**Ministru kabineta noteikumu projekta "Grozījumi Ministru kabineta 2006. gada 31. oktobra noteikumos Nr. 898 "Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām"" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** | | | | | |
| 1. | | | | Pamatojums | Civillikuma 1129.3pants, kas stāsies spēkā 2017. gada 1. janvārī un noteic, ka no apbūves tiesības izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā tikai pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemes grāmatās.  Zemesgrāmatu likuma 121. pants, kurā ietverts pilnvarojums Ministru kabinetam apstiprināt nostiprinājuma lūgumu formas. |
| 2. | | | | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | 1. Pašreizējā situācija   2015. gada 5. martā ir pieņemti grozījumi Civillikumā, ar kuriem tiek papildināta Civillikuma trešā daļa "Lietu tiesības" ar jaunu TREŠO A NODAĻU "Apbūves tiesība" (turpmāk – grozījumi Civillikumā). Grozījumi Civillikumā paredz ar 2017. gada 1. janvāri Latvijas tiesību sistēmā ieviest jaunu tiesību institūtu – apbūves tiesība (*superficies*). Apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība, kas nodrošinās iespēju apbūves tiesību ieguvējam (apbūves tiesīgajam) būvēt nedzīvojamas ēkas vai inženierbūves uz citai personai (zemes gabala īpašniekam) piederošas zemes, un lietot tās kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā. Apbūves tiesības termiņš nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem, un no tās izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā tikai pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemes grāmatā.  Saskaņā ar pašreizējo Zemesgrāmatu likuma regulējumu zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Būtiski, ka apbūves tiesība atbilstoši grozījumiem Civillikumā tiek pielīdzināta nekustamai lietai tādējādi, ka apbūves tiesība ir atzīstama par galveno lietu, savukārt uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) visu apbūves tiesības spēkā esamības laiku ir atzīstama par apbūves tiesības blakus lietu, konkrēti – galvenās lietas būtisku daļu, kas var pastāvēt tikai kopā ar galveno lietu – apbūves tiesību. Tādējādi apbūves tiesības gadījumā patstāvīgs īpašuma tiesību objekts ir tikai apbūves tiesība, bet ne būve, jo saskaņā ar grozījumu Civillikumā 1129.9 panta pirmo daļu šāda būve pēc apbūves tiesības izbeigšanās, ja vien saskaņā ar līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu tā netiek nojaukta, kļūst par zemes gabala būtisku daļu un apbūvei nodotā zemes gabala īpašnieka īpašumu.  Ņemot vērā Civillikuma 1129.3 pantā noteikto, ka no apbūves tiesības izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā tikai pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemes grāmatās, Saeima 2016. gada 10. novembrī trešajā lasījumā pieņēma likumprojektu "Grozījumi Zemesgrāmatu likumā" (Nr. 617/Lp12) (turpmāk – Grozījumi Zemesgrāmatu likumā), kas paredz apbūves tiesību *per se* ierakstīt zemesgrāmatā kā pastāvīgu civiltiesiskās apgrozības objektu un noteikt zemes gabalu un uz to nodibināmos apgrūtinājumus un šim nolūkam atklāt atsevišķu apbūves tiesības nodalījumu zemesgrāmatā.  Satversmes tiesa 2012. gada 7. jūnija spriedumā lietā Nr. 2011-19-01 atzinusi, ka, tā kā tiesiskie darījumi par īpašuma ieguvi tiek slēgti starp privātpersonām un nav paredzēts, ka tiem obligāti jābūt notariālā akta formā, ieraksts zemesgrāmatā ļauj pārliecināties par nekustamā īpašuma piederību konkrētai personai - tā īpašniekam. Tādējādi ir nodrošināta publiskā ticamība, tiesiskā skaidrība un noteiktība, kā arī iespēja ne tikai jebkurai privātpersonai, bet arī valstij precīzi noteikt personu, kura atzīstama par konkrēta nekustamā īpašuma īpašnieku. Minētais secinājums vienlīdz ir attiecināms arī uz no apbūves tiesības izrietošo tiesību – būvēt būvi, konstatāciju. Viens no zemesgrāmatu principiem ir ierakstu princips, kas pamatoti atzīts par vienu no svarīgākajiem zemesgrāmatu principiem. Tā mērķis ir sasniegt zemesgrāmatu ierakstu pilnību, un tajā pat laikā noteic, ka ārpus zemesgrāmatām lietu tiesības, tajā skaitā apbūves tiesību, uz nekustamo īpašumu nodibināt nevar. Līdz ar to ziņas par lietu tiesībām, kas nodibinātas uz nekustamo īpašumu, tostarp, apbūves tiesību, ir iegūstamas tikai un vienīgi no zemesgrāmatas. Tādējādi arī būvvaldei kā iestādei, kura normatīvajos aktos ir noteikta par atbildīgo būvniecības procesa tiesiskuma uzraudzībā, būvniecības procesa ietvaros būs jāpārliecinās no zemesgrāmatas, vai būvniecības ierosinātājs ir zemesgrāmatā ierakstīts kā apbūves tiesīgais.  Tādējādi vienīgi pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā apbūves tiesīgais iegūs tiesības būvniecības normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā uz apbūves tiesības pamata ierosināt un būvēt uz zemes īpašnieka zemes attiecīgo nedzīvojamo ēku vai inženierbūvi, reģistrēt to Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā ar plānoto būves statusu - būve uz apbūves tiesības pamata - un iesniegt nostiprinājuma lūgumu apbūves tiesības grozīšanai, to papildinot ar būvi kā apbūves tiesības būtisko daļu.  Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 121. pantu ir izdoti Ministru kabineta 2006. gada 31. oktobra noteikumi Nr. 898 "Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām" (turpmāk – Noteikumi Nr. 898), ar kuriem ir apstiprinātas pavisam astoņas zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formas:  1) nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma ierakstīšanai zemesgrā­matā (Noteikumu Nr. 898 [1. pielikums](http://likumi.lv/ta/id/147523-noteikumi-par-zemesgramatu-nostiprinajuma-luguma-formam#piel1));  2) nostiprinājuma lūgums tiesību pārgrozīšanai vai dzēšanai (Noteikumu Nr. 898 2. pielikums);  3) nostiprinājuma lūgums jaunas tiesības nostiprināšanai (Noteikumu Nr. 898 [3. pielikums](http://likumi.lv/ta/id/147523-noteikumi-par-zemesgramatu-nostiprinajuma-luguma-formam#piel3));  4) nostiprinājuma lūgums hipotēkas nostiprināšanai (Noteikumu Nr. 898 [4. pielikums](http://likumi.lv/ta/id/147523-noteikumi-par-zemesgramatu-nostiprinajuma-luguma-formam#piel4));  5) nostiprinājuma lūgums nekustamo īpašumu savienošanai (Noteikumu Nr. 898 5. pielikums);  6) nostiprinājuma lūgums kopīpašuma reālai sadalei vai nekustamā īpašuma atdalīšanai (Noteikumu Nr. 898 [6. pielikums](http://likumi.lv/ta/id/147523-noteikumi-par-zemesgramatu-nostiprinajuma-luguma-formam#piel6));  7) nostiprinājuma lūgums īres vai nomas tiesības nostiprināšanai (Noteikumu Nr. 898 [7. pielikums](http://likumi.lv/ta/id/147523-noteikumi-par-zemesgramatu-nostiprinajuma-luguma-formam#piel7));  8) nostiprinājuma lūgums atzīmes ierakstīšanai (Noteikumu Nr. 898 [8. pielikums](http://likumi.lv/ta/id/147523-noteikumi-par-zemesgramatu-nostiprinajuma-luguma-formam#piel8)).  Neviena no augstākminētajām nostiprinājuma lūguma formām nav piemērota apbūves tiesības ierakstīšanai, pārgrozīšanai un dzēšanai, kā arī ar apbūves tiesību saistīto tiesību nostiprināšanai, pārgrozīšanai un dzēšanai zemesgrāmatā, it īpaši tā iemesla dēļ, ka Civillikuma materiālajās tiesību normās ietvertais regulējums pēc mērķa ir vērsts uz terminēto tiesību dzēšanas uz jau sākotnēji, pie tiesību nostiprināšanas, ieinteresētās personas – apbūves tiesīgā vai personas, kuras labā apbūves tiesību nodalījumā nostiprināta lietu tiesība, izteiktās piekrišanas. Tādējādi nepieciešams veikt grozījumus Noteikumos Nr. 898.   1. Tiesiskā regulējuma mērķis un būtība   Lai sākot ar 2017. gada 1. janvāri, būtu iespējams ierakstīt zemesgrāmatā apbūves tiesību un nostiprināt, grozīt, vai dzēst ar to saistītās tiesības, projekts paredz: 1) grozīt Noteikumu Nr. 898 2. punktu, nosakot, ka nostiprinājuma lūdzējs nostiprinājuma lūgumu iesniedz rajonu (pilsētu) tiesu zemesgrāmatu nodaļā, lai ierakstītu ne tikai zemesgrāmatā nekustamo īpašumu un nostiprinātu, grozītu vai dzēstu ar to saistītās tiesības, bet arī apbūves tiesību un ar to saistītās tiesības;  2) ieviest divas jaunas nostiprinājuma lūguma formas: nostiprinājuma lūgumu apbūves tiesības ierakstīšanai, pārgrozīšanai un dzēšanai (Noteikumu Nr. 898 9. pielikums) un nostiprinājuma lūgumu tiesības nostiprināšanai, pārgrozīšanai vai dzēšanai apbūves tiesības nodalījumā (Noteikumu Nr. 898 10. pielikums). Noteikumu Nr. 898 9. pielikumā ietvertā nostiprinājuma lūguma forma būs paredzēta apbūves tiesības kā lietu tiesības ierakstīšanai, pārgrozīšanai un dzēšanai zemesgrāmatā, piemēram, izbeidzoties apbūves tiesībai grozījumu Civillikumā 1129.7 norādītajos gadījumos. Tajā nostiprinājuma lūdzējam būs īpaši jāietver lūgumu apbūves tiesības ierakstīšanai atvērt atsevišķu zemesgrāmatas nodalījumu un lūgumu, notekot apbūves tiesības termiņam, saskaņā ar Civillikuma 1129.7 panta pirmo daļu, dzēst apbūves tiesību, kā arī uz tās pamata uzcelto ēku (būvi) pievienot apgrūtinātajam zemes nekustamam īpašumam un slēgt apbūves tiesības nodalījumu. Vienlaikus nostiprinājuma lūgumā būs jānorāda informācija par apbūves tiesīgo, apbūvei nodoto zemes vienību vai tās daļu, platību un tās īpašnieku, kā arī līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu norādīto apbūves tiesības termiņu. Nostiprinājuma lūdzējam būs nostiprinājuma lūgumā arī jānorāda adrese, uz kuru pēc lūdzēja ieskata, piemēram, nosūtāms lēmums par nostiprinājuma lūgumu atstāšanu bez virzības (deklarētās dzīvesvietas adrese, faktiskā dzīvesvietas adrese, juridiskā adrese vai cita adrese), kā arī jānorāda nostiprinājuma lūdzēja – zemes īpašnieka – īpašuma tiesība daļās no nekustamā īpašuma vai apbūves tiesīgajam piederošā apbūves tiesības domājamā daļa, lai identificētu nostiprinājuma lūgumā, cik un kādā apjomā nekustamais īpašums vai apbūves tiesība pieder, piemēram, kopīpašuma gadījumā būs jānorāda katram no kopīpašniekiem piederošo domājamo daļu.  Savukārt Noteikumu Nr. 898 10. pielikumā ietvertā nostiprinājuma lūguma forma būs paredzēta tiesības nostiprināšanai, pārgrozīšanai vai dzēšanai apbūves tiesības nodalījumā, piemēram, hipotēkas nostiprināšanai vai dzēšanai uz apbūves tiesību. Vienlaikus, aizpildot nostiprinājuma lūgumu hipotēkas vai citas lietu tiesības, kas nodibinātas uz apbūves tiesību, nostiprināšanai, nostiprinājuma lūdzējam nostiprinājuma lūgumā būs jāietver lūgums, notekot apbūves tiesības termiņam, dzēst uz apbūves tiesības nostiprināto lietu tiesību, jo atbilstoši grozījumu Civillikumā 1129.7 panta pirmajai daļai, izbeidzoties apbūves tiesībai, izbeidzas visas trešo personu lietu tiesības, kas nodibinātas uz apbūves tiesību, tajā skaitā arī hipotēka vai citas lietu tiesības. Nostiprinājuma lūdzējam būs nostiprinājuma lūgumā arī jānorāda adrese, uz kuru pēc lūdzēja ieskata, piemēram, nosūtāms lēmums par nostiprinājuma lūgumu atstāšanu bez virzības (deklarētās dzīvesvietas adrese, faktiskā dzīvesvietas adrese, juridiskā adrese vai cita adrese), nostiprinājuma lūdzējam – apbūves tiesīgajam piederošā apbūves tiesības domājamā daļa,lai identificētu nostiprinājuma lūgumā, cik un kādā apjomā apbūves tiesība tam pieder vai cik potenciālais apbūves tiesīgais īpašuma daļas no apbūves tiesības iegūstdarījuma rezultātā, mantojot vai citādi. Iespējams, ka apbūves tiesība tiek atsavināta kopīpašniekiem. Tāpat nostiprinājuma lūgumā būs īpaši norādāmas darījuma rezultātā iegūtās domājamās daļas no apbūves tiesības, ja, piemēram, viens no apbūves tiesības kopīpašniekiem atsavina savu domājamo daļu pārējiem kopīpašniekiem.  Nodibinot hipotēku, atbilstoši līdzšinējai praksei tiek pielīgti dažādi aprobežojumi. Līdz ar to, nostiprinot hipotēku uz apbūves tiesību, būs jānorāda nostiprinājuma lūgumā ne tikai ar hipotēku nodrošinātā prasījuma summa, bet arī īpašuma tiesību aprobežojumi un apgrūtinājumi, piemēram, aizliegums atsavināt apbūves tiesību bez kreditoru rakstveida piekrišanas.  3) grozīt nostiprinājuma lūguma formu atzīmes ierakstīšanai (Noteikumu Nr. 898 [8. pielikums](http://likumi.lv/ta/id/147523-noteikumi-par-zemesgramatu-nostiprinajuma-luguma-formam#piel8)), to attiecinot arī uz apbūves tiesību, jo saskaņā ar grozījumu Civillikumā 1129.1 panta otro daļu apbūves tiesībai piemērojami noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām, izņemot pirmpirkuma tiesību un izpirkuma tiesību, tātad arī noteikumi par atzīmju ierakstīšanu zemesgrāmatā (sk. Zemesgrāmatu likuma 44.–46. pantu).  Papildus minētajam projekts paredz:  1) ka no 2017. gada 1. janvāra nostiprinājuma lūgumā hipotēkas nostiprināšanai (Noteikumu Nr. 898 [4. pielikums](http://likumi.lv/ta/id/147523-noteikumi-par-zemesgramatu-nostiprinajuma-luguma-formam#piel4)) turpmāk nebūs jānorāda procenti, līgumsods, kā arī procentu un līgumsoda samaksas termiņš, jo 2017. gada 1. janvārī stāsies spēkā grozījumi Zemesgrāmatu likuma 47. pantā, ar kuriem šāda prasība no Zemesgrāmatu likuma tiek izslēgta;  2) precizēt Noteikumu Nr. 898 visus pielikumus tādējādi, lai nostiprinājuma lūdzējiem būtu tiesības attiecīgajiem nostiprinājuma lūgumiem pievienot ne tikai kvīti par kancelejas vai valsts nodevas samaksu, bet jebkuru dokumentu, kas apstiprina attiecīgās nodevas samaksu, piemēram, izdruku no internetbankas. |
| 3. | | | | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas | Tiesu administrācija. |
| 4. | | | | Cita informācija | Tā kā grozījumi Civillikumā un Zemesgrāmatu likumā stāsies spēkā 2017. gada 1. janvārī, projekta spēkā stāšanās arī paredzēta 2017. gada 1. janvārī. Ņemot vērā, ka saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 1. pantu zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība, visa informācija par zemesgrāmatā ierakstīto apbūves tiesību, tajā skaitā arī zemes robežu plāns vai grafiskais pielikums, kurā ir attēlota zemes vienības daļa, uz kuru attiecas apbūves tiesība, būs pieejama Zemesgrāmatu likuma 134. pantā noteiktajā kārtībā.Savukārt detalizēta informācija par ierakstu vai atzīmju attiecībā uz apbūves tiesību ievadīšanu datorizētajā zemesgrāmatā un to pieejamības nodrošināšanu strukturētu datu lauku veidā aprakstīta Grozījumu Zemesgrāmatu likumā sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojuma (anotācijas) I sadaļas 2. punktā[[1]](#footnote-1). Tāpat ar Ministru kabineta 2016. gada 21. jūnija sēdes protokollēmuma (prot. Nr. 30 13. §) 4. punktu Ekonomikas ministrijai uzdots Būvniecības informācijas sistēmas modernizācijas un aktualizēšanas procesā ņemt vērā nepieciešamību to pielāgot citām valsts informācijas sistēmām, lai visa informācija par zemesgrāmatā ierakstīto apbūves tiesību būtu tiešsaistē iegūstama arī no Būvniecības informācijas sistēmas.  Papildus minētajam Tieslietu ministrija turpinās darbu pie zemesgrāmatu nostiprinājumu lūgumu iesniegšanas kārtības pilnveidošanas, jo Ministru kabinets 2016. gada 14. novembrī ar rīkojumu Nr. 679 "Par konceptuālo ziņojumu "Par darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem"" apstiprināja konceptuālo ziņojumu "Par darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem", uzdodot Tieslietu ministrijai līdz 2017. gada 1. septembrim izstrādāt un tieslietu ministram normatīvajos aktos noteiktā kārtībā iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā nepieciešamos normatīvos aktus nostiprinājuma lūguma un nostiprinājumam nepieciešamo dokumentu nosūtīšanas īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā kārtības vienkāršošanai un pilnveidošanai, nododot zvērinātu notāru kompetencē nostiprinājuma lūgumu iesniegšanu zemesgrāmatā arī privātu darījumu gadījumā, izmantojot jau šobrīd starp valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu un Notāru informācijas sistēmu izstrādāto tehnisko risinājumu savstarpējai datu apmaiņai. Tādējādi tiks mazināts administratīvais slogs attiecībā uz privātpersonām, jo zvērinātam notāram, iesniedzot nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatā, attiecīgais procesa posms nebūs jāveic darījuma dalībniekiem. |
|  | | | | | |
| **II. Tiesību akta projekta ietekme uz sabiedrību, tautsaimniecības attīstību un administratīvo slogu** | | | | |
| 1. | Sabiedrības mērķgrupas, kuras tiesiskais regulējums ietekmē vai varētu ietekmēt | | | Zvērināti notāri; bāriņtiesas priekšsēdētājs vai citas pilnvarotas personas, kas tiesīgas apliecināt personu parakstus; nostiprinājuma lūguma iesniedzēji. |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu | | | Projekts tiešā veidā neietekmē tautsaimniecību un administratīvo slogu. |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums | | | Projekts tiešā veidā neietekmē administratīvās izmaksas privātpersonām. |
| 4. | Cita informācija | | | Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem laikposmā no 2012. līdz 2015. gadam ir reģistrētas 8319 nedzīvojamās ēkas un 442 inženierbūves, kas uzceltas uz citām personām piederošiem zemes gabaliem. |
| **VI. Sabiedrības līdzdalība un komunikācijas aktivitātes** | | | | | |
| 1. | | | Plānotās sabiedrības līdzdalības un komunikācijas aktivitātes saistībā ar projektu | | Ņemot vērā, ka projekts būtiski nemaina esošo tiesisko regulējumu nekustamo īpašumu ierakstīšanai un ar tiem saistīto tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatās, bet precizē tikai atsevišķas Noteikumu Nr. 898 normas, tās saskaņojot ar grozījumiem Civillikumā un Zemesgrāmatu likumā, atbilstoši Ministru kabineta 2009. gada 25. augusta noteikumu Nr. 970 "Sabiedrības līdzdalības kārtība attīstības plānošanas procesā" 5. punktam sabiedrības papildu līdzdalība projekta izstrādē nav nepieciešama. |
| 2. | | | Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē | | Konsultācijas ar zemesgrāmatu nodaļu tiesnešiem un biedrību "Latvijas Komercbanku asociācija". |
| 3. | | | Sabiedrības līdzdalības rezultāti | | Zemesgrāmatu nodaļu tiesneši un biedrība "Latvijas Komercbanku asociācija" atbalsta projektu. |
| 4. | | | Cita informācija | | Nav. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **VII. Tiesību akta projekta izpildes nodrošināšana un tās ietekme uz institūcijām** | | |
| 1. | Projekta izpildē iesaistītās institūcijas | Tiesību akta izpilde notiks esošo valsts institūciju ietvaros. Nostiprinājuma lūgumus sagatavo zvērināti notāri, bāriņtiesas, savukārt to izskatīšanu veic zemesgrāmatu nodaļas. Zemesgrāmatu nodaļas zemesgrāmatā ieraksta visus nekustamos īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. |
| 2. | Projekta izpildes ietekme uz pārvaldes funkcijām un institucionālo struktūru.  Jaunu institūciju izveide, esošu institūciju likvidācija vai reorganizācija, to ietekme uz institūcijas cilvēkresursiem | Projekts šo jomu neskar. |
| 3. | Cita informācija | Nav. |

Anotācijas III, IV un V sadaļa *–* projekts šīs jomas neskar.

Iesniedzējs:

tieslietu ministrs Dzintars Rasnačs

24.11.2016. 11:35

2 168

S. Rāgs

67036974, Sandris.Rags@tm.gov.lv

1. [http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/webAll?SearchView&Query=([Title]=\*zemesgrāmat\*)&SearchMax=0&SearchOrder=4](http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/webAll?SearchView&Query=(%5bTitle%5d=*zemesgrāmat*)&SearchMax=0&SearchOrder=4) [↑](#footnote-ref-1)