливается по письменному соглашению сторон, за исключением установленных статьями 11\_1 и 11\_2 настоящего закона случаев.

##### **Плату за наем жилого помещения образуют:**

- 1) часть расходов на ведение хозяйства жилого дома, пропорциональная площади соответствующего сданного внаем жилого помещения, и
- 2) прибыль.

Расходы на ведение хозяйства состоят из:

- 1) необходимых для содержания жилого дома расходов (санитарный уход за домом, техническое содержание дома, содержание управленческого и обслуживающего персонала);
- 2) отчисления установленного нормативными актами износа (амортизации) жилого дома на восстановление строения.

Кабинет министров издает правила о методике, по которой исчисляются упомянутые в части третьей настоящей статьи расходы на ведение хозяйства.

В дополнение к плате за наем пропорционально площади сданного внаем жилого помещения уплачиваются следующие обязательные платежи:

- 1) установленный законом платеж по налогу на недвижимую собственность;
- 2) установленная договором аренды земли, заключенным собственником (владельцем) квартиры или жилого дома и собственником земли, плата за аренду земли, если сданное внаем жилое помещение находится в доме, который находится на принадлежащей другому собственнику земле (в дальнейшем - плата за аренду земли).

#### **Статья 11\_1. Плата за наем принадлежащих самоуправлениям жилых помещений**

Плата за наем принадлежащих самоуправлениям жилых помещений устанавливается думой соответствующего самоуправления или его уполномоченным органом в определенном думой самоуправления порядке с соблюдением положений части второй настоящей статьи.

Если жилое помещение сдается внаем лицу, в отношении которого самоуправление обязано оказывать в установленном законом порядке помощь в решении жилищных вопросов, дума соответствующего самоуправления может установить более низкую плату за наем путем уменьшения расходов на ведение хозяйства жилого помещения и без включения в нее прибыли.

## **Статья 11\_2. Плата за наем принадлежащих государству и государственным предпринимательским обществам жилых помещений**

Плата за наем принадлежащих государству жилых помещений устанавливается владельцем соответствующего жилого помещения, и ее образует часть расходов на ведение хозяйства жилого дома, пропорциональная площади соответствующего сданного внаем жилого помещения, в соответствии с положениями части третьей статьи 11 настоящего закона.

Плата за наем принадлежащих государственным предпринимательским обществам жилых помещений устанавливается владельцем соответствующего жилого помещения.

## **Статья 11\_3. Плата за услуги, связанные с использованием жилым помещением**

**Договором найма жилого помещения определяются те виды услуг, которые в период пользования жилым помещением получает наниматель:**

- 1) основные услуги, неразрывно связанные с использованием жилым помещением (отопление, холодная вода, канализация и вывоз бытовых отходов);
- 2) дополнительные услуги, об оказании которых наймодатель и наниматель пришли к соглашению в договоре найма жилого помещения (горячая вода, газ, электричество, гараж, автостоянка и др.) и от которых наниматель может отказаться посредством письменного предупреждения наймодателя за две недели заранее.

### **Наймодатель имеет право:**

- 1) оказывать нанимателю связанные с использованием жилым помещением услуги непосредственно, становясь оказывающим услуги лицом, в установленном нормативными актами порядке;
- 2) являться посредником между оказывающим услуги лицом и нанимателем с соблюдением установленного нормативными актами порядка.

### **Наниматель имеет право:**

- 1) самостоятельно вести расчеты с оказывающим услуги лицом за полученные услуги в соответствии с установленным Кабинетом министров порядком;
- 2) письменно договориться с наймодателем и оказывающим услуги лицом в соответствии с установленным Кабинетом министров порядком о получении наймодателем платы от нанимателя за услуги вместе с платой за наем и о ведении наймодателем расчетов с оказывающим услуги лицом;
- 3) получать письменную информацию о размере платы за услуги и методике ее исчисления.

Плата за упомянутые в части первой настоящей статьи услуги устанавливается оказывающим соответствующую услугу лицом с соблюдением тех нормативных актов, которые регламентируют порядок оказания соответствующей услуги.

Наниматель письменно предупреждается о повышении платы за упомянутые в пункте 1 части первой настоящей статьи основные услуги по меньшей мере за три месяца заранее с указанием причины повышения платы и, если наниматель требует, с предоставлением финансового обоснования.

Наниматель письменно предупреждается о повышении платы за упомянутые в пункте 2 части первой настоящей статьи дополнительные услуги по меньшей мере за один месяц заранее с указанием причины повышения платы и в случае затребования нанимателем с представлением финансового обоснования.

Наймодатель или оказывающее услуги лицо не имеет права не оказывать (прекращать или не начинать) упомянутые в пункте 1 части первой настоящей статьи основные услуги при отсутствии у нанимателя долга по оплате этих услуг. В случае несоблюдения этого положения наймодатель или оказывающее услуги лицо возмещает нанимателю причиненные убытки.

**Наймодатель или оказывающее услуги лицо имеет право не оказывать (прекращать или не начинать) упомянутые в пункте 2 части первой настоящей статьи дополнительные услуги, если:**

- 1) наниматель не соглашается с установленной за соответствующие дополнительные услуги платой;
- 2) наниматель в течение трех месяцев не платил за соответствующую дополнительную услугу, если только договором найма жилого помещения не установлен иной срок и если наниматель по меньшей мере за две недели заранее письменно был предупрежден о неоказании в дальнейшем дополнительной услуги;
- 3) нормативными актами или договором найма жилого помещения предусмотрены другие случаи.

## **Статья 12. Порядок внесения платежей**

Плата за наем жилого помещения вносится в установленные договором найма жилого помещения сроки.

Плата за услуги, связанные с пользованием жилым помещением, вносится в сроки и в порядке, которые установлены нормативными актами или договором найма жилого помещения.

Обязательный платеж вносится в размере, в срок и в порядке, которые установлены договором найма жилого помещения. Основанием соответствующего обязательного платежа считается сообщение администрирующей налог на недвижимую собственность структуры самоуправления нанимателю об обязанности уплаты налога на недвижимую собственность, а также условия договора аренды земли о размере платы за аренду земли.

За просрочку обязательного платежа наймодатель вправе требовать от нанимателя пеню, начисленную в размере 0,05 процента от не уплаченного вовремя основного долга за каждый просроченный день, если только договором найма жилого помещения не установлено иное.

В договоре найма жилого помещения указывается лицо, которому вносится плата за наем, плата за услуги и обязательный платеж, адрес местожительства этого лица или его юридический адрес. Если платежи производятся в порядке безналичных денежных расчетов, в договоре указывается банковский счет, на который производится взнос.

## **Статья 12\_1. Залоговая сумма**

С целью обеспечения выполнения обязательств по договору найма жилого помещения наймодатель при заключении договора найма жилого помещения имеет право требовать от нанимателя внесения залоговой суммы, предусматривая в договоре ее размер, порядок и сроки уплаты, погашения и возврата. Если наниматель при прекращении договора найма имеет перед наймодателем долг по плате за наем или плате за услуги, а также за причиненный ущерб, долг погашается и ущерб возмещается из залоговой суммы.

Если при прекращении договора найма жилого помещения залоговая сумма с целью обеспечения выполнения обязательств по договору не была использована или была использована частично, она полностью или ее оставшаяся часть возвращается нанимателю не позднее чем в тот же день, когда освобождается жилое помещение, если договором найма не установлено иное.

При сдаче внаем принадлежащего государству или самоуправлению жилого помещения залоговая сумма не должна превышать размер платы за наем соответствующего жилого помещения за 12 месяцев.

### **Залоговая сумма не может быть потребована от:**

- 1) упомянутых в части первой статьи 36\_1 настоящего закона малообеспеченных лиц, которым сдается внаем принадлежащее государству или самоуправлению жилое помещение;
- 2) других лиц, которым оказывается в установленном законом порядке помощь самоуправления в решении жилищных вопросов.

## **Глава V**

### **Изменение договора найма жилого помещения**

#### **Статья 13. Правила изменения договора найма жилого помещения**

Условия договора найма жилого помещения могут быть изменены по письменной договоренности нанимателя и наймодателя.

Если договором найма жилого помещения предусмотрена возможность повышения в течение действия договора платы за наем жилого помещения, наймодатель по меньшей мере за шесть месяцев заранее письменно предупреждает нанимателя о ее повышении, если только договором найма не установлено иное. В предупреждении указываются причина и финансовое обоснование повышения платы за наем.

Споры, возникающие в связи с изменением договора найма жилого помещения, разрешаются судом.

#### **Статья 14. Изменение договора найма жилого помещения в связи со сменой нанимателя**

Если лица, проживающие в общей квартире и пользующиеся имеющимися в ней жилыми помещениями на основании отдельно заключенных договоров найма жилого помещения,

объединяются в одну семью, они имеют право требовать заключения одного договора найма жилого помещения на все помещения, занимаемые ими в этой квартире.

Не допускается заключение нескольких договоров найма жилого помещения вместо одного договора найма на пользование жилыми помещениями в отдельной квартире, принадлежащей государству, государственному предпринимательскому обществу или самоуправлению.

Если с согласия наймодателя в установленном нормативными актами порядке произведена перепланировка и перестройка отдельной или общей квартиры в несколько отдельных квартир, на каждую из них заключается отдельный договор найма жилого помещения.

В случае смерти или недееспособности, а также в случае смены места жительства нанимателя совершеннолетний член семьи, если на это дают согласие прочие совершеннолетние члены семьи, имеет право требовать заключения договора найма жилого помещения с ним вместо предыдущего нанимателя без изменения условий прежнего договора найма.

Совершеннолетний член семьи, выполняющий установленные договором найма жилого помещения обязательства, если на это дают согласие прочие совершеннолетние члены семьи, имеет право требовать заключения договора найма жилого помещения с ним вместо предыдущего нанимателя без изменения условий прежнего договора найма в случае невыполнения нанимателем более трех месяцев обязательств, установленных договором найма жилого помещения.

Положения части пятой настоящей статьи не применяются в случаях, когда содержание нанимателя является обязанностью членов семьи.

## **Глава VI**

### **Право нанимателя на обмен жилого помещения**

#### **Статья 15. Условия и порядок обмена жилого помещения**

Наниматель вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи и наймодателя произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем.

#### **Статья 16. Принудительный обмен жилого помещения**

Если между лицами, нанимающими жилые помещения на основе одного договора найма жилого помещения, не достигнуто соглашение об обмене жилого помещения, любой из них вправе с согласия наймодателя требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого жилого помещения на жилые помещения в разных местах.

## **Глава VII**

### **Поднаём жилого помещения**

#### **Статья 17. Основные условия поднайма жилого помещения**

Наниматель вправе сдавать в поднаем все занимаемое им жилое помещение или его часть только с согласия наймодателя и проживающих совместно с нанимателем совершеннолетних членов семьи.

Если наниматель и все члены его семьи временно отсутствуют, а жилое помещение сдано им в поднаем, наниматель остается в качестве ответственного лица по отношению к наймодателю согласно договору найма.

Поднаниматель не вправе сдавать дальше внаем полученные в поднаем жилые помещения.

#### **Статья 18. Порядок и сроки заключения договора поднайма жилого помещения**

Договор поднайма жилого помещения заключается в письменной форме.

Срок договора поднайма жилого помещения не должен превышать срока договора найма жилого помещения. При прекращении договора найма жилого помещения одновременно прекращается также договор поднайма жилого помещения.

По истечении срока договора поднайма жилого помещения договор может быть продлен по соглашению договаривающихся сторон.

Наймодатель вправе по истечении срока договора поднайма жилого помещения отказать нанимателю в его продлении.

#### **Статья 19. Право поднанимателя на вселение в нанимаемое жилое помещение членов семьи и других лиц**

Поднаниматель имеет право на вселение в переданное ему в поднаем жилое помещение членов своей семьи и других лиц, если на это дает согласие наниматель соответствующего жилого помещения, его совершеннолетние члены семьи и наймодатель. Для вселения несовершеннолетнего ребенка (в том числе усыновленного) в переданное его родителям в поднаем жилое помещение согласие нанимателя соответствующего жилого помещения, его совершеннолетних членов семьи и наймодателя не требуется, но об этом письменно информируется наймодатель.

Не позднее чем в трехдневный срок после вселения члена семьи поднанимателя, его несовершеннолетнего ребенка или другого лица в установленном частью первой настоящей статьи порядке в переданное поднанимателю жилое помещение имя, фамилия и личный код соответствующего лица вносятся в договор поднайма жилого помещения.

#### **Статья 20. Расторжение договора поднайма жилого помещения**

Поднаниматель и проживающие вместе с ним в переданном поднанимателю жилом помещении лица утрачивают право пользования соответствующим жилым помещением и должны освободить жилое помещение в месячный срок после получения поднанимателем письменного предупреждения нанимателя или наймодателя соответствующего жилого помещения, если только договором поднайма жилого помещения не установлен иной порядок.

## **Статья 22. Плата за поднаем и плата за услуги по договору поднайма**

*(Наименование статьи с изменениями, внесенными законом от 5 июля 2001 года)*

Плата за поднаем и плата за услуги в соответствии с договором поднайма жилого помещения определяется по соглашению сторон.

Долги по плате за поднаем и плате за услуги взыскиваются в таком же порядке, как и долги по квартирной плате.

## **Глава VIII Наем служебных жилых помещений**

### **Статья 23. Условия найма служебных жилых помещений**

Служебные жилые помещения (помещения в служебной гостинице или служебной квартире) передаются в пользование на основании договора найма служебных жилых помещений исключительно в связи с трудовыми отношениями или на время учебы.

### **Статья 25. Наем помещений в служебной гостинице**

Служебная гостиница может быть создана любым физическим или юридическим лицом при соблюдении установленных нормативными актами строительно-гигиенических требований к служебным гостиницам и согласовании правил пользования служебной гостиницей с соответствующим самоуправлением.

В нанимаемом помещении служебной гостиницы наниматель может проживать вместе с супругом, несовершеннолетними детьми и нетрудоспособными членами семьи, находящимися на его иждивении, если это предусматривается договором найма служебного жилого помещения.

Другие вопросы, связанные с наймом помещений в служебной гостинице, регулируются Гражданским законом. Примечание к статье 2112 Гражданского закона не распространяется на наем помещений в служебной гостинице.

### **Статья 26. Наем государственных служебных квартир и служебных квартир самоуправлений**

Правовые отношения найма государственных служебных квартир и служебных квартир самоуправлений регулируются настоящим законом, за исключением его глав VI и VII.

Договор найма государственной служебной квартиры или служебной квартиры самоуправления на срок, не превышающий три года, заключается наймодателем служебной квартиры с лицом, которому на время работы или учебы передается в пользование служебная квартира.

Если работодатель и наймодатель государственной служебной квартиры или служебной квартиры самоуправления не являются одним и тем же лицом, договор найма служебной квартиры заключается с согласия работодателя.

Договор найма государственной служебной квартиры или служебной квартиры самоуправления прекращается одновременно с прекращением трудовых отношений или окончанием учебы.

Если трудовые отношения или учеба продолжается, наниматель государственной служебной квартиры или служебной квартиры самоуправления после истечения срока договора найма служебной квартиры имеет преимущественное право на продление договора найма служебной квартиры.

Если после прекращения договора найма государственной служебной квартиры или служебной квартиры самоуправления наниматель отказывается освободить служебную квартиру, он выселяется в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

## **Глава IX**

### **Расторжение договора найма жилого помещения**

#### **Статья 27. Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе нанимателя**

Наниматель жилого помещения вправе, если договаривающиеся стороны не согласились в ином и если с этим согласны все совершеннолетние члены семьи нанимателя, в любое время расторгнуть договор найма жилого помещения, предупредив об этом наймодателя за месяц в письменной форме.

#### **Статья 28. Расторжение договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя**

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут по инициативе наймодателя только в случаях, предусмотренных настоящим законом. Если наниматель по требованию наймодателя не освобождает жилое помещение, он вместе с членами семьи может быть выселен в судебном порядке.

#### **Статья 28\_1. Прекращение договора найма жилого помещения в случае повреждения жилого помещения или дома либо иного нарушения правил пользования жилым помещением**

**Наймодатель может прекратить договор найма жилого помещения с выселением нанимателя вместе с членами его семьи и другими лицами без предоставления другого жилого помещения, если наниматель, члены его семьи или другие лица, проживающие вместе с ним:**

1) причиняют повреждения или разрушения жилого помещения (в том числе оборудования квартиры), других сооружений и помещений, переданных нанимателю в пользование согласно договору найма жилого помещения, или же помещений, коммуникаций и оборудования общего пользования жилого дома;

2) используют жилое помещение, жилой дом, другие сооружения и помещения, переданные нанимателю в пользование согласно договору найма жилого помещения, в целях, для которых они не предназначены;

3) иным образом нарушают правила пользования жилым помещением, сделав для прочих лиц проживание с ними в одной общей квартире или одном доме невозможным.

В упомянутых в части первой настоящей статьи случаях иск о прекращении договора найма жилого помещения может быть предъявлен в суд также другими проживающими в том же доме лицами.

В предусмотренных пунктами 1 и 3 части первой настоящей статьи случаях договор найма жилого помещения прекращается без предварительного предупреждения нанимателя, а в предусмотренном пунктом 2 части первой настоящей статьи случае наймодаделец обязан за один месяц заранее письменно предупредить нанимателя о прекращении договора найма жилого помещения.

## **Статья 28\_2. Прекращение договора найма жилого помещения в случае наличия у нанимателя долга по плате за наем и плате за основные услуги**

**Наймодатель может прекратить договор найма жилого помещения с выселением нанимателя вместе с членами его семьи и другими лицами без предоставления другого жилого помещения в следующих случаях:**

1) если наниматель более трех месяцев не вносит плату за наем жилого помещения, хотя для него была обеспечена возможность пользования жилым помещением согласно договору найма жилого помещения и нормативным актам;

2) если наниматель более трех месяцев не вносит плату за основные услуги, хотя для него была обеспечена возможность использования основных услуг согласно договору найма жилого помещения и нормативным актам.

Наймодатель до предъявления в суд иска по меньшей мере за один месяц заранее письменно предупреждает нанимателя о прекращении договора найма жилого помещения. В случаях, когда наймодателю неизвестно место нахождения нанимателя, иск в суд может быть предъявлен, если за один месяц заранее в газете “Латвияс Вестнесис” было опубликовано предупреждение.

В случае прекращения договора найма жилого помещения на основании части первой настоящей статьи и соответствия нанимателя какой-либо из упомянутых в части первой статьи 36\_1 настоящего закона категорий нанимателей соответствующее самоуправление в трехмесячный срок после вступления в силу решения суда о выселении нанимателя из жилого помещения предоставляет нанимателю другое пригодное для проживания жилое помещение.

Если на основании положений части первой настоящей статьи наниматель не выселяется из занимаемого жилого помещения, находящегося в государственном жилом доме, жилым доме государственного предпринимательского общества, другого юридического или физического лица, за исключением жилого дома самоуправления, суд в трехдневный срок после возбуждения гражданского дела извещает об этом соответствующее самоуправление. Повторное извещение суд направляет в самоуправление после вступления в силу решения суда о выселении нанимателя из жилого помещения.

Пригодным для проживания жилым помещением является освещаемое, отапливаемое помещение, приспособленное для долговременного приюта человека и размещения бытовых предметов и соответствующее предусмотренным правилами Кабинета министров строительно-гигиеническим требованиям.

### **Статья 28\_3. Прекращение договора найма жилого помещения в связи со сносом жилого дома**

Если собственник (наймодатель) дома принял решение о сносе дома, наймодатель может прекратить договор найма жилого помещения с предоставлением нанимателю и членам его семьи другого равноценного жилого помещения.

Равноценным жилым помещением является жилое помещение, которое по сравнению с ранее занимаемым нанимателем жилым помещением является не менее благоустроенным, равноценным в отношении размера площади и других существенных характеризующих помещения условий, а также находится в границах того же республиканского города, края или, если край имеет территориальные единицы, соответствующего краевого города или той же краевой волости.

При прекращении договора найма в предусмотренных частью первой настоящей статьи случаях наниматель письменно должен быть предупрежден по меньшей мере за три месяца заранее.

### **Статья 28\_4. Прекращение договора найма жилого помещения в связи с капитальным ремонтом дома (жилого помещения)**

Если собственник (наймодатель) жилого дома (жилого помещения), за исключением денационализированного или возвращенного законному собственнику дома, принял решение о проведении его капитального ремонта и не может его осуществить из-за проживания нанимателя в доме или использования им соответствующего помещения, наймодатель может прекратить договор найма жилого помещения с предоставлением нанимателю и членам его семьи другого равноценного жилого помещения.

Если собственник (наймодатель) денационализированного или возвращенного законному собственнику дома принял решение о проведении его капитального ремонта и не может его осуществить из-за проживания нанимателя в доме или использования им соответствующего помещения, наймодатель может прекратить договор найма жилого помещения с предоставлением нанимателю и членам его семьи другого равноценного жилого помещения. Такая обязанность имеется у наймодателя в первые семь лет после восстановления права собственности, а также в том случае, если предусматривается перестройка жилого дома (жилого помещения) в нежилой дом (нежилое помещение). В остальных случаях соответствующее самоуправление имеет право предоставить нанимателю и членам его семьи жилое помещение в установленном думой самоуправления порядке, но если наниматель соответствует какой-либо из упомянутых в части первой статьи 36\_1 настоящего закона категорий нанимателей, соответствующее самоуправление предоставляет нанимателю и членам его семьи жилое помещение в установленном законом порядке.

**Если наниматель, с которым прекращен договор найма жилого помещения в упомянутых в части второй настоящей статьи случаях, соответствует какой-либо из упомянутых в части первой статьи 36\_1 настоящего закона категорий нанимателей и самоуправление предоставляет нанимателю жилое помещение, соответствующее самоуправление имеет право потребовать от наймодателя предъявления следующих документов:**

1) заключения строительной экспертизы о необходимости капитального ремонта жилого дома (жилого помещения);

2) утвержденного в установленном нормативными актами порядке строительного проекта и полученного разрешения на строительство;

3) расчета (сметы) расходов на капитальный ремонт;

4) утвержденных кредитными учреждениями документов, удостоверяющих наличие у собственника (наймодателя) дома финансовых средств, указанных в расчете (смете) необходимых для капитального ремонта расходов.

При прекращении договора найма в предусмотренных частями первой и второй настоящей статьи случаях наниматель должен быть письменно предупрежден по меньшей мере за три месяца заранее.

**Статья 28\_5. Прекращение договора найма жилого помещения в случае необходимости жилого помещения собственнику (его наследникам) денационализированного или возвращенного законному собственнику жилого дома**

Наймодатель может прекратить договор найма жилого помещения и самоуправление предоставляет нанимателю и членам его семьи другое равноценное жилое помещение, если сдаваемое внаем жилое помещение находится в денационализированном или возвращенном законному собственнику жилом доме и необходимо для проживания вернувшему дом собственнику (его наследникам). Самоуправление предоставляет нанимателю и членам его семьи другое равноценное жилое помещение в течение года со дня получения заявления собственника (его наследника).

При прекращении договора найма в предусмотренном частью первой настоящей статьи порядке наниматель должен быть письменно предупрежден по меньшей мере за шесть месяцев заранее.

**Статья 28\_6. Прекращение договора найма жилого помещения в связи с передачей жилого помещения в незаконный поднаем или в связи с незаконным проживанием в нем**

Если наниматель без согласия наймодателя передал жилое помещение в поднаем или же в нем без согласия наймодателя проживают упомянутые в части пятой статьи 9 настоящего закона лица, наймодатель может прекратить договор найма жилого помещения с выселением нанимателя вместе с членами его семьи и другими лицами без предоставления другого жилого помещения.

При прекращении договора найма в предусмотренном частью первой настоящей статьи порядке наниматель должен быть письменно предупрежден по меньшей мере за один месяц заранее.

**Статья 29\_1. Утрата права на жилое помещение**

Лицо, вселенное в жилое помещение в установленном частью пятой статьи 9 настоящего закона порядке, утрачивает право пользования соответствующим жилым помещением и должно освободить жилое помещение в месячный срок после получения им письменного предупреждения нанимателя или наймодателя соответствующего жилого помещения, если только договором найма жилого помещения не установлен иной порядок.

Часть первая настоящей статьи не распространяется на то упомянутое в части пятой статьи 9 настоящего закона лицо, содержание которого является обязанностью нанимателя соответствующего жилого помещения.

**Глава X\_1**  
**Помощь малообеспеченным нанимателям и другим установленным**  
**самоуправлением категориям нанимателей**  
*(Глава в редакции закона от 5 июля 2001 года)*

**Статья 36\_1. Категории нанимателей, которым обеспечивается помощь**

Самоуправление оказывает помощь малообеспеченному нанимателю, выселяемому из жилого помещения в предусмотренных частью первой статьи 28\_2, частью первой статьи 28\_3 и частью второй статьи 28\_4 настоящего закона случаях:

1) если он достиг пенсионного возраста или является нетрудоспособным вследствие инвалидности;

2) если вместе с ним проживает и на его иждивении находится по меньшей мере один несовершеннолетний ребенок, находящееся на попечении лицо, или малообеспеченное достигшее пенсионного возраста лицо, или же малообеспеченное лицо, являющееся нетрудоспособным вследствие инвалидности.

Малообеспеченным признается лицо, доходы и материальное положение которого не превышают уровня, который установлен думой соответствующего самоуправления, но который не должен быть ниже уровня, установленного Кабинетом министров на основании Закона о социальных услугах и социальной помощи.

Дума самоуправления имеет право устанавливать также другие категории проживающих на его территории лиц, которым оказывается помощь, если они в предусмотренных частью первой статьи 28\_2 и частью второй статьи 28\_4 настоящего закона случаях выселяются из жилого помещения.

**Статья 36\_2. Обязанности сиротских судов в обеспечении помощи**

В случае возбуждения гражданского дела о выселении из жилого помещения нанимателя и проживающего вместе с ним и находящегося на его иждивении несовершеннолетнего ребенка или находящегося на его попечении лица суд в трехдневный срок после возбуждения дела извещает об этом соответствующий сиротский суд. Повторное извещение направляется после вынесения судом решения по делу о выселении из жилого помещения несовершеннолетнего ребенка или находящегося на попечении лица.

Обязанностью сиротских судов является надзор за обеспечением находящихся на иждивении нанимателя несовершеннолетних детей и находящихся на его попечении лиц, выселяемых на основании решения суда из жилого помещения, перед выселением пригодным для проживания жилым помещением с соблюдением положений настоящего закона.

**Статья 36\_3. Обязанности самоуправления в обеспечении помощи**

В случае вступления на основании части первой статьи 28\_2 настоящего закона в законную силу решения суда о прекращении договора найма жилого помещения с нанимателем, соответствующим какой-либо из упомянутых в части первой статьи 36\_1 настоящего закона категорий нанимателей, исполнение решения суда о выселении нанимателя из жилого помещения откладывается до момента предоставления самоуправлением нанимателю другого пригодного для проживания жилого помещения.

Наймодатель (за исключением случая, когда наймодателем является самоуправление или государство) имеет право требовать от нанимателя возмещения тех расходов, которые возникли у него в связи с пребыванием нанимателя в соответствующем жилом помещении.

Если наниматель умышленно не выполняет предусмотренные законом действия для получения помощи в самоуправлении или необоснованно затягивает процесс оказания помощи, судебное решение передается к исполнению.

## **Глава XI**

### **Отношения, связанные с наймом жилого помещения, во временное**

#### **отсутствие нанимателя, членов его семьи или других лиц**

*(Наименование главы с изменениями, внесенными законом от 23 января 1997 года)*

#### **Статья 37. Отношения, связанные с наймом жилого помещения, во временное отсутствие нанимателя, членов его семьи или других лиц**

В случае временного отсутствия нанимателя, членов его семьи или других лиц, они имеют право на сохранение связанных с наймом жилого помещения отношений, если они выполняют все обязанности согласно договору найма этого жилого помещения.

#### **Статья 38. Отношения, регулируемые договором найма жилого помещения, в отсутствие нанимателя**

Члены семьи и другие лица, совместно проживающие с временно отсутствующим нанимателем, имеют право пользоваться всем занимаемым им жилым помещением в соответствии с условиями договора найма, и они пользуются всеми правами и выполняют все обязанности согласно договору найма этого жилого помещения.

Временное отсутствие нанимателя не освобождает его от выполнения всех обязанностей, предусмотренных договором найма жилого помещения.

## **Глава XII**

### **Обеспечение выполнения договора найма жилых помещений, содержания и ремонта жилого дома (жилого помещения)**

#### **Статья 40. Обязанность наймодателя по ремонту и содержанию жилого дома (жилого помещения)**

Наймодатель обязан передать нанимателю жилой дом (жилое помещение) со всеми его принадлежностями в таком состоянии, чтобы наниматель мог использовать жилой дом (жилое помещение) и получать от этого все то благо, которое он имеет право получать согласно договору найма жилого помещения.

Наймодатель обеспечивает содержание жилого дома (жилого помещения) в соответствии с установленными нормативными актами строительно-гигиеническими требованиями, а также производит капитальный ремонт жилого дома (жилого помещения).

Наймодатель несет ответственность за повреждения конструктивных элементов и инженерных коммуникаций жилого дома, возникших в результате общего износа дома.

В случае необходимости для сдаваемого внаем жилого дома (жилого помещения) капитального ремонта или же ремонта в связи с несоответствием жилого дома (жилого помещения) установленным нормативными актами строительно-гигиеническим требованиям наймодатель и наниматель могут договориться о проведении необходимого ремонта или о полном или частичном покрытии нанимателем расходов на него. В таком случае наниматель имеет право на соответствующее уменьшение платы за наем.

#### **Статья 41. Перерасчет квартирной платы за жилое помещение и платы за услуги** *(Наименование статьи с изменениями, внесенными законом от 5 июля 2001 года)*

Наймодатель обязан произвести перерасчет квартирной платы за жилое помещение и платы за услуги, если пользование жилым помещением и услуги не обеспечены в соответствии с условиями договора найма жилого помещения, а также правилами технической эксплуатации жилого дома (жилого помещения).

#### **Статья 42. Обязанности нанимателя по содержанию и ремонту жилого помещения и элементов здания**

Наниматель обязан содержать занимаемое им жилое помещение в надлежащем порядке и производить текущий ремонт этого помещения.

Если одну квартиру занимают несколько нанимателей, за содержание этой квартиры в надлежащем порядке и текущий ремонт солидарную ответственность несут все наниматели.

Условия настоящей статьи применяются во всех случаях, если договором найма не установлено иное.

#### **Статья 43. Порядок переоборудования и перепланировки жилого дома (жилого помещения)**

Наниматель имеет право на перестройку или перепланировку занимаемого жилого дома (жилого помещения) только с согласия наймодателя и в установленном нормативными актами порядке.

### **Глава XIII** **Последствия самоуправного занятия жилых помещений**

#### **Статья 44. Последствия самоуправного занятия жилых помещений**

Лица, самоуправно - без заключения договора найма жилого помещения - занявшие жилые помещения, выселяются в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения с взысканием всех убытков, связанных с незаконным вселением в помещения и выселением из них.

**Глава XIV**  
**Управа по найму**  
*(Глава в редакции закона от 5 июля 2001 года)*

**Статья 46. Статус управы по найму**

Самоуправления по решению думы могут создавать управы по найму, выполняющие установленные настоящим законом функции.

Управа по найму содержится и финансируется соответствующим самоуправлением.

Деятельность управы по найму в соответствии с положениями настоящего закона регламентируется утвержденным думой самоуправления положением.

**Статья 47. Создание управы по найму**

В состав управы по найму входят председатель управы по найму и не менее двух членов управы по найму. Количество членов управы по найму определяется думой самоуправления.

Председатель управы по найму и члены управы по найму избираются на должность и освобождаются от должности думой самоуправления.

Члены управы по найму избираются в равном количестве из среды нанимателей и собственников (наймодателей) домов.

**Статья 48. Компетенция управы по найму**

Компетенция управы по найму в соответствии с положениями настоящей статьи устанавливается самоуправлением.

**Управа по найму может:**

1) в случаях, предусмотренных законом и изданными самоуправлением обязательными правилами, составлять административные протоколы в отношении лиц, нарушивших законы, правила Кабинета министров и изданные самоуправлением обязательные правила, регламентирующие сдачу внаем, содержание и ведение хозяйства жилых помещений;

2) давать консультации и рекомендации собственникам (наймодателям) домов, нанимателям (собственникам) квартир и арендаторам (собственникам) нежилых помещений жилых домов;

3) выполнять другие функции, упомянутые в изданных соответствующим самоуправлением обязательных правилах.

**Статья 49. Права управы по найму**

**При реализации установленной статьей 48 настоящего закона компетенции управа по найму имеет право:**

1) знакомиться с находящимися в распоряжении физических и юридических лиц документами и получать от них необходимую информацию;

2) приглашать на заседания управы по найму лиц, нарушивших закон, правила Кабинета министров и изданные самоуправлением обязательные правила, регламентирующие сдачу

внаем, содержание и ведение хозяйства жилых помещений. Упомянутые лица обязаны явиться на заседание управы по найму.

#### **Статья 49\_1. Обеспечение исполнения принятых правлением по найму решений**

Исполнение тех изданных правлением по найму решений, которые в установленном законом порядке не были оспорены, в пределах своей компетенции обеспечивается соответствующим самоуправлением.

### **Глава XV**

#### **Заключительные положения**

*(Глава в редакции закона от 5 июля 2001 года)*

#### **Статья 50. Порядок рассмотрения споров, вытекающих из отношений найма жилого помещения**

Споры, вытекающие из отношений найма жилого помещения, рассматриваются в суде.

#### **Статья 51. Административные правонарушения в отношении непредоставления основных услуг нанимателю жилого помещения**

За непредоставление основных услуг нанимателю жилого помещения, если законом устанавливается обязанность предоставления таких услуг, применяется штраф к физическому лицу в размере до двухсот восьмидесяти единиц штрафа, а к юридическому лицу - до двух тысяч восьмисот единиц штрафа.

#### **Статья 52. Компетенция в процессе административных правонарушений**

Процесс административного правонарушения по правонарушениям, упомянутым в статье 51 настоящего закона, до рассмотрения дела об административном правонарушении ведет Государственная полиция, полиция самоуправления или управа по найму самоуправления. Дело об административном правонарушении рассматривает административная комиссия или подкомиссия самоуправления.

### **Переходные положения**

*(В редакции закона от 5 июля 2001 года)*

1. Изменения в части второй статьи 6 Закона об обязанности нанимателя освободить жилое помещение по истечении срока договора не распространяются на те договоры найма, которые заключены в период времени до 31 декабря 2001 года. Вопросы возобновления заключенных до 31 декабря 2001 года договоров найма жилого помещения регулируются согласно тем правилам, которые имели силу во время заключения соответствующего договора.

2. Если договор найма принадлежащего самоуправлению жилого помещения заключен в период времени до 31 декабря 2001 года, дума соответствующего самоуправления не имеет

права устанавливать более высокую плату за наем, чем установленный частью третьей статьи 11 закона размер расходов на ведение хозяйства дома.

*(Пункт 2 с изменениями, внесенными законом от 5 февраля 2009 года)*

3. Если договор найма принадлежащего государству или государственному предпринимательскому обществу жилого помещения заключен в период времени до 31 декабря 2001 года, его владелец не имеет права устанавливать более высокую плату за наем, чем установленный частью третьей статьи 11 закона размер расходов на ведение хозяйства дома.

**4. Если квартира находится в денационализованном или возвращенном законному собственнику доме и наниматель пользовался квартирой до восстановления права собственности, плата за наем жилого помещения устанавливается с включением в нее части расходов на ведение хозяйства жилого дома, пропорциональной площади соответствующего сданного внаем жилого помещения, и прибыли. Размер платы за наем устанавливается по письменному соглашению нанимателя и наймодателя, но если соглашение не достигается, в период времени до 31 декабря 2007 года плата за наем квартиры за один квадратный метр нанимаемой площади квартиры не должна превышать:**

- 1) в 2002 году - 0,24 лата;
- 2) в 2003 году - 0,36 лата;
- 3) в 2004 году - 0,48 лата;
- 4) в 2005 году - 0,60 лата;
- 5) в 2006 году - 0,72 лата;
- 6) в 2007 году - 0,84 лата.

5. Если наниматель, пользовавшийся находящейся в денационализованном или возвращенном законному собственнику доме квартирой до восстановления права собственности на дом для бывшего собственника (его наследника), и собственник дома в период времени до 31 декабря 2001 года заключили договор найма жилого помещения, наниматель обязан вносить установленную договором найма плату за наем. Если установленная этим договором плата за наем ниже установленной пунктом 4 данных Переходных положений платы за наем, наймодатель в период времени до 31 декабря 2007 года может установить плату за наем до уровня, предусмотренного пунктом 4 данных Переходных положений.

6. Если квартира находится в жилом доме, приватизированном в установленном законами (за исключением закона “О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений”) порядке, и ею пользуется наниматель, заключивший договор найма жилого помещения в период времени до 31 декабря 2001 года, плата за наем квартиры устанавливается с соблюдением положений пункта 4 или 5 данных Переходных положений.

7. При повышении платы за наем жилого помещения в упомянутых в пунктах 2, 3, 4, 5 и 6 данных Переходных положений случаях наймодатель обязан по меньшей мере за три месяца заранее письменно предупредить нанимателя о повышении платы за наем. О повышении платы за наем до 0,60 лата за один квадратный метр нанимаемой площади квартиры в соответствии с положениями подпункта 4 пункта 4 настоящих Переходных

положений у наймодателя возникает право предупредить нанимателя, начиная с 1 января 2005 года.

8. Если договор найма жилого помещения (за исключением упомянутого в пунктах 2 и 3 настоящих Переходных положений) заключен в период времени до 31 декабря 2001 года, а также если квартира находится в денационализированном или возвращенном законному собственнику доме и наниматель пользовался квартирой до восстановления права собственности, после 31 декабря 2007 года плата за наем в период действия договора может быть повышена с соблюдением положений части второй статьи 13 настоящего закона.

**9. Кабинет министров до 1 октября 2001 года издает правила:**

1) устанавливающие методику, по которой исчисляются расходы на ведение хозяйства жилого дома (часть третья статьи 11);

2) регламентирующие порядок проведения упомянутых в статье 11\_2 закона открытых аукционов, предусматривающий:

а) порядок установления начальной цены аукциона,

б) организатора аукциона,

в) регистрацию участников аукциона,

г) включаемые в правила аукциона условия (порядок ознакомления участника аукциона с условиями проекта договора найма жилого помещения, сроком заключения договора найма жилого помещения после аукциона и др.),

д) другие связанные с проведением и организацией аукциона правила.

10. Кабинет министров до 1 декабря 2001 года издает правила, устанавливающие порядок ведения самостоятельных расчетов нанимателя с оказывающим услугу лицом за полученные услуги (пункт 1 части третьей статьи 11\_3 закона).

11. С 1 января 2002 года государственные органы и органы самоуправлений более не устанавливают в отношении жилых помещений статус служебной квартиры. В отношении жилых помещений, для которых до 31 декабря 2001 года установлен статус служебной квартиры, таковой сохраняется, если только соответствующим органом этот статус не отменяется.

**12. Положения статьи 28\_5 закона применяются в случаях необходимости жилого помещения для проживания собственника (его наследника) денационализированного или возвращенного законному собственнику жилого дома, если он:**

1) подал в соответствующее самоуправление заявление в установленном законом порядке до 31 декабря 2001 года;

2) подает в соответствующее самоуправление заявление не позднее 1 апреля 2002 года;

3) подает в соответствующее самоуправление заявление в трехмесячный срок после восстановления права собственности в случае восстановления права собственности после 31 декабря 2001 года.

**13. Думы (советы) самоуправлений до 1 октября 2001 года:**

1) устанавливают тот уровень доходов и материального положения, без превышения которого соответствующее лицо признается малообеспеченным и получает установленную настоящим законом помощь;

2) с учетом положений части третьей статьи 36\_1 закона рассматривают вопрос о необходимости оказания помощи также другим категориям жителей.

14. Кабинет министров до 1 марта 2005 года разрабатывает и до 1 июля 2005 года вводит программу государственной поддержки и поддержки самоуправлений и механизмы компенсации в отношении нанимателей, которые нанимают жилые помещения в денационализированном или возвращенном законному собственнику доме и которые пользовались этими помещениями до восстановления права собственности бывшим собственникам или их наследникам.

15. Кабинет министров до 31 августа 2010 года издает методику, по которой должны исчисляться расходы на ведение хозяйства в соответствии с изменениями в части третьей статьи 11 настоящего закона, вступающие в силу 1 сентября 2010 года.

16. Договоры найма жилых помещений, заключенные до 1 сентября 2010 года, по взаимному соглашению подлежат изменению до 30 ноября 2010 года в соответствии с теми требованиями статей 11 и 12 настоящего закона, которые вступают в силу 1 сентября 2010 года.

17. Если в указанный в пункте 16 настоящих Переходных положений срок соглашение о размере и порядке внесения обязательного платежа не достигнуто, наниматель обязан ежемесячно, начиная с 1 декабря 2010 года, в дополнение в плате за наем жилого помещения на основании указанных в части третьей статьи 12 настоящего закона документов вносить исчисленный наймодателем обязательный платеж, а в период времени с 1 сентября 2010 года до 1 декабря 2010 года наниматель производит платежи в соответствии с условиями договора найма жилых помещений.

18. Запрещается требовать от нанимателя повторной уплаты обязательных платежей, если согласно договору найма жилых помещений, заключенному до 1 сентября 2010 года, в плату за наем включены установленные законами обязательные платежи (налог на недвижимую собственность и т.п.) и плата за аренду земли за пользование земельным участком.

19. Статьи 51 и 52 настоящего закона вступают в силу одновременно с Законом об административной ответственности.

**У наших партнёров в издательстве SIA «Biznesa Informācijas Birojs» / ООО «Бюро деловой информации» Вы можете приобрести переводы законодательных актов Латвийской Республики. Кроме отдельных документов SIA «Biznesa Informācijas Birojs» предлагает электронную базу данных законодательства Латвии на русском языке «Кодекс +». [Перечень основных нормативных актов, помещённых в базу данных «Кодекс + Законодательство» \(Подробнее в разделе База данных «Кодекс +»\).](#)**

Недвижимость в Латвии:  
Купить, продать, арендовать,  
Финансовые споры с банками в Латвии

Юридическое бюро



Александра Хрулёва

 +371 29241211  
Viber - WhatsApp

 lawyer.khroulev@gmail.com

 lawyer-khroulev.com