



БУДЬ ХОЗЯИНОМ В СВОЕМ ДВОРЕ

Информационный материал о необходимости
и условиях заключения договора аренды
государственной земли



Почему необходимо заключать договор аренды?

В случае если здание (строение), находящееся в Вашей собственности, владении или пользовании, расположено на земле, принадлежащей другому владельцу, Вы обязаны договориться с собственником земли об условиях пользования ею, т.е. заключить договор аренды с собственником земли. Законом* предусмотрено, что **земельный участок, принадлежащий государству, запрещено использовать безвозмездно.**

Кто имеет право на заключение договора аренды земли?

Со стороны государства отчуждение (продажу) и сдачу земли в аренду, представляя интересы государства, производит государственное акционерное общество «Валстс некустамие ипашуми» (VNĪ). В свою очередь, договор аренды земли об использовании застроенного земельного участка может быть заключен только с собственником, законным владельцем или пользователем соответствующего здания (строения), которому принадлежат здания или их части (строения), находящиеся на этом земельном участке или связанные с этим земельным участком.

В тех случаях, когда Ваше имущество связано с земельным участком, у которого более одного собственника, и одним из них является государство, Вы обязаны договориться об арендных отношениях пропорционально идеальным долям, даже если Ваше здание (строение) по плану находится на идеальной доле, принадлежащей другому собственнику. В этих случаях, если не существует соглашения



о совместном использовании, договоры аренды об использовании земельного участка заключаются с каждым из собственников земельного участка.

Что необходимо сделать для заключения договора аренды?

Существует несколько возможностей установления арендных отношений по использованию государственной земли:

1. Вы можете напрямую обратиться в любой региональный центр обслуживания клиентов VNĪ (в Риге, Лиепае или Даугавпилсе), где специалисты по обслуживанию клиентов предоставят Вам консультацию;
2. Вы можете отправить заявление в свободной форме (оформленное на латышском языке) с просьбой заключить договор аренды земли почтой по адресу: улица Вальню 28, Рига, LV-1980.

В заявлении укажите следующую информацию:

- Ваше имя, фамилия/наименование юридического лица;
- Ваш персональный код/регистрационный номер;
- Ваше место жительства/юридический адрес;
- информацию о земельном участке, который желаете арендовать (адрес, площадь, кадастровое обозначение (если известно)) и цель использования земли.

Просим к заявлению приложить документы, подтверждающие имущественные права на здание (строение), а также дело по кадастровому замеру зданий (строений), если оно у Вас есть. Даже если у Вас нет всех документов, Вы можете смело обращаться в VNĪ для получения консультации. Специалисты оценят Вашу ситуацию и предоставят Вам рекомендации.

В случае если Вы своевременно не обратитесь в VNĪ с ходатайством о заключении договора аренды земли, VNĪ подготовит и отправит Вам для подписания проект договора аренды. В этих случаях для Вас будет рассчитана плата за фактическое использование.

На какой срок заключается договор аренды?

Договор аренды земли о застроенном государственном земельном участке можно заключить на неограниченный срок до тех пор, пока арендатор обладает правом собственности, владения и пользования зданиями. VNĪ предлагает заключить договор аренды максимально на 10 лет.

Какова арендная плата за застроенную государственную землю? Как она определяется?

Арендная плата определяется правилами Кабинета министров**. Этими правилами предусмотрено, что если Ваше право собственности на здание (строение) закреплено в Земельной книге, то арендная плата составляет 1,5% в год от кадастровой стоимости земельного участка, но не менее минимальной арендной платы.

В случае если право собственности на здание (строение) не закреплено в Земельной книге, то арендная плата рассчитывается в размере 1,5% в год от кадастровой стоимости земельного участка или его части с применением дополнительного коэффициента 1,5, но не менее минимальной арендной платы.

Минимальная арендная плата за застроенный земельный участок – 28 € в год.

Арендная плата может быть изменена, учитывая изменения кадастровой стоимости земельного участка. В случаях, когда арендная плата пересчитывается, Вы получите уведомление от VNI об изменениях арендной платы.

К арендной плате применяется Налог на добавленную стоимость в размере 21%.

Пример: Кадастровая стоимость земельного участка – 5000 евро.

- Арендная плата – 75 евро в год, если Ваше право собственности на здание закреплено в Земельной книге;
- Арендная плата – 112,50 евро в год, если Ваше право собственности на здание не закреплено в Земельной книге;

В тех случаях, когда на одном государственном земельном участке находятся здания и строения, принадлежащие разным собственникам, арендная плата определяется в соответствии с идеальными долями каждого собственника, владельца и пользователя зданий (строений) при неизменном порядке расчета.

Почему Вы обязаны платить за фактическое использование земли?

Законом* предусмотрено, что **земельный участок, принадлежащий государству, запрещено использовать безвозмездно**, и, учитывая, что Вы использовали земельный участок для содержания своего строения еще до заключения договора аренды, то плата за фактическое использование земельного участка определяется в соответствии с установленным Кабинетом министров порядком**.

Плата за фактическое использование рассчитывается с момента, когда по решению Кабинета министров земельный участок, , передается в государственную собственность, до дня вступления в силу договора аренды.





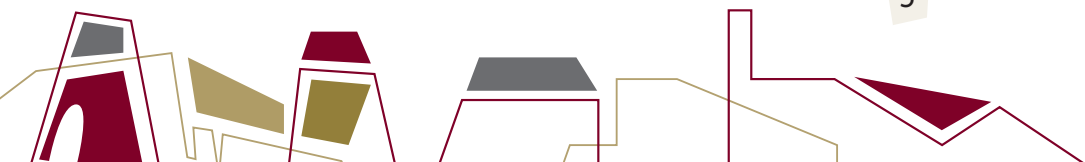
В случаях если Вы как собственник, владелец или пользователь здания или строения своевременно не обратились в VNI для заключения договора аренды об использовании государственной земли, плата за фактическое использование земли может оказаться достаточно высокой, чтобы оплатить счёт сразу. В таких случаях советуем обратиться в региональные центры обслуживания клиентов VNI, чтобы договориться о приемлемом для обеих сторон сроке погашения платы за фактическое использование.

Причины, которые препятствуют заключению договора аренды сразу после передачи земли в государственную собственность

Чаще всего причиной является незнание фактическими пользователями земли своих прав и обязанностей.

Если Вы как арендатор используете не принадлежащую Вам землю не обращаетесь в VNI с ходатайством об установлении условий использования земли, VNI тратится много времени и ресурсов, чтобы Вас как арендатора найти, связаться с Вами, изучить всю необходимую информацию и подготовить документацию, необходимую для заключения договора.

Поэтому VNI призывает быть добропорядочными и сознательными хозяевами своей и государственной собственности, ведь плата за фактическое использование в любом случае будет рассчитана!





Возможно ли предоставление скидки на арендную плату?

В правилах Кабинета министров** определены льготы по арендной плате:

1. если лицу присвоен статус малообеспеченного лица, здание (строение), расположенное на земле, задекларировано как место жительства собственника минимум 12 месяцев, и у лица нет задолженности по арендной плате и налогу на недвижимость, то арендную плату можно уменьшить на 50 процентов, и она должна быть не менее 28 евро в год.
2. если лицу присвоен статус малоимущего лица, здание (строение), расположенное на земле, задекларировано как место жительства собственника минимум 12 месяцев, и у лица нет задолженности по арендной плате и налогу на недвижимость, то арендную плату можно уменьшить на 90 процентов, и она должна быть не менее 28 евро в год.

Какие еще платежи необходимо произвести в дополнение к арендной плате?

В дополнение к арендной плате арендатору необходимо уплатить налог на недвижимость за арендуемую землю и рассчитанный налог на добавленную стоимость арендной платы за земельный участок или его идеальные доли.

Какие существуют возможности разделения арендной платы на год?

Как долго необходимо вносить арендную плату?

Арендная плата определяется за календарный год. В основном договора VNI предусматривают взнос арендной платы один раз в год, т.е. в первом квартале. Однако существует возможность по письменной просьбе арендатора разделить плату по кварталам. В этих случаях в договор вносятся изменения.



Арендную плату необходимо вносить в течение действия договора аренды в соответствии со счетами, выписанными VNĪ, но не дольше, чем до закрепления права собственности на земельный участок в Земельной книге на имя арендатора.

Права арендатора

Для Вас как для арендатора земли договор аренды предусматривает следующие права:

- беспрепятственное использование государственной земли в соответствии с предусмотренной договором целью;
- гарантируемые договором право аренды и право получения земли в свою собственность в соответствии с нормативными актами;
- передача права использования земельного участка третьему лицу (только с письменным разрешением VNĪ).

Обязанности арендатора

На Вас как на арендатора земли договор аренды налагает следующие обязанности:

- вести хозяйственную деятельность на арендуемом земельном участке и содержать его в надлежащем порядке;
- соблюдать и выполнять нормативные акты об использовании, охране, уборке и содержании земли в порядке;
- выплачивать арендодателю арендную плату и налоги, предусмотренные в нормативных актах;
- своими действиями не задевать интересы других пользователей земли (в том числе совладельцев) и законные интересы жителей;
- перед началом любого строительства согласовывать его с собственником земли;
- продавать собственность своих строений, информировать VNĪ и нового собственника о заключении нового договора аренды;
- соблюдать обременения использования земельного участка, если таковые установлены.

Каковы последствия, если договор аренды не будет заключен?

VNĪ обращает внимание на то, что в случае незаключения договора аренды собственник земли (государства) есть право обратиться в суд и истребовать принудительное заключение договора аренды, одновременно ходатайствуя у суда, взыскания с лица, которое отказывается заключать договор аренды земли, все убытков и судебных расходов, причиненных государству. Кроме того, заключившее договор аренды земли лицо лишается права выкупа арендуемого земельного участка.

Что Вы приобретаете, арендуя застроенную государственную землю?

При заключении договора аренды об аренде застроенной земли Вы приобретаете право аренды, гарантируемые законом, а также право получения земли в свою собственность, в соответствии с нормативными актами.

Вы можете беспрепятственно использовать арендуемую государственную землю.

Арендная плата за застроенную государственную землю выгоднее, чем в случае аренды Вами этой земли у частных правовых субъектов, когда арендная плата может быть определена в размере до 6% в год от кадастровой стоимости.

Возможно ли отчуждение (выкуп) арендуемой государственной земли?

Вы можете выкупить арендуемую государственную землю в тех случаях, когда Ваши право собственности на здания, строения, которые находятся на государственной земле, зарегистрировано в Земельной книге, заключен договор аренды земли, а также покрыты все платежи, указанные в договоре, если только не существуют другие препятствия, предусмотренные в нормативных актах.

В случае если у Вас есть интерес и желание выкупить арендуемую государственную землю, Вам необходимо обратиться в региональный центр обслуживания клиентов VNĪ (в Риге, Лиепе или Даугавпилсе) и предоставить/заполнить предложение отчуждения земельного участка, указав следующую информацию:

- имя, фамилия предъявителя/наименование юридического лица;
- персональный код/регистрационный номер;
- место жительства/юридический адрес;
- информацию об арендуемом земельном участке (адрес, площадь, кадастровое обозначение (если известно)).

Форма предложения отчуждения доступна в электронном виде на www.vni.lv. Ее можно предъявить в региональном центре обслуживания клиентов VNĪ (в Риге, Лиепе или Даугавпилсе) или отправить почтой по адресу: Valņu iela 28, Rīga, LV-1980.

VNĪ обращает внимание на то, что рассмотрение заявления отчуждения (выкупа) и определение рыночной стоимости являются бесплатными услугами, которыми Вы не берете на себя обязанность использовать преимущественное право покупки.

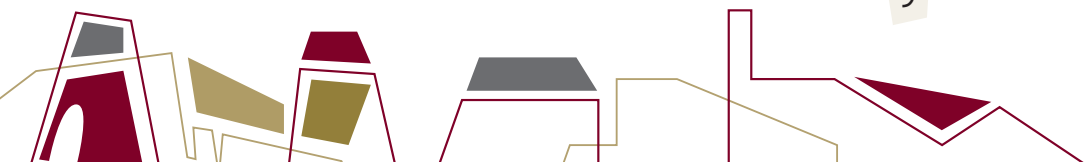
VNĪ настоятельно рекомендует оценить возможность выкупа арендуемого земельного участка, если Вы вносите минимальную годовую арендную плату.





Какие документы необходимо приложить к предложению отчуждения?

1. Копия свидетельства (акта) Земельной книги о закреплении права собственности на строения;
2. копия дела по кадастровому замеру строений, если такое имеется;
3. копия договора аренды земельного участка, если он был заключен с государственным акционерным обществом «Валстс некустамие ипашуми»;
4. (только для корпораций) справка о составе участников (акционеров) с указанием количества долей (акций) участников и гражданствачастников;
5. копия доверенности доверенного лица;
6. если на земельном участке имеется два или более независимых строения, которые принадлежат разным собственникам, то предоставляется следующий документ:
 - если все собственники закрепили свое право собственности в Земельной книге, – нотариально заверенное соглашение о том, в каких идеальных долях каждый собственник получит земельный участок, или положение Государственной земельной службы о разделении земельной единицы на идеальные доли вместе с нотариально заверенным отказом заключать такое соглашение, если один из собственников зданий отказывается его заключать;
 - если только один собственник закрепил свое право собственности в Земельной книге и предъявил предложение отчуждения, – положение Государственной земельной службы о разделении земельной единицы на идеальные доли;
 - если несколько собственников зданий закрепили свое право собственности в Земельной книге, – нотариально заверенное соглашение о том, в каких идеальных долях каждый собственник получит земельный участок, предусматривая, что для не вписанных в Земельную книгу зданий резервируется соответствующая им, пропорциональная идеальная доля земельного



участка на основании: положения Государственной земельной службы о разделении земельной единицы на идеальные доли или положения Государственной земельной службы о разделении земельной единицы на идеальные доли вместе с нотариально заверенным отказом заключать такое соглашение, если один из собственников зданий, утвердивший свои права собственности в Земельной книге, отказывается его заключать;

- если положение Государственной земельной службы о разделении земельной единицы на идеальные доли вместе с нотариально заверенным отказом заключать такое соглашение об отчуждаемом земельном участке уже предоставил другой собственник независимых строений, – соглашение предъявителя предложения отчуждения приобрести земельный участок в соответствии с уже предоставленным положением Государственной земельной службы.

Как определяется цена выкупа земли?

Для отчуждаемого земельного участка определяется условная цена (рыночная стоимость), которую определяют сертифицированные оценщики в соответствии с утвержденными Латвийскими стандартами оценки собственности. Цена выкупа утверждается правлением VNĪ.

Средство платежа за отчуждаемый земельный участок – евро.

За земельный участок можно платить по своему выбору в следующем порядке:

- внести всю плату за выкуп на счет VNĪ и заключить договор купли;
- внести аванс в размере 10% от цены выкупа и заключить договор купли в рассрочку максимум на 5 лет. В этом случае плата за отсроченный платеж – 6 % от еще неоплаченной платы за выкуп. Кроме того, дополнительно до момента оплаты уплачивается арендная плата.

VNĪ рекомендует – выгоднее выкупить сразу!

За какой срок возможно получить земельный участок в свою собственность?

При соблюдении предусмотренных законом сроков, процесс отчуждения в общей сложности может занять от полугода до года, при условии, если земельный участок вписан в Земельную книгу. В течение указанного срока совершаются следующие действия:

- проверка предоставленных документов;
- принятие решения правлением VNĪ об отчуждении;
- организация закупки для оценки земельного участка и его оценка;
- утверждение условной цены;



- отправка уведомления об отчуждении;
- подготовка и подписание договора купли или договора купли в рассрочку;
- подготовка прошения о закреплении обеих сторон;
- закрепление права собственности в Земельной книге.

В случае если земельный участок не вписан в Земельную книгу, следует учитывать, что процесс отчуждения может затянуться на срок, необходимый для вписания его в Земельную книгу.

Что вы приобретаете, выкупая землю?

- Объединение собственности здания (строения) и земельной собственности в единую собственность.
- Рост стоимости собственности, учитывая ее неделимый состав.
- Возможность свободно распоряжаться своей собственностью (отчуждать, производить строительство без согласования с VNĪ и т.д.)
- Не требуется вносить арендную плату, которая в долгосрочной перспективе является волатильной, размер которой невозможно прогнозировать в долгосрочной перспективе.

Поздравляем, Вы становитесь хозяином своего дома и можете свободно использовать свою собственность по своему усмотрению!

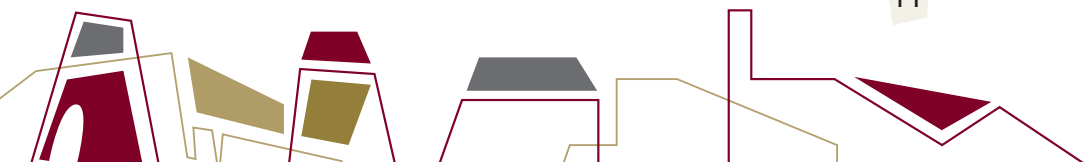
* Какие нормативные акты регулируют эту область?

- *¹ Закон о предотвращении растраты финансовых средств и имущества публичными лицами;
- *² Правила Кабинета министров от 30 октября 2007 года № 735 «Правила об аренде земли публичного лица»;
- *³ Порядок отчуждения имущества публичного лица;
- *⁴ Закон «О внесении недвижимости в земельную книгу».

Куда обратиться для получения дополнительной информации?

Предлагаем Вам:

- звонить по бесплатному информационному телефону VNĪ – 80002000;
- обращаться в региональный центр обслуживания клиентов VNĪ (в Риге, Лиепае или Даугавпилсе);
- отправлять вопросы на vni@vni.lv





ГОСУДАРСТВЕННОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ВАЛСТС НЕКУСТАМИЕ ИПАШУМИ»

Контактная информация

улица Вальню 28, Рига, LV-1980, Латвия

Бесплатный телефон: 80002000

Эл. почта: vni@vni.lv

www.vni.lv