



RĪGAS NAMU PĀRVALDNIĒKS

КОРОТКО О ГЛАВНОМ АРЕНДА ЗЕМЛИ

Как образуется стоимость аренды земли



СИТУАЦИЯ

В управлении 000 «Rīgas namu pārvaldnieks» находится более 4300 жилых домов. Для каждого жилого дома определена функционально необходимая (прикрепленная) площадь земельного

участка. Функционально необходимый (прикрепленный) жилому дому земельный участок может состоять из одного или нескольких отдельных земельных участков, которые принадлежат одному или нескольким землевладельцам – владельцам квартир жилого дома, самоуправлению города Риги



и / или другим персонам. Из всех находящихся в управлении ООО «Rīgas namu pārvaldnieks» жилых домов ~ 1200 полностью или частично находятся на земельных участках, не принадлежащих владельцам квартир жилых домов и / или самоуправлению города Риги. В странах Европы не встречаются ситуации, когда здание и земля, на которой оно находится, принадлежат разным владельцам (раздельное владение), однако в Латвии во время приватизации возникло раздельное владение, вызвавшее негативные последствия – в результате владельцы квартир / нежилых помещений (в дальнейшем – владельцы квартир) попали в отношения принудительной аренды земли с владельцами земли. Арендная плата за землю осложняет жизнь владельцев квартир, увеличивая объем осуществляемых платежей. У ООО «Rīgas namu pārvaldnieks» примерно 80 000 клиентов, которые вынуждены осуществлять платежи за аренду земли.

За использование земельного участка / части земельного участка, принадлежащего другим персонам, владельцы квартир в порядке, установленном в нормативных актах, обязаны заключать договор аренды земли.

Плата за аренду земли для каждого жилого дома определяется, принимая во внимание:

- кадастровую стоимость земли, которую определяет Государственная земельная служба;
- процентную ставку аренды земли от кадастровой стоимости земли;
- площадь функционально необходимого (прикрепленного) жилому дому земельного участка.

Предприятие ООО «Rīgas namu pārvaldnieks», представляя интересы владельцев квартир, всегда старается добиться максимально выгодных условий договора аренды земли.

О нормативных актах, регулирующих заключение договоров аренды земли и объем платы за аренду земли

Действующие нормативные акты, регулирующие отношения аренды земли между владельцами квартир жилых домов и владельцами функционально необходимых (прикрепленных) земельных участков:

Закон "О приватизации государственных и муниципальных жилых домов"

Третий пункт первой части 50 статьи определяет, что владелец приватизированного объекта обязан заключить договор аренды земли или уполномочить управляющего и обслуживающего жилого дома заключить договор аренды земли с владельцем земельного участка – физическим или юридическим лицом -, на котором находится приватизированный объект; первая и вторая части 54 статьи о правах и обязанностях владельца земельного участка определяет, что владелец земельного участка обязан заключить договор аренды земли с владельцем приватизированного объекта. Договор аренды земли заключается на использование того земельного участка, который определен муниципальной думой или уполномоченной ей институцией, или государственным акционерным обществом "Агенство приватизации" как функционально необходимый жилому дому земельный участок. Арендная плата за земельный участок определяется письменным соглашением сторон. Если стороны не могут прийти к соглашению, арендная плата за земельный

участок для владельца приватизированной квартиры и художественной мастерской определяется как 6 процентов в год от кадастровой стоимости земли.

Закон „0 земельной реформе в городах Латвийской Республики“

Пункт 2¹ статьи 12 определяет, что если на (...) земле находятся многоквартирные жилые дома, арендная плата земли определяется письменной договоренностью сторон. Если стороны не могут прийти к соглашению, арендная плата определяется как 6 процентов в год от кадастровой стоимости земли.

Закон об управлении жилыми домами

Пункт 4 второй части 6 статьи предусматривает обязанность управляющего жилым домом заключить договор об использовании прикрепленного земельного участка с владельцем земельного участка.

Закон о квартирной собственности

Пункт 5 статьи 10 предусматривает обязанность владельцев квартир платить арендную плату за использование земли, если жилой дом находится на земле, принадлежащей другой персоне.

В дополнение к упомянутому необходимо подчеркнуть, что с 1 июля 2015 года изменения в законе "О приватизации государственных и муниципальных жилых домов" определяют порядок, в котором можно будет запросить пересмотр функционально необходимого (прикрепленного) жилому дому земельного участка.



Часто задаваемые вопросы

Как определяется стоимость аренды земли?

Стоимость аренды земли, которая рассчитывается для каждого владельца квартиры, составляют:

- кадастровая стоимость земли в соответствующем календарном году (определяет Государственная земельная служба);
- процентная ставка платы за аренду земли, указанная в договоре / законе / судебном решении (в соответствии с действующими нормативными актами она может достигать 6% от кадастровой стоимости);
- площадь функционально необходимого (прикрепленного) жилому дому земельного участка (площадь земельного участка каждого

конкретного жилого дома разная).

В случае, если владелец земли зарегистрирован в реестре плательщиков налога на добавленную стоимость, в дополнение к плате за аренду земли применяется налог на добавленную стоимость в соответствии со ставкой, указанной в нормативных актах. При изменении какой-либо из вышеперечисленных величин меняется и размер платы за аренду земли.

Почему за аренду земли нужно платить один раз в квартал, а не каждый месяц

Раньше предприятие OOO «Rīgas namu pārvaldnieks»



подготавливало своим клиентам единый ежемесячный счет, в который включалась плата за управление и плата за полученные услуги. В каждый третий ежемесячный счет (раз в квартал) в счета владельцев квартир жилых домов, у которых в состав функционально необходимого (прикрепленного) жилому дому земельного участка входит земельный участок, принадлежащий другой персоне, дополнительно включалась плата за аренду земли. Чтобы сделать счета более простыми для понимания и хранения, для таких клиентов предприятие в 2012 году отделило счета за аренду земли от счетов за коммунальные услуги, т.е. раз в месяц оно подготавливает счет за управление и полученные услуги, в свою очередь, раз в квартал – счет за аренду земли.

Почему нужно платить так много?

В нормативных актах сказано, что плата за аренду земли определяется по письменной договоренности сторон (до 6% от кадастровой стоимости). Принимая во внимание, что плата за аренду земли относится только к тем владельцам квартир, у которых в состав функционально необходимого (прикрепленного) жилому дому земельного участка входит земельный участок, принадлежащий другой персоне, создавая дополнительную платежную нагрузку, предприятие ООО «Rīgas namu pārvaldnieks», защищая интересы этих владельцев квартир, путем переговоров с каждым владельцем земли об определении стоимости аренды земли старается достигнуть как можно более низкой процентной ставки за аренду земли, не достигая определенного в нормативных актах рубежа 6%.

Что происходит, если с владельцем земли не достигается договоренность о заключении договора аренды земли?

В случае, если договоренность о заключении договора аренды земли не достигается, в нормативных актах определены права владельца земли подать в суд требование о заключении договора аренды земли. На данный момент судебная практика показывает, что судебные приговоры в основном негативные по отношению к владельцам квартир, что в дальнейшем значительно увеличивает платежи владельцев квартир за аренду земли, так как определяется максимальная процентная ставка за аренду земли – 6% - на неопределенное время, и с дополнительной компенсацией всех расходов, указанных в решении суда.

Кто определяет кадастровую стоимость и почему она такая высокая?

1 января каждого календарного года Государственная земельная служба объявляет кадастровую стоимость недвижимого имущества (земельного участка). Каждый год кадастровая стоимость земли в отдельных районах города Риги может меняться. Предприятие ООО «Rīgas namu pārvaldnieks» не может влиять на размер кадастровой стоимости.

Нужно ли приглашать владельцев квартир на переговоры с владельцем земли?

Если владельцы квартир выражают желание

АРЕНДА ЗЕМЛИ

участвовать в переговорах с владельцами земли об определении объема стоимости аренды земли или определении арендуемой площади и принимают решение сообщества владельцев квартир (50%+1 голос „за“), 000 «Rīgas namu pārvaldnieks» приглашает уполномоченного представителя владельца квартир жилого дома.

Можно ли изменять размер прикрепленного к дому земельного участка?

Площадь функционально необходимого (прикрепленного) жилому дому земельного участка можно менять только по обоюдному соглашению владельцев квартир и владельца земли. Чтобы подготовить предложение, необходимо подготовить проект коррекции функционально необходимого (прикрепленного) жилому дому земельного участка, который заказывает и оплачивает инициатор изменений.

Могут ли владельцы квартир выкупить землю, находящуюся под жилым домом?

Функционально необходимый (прикрепленный) жилому дому земельный участок можно выкупить, договорившись с владельцем земли. Если владелец земли согласен продать земельный участок и установленная владельцем земли стоимость устраивает владельцев квартир, они должны принять решение сообщества о выкупе земельного участка, приняв его согласием всех владельцев квартир (100% голосов „за“).

Почему владелец квартиры получает счета за налог на недвижимое имущество от Налогового управления Самоуправления рижской думы и предприятия 000 «Rīgas namu pārvaldnieks»?

К жилому дому может быть прикреплено несколько земельных участков. Они могут быть приватизированы вместе с квартирной ответственностью, могут являться собственностью Самоуправления города Риги и / или собственностью третьей персоны. Владельцы квартир за нахождение в их собственности недвижимого имущества (за жилище и приватизированный в соответствии с условной частью совместной собственности земельный участок) обязаны платить налог на недвижимое имущество напрямую Налоговому управлению Самоуправления города Риги, в свою очередь, 000 «Rīgas namu pārvaldnieks» - аренду земли и налог на недвижимое имущество за период с 1 января 2010 года до 31 декабря 2014 года включительно, за остальные земельные участки, не находящиеся во владении владельца квартиры.

Как предприятие 000 «Rīgas namu pārvaldnieks» устанавливает владельца земли, с которым нужно заключать договор аренды земли?

Права собственности владельца функционально необходимого (прикрепленного) жилому дому земельного участка проверяются в Земельной книге. Договор аренды земли заключается только с владельцем земли или уполномоченным представителем владельца.



Центр обслуживания клиентов 000 "Rīgas namu pārvaldnieks"

ЦЕНТР ОБСЛУЖИВАНИЯ КЛИЕНТОВ „АУСТРУМИ“

„Рижский центр обслуживания клиентов“
Улица Бривибас 49/53, Рига, 1 этаж

Время работы:

Понедельник: 8.00–19.00

Вторник: 8.00–19.00

Среда: 8.00–19.00

Четверг: 8.00–19.00

Пятница: 8.00–19.00

Суббота: 10.00–15.00

Воскресенье: закрыто

Улица Мартина 7, Рига

Улица Гобас 6А, Рига

Улица Э. Смильга 46, Рига

Улица Аглонас 39, Рига, 2 этаж

Улица Маскавас 168, Рига

Время работы:

Понедельник: 10.00–19.00

Вторник: 8.00–16.00

Среда: 8.30–17.00

Четверг: 10.00–18.00

Пятница: 8.30–16.00

Суббота, воскресенье: закрыто

ЦЕНТР ОБСЛУЖИВАНИЯ КЛИЕНТОВ „РИЕТУМИ“

Улица Тилта 11 к-1, Рига

Улица Балтасбазницас 52, Рига

Бривибас гатве 430А, Рига

Улица Дзелзавас 17, Рига, 2 этаж

Улица А. Деглава 106 к-4, Рига

Время работы:

Понедельник: 10.00–19.00

Вторник: 8.00–16.00

Среда: 8.30–17.00

Четверг: 10.00–18.00

Пятница: 8.30–16.00

Суббота, воскресенье: закрыто

Центр приема посетителей Рижской думы

Улица Кунгу 7/9, Рига

Время работы:

Понедельник: 8.30–18.00

Вторник: 8.15–17.00

Среда: 8.15–17.00

Четверг: 8.15–18.00

Пятница: 8.15–16.00

Суббота, воскресенье: закрыто



8900

Vienotais informatīvais un avārijas dienesta tālrunis



www.e-parvaldnieks.lv

Bezmaksas pašapkalpošanās vortals



www.rnparvaldnieks.lv

Mājas lapa



rnparvaldnieks@rnparvaldnieks.lv

e-pasta adrese kontaktiem, iesniegumiem



info@rnparvaldnieks.lv

lerosinājumiem un sūdzībām



www.twitter.com/rnparvaldnieks

Aktivitātes sociālajā tīklā Twitter

Avārijas dienests: **8900**

Papildus informācija:

Rīgas ūdens 80002122, www.rigasudens.lv

Rīgas siltums 80000090, www.rs.lv