

**ПРАВИЛА**  
**от 30 октября 2007 года N 735**

Рига (прот. N 61, §38)

**ПРАВИЛА ОБ АРЕНДЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЗЕМЛИ ИЛИ ЗЕМЛИ  
САМОУПРАВЛЕНИЯ**

Изданы в соответствии с частью седьмой статьи 9,  
частью пятой статьи 16, частью девятой статьи 20  
и части четвертой статьи 26 Закона о завершении  
приватизации государственной собственности  
и собственности самоуправлений и использования  
приватизационных сертификатов

I. Общие вопросы

1. Правила устанавливают:

- 1.1. порядок заключения договора аренды не переданного для приватизации или отчуждения застроенного причитающегося или принадлежащего государству или самоуправлению земельного участка (в дальнейшем - государственный земельный участок или земельный участок самоуправления) и порядок исчисления арендной платы;
- 1.2. порядок заключения договора аренды незастроенного государственного земельного участка или земельного участка самоуправления и порядок исчисления арендной платы;
- 1.3. порядок заключения договора аренды переданного для приватизации или отчуждения застроенного государственного земельного участка или земельного участка самоуправления и порядок исчисления арендной платы, если собственник застройки не использует или не может использовать преимущественное право купли;
- 1.4. в отношении предоставленных собственникам жилых строений или пользователям плодовых садов в пользование с правом застройки городских земельных участков, на которые право землепользования прекратилось согласно части первой статьи 26 Закона о завершении приватизации государственной собственности и собственности самоуправлений и использования приватизационных сертификатов (в дальнейшем - невыкупленная городская земля):
  - 1.4.1. порядок заключения договора аренды;
  - 1.4.2. порядок исчисления арендной платы;
  - 1.4.3. существенные условия договора аренды;
  - 1.4.4. образец типового договора аренды городской земли (приложение).

2. Правила не распространяются:

2.1. на порядок сдачи в аренду государственной земли и земли самоуправлений, которая приватизируется в соответствии с Законом "О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений";

2.2. на порядок сдачи в аренду соответственно государственной земли или земли самоуправления государственным учреждениям или учреждениям самоуправления.

3. Используемые в настоящих правилах термины "земля" и "земельный участок" соответствуют используемым в Законе о Государственном кадастре недвижимости терминам "единица земли" и "часть единицы земли".

II. Порядок заключения договора аренды не переданного для  
приватизации или отчуждения застроенного государственного  
земельного участка или земельного участка самоуправления  
и порядок исчисления арендной платы

4. Договор аренды земли не переданного для приватизации или отчуждения застроенного государственного земельного участка или земельного участка самоуправления может быть заключен только с собственником, правовым владельцем или пользователем соответствующих строений (сооружений).

5. Если сдается в аренду застроенный государственный земельный участок или земельный участок самоуправления, на котором находятся соответственно государственные строения (сооружения) или строения (сооружения) самоуправления, договоры аренды земли и аренды строений (сооружений) заключаются одновременно.

6. Для заключения договора аренды земли лицо представляет в самоуправление или государственную структуру, во владении которой находится земельный участок, следующие документы:

6.1. физическое лицо - заявление, в котором указаны имя, фамилия, личный код, адрес декларированного места жительства и другой адрес, по которому лицо достижимо, адрес, площадь, кадастровое обозначение (если таковое известно) сдаваемого в аренду земельного участка и планируемая во время аренды земли деятельность;

6.2. юридическое лицо - заявление, в котором указаны наименование (фирма), юридический адрес, регистрационный номер юридического лица, адрес, площадь, кадастровое обозначение (если таковое известно) сдаваемого в аренду земельного участка и планируемая во время аренды земли деятельность, а также справка из Регистра предприятий о лицах, имеющих право представлять соответствующее юридическое лицо;

6.3. документы, удостоверяющие право собственности лица на соответствующие строения (сооружения), или до закрепления права собственности в земельной книге один из упомянутых в статьях 17 и 28 Закона "О внесении недвижимой собственности в земельные книги" документов, или документы, удостоверяющие право пользования соответствующим лицом соответствующих строений (сооружений), или справку самоуправления о том, что строения

(сооружения) находятся в пользовании лица и причитаются домашнему хозяйству этого лица (в сельских местностях).

7. Арендная плата за застроенный земельный участок устанавливается в размере 1,5% от установленной Государственной земельной службой стоимости застроенного земельного участка для нужд приватизации на 1 ноября 2007 года. Арендатор дополнительно к арендной плате платит арендодателю установленные законами налоги.

8. Если изменилась цель использования недвижимой собственности и она не соответствует цели использования, установленной при определении упомянутой в пункте 7 настоящих правил стоимости, изменяется арендная плата застроенного земельного участка. Годовая арендная плата устанавливается в размере 1,5% от установленной Государственной земельной службой стоимости застроенного земельного участка для нужд приватизации (по состоянию на 1 ноября 2007 года). Изменения вступают в силу в день изменения цели использования недвижимой собственности. В прочих случаях арендная плата за застроенный земельный участок арендодателем не пересматривается до 30 декабря 2009 года.

9. Арендная плата увеличивается с применением коэффициента 1,5 на период до устранения указанных в настоящем пункте обстоятельств, если:

9.1. на земельном участке находятся строения (сооружения) правового владельца, которые согласно Закону "О внесении недвижимой собственности в земельные книги" подлежат внесению в земельную книгу, но не внесены в нее;

9.2. строения (сооружения) внесены в земельную книгу, но после смены собственника правовой владелец не закрепил в земельной книге свое право собственности (за исключением случаев, если закрепление права задерживается по установленному судом запрету);

9.3. лицо осуществило незаконное строительство на находящейся в его пользовании или аренде земле.

10. Арендная плата за застроенный земельный участок начинает начисляться со дня заключения договора. Плата за фактическое землепользование до заключения договора аренды земли устанавливается по соглашению сторон.

11. Если собственник, правовой владелец или пользователь строения (сооружения) отказывается заключать договор аренды, арендодатель имеет право потребовать заключения договора аренды в принудительном порядке.

12. Расчетным периодом арендной платы является один квартал. Арендная плата уплачивается не позднее чем до окончания первого месяца соответствующего квартала, если заключившие договор стороны не пришли к соглашению об ином порядке расчетов. За просрочку

установленных договором аренды платежей арендодатель начисляет пеню в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

13. Необходимые для составления договора аренды сведения арендодатель в электронной форме получает из соответствующих государственных регистров. Если имеющаяся на земельном участке застройка не внесена в земельную книгу вследствие установленного законом ограничения, сведения о застройке выдаются арендодателю собственником, правовым владельцем или пользователем застройки. Если на застроенном земельном участке находится несколько самостоятельных собственности строений (сооружений), их собственники представляют нотариально заверенное соглашение о порядке пользования землей и арендодатель с каждым самостоятельным собственником строений (сооружений) заключает отдельный договор аренды земли.

14. Арендодатель письменно предлагает собственнику, правовому владельцу или пользователю застройки заключить договор аренды земли.

### III. Порядок заключения договора аренды незастроенного государственного земельного участка или земельного участка самоуправления и порядок исчисления арендной платы

15. Государственные структуры помещают информацию о сданных в аренду находящихся в их владении или держании незастроенных земельных участках на официальную домашнюю страницу соответствующей государственной структуры в Интернете, а самоуправление выставляет информацию о сданных в аренду находящихся в его владении или держании незастроенных земельных участках на видном месте в здании думы (совета) самоуправления.

16. Опубликование упомянутой в пункте 15 настоящих правил информации является необязательным, если сдаются в аренду без права застройки следующие незастроенные государственные земельные участки или земельные участки самоуправления:

16.1. земельные участки, являющиеся промежуточными участками;

16.2. земельные участки, используемые для нужд личных подсобных хозяйств в соответствии со статьей 7 Закона "О земельной реформе в сельской местности Латвийской Республики";

16.3. земельные участки, переданные в городах во временное пользование для устройства овощных (семейных) огородов.

17. Лицо, желающее взять в аренду незастроенный государственный земельный участок или земельный участок самоуправления, подает в самоуправление или государственную структуру, во владении которой находится соответствующий земельный участок, упомянутые в подпункте 6.1 или 6.2 настоящих правил документы.

18. Арендодатель незастроенного земельного участка после принятия упомянутого в части второй статьи 22 Закона о завершении приватизации государственной собственности и собственности самоуправлений и использования приватизационных сертификатов решения о сдаче земельного участка в аренду с правом застройки или же после принятия арендодателем незастроенного земельного участка решения о сдаче земельного участка в аренду без права застройки устанавливает арендную плату на основании указанной в пункте 7 настоящих правил стоимости земельного участка. Арендатор дополнительно к арендной плате платит арендодателю установленные законом налоги. Самоуправление имеет право установить больший размер арендной платы, издав обязательные правила. Если обязательные правила самоуправления не изданы, арендная плата за незастроенный земельный участок в год составляет:

18.1. за землю в сельской местности, которая используется для нужд личных подсобных хозяйств в соответствии со статьей 7 Закона "О земельной реформе в сельской местности Латвийской Республики" в размере 0,5% от указанной в пункте 7 настоящих правил стоимости земельного участка;

18.2. за землю в городах, которая передается во временное пользование для устройства овощных (семейных) огородов в размере 1,5% от указанной в пункте 7 настоящих правил стоимости земельного участка;

18.3. в прочих случаях в размере не менее 1,5% от указанной в пункте 7 настоящих правил стоимости земельного участка.

19. Если устраивается аукцион на право аренды незастроенного государственного земельного участка или земельного участка самоуправления, предложения начинаются с размера арендной платы, установленной в предусмотренном пунктом 18 настоящих правил порядке. Договор аренды заключается с лицом, предложившим наивысшую арендную плату.

20. При установлении ответственности за несоблюдение сроков внесения арендной платы, а также если арендная плата пересматривается, применяется предусмотренный пунктами 8 и 12 настоящих правил порядок.

21. Арендная плата увеличивается с применением коэффициента 1,5 на период до устранения указанных в настоящем пункте обстоятельств:

21.1. если договором аренды предусмотрено право арендатора возводить на сданной в аренду земле строения (сооружения) как самостоятельные объекты собственности, но возведенные строения (сооружения) в течение шести месяцев после их сдачи в эксплуатацию не внесены в земельную книгу;

21.2. если арендатор осуществил незаконное строительство на арендуемой им земле.

22. Арендодатель письменно предлагает лицу заключить договор аренды.

IV. Порядок заключения договора аренды переданного для  
приватизации или отчуждения застроенного государственного  
земельного участка или земельного участка самоуправления  
и порядок исчисления арендной платы, если собственник  
застройки не использует или не может использовать  
преимущественное право купли

23. Если собственник строений (сооружений) не использует или не может использовать преимущественное право купли застроенного земельного участка, соответственно государственное акционерное общество "Приватизацияс агентура" (ред. - "Агентство приватизации"), или государственное акционерное общество "Валстс некустамие ипашуми" (ред. - "Государственные недвижимые собственности"), или самоуправление принимает решение о завершении приватизации или отчуждения (с использованием в качестве платежного средства сертификатов компенсации собственности) застроенного земельного участка.

24. Арендная плата за застроенный земельный участок начинает начисляться со дня принятия решения о завершении приватизации или отчуждения (с использованием в качестве платежного средства сертификатов компенсации собственности) застроенного земельного участка.

25. Арендная плата за застроенный земельный участок устанавливается в размере 1,5% от установленной пунктом 7 настоящих правил стоимости земельного участка. Арендатор дополнительно к арендной плате уплачивает арендодателю установленные законами налоги.

26. Арендная плата увеличивается с применением коэффициента 1,5 на период до устранения указанных в настоящем пункте обстоятельств, если:

26.1. на земельном участке находятся строения (сооружения) арендатора, которые согласно Закону "О внесении недвижимой собственности в земельные книги" подлежат внесению, но не внесены в земельную книгу;

26.2. строения (сооружения) внесены в земельную книгу, но после смены собственников покупатель не закрепил в земельной книге свое право собственности (за исключением случаев, если закреплению права препятствует установленный судом запрет);

26.3. лицо осуществило незаконное строительство на сдаваемой в аренду или арендуемой земле.

27. Если собственник строения (сооружения) отказывается заключить договор аренды, арендодатель имеет право потребовать заключения договора аренды в принудительном порядке, взыскания задолженности по арендной плате и пени в размере 0,1% от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки, начиная со дня принятия решения о завершении

приватизации или отчуждения (с использованием в качестве платежного средства сертификатов компенсации собственности) застроенного земельного участка.

28. При установлении ответственности за несоблюдение сроков внесения арендной платы, а также если арендная плата пересматривается, применяется предусмотренный пунктами 8 и 12 настоящих правил порядок.

29. Для получения необходимых для составления договора аренды сведений применяется предусмотренный пунктом 13 настоящих правил порядок.

30. Арендодатель письменно предлагает собственнику строений (сооружений) заключить договор аренды после того, как решение о завершении приватизации или отчуждения (с использованием в качестве платежного средства сертификатов компенсации собственности) застроенного земельного участка в установленном нормативными актами порядке стало неоспоримым.

#### V. Порядок заключения договора аренды невыкупленной городской земли и порядок исчисления арендной платы

31. Если согласно части первой статьи 26 Закона о завершении приватизации государственной собственности и собственности самоуправлений и использования приватизационных сертификатов право землепользования прекратилось, такая земля сдается самоуправлением в аренду.

32. Сведения о невыкупленной городской земле предоставляются самоуправлению Государственной земельной службой. При необходимости самоуправление предлагает лицу, право землепользования которого прекратилось (в дальнейшем - бывший землепользователь), представить дополнительные сведения о строениях или плодовых садах, которые находятся на земле с правом застройки.

33. После получения необходимых сведений о каждом земельном участке самоуправление подготавливает договор аренды земли, сообщает бывшему землепользователю о прекращении права землепользования и приобретении права аренды земли, а также направляет предложение заключить договор аренды земли.

34. Арендная плата устанавливается самоуправлением на основании указанной в пункте 7 настоящих правил стоимости земельного участка. Арендная плата устанавливается в размере 1,5% от указанной в пункте 7 настоящих правил стоимости земельного участка.

35. При установлении ответственности за несоблюдение сроков внесения арендной платы, а также если арендная плата пересматривается, применяется предусмотренный пунктами 8 и 12 настоящих правил порядок.

36. Арендная плата увеличивается с применением коэффициента 1,5 на период до устранения указанных в настоящем пункте обстоятельств, если:

36.1. строения (сооружения) землепользователя, которые согласно Закону "О внесении недвижимой собственности в земельные книги" подлежат внесению, но не внесены в земельную книгу;

36.2. строения (сооружения) внесены в земельную книгу, но после смены собственника землепользователь не закрепил в земельной книге свое право собственности (за исключением случаев, если закреплению права препятствует установленный судом запрет);

36.3. землепользователь осуществил незаконное строительство на находящейся в его пользовании земле.

37. В договоре аренды земли указывается:

37.1. адрес, кадастровое обозначение, площадь земельного участка и номер раздела земельных книг (если земля внесена в земельную книгу);

37.2. пользователь и арендатор с указанием идентификационных данных;

37.3. время получения права аренды и срок договора;

37.4. размер и порядок внесения арендной платы, а также порядок пересмотра арендной платы;

37.5. ответственность арендатора за просрочку платежей, а также обязанность арендатора самостоятельно уплачивать налог на недвижимую собственность;

37.6. обязанность арендатора устранить указанные в пункте 36 настоящих правил обстоятельства, если таковые существуют;

37.7. обязанность арендатора соблюдать установленные для земли обременения, в том числе если на момент заключения договора аренды они не внесены в земельную книгу;

37.8. право арендатора с письменного согласия арендодателя осуществлять на сданной в аренду земле строительство;

37.9. порядок разрешения споров.

38. Если собственник или правовой владелец строения (сооружения) отказывается заключать договор аренды, арендодатель имеет право потребовать заключения договора аренды в принудительном порядке, взыскания задолженности по арендной плате и пени в размере 0,1% от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня наступления условий, упомянутых в части первой статьи 26 Закона о завершении приватизации государственной собственности и собственности самоуправлений и использования приватизационных сертификатов.



## VI. Заключительные вопросы

39. Признать утратившими силу правила Кабинета министров от 3 октября 1995 года N 292 "Правила об аренде государственной земли" (Латвияс Вестнесис, 1995, N 22; 1996, N 131; 2001, N 162).

40. Расходы, возникшие при установлении стоимости земельного участка для нужд приватизации, покрываются арендатором земельного участка при заключении договора аренды.

41. К платежам по аренде государственной земли и земли самоуправлений не может быть применен зачет.

42. При сдаче в аренду переданного для приватизации или отчуждения застроенного государственного земельного участка или земельного участка самоуправления, о котором еще не заключен договор купли, применяется предусмотренный разделом II настоящих правил порядок.

43. Если договор аренды застроенного или незастроенного земельного участка заключен до вступления настоящих правил в силу и в договоре аренды указано право арендодателя земельного участка в одностороннем порядке изменять размер арендной платы, если нормативными актами предусматривается иной порядок установления арендной платы за землю и порядок ее исчисления, арендодатель земли эти договоры должен изменить в течение девяти месяцев со дня вступления настоящих правил в силу и установить арендную плату в предусмотренном настоящими правилами порядке.

44. Арендодатель может в одностороннем порядке изменять арендную плату после 30 декабря 2009 года, если внесены изменения в нормативные акты о порядке исчисления платы за аренду государственной земли или земли самоуправления. Такие установленные арендодателем изменения являются обязательными для арендатора со дня вступления в силу изменений в нормативных актах.

45. Если сдается в аренду незастроенный государственный земельный участок или земельный участок самоуправления с правом застройки, договор аренды вносится в земельную книгу. Для внесения договора аренды в земельную книгу арендодатель уполномочивает арендатора от имени арендодателя затребовать, представлять и получать во всех учреждениях все

необходимые для этой цели документы и в случае необходимости также обжаловать решения и действия судьи земельных книг или государственных учреждений.

Вместо премьер-министра -  
министр финансов  
О.СПУРДЗИНЬШ

Министр по особым поручениям по делам  
освоения средств Европейского Союза  
Н.БРОКС