



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 Социальных квартирах и социальных жилых домах

*Закон, принятый Сеймом 12 июня 1997 года
и обнародованный Президентом государства 2 июля 1997 года
(С изменениями, внесёнными по состоянию на 11 октября 2018 года)*

Статья 1. Цель закона

Целью настоящего закона является установление правового статуса социальной квартиры и социального жилого дома, принципов их образования и финансирования, круга тех лиц, которые вправе нанимать социальные квартиры, а также порядка оказания социальной помощи при сдаче внаем социальных квартир.

Статья 2. Понятие социальной квартиры и социального жилого дома

(1) Социальная квартира - это находящаяся в собственности самоуправления квартира или арендуемая самоуправлением квартира, которая сдаётся внаем лицу (семье), признанному при соблюдении положений настоящего закона имеющим право найма такой квартиры.

(2) Социальный жилой дом - это жилой дом, в котором все квартиры сдаются внаем лицам (семьям), признанным при соблюдении положений настоящего закона имеющими право найма социальной квартиры.

(2_1) Социальным жилым домом может быть также находящийся в собственности товарищества или учреждения, которое учреждено с целью защиты интересов лиц с инвалидностью, жилой дом, который приспособлен для нужд лиц с инвалидностью, причиной которой являются, например, нарушения зрения, слуха, душевного характера или движений (в дальнейшем - лицо с инвалидностью), в котором квартиры со льготами по плате за наем сдаются внаем лицам с инвалидностью и в котором одновременно этим лицам могут быть обеспечены также другие социальные услуги, если самоуправление делегировало товариществу или учреждению создание такого социального жилого дома.

Статья 3. Содержание и финансирование социальных квартир и социальных жилых домов

(1) Содержание и ведение хозяйства социальных квартир и социальных жилых домов финансируются из:

- 1) средств бюджета самоуправления, предусмотренных для этих целей;
- 2) средств государственного бюджета, предусмотренных для этих целей;
- 3) платы за наем нанимателей социальных квартир;
- 4) других средств.

(2) Порядок учета социальных квартир и социальных жилых домов устанавливается самоуправлением. Порядок содержания, ведения хозяйства социальных квартир и социальных жилых домов и управления ими устанавливается самоуправлением либо собственником или владельцем соответствующей собственности.

Статья 4. Установление статуса социальной квартиры и социального жилого дома

(1) Вопрос об образовании социальных квартир и социальных жилых домов решает самоуправление с учетом спроса проживающих на его административной территории малообеспеченных лиц или нуждающихся лиц (семей), а также возможностей самоуправления. Статус социальной квартиры и социального жилого дома устанавливается или отменяется думой соответствующего самоуправления путем принятия решения об этом.

(1_1) Самоуправление вправе установленную ему задачу управления - сдачу внаем социальных квартир лицам с инвалидностью - в установленном нормативными актами порядке делегировать товариществу или учреждению, которое одновременно соответствует следующим условиям:

- 1) целью его деятельности является защита интересов лиц с инвалидностью;
- 2) ему на административной территории соответствующего самоуправления принадлежит жилой дом, приспособленный и оснащенный для нужд лиц с инвалидностью и сдаваемый внаем этим лицам;
- 3) оно способно обеспечивать в принадлежащем ему жилом доме необходимые для лиц с инвалидностью социальные и реабилитационные услуги.

(1_2) При выполнении делегированной частью 1_1 настоящей статьи задачи управления товарищество или учреждение находится под функциональным надзором соответствующего самоуправления.

(2) Статус социального жилого дома может быть установлен для построенных с этой целью или преобразованных не сданных внаем находящихся в собственности самоуправления жилых домов.

(2_1) Статус социального жилого дома в упомянутом в части 1_1 настоящей статьи случае находящемуся в собственности товарищества или учреждения жилому дому устанавливается думой соответствующего самоуправления, если по меньшей мере 80 процентов жилого дома сдано внаем лицам с инвалидностью, малообеспеченным лицам,

нуждающимся лицам (семьям), семьям, воспитывающим ребенка с инвалидностью, или лицам, под заботой которых находится лицо с инвалидностью.

(3) Статус социальной квартиры может быть установлен:

1) для не сданных внаем находящихся в собственности самоуправления или арендуемых самоуправлением квартир;

2) для находящихся в собственности самоуправления квартир, которые нанимают малообеспеченные лица, если они выразили в письменном виде желание нанять социальную квартиру и площадь находящейся в их распоряжении квартиры не превышает предусмотренной постановлением Кабинета министров нормы.

(4) В упомянутом в пункте 2 части третьей настоящей статьи случае дума самоуправления может установить для нанимаемой лицом квартиры статус социальной квартиры, если наниматель квартиры в письменной форме выразил желание прекратить прежний договор найма жилого помещения и заключить новый - договор найма социальной квартиры.

(5) Квартиры и жилые дома, для которых самоуправление установило статус социальной квартиры или социального жилого дома, не передаются для приватизации и не могут приобретаться в собственность до приватизации жилого дома.

Статья 5. Лица (семьи), имеющие право найма социальных квартир

(1) Социальную квартиру вправе нанять малообеспеченное лицо или нуждающееся лицо (семья), на которое распространяется одно из следующих условий:

2) оно нанимает квартиру, находящуюся в собственности самоуправления, и выразило желание нанять социальную квартиру;

3) лицо является сиротой и не обеспечено жилым помещением.

(1_1) Социальную квартиру вправе нанять лицо с инвалидностью, а также лицо, под заботой которого находится ребенок с инвалидностью или совершеннолетнее лицо с инвалидностью.

(2) Лицо (семья) является нуждающимся, если оно признано таковым согласно положениям Закона о социальных услугах и социальной помощи.

(3) Лицо является малообеспеченным, если оно соответствует положениям закона “О помощи в решении жилищных вопросов”.

(4) Самоуправление может установить облегченные условия для признания лица (семьи) имеющим право найма социальной квартиры.

(5) Лицо (семья) утрачивает право найма социальной квартиры, если оно более не соответствует условиям настоящей статьи.

Статья 6. Порядок признания лица (семьи) имеющим право найма социальной квартиры самоуправления

Порядок признания лица (семьи) имеющим право найма социальной квартиры самоуправления устанавливается думой соответствующего самоуправления.

Статья 7. Компетенция органов самоуправления

(1) Для решения регламентированных настоящим законом вопросов, находящихся в компетенции самоуправления, дума самоуправления может создать особый орган самоуправления и утвердить положение о нем.

(2) Принятые думой самоуправления постановления, регламентирующие установленные настоящим законом вопросы, находящиеся в компетенции самоуправления, являются публичными, то есть они выставляются на видном месте у здания думы самоуправления или публикуются.

Статья 8. Порядок подачи заявления и других документов

Лицо (семья), желающее нанять социальную квартиру, подает письменное заявление и упомянутые в постановлениях Кабинета министров документы, удостоверяющие, что оно является имеющим право найма социальной квартиры. Документы подаются в то самоуправление, на административной территории которого находится место жительства этого лица (семьи). Порядок подачи документов устанавливается думой самоуправления.

Статья 9. Порядок регистрации лиц (семей), имеющих право найма социальной квартиры

(1) Лицо (семья), подавшее все документы, упомянутые в статье 8 настоящего закона, и признанное имеющим право найма социальной квартиры, регистрируется в качестве претендента на наем социальной квартиры в последовательности подачи заявлений.

(2) Обязанностью лица (семьи) является информирование самоуправления об изменениях материальных и социальных обстоятельств, по причине которых это лицо (семья) более не соответствует условиям статьи 5 настоящего закона.

(3) Лицо (семья), утратившее право найма социальной квартиры, исключается из регистра самоуправления.

(4) Порядок регистрации лиц (семей) в качестве претендентов на наем социальной квартиры и исключения из регистра устанавливается думой самоуправления.

Статья 10. Порядок сдачи внаём социальной квартиры

(1) Социальная квартира сдается внаем на основании решения органа самоуправления лицу (семье), признанному имеющим право найма социальной квартиры.

(2) Порядок и последовательность сдачи внаем социальных квартир на административной территории соответствующего самоуправления, устанавливается думой самоуправления.

(3) При установлении последовательности сдачи внаем социальных квартир должны учитываться срок подачи заявления, а также обеспеченность лица (семьи) квартирой и другие обстоятельства.

(4) В случае, упомянутом в пункте 2 части первой статьи 5 настоящего закона, договор найма социальной квартиры заключается, если соблюдены следующие условия:

1) дума самоуправления с учетом установленного частью четвертой статьи 4 настоящего закона приняла постановление об установлении статуса социальной квартиры для упомянутой квартиры;

2) орган самоуправления с учётом установленного настоящим законом принял постановление о сдаче внаём этой социальной квартиры упомянутому лицу (семье);

3) прежний договор найма жилого помещения с нанимателем прекращён.

(5) Постановление, принятое органом самоуправления о сдаче внаём социальной квартиры, может быть обжаловано в суд.

Статья 10_1. Сдача внаем квартиры в социальном жилом доме товарищества или учреждения

(1) В социальном жилом доме товарищества или учреждения квартиры приоритетно сдаются внаём лицам с инвалидностью, а также лицам, под заботой которых находится ребёнок с инвалидностью или совершеннолетнее лицо с инвалидностью, и в этих домах:

1) квартиры сдаются внаём в соответствии с правилами товарищества или учреждения о регистрации лиц для получения квартиры, праве лиц на наем квартир, порядке сдачи внаём квартир и сроках договоров найма, а также об обязанностях и правах нанимателей;

2) плата за наем квартиры устанавливается товариществом или учреждением с учётом обязательных правил соответствующего самоуправления о плате за наем в социальных квартирах и социальных жилых домах;

3) наниматель квартиры не имеет права сдавать нанимаемую квартиру в поднаём другому лицу.

(2) Остальным установленным настоящим законом группам лиц квартиры в социальном жилом доме товарищества или учреждения сдаются внаем, если удовлетворено обоснованное требование в социальных квартирах лиц с инвалидностью.

(3) Наниматель квартиры социального жилого дома товарищества или учреждения не имеет права претендовать на наем социальной квартиры самоуправления в период найма им квартиры в социальном жилом доме товарищества или учреждения.

Статья 11. Договор найма социальной квартиры

(1) Социальная квартира передаётся в пользование на основании договора найма социальной квартиры. Договор найма социальной квартиры заключается не позднее чем в месячный срок после принятия органом самоуправления постановления о сдаче внаём социальной квартиры.

(2) Договор найма социальной квартиры заключается на срок не более шести месяцев и возобновляется, если по окончании срока договора наниматель и члены его семьи не утратили право найма социальной квартиры.

(3) Орган самоуправления вправе отказать в возобновлении договора найма социальной квартиры, если лицо (семья) утратили право найма социальной квартиры. Отказ самоуправления в возобновлении договора найма социальной квартиры лицо может обжаловать в суд.

(4) Договор найма социальной квартиры заключается в письменном виде. Министерство охраны среды и регионального развития разрабатывает примерный договор найма социальной квартиры.

(5) Условия договора найма социальной квартиры могут быть изменены по соглашению договаривающихся сторон.

Статья 12. Плата за наем социальной квартиры и плата за коммунальные услуги

Плата за наем социальной квартиры устанавливается соответствующим самоуправлением. Она должна быть ниже платы за наем, установленной для квартир самоуправления соответствующей категории. Самоуправление может также покрывать часть платы за коммунальные услуги.

Статья 13. Права и обязанности нанимателя социальной квартиры

(1) Обязанности нанимателя социальной квартиры и членов его семьи:

1) внесение платы за наем и плату за коммунальные услуги в установленные договором найма социальной квартиры сроки, а также соблюдение других условий договора найма социальной квартиры;

2) освобождение социальной квартиры в случае утраты лицом (семьей) права найма социальной квартиры и принятия думой самоуправления постановления об освобождении квартиры.

(2) Наниматель социальной квартиры не имеет права на приватизацию нанимаемой квартиры, приобретение ее в собственность до приватизации жилого дома, мены, сдачи в поднаем другому лицу, вселения в нее других лиц, за исключением своего супруга, а также своих несовершеннолетних детей и несовершеннолетних детей супруга.

Статья 14. Прекращение договора найма социальной квартиры

(1) Самоуправление может прекратить договор найма социальной квартиры с выселением нанимателя и членов его семьи в следующих случаях:

1) если наниматель и члены его семьи утратили право найма социальной квартиры, так как не соответствуют условиям статьи 5 настоящего закона;

2) если наниматель или члены его семьи, проживающие вместе с ним, повреждают либо разрушают квартиру или жилой дом или используют их в не предусмотренных для них целях, или же нарушают правила пользования квартирой, делая для остальных лиц проживание в одной квартире или жилом доме с ними невозможным. В этом случае иск в суд о прекращении договора найма социальной квартиры могут предъявить также другие лица, проживающие в той же квартире или жилом доме;

3) если наниматель более трех месяцев не вносит плату за наем социальной квартиры и плату за коммунальные услуги. В этом случае самоуправление упомянутому лицу передает в пользование другую - менее благоустроенную социальную квартиру с заключением нового договора найма социальной квартиры;

4) если дом, в котором находится квартира, предусмотрено снести, перестроить, произвести капитальный ремонт или существует угроза его разрушения и самоуправление принимает постановление о его освобождении. В этом случае самоуправление упомянутому лицу передает в пользование другую социальную квартиру с заключением нового договора найма социальной квартиры.

(2) В случаях, упомянутых в части первой настоящей статьи, органы самоуправления принимают постановление об освобождении социальной квартиры и предупреждают об этом нанимателя.

(3) В трехмесячный срок после получения предупреждения самоуправления наниматель и члены его семьи должны освободить квартиру. Если в упомянутый срок наниматель и члены его семьи не освободили квартиру, они могут быть выселены в судебном порядке.

(4) Если в упомянутом в пункте 1 части первой настоящей статьи случае наниматель выразил желание и в дальнейшем нанять нанимаемую до этого квартиру с заключением нового договора найма жилого помещения в порядке, установленном законом «О найме жилых помещений», дума самоуправления может отменить для квартиры статус социальной квартиры. В этом случае прежний договор найма социальной квартиры прекращается и в порядке, установленном законом «О найме жилых помещений», заключается новый договор найма жилого помещения.

(5) Принятое самоуправлением постановление об освобождении социальной квартиры наниматель может обжаловать в суд.

Статья 15. Применение закона «О найме жилых помещений»

В вопросах найма социальных квартир, не регулируемых настоящим законом, применяется Закон Латвии «О найме жилых помещений».

Переходные положения

(С изменениями, внесёнными законом от 11 октября 2018 года)

1. Изменения в статье 12 настоящего закона об установлении размера платы за наем социальной квартиры не распространяются на договор найма социальной квартиры, заключенный до 1 февраля 2010 года. Если после истечения срока этого договора найма договор согласно части второй статьи 11 настоящего закона продлевается, плата за наем устанавливается с учетом положений статьи 12 настоящего закона.

2. При установлении статуса социального жилого дома в соответствии с требованиями части 2_1 статьи 4 настоящего закона находящиеся в таком доме квартиры, которые товарищество или учреждение первоначально сдало внаем лицам с инвалидностью, но которые в установленных законом «О найме жилых помещений» случаях вместо лиц с инвалидностью продолжают нанять их совершеннолетние члены семьи, заключив об этом с товариществом или учреждением соответствующие договоры найма жилых помещений, считаются квартирами, сданными внаем лицам с инвалидностью. Это положение распространяется также на те квартиры, о сдаче внаем которых договоры найма жилых помещений заключены до 31 декабря 2018 года.

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