

## **Аренда не спасет от выселения**

*Алексей Дунда*  
*Телеграф*  
28.06.2011

Не исключено, что в ближайшем будущем становиться арендатором жилья в Латвии станет опасно — судебные исполнители смогут в любой момент его выставить на улицу.

### С вещами на выход

22 июня, в свой последний рабочий день перед каникулами (и скорее всего перед роспуском Сейма), юридическая комиссия парламента направила на рассмотрение на третье чтение поправки к гражданско-процессуальному закону следующего содержания: «Судебный исполнитель призывает должника освободить недвижимую собственность от находящегося там имущества и оставить недвижимую собственность вместе со всеми персонами, которые находятся в этой собственности. Если призыв судебного исполнителя не будет выполнен, то персоны будут выставлены из недвижимой собственности, если необходимо, в принудительном порядке».

Проблема в том, что эти поправки распространяются и на тех людей, которые стали арендаторами недвижимости, сняв его у самого должника. До сих пор выгонять арендаторов запрещалось до истечения срока действия договора найма. Даже в том случае, если квартира была выставлена на аукцион за долги и продана.

### Голь на выдумки хитра

«Сейчас суд выносит постановление о вступлении во владение нового хозяина недвижимости. При этом в исполнительном листе указываются конкретный должник и члены его семьи, которые должны покинуть помещения. Однако нередко ипотечные должники пользуются хитростью — они заключают долгосрочные договоры аренды с третьими лицами. В этом случае судебный исполнитель ничего не может поделать с арендатором, поскольку его имя не включено в исполнительный лист, а на руках у него имеется договор об аренде. Естественно, сам договор является фиктивным», — рассказал Телеграфу о существующей практике председатель правления компании Latio pamsaimnieks Айвар Гонтарев.

Именно эту юридическую лазейку, которая значительно осложняет деятельность банков, которые не в состоянии выселить жильцов отобранной недвижимости, и пытаются прикрыть парламентарии. Однако поправки к закону в нынешней своей формулировке ставят под удар и «фальшивых», и реальных арендаторов. Если они вступят в силу, то любой новый владелец недвижимости будет вправе прогнать не угодных ему съемщиков, хотя до сих пор смена владельцев недвижимости не отменяла заключенных ранее договоров об аренде.

«Пока решение выглядит не очень продуманным. От него могут пострадать, например, жильцы денационализированных домов, которых юридически подкованный хозяин сможет выгнать без лишних реверансов», — отметил Айвар Гонтарев.