

**30.08.2017**

### **Арендатор и его выселение**

Согласно закону «Об аренде» N.23/83, аренде подлежат здания – жилые дома или магазины. Сельхозугодия или земля, на которых нет строений, а также заправочные станции не относятся к категории недвижимости, относительно которой допускается аренда.

Арендатором, согласно закону «Об аренде», может быть физическое лицо, проживающее на Кипре, или иностранец/-ка, состоящий/-ая в браке с киприоткой/киприотом, получивший/ая право пользования недвижимостью. Также арендатор является «наследником» скончавшегося арендатора, использовавшего недвижимость.

Арендатором может являться и юридическое лицо – кипрская компания, в том числе контролируемая иностранными гражданами.

В законе «Об аренде» предусматривается такое понятие, как «институциональный арендатор». Им является арендатор имущества, который по истечению срока первого контракта аренды или по его прекращению все еще владеет имуществом, соблюдая те же права и обязанности, которые были оговорены в договоре аренды. Собственностью является здание (дом или магазин), расположенное на территории Республики Кипр и построенное до 31 декабря 1999 года.

Если дело касается не институционального арендатора, тогда Суд по контролю за арендой не является компетентным судом для рассмотрения дела.

Восстановление владения (прекращение аренды) любым домом или магазином, к которому применяется закон «Об аренде», или выселение институционального арендатора не может быть реализовано никаким решением или постановлением, за исключением следующих случаев:

1. Арендатор задерживает арендную плату – требуется вручить уведомление за 21 день. Но если арендатор оплачивает всю сумму задолженности в течение 14 дней после получения уведомления, владелец не может восстановить владение недвижимостью.
2. Владелец доказывает суду, что недвижимость необходима ему для собственного проживания.
3. Владелец, которому требуется его магазин для размещения в нем собственного бизнеса, доказывает, что для этой цели невозможно найти другой магазин с разумной арендной платой.
4. Владелец собирается произвести коренные изменения и/или снести и заново отстроить свою недвижимость. В этом случае должно быть предоставлено соответствующее разрешение компетентных органов, также разрешение на снос (при необходимости) и разрешение на строительство нового здания.
5. Арендатор причиняет неудобства или ущерб, либо производит субаренду, нарушая тем самым условия соглашения, либо получает непропорциональную прибыль от продажи пространства (коммерческого блага).

Отсрочка принятого судом решения о возвращении владельцу недвижимости может длиться 1 год. За этот период арендатор может образумиться, так что владелец, за некоторыми исключениями, теряет право на восстановление права владения недвижимостью.

Если переезд в другое помещение негативно сказывается на деловой репутации арендатора, то арендодатель выплачивает ему компенсацию, и ее сумма определяется в

соответствии с коммерческим убытком арендатора вследствие переезда в другой магазин. Если компенсация касается магазина, то она не должна превышать арендную плату за 18 месяцев.