(Ministru kabineta

2020. gada

rīkojums Nr.       )

**Konceptuālais ziņojums**

**"Zemes konsolidācijas ieviešana Latvijā"**

Satura rādītājs

[1. KOPSAVILKUMS 3](#_Toc31876389)

[2. SITUĀCIJAS IZKLĀSTS 5](#_Toc31876390)

[Ievads 5](#_Toc31876391)

[2.1. Pirmā risinājuma problēmu izklāsts 5](#_Toc31876392)

[2.1.1. Zemes konsolidācijas ierosināšana 5](#_Toc31876393)

[2.1.2. Zemes konsolidācijas projekta izstrāde 7](#_Toc31876394)

[2.1.3. Zemes konsolidācijas projekta īstenošana 13](#_Toc31876395)

[2.1.4. Zemes konsolidācijas projektu finansēšana 20](#_Toc31876396)

[2.2. Otrā risinājuma problēmu izklāsts 21](#_Toc31876397)

[3. ZEMES KONSOLIDĀCIJAS IEVIEŠANAS RISINĀJUMI 26](#_Toc31876398)

[3.1. Pirmā risinājuma apraksts 26](#_Toc31876399)

[3.1.1. Zemes konsolidācijas ierosināšana 26](#_Toc31876400)

[3.1.2. Zemes konsolidācijas projekta izstrāde 30](#_Toc31876401)

[3.1.3. Zemes konsolidācijas projekta īstenošana 39](#_Toc31876402)

[3.1.4. Zemes konsolidācijas projektu finansēšana 47](#_Toc31876403)

[3.2. Otrā risinājuma apraksts 48](#_Toc31876404)

[3.3. Zemes konsolidācijas ieviešanas risinājumu salīdzinājums 49](#_Toc31876405)

[4. RISINĀJUMU FINANSIĀLĀ IETEKME UZ VALSTS UN PAŠVALDĪBU BUDŽETIEM 51](#_Toc31876406)

[4.1. Pirmais risinājums 51](#_Toc31876407)

[4.2. Otrais risinājums 51](#_Toc31876408)

# 1. KOPSAVILKUMS

Zemes konsolidācija kā zemes pārvaldības instruments ir noteikta Zemes pārvaldības likumā (spēkā no 2015. gada 1. janvāra). Kā atzīts likumprojekta "Zemes pārvaldības likums" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojuma (anotācijas)[[1]](#footnote-2) I sadaļas 4. punktā, zemes konsolidācija ir viens no veidiem, kā veicināt efektīvāku zemes izmantošanu, panākot tās augstāku ražotspēju un nodrošinot teritorijas attīstību, tai skaitā arī sabiedrības vajadzības. Atbilstoši Zemes pārvaldības likumā iekļautajam termina skaidrojumam zemes konsolidācijas mērķis ir īstenot pasākumu kopumu, kura ietvaros tiek veikta kompleksa zemes robežu pārkārtošana, lai veidotu racionālu saimniecību struktūru un zemes vienību platību, veicinātu lauku infrastruktūras un lauku attīstību, kā arī vides aizsardzību. Šajā konceptuālajā ziņojumā (turpmāk – ziņojums) izklāstītās problēmas un risinājumi attiecināmi tikai uz lauku apvidus teritorijām.

Atbilstoši Latvijas Republikas Saeimas 2019. gada 13. novembrī pieņemtajam likumprojektam "Grozījumi Zemes pārvaldības likumā" Zemes pārvaldības likuma III nodaļa "Zemes konsolidācija" stājas spēkā 2023. gada 1. janvārī un līdz 2022. gada 1. jūnijam Ministru kabinetam ir jāizdod noteikumi par zemes konsolidācijas ierosināšanas un finansēšanas kārtību, par zemes konsolidācijas projekta (turpmāk arī – projekts) saturu, izstrādes un īstenošanas kārtību, kā arī par kārtību, kādā nosaka zemes vienību relatīvo novērtējumu zemes konsolidācijas vajadzībām (turpmāk – Zemes konsolidācijas noteikumi).

Ārvalstīs zemes konsolidācijas īstenošana norit dažādi atkarībā no vēsturiskajiem notikumiem, tradīcijām, kultūras un likumdošanas, tomēr tos visus vieno virsmērķis – racionāla zemes struktūras uzlabošana un piemērotas zemes izmantošanas veicināšana. Zemes konsolidācija tiek veikta noteiktā teritorijā, tās ietvaros tiek veikta gan zemes apmaiņa, gan pārstrukturizācija tā, lai veidotos zemes vienības piemērotākai izmantošanai (piemēram, veidojot tās lielākas un ar labāku konfigurāciju), tajā pašā laikā saglabājot nemainīgas personu īpašuma tiesības, kā arī īpašuma vērtību.

Turklāt papildus zemes struktūras sakārtošanas jautājumiem, vairumā Eiropas valstu (lielākoties Rietumeiropā) zemes konsolidācijas ietvaros tiek īstenoti citi mērķi - veikta ceļu un drenāžas sistēmu uzlabošana un citu būvniecības, ainavu un vides projektu realizēšana. Taču, piemēram, Lietuvā zemes konsolidācijas projektos integrētu projektu realizācija ir apgrūtināta, jo ir jāmeklē atsevišķs finansējums šādiem attīstību veicinošajiem projektiem. Dažādās valstīs zemes konsolidācijai ir atšķirīgas organizēšanas metodes, piemēram, Lietuvā to organizē valsts uzņēmums, savukārt Francijā zemes konsolidācijas organizēšana uzticēta speciāli veidotai komisijai. Tāpat atšķiras zemes konsolidācijas īstenošanas veids un termiņi – piemēram, Lietuvā to veic zemes konsolidācijas projekta ietvaros vidēji 2,5 gadu laikā, savukārt Beļģijā zemes konsolidācija ir daļa no reģionālā attīstības plānojuma un process var aizņemt vairāk kā 10 gadus.

Vadoties no ārvalstu pieredzes, ziņojumā tiek iztirzāti un piedāvāti divi risinājumi zemes konsolidācijas īstenošanai Latvijā. Pirmais no tiem ir līdzīgs Lietuvā īstenotajam procesam, kad zemes konsolidācijas organizēšanā aktīvi iesaistās valsts - tas ir, Valsts zemes dienests iesaistās zemes konsolidācijas ierosināšanas posmā (nosakot perspektīvo zemes konsolidācijas projekta teritoriju, slēdz līgumus ar zemes konsolidācijas dalībniekiem, pieņem lēmumu par zemes konsolidācijas projekta uzsākšanu u.c.), kā arī saskaņo zemes ierīcībā sertificētās personas izstrādāto zemes konsolidācijas projektu. Būtisks šī risinājuma posms ir zemes novērtēšana zemes konsolidācijas vajadzībām, kura ietvaros tiek noteikts zemes relatīvais novērtējums, lai nodrošinātu līdzvērtīgas zemes apmaiņu. Savukārt otrs risinājums paredz zemes konsolidācijas darbības lielā mērā atstāt pašu zemes īpašnieku ziņā, pēc iespējas salāgojot to ar pastāvošo normatīvo regulējumu – tas ir, to īstenot ar zemes ierīcības projektu.

Ziņojuma 2. nodaļā ir izklāstīts esošās situācijas izvērtējums divu piedāvāto risinājumu kontekstā, norādot konstatētos problēmjautājumus, kas jārisina, lai īstenotu zemes konsolidāciju. Ziņojuma 3. nodaļā piedāvāts risinājums zemes konsolidācijas ierosināšanai un īstenošanai, ar tiem saistīto tiesību normu noteikšanai, kā arī zemes konsolidācijas finansēšanas jautājumiem. Ziņojuma 4. nodaļā sniegta informācija par piedāvāto zemes konsolidācijas īstenošanas pasākumu finansiālo ietekmi uz valsts un pašvaldību budžetiem, bet ziņojuma pielikumā iekļauts procedūru apraksts par plānoto zemes konsolidācijas norisi abos piedāvātajos risinājumos.

2018. gada 11. jūnijā ziņojums tika publicēts Valsts kancelejas tīmekļvietnē https://www.mk.gov.lv/content/ministru-kabineta-diskusiju-dokumenti, Tieslietu ministrijas tīmekļvietnē https://www.tm.gov.lv/lv/sabiedribas-lidzdaliba/diskusiju-dokumenti un Valsts zemes dienesta tīmekļvietnē http://www.vzd.gov.lv/lv/par-mums/sabiedribas-lidzdaliba/attistibas-planosanas-dokumentu-projekti. Atbilstoši Ministru kabineta 2009. gada 25. augusta noteikumu Nr. 970 "Sabiedrības līdzdalības kārtība attīstības plānošanas procesā" 7.4.1 apakšpunktam jebkurš sabiedrības pārstāvis no 2018. gada 11. jūnija līdz 25. jūnijam varēja rakstiski sniegt viedokli (iebildumus un priekšlikumus) par ziņojumu, to iesniedzot Valsts zemes dienestā vai nosūtot uz elektroniskā pasta adresi sabiedribas.lidzdaliba@vzd.gov.lv. Sabiedrības pārstāvju viedokļi par ziņojumu sabiedrības līdzdalības procesa ietvaros netika saņemti.

Ziņojumā piedāvātie zemes konsolidācijas procesa ieviešanas **risinājumi paredz grozījumus šādos normatīvajos aktos** (skatīt 1. tabulu):

*1. tabula "Normatīvo aktu grozījumi"*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **likumi** | **Ministru kabineta noteikumi** |
| **1. risinājums** | 1. Zemes pārvaldības likums;  2. Publiskas personas mantas atsavināšanas likums (turpmāk – Atsavināšanas likums);  3. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums (turpmāk – Kadastra likums);  4. Zemesgrāmatu likums;  5. likums "Par nekustamā īpašuma nodokli". | 1. Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumi Nr. 1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā";  2. Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumi Nr. 263 "Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi" (turpmāk – Reģistrācijas noteikumi);  3. Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumi Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" (turpmāk – Mērniecības noteikumi). |
| **2. risinājums** | Zemes pārvaldības likums. | Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumi Nr. 1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā". |

# 2. SITUĀCIJAS IZKLĀSTS

## Ievads

Zemes kā unikāla resursa ilgtspējīga izmantošana panākama, nodrošinot racionālu un efektīvu zemes izmantošanu, ievērojot zemes aizsardzības nosacījumus, izveidojot efektīvu un stabilu tiesisko, informatīvo un ekonomisko vidi.

Vairumā gadījumu zemes reformas laikā izveidoto īpašumu sastāvā esošās vidējās lauksaimniecības zemes platības nepārsniedz 20 ha robežas[[2]](#footnote-3), savukārt to konfigurācija veidota maksimāli saglabājot tādas zemes robežas, kādas tās bija līdz 1940. gada 21. jūlijam. Viens no racionālas un efektīvas zemes izmantošanas nodrošināšanas instrumentiem ir zemes robežu pārkārtošana jeb darbības, kas ietver sevī vienotu rīcību zemes vienību sadalei un apvienošanai.

Zemes konsolidācija ir viens no veidiem, kā veicināt efektīvāku zemes izmantošanu, panākot tās augstāku ražotspēju un nodrošinot teritorijas attīstību, tai skaitā sabiedrības vajadzības[[3]](#footnote-4). Atšķirīgi var būt attiecīgo veikto darbību mērķi, finansēšanas mehānismi un lēmumu pieņemšanas gaita, taču kopēja iezīme ir zemes fragmentācijas radīto problēmu apzināšana un zemes vienību izvietojuma optimizācija, arvien lielāku nozīmi piešķirot teritorijas ekoloģisko struktūru saglabāšanai un publiskās infrastruktūras pilnveidošanai.

Ziņojuma viens no risinājumiem piedāvā jaunu, valsts atbalstītu sadarbības ietvaru zemes robežu pārkārtošanai publisko personu un privātpersonu starpā, robežu pārplānošanu, balstot uz aktuālu informāciju par zemes kvalitāti, zemes īpašniekiem vai, ja tādu nav, tās tiesiskajiem valdītājiem, kuri noslēguši līgumu par dalību zemes konsolidācijā (turpmāk - projekta dalībnieki), vienojoties par līdzvērtīgu zemes apmaiņu. Savukārt otrs risinājums piedāvā zemes konsolidāciju īstenot bez tiešas valsts līdzdalības, pielāgojot zemes konsolidācijas procedūras praksē iedibinātajām zemes robežu pārkārtošanas un zemes maiņas procedūrām. Situācijas izklāsts ziņojumā strukturēts atsevišķi pirmajam un otrajam risinājumam atbilstoši Zemes pārvaldības likumā noteiktajiem posmiem un tajos paredzētajām darbībām (soļiem), zemes konsolidācijas procesā aktuālo tēmu un problēmu skaidrojumu piedāvājot attiecīgi zemes konsolidācijas un zemes ierīcības projekta uzsākšanas, izstrādes un īstenošanas griezumā.

## 2.1. Pirmā risinājuma problēmu izklāsts

### 2.1.1. Zemes konsolidācijas ierosināšana

Zemes konsolidācijas ierosināšana ietver šādus četrus soļus:

1) zemes konsolidācijas pieprasījuma (turpmāk – pieprasījums) iesniegšana un izvērtēšana;

2) projekta perspektīvās teritorijas noteikšana;

3) pārrunas ar projekta perspektīvajā teritorijā iekļautās zemes īpašniekiem vai, ja tādu nav, ar tās tiesiskajiem valdītājiem (turpmāk – potenciālie projekta dalībnieki), kā arī ar citām ieinteresētajām personām;

4) līgumu slēgšana ar potenciālajiem projekta dalībniekiem par dalību zemes konsolidācijā (turpmāk - dalības līgums) un lēmuma pieņemšana par projekta izstrādes uzsākšanu.

Zemes konsolidācijas ierosināšanas procesa apraksts pievienots ziņojuma pielikumā (skatīt 1.1. procedūru "Zemes konsolidācijas ierosināšana").

Šobrīd atbilstoši Zemes pārvaldības likuma 10. panta trešajai daļai lēmumu par atteikumu uzsākt zemes konsolidāciju pieņem, ja nav iespējams sasniegt zemes konsolidācijas mērķus. Tā kā zemes konsolidāciju realizē, pārkārtojot zemes vienību robežas, tad zemes konsolidācijas mērķi nebūs iespējams sasniegt, ja zemes robežu pārkārtošanu ierobežos teritoriālie šķēršļi – dabā esoši situācijas elementi (piemēram, būves, grāvji, autoceļi, piekļuves iespēju neesamība) vai juridiska rakstura šķēršļi (piemēram, vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma ierobežojumi, tai skaitā, teritorijai noteiktās funkcionālās zonas, atļautie zemes izmantošanas un apbūves nosacījumi, potenciālo projekta dalībnieku noslēgtie zemes nomas līgumi, kredītsaistību ierobežojumi, maksātnespējas procesi, ierosināta tiesvedība un citi juridiska rakstura ierobežojumi).

Zemes pārvaldības likuma 10. panta otrajā daļā noteiktais par to, ka kredītsaistību gadījumā personai ir jāiesniedz kreditora piekrišana dalībai zemes konsolidācijā, ir tikai viena no zemes konsolidācijas īstenošanas ierobežojošā faktora novēršanas darbībām, taču tā neizslēdz iespēju uzņemties jebkādas citas saistības, tai skaitā, kredītsaistības projekta izstrādes un īstenošanas laikā, kuras kā juridisks šķērslis var ierobežot zemes konsolidācijas īstenošanu. Kreditora nepiekrišana dalībai zemes konsolidācijā ir tikai viens no iespējamiem juridiskiem šķēršļiem, savukārt Valsts zemes dienests nevar iegūt pilnīgu informāciju par citiem juridiskiem šķēršļiem, kas ir vienīgi personas rīcībā (piemēram, ierosināta tiesvedība par nekustamo īpašumu). Bez tam, no zemes konsolidācijas ierosināšanas līdz zemes konsolidācijas īstenošanai var paiet vairāki gadi, kuru laikā zemes konsolidācijas ierosināšanas posmā esošie robežu pārkārtošanas šķēršļi var zust un otrādi – ja, ierosinot zemes konsolidāciju, nepastāv šķēršļi tās īstenošanai, tas nenozīmē, ka tādi nevar uzrasties. Līdz ar to būtu svītrojama Zemes pārvaldības likuma 10. panta otrajā daļā paredzētā prasība par kreditora piekrišanu un tā vietā jārada risinājums, lai nodrošinātu projekta dalībnieku informētību par viņu tiesībām un pienākumiem uzņemoties saistības projekta izstrādes un īstenošanas laikā.

Ja zemes robežu pārkārtošanu ietekmēs teritoriālie vai juridiskie šķēršļi (to dēļ nebūs iespējams sasniegt zemes konsolidācijas mērķi), zemes konsolidācija nebūs uzsākama vai tā būs pārtraucama kādā no projekta izstrādes vai īstenošanas stadijām. Tā kā projekta izstrāde un īstenošana saistīta ar attiecīga finansējuma nepieciešamību, kas būs jāsedz projekta dalībniekiem arī zemes konsolidācijas pārtraukšanas gadījumā, tad tiesiskās skaidrības nodrošināšanai nepieciešams normatīvi noregulēt, ka gadījumos, kad pastāv teritoriālie vai juridiskie šķēršļi, zemes konsolidācija atsakāma vai tā ir izbeidzama (pārtraucama).

Pēc pieprasījumu izvērtēšanas Valsts zemes dienests nosaka projekta perspektīvo teritoriju, vadoties pēc pieprasījumā iekļautās informācijas par tām zemes vienībām un robežu pārkārtošanas priekšlikumiem, ko norāda pieprasījuma iesniedzēji. Zemes pārvaldības likums nenosaka ne minimālo, ne maksimālo pieprasījuma iesniedzēju skaitu, ne arī pieprasījumā iekļaujamo zemes vienību skaitu un platību. Iesniedzot pieprasījumu vienam vai tikai dažiem potenciālajiem projekta dalībniekiem, var veidoties situācija, kad zemes konsolidāciju nebūs iespējams uzsākt, neesot zemes maiņas iespējām. Tomēr netiek izslēgts mazs projekta dalībnieku skaits vai salīdzinoši maza zemes konsolidācijas teritorija, ja zemes konsolidācijas mērķis ir sasniedzams. Savukārt pārāk liela projekta dalībnieku skaita gadījumā zemes konsolidācijas teritorija veidosies tik apjomīga, ka projekta izstrādei un īstenošanai patērētie resursi var pārsniegt zemes konsolidācijas ieguvumus. Lai plānotu optimālus projekta izstrādes un īstenošanos posmus un nodrošinātu saprotamu pieprasījumu izvērtēšanas procesu, Zemes konsolidācijas noteikumos jāietver normas par ierobežojumiem projekta teritorijas noteikšanai, attiecinot tos arī uz projekta perspektīvās teritorijas izvēli.

Zemes pārvaldības likums paredz, ka potenciālie projekta dalībnieki noslēdz dalības līgumu ar Valsts zemes dienestu, nekonkretizējot tā saturu. Dalības līgumam ir ļoti būtiska nozīme visā zemes konsolidācijas procesa norisē, jo tas ietver projekta dalībnieku tiesības un pienākumus, kā arī definē dažādu projektā iesaistīto pušu savstarpējās saistības un sadarbību. Tā kā tie ir projekta veiksmīgas īstenošanas vieni no galvenajiem priekšnoteikumiem, Zemes konsolidācijas noteikumos jānoregulē dalības līguma būtiskākie nosacījumi: apliecinājuma par sekām īpašuma aprobežošanai projekta izstrādes un īstenošanas gaitā parakstīšana, ar projekta izstrādi un finansēšanu saistītie jautājumi, tostarp pienākumi projekta dalībniekiem segt izmaksas, kas radušās zemes konsolidācijas procesā, dalības līguma laušanas gadījumi, kā arī sekas dalības līguma nepildīšanas vai laušanas gadījumā, tai skaitā finansiālas.

Vērtējot darbību – lēmuma par projekta izstrādes uzsākšanu pieņemšana un dalības līguma noslēgšana – secīgumu, secināms, ka lēmums būtu jāpieņem vispirms un tikai tad noslēdzams dalības līgums nevis otrādi. Tas izskaidrojams ar to, ka Valsts zemes dienestam vispirms ir jāizvērtē visi priekšnoteikumi zemes konsolidācijas procesa uzsākšanai un jāpieņem lēmums administratīvā procesa ietvaros. Tajā pašā laikā dalības līguma noslēgšana noteiktā termiņā ir priekšnoteikums tam, lai lēmums stātos spēkā un būtu izpildāms. Minētais būtu regulējams normatīvajos aktos.

**Neatrisinot minētās problēmas:**

1. tiks nelietderīgi patērēti Valsts zemes dienesta resursi, lai pirms zemes konsolidācijas uzsākšanas konstatētu, vai zemes konsolidācijas īstenošanu neierobežo projekta dalībnieka kredītsaistības un potenciālo projekta dalībnieku pienākums iesniegt Valsts zemes dienestā kreditora piekrišanu dalībai zemes konsolidācijā, jo projekta īstenošanas posmā tādas var vairs nepastāvēt;
2. nebūs tiesiski iespējams pārtraukt zemes konsolidāciju, ja tā mērķi nevarēs sasniegt teritoriālu vai juridisku šķēršļu gadījumā;
3. potenciālajiem projekta dalībniekiem neskaidri definēti un nesaprotami Valsts zemes dienesta pieņemtā lēmuma par atteikumu uzsākt zemes konsolidāciju pamatojumi radīs nevajadzīgu pieņemtā lēmuma apstrīdēšanu un pārsūdzību;
4. iztrūkstot projekta perspektīvās teritorijas noteikšanas kritērijiem, pastāv šķēršļi pieprasījumu izvērtēšanai un lēmuma pieņemšanai par zemes konsolidācijas uzsākšanu;
5. būtiskāko dalības līguma nosacījumu (tiesību un pienākumu) nenoteikšana jau sākotnēji var radīt neskaidrību potenciālo projekta dalībnieku vidū, kā rezultātā uzsāktie zemes konsolidācijas procesi varētu tikt izbeigti.

### 2.1.2. Zemes konsolidācijas projekta izstrāde

Zemes konsolidācijas projekta izstrāde ietver šādus soļus:

1) zemes novērtēšana;

2) pārrunas ar projekta dalībniekiem;

3) projektasagatavošana, saskaņošana un apstiprināšana.

Zemes konsolidācijas projekta izstrādāšanas procesa apraksts pievienots ziņojuma pielikumā (skatīt 1.2. procedūru "Zemes konsolidācijas projekta izstrāde").

#### Pakalpojumu sniedzēju izvēle

Pirms projekta izstrādes uzsākšanas projekta dalībniekiem, kuri noslēguši dalības līgumu, ir jāizvēlas pakalpojumu sniedzēji, kuri izstrādās projektu un veiks zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus.

Zemes konsolidāciju var veikt gan privātpersonas, gan publiskas personas. Pakalpojumu sniedzēja izvēle ir veicama atbilstoši publisko iepirkumu jomas normatīvo aktu prasībām atkarībā no projekta finansējuma veida un tā, vai līgumu ar pakalpojumu sniedzēju slēgs pasūtītājs publisko iepirkumu jomas normatīvo aktu izpratnē.

Atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma) datiem 2020. gada 1. janvārī valsts un pašvaldību īpašumā, tai skaitā, tiesiskajā valdījumā, bija reģistrētas gandrīz 35 % Latvijas teritorijā esošo zemes platību. Tā kā no minētā izriet, ka vairumā gadījumu pakalpojuma sniedzēja izvēle būs regulēta publisko iepirkumu jomu regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, tad nav paredzēts, ka Valsts zemes dienests tieši piedalītos konkrēta komersanta izvēlē.

Projekta izstrāde būs apjomīgāka un komplicētāka nekā zemes ierīcības projektu izstrāde, jo tā ietvers arī zemes novērtēšanu. Zemes relatīvā novērtējuma noteikšanai ir jāveic zemes kvalitātes novērtējuma pārbaude un aktualizācija: ir jāizvērtē vēsturiskā informācija un jāiegūst jauni dati lauka darbos. Tā kā lauksaimniecībā izmantojamās zemes vai meža vērtēšana zemes ierīkotāju darbā nav ierasta, vairumam speciālistu nav profesionālu zināšanu augsnes un meža tipu raksturošanai, tādēļ projekta izstrādē var būt nepieciešams piesaistīt papildu speciālistus ar pieredzi augšņu vērtēšanas jomā.

Lai gan lēmumu pieņemšanā ir jānodrošina visu projekta dalībnieku interešu vienlīdzīga pārstāvēšana un atbilstošu pretendentu atlases kritēriju izstrāde, projekta izstrādes un zemes kadastrālās uzmērīšanas pakalpojumu sniedzēju izvēlei nav nepieciešams noteikt īpašu procedūru, izņemot termiņu, kurā Valsts zemes dienests ir jāinformē par projekta dalībnieku izvēlēto pakalpojumu sniedzēju un līguma ar to noslēgšanu.

Atbilstoši Zemes pārvaldības likumam projektu izstrādā zemes ierīkotājs, bet projektu īsteno mērnieks. Tā kā pastāv atšķirīga šo pakalpojumu sniedzēju sertifikācijas kārtība[[4]](#footnote-5), tad ne visi zemes ierīkotāji ir tiesīgi veikt zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus un otrādi – ne visi mērnieki ir tiesīgi izstrādāt projektu. Ja projekta dalībniekiem pēc izstrādātā projekta apstiprināšanas būs jāvienojas par cita pakalpojumu sniedzēja izvēli, tas prasīs papildu resursus un palielinās iespēju projekta īstenošanā saskarties ar atšķirīgu tā risinājumu interpretāciju. Neradot šķēršļus konkurencei profesionālu zemes ierīkotāju vidū, jāveicina tādu pakalpojumu sniedzēju izvēle, kas piedāvā visu projekta izstrādei un īstenošanainepieciešamo profesionālo uzdevumu izpildi neatkarīgi no tā, vai to veic viens vai vairāki speciālisti ar atšķirīgām kompetencēm.

**Neatrisinot minētās problēmas:**

1. netiks nodrošināta iespējamo projekta izstrādes nepilnību novēršana projekta īstenošanas laikā, kā arī atbildība par projekta izstrādes risinājumu ieviešanu dabā atbilstoši projekta dalībnieku interesēm un projekta izstrādes mērķim;
2. neierobežojot pakalpojumu sniedzēju izvēles laiku gadījumos, kad to nereglamentēs publisko iepirkumu jomu reglamentējošie normatīvie akti, tiks nesamērīgi paildzināts projekta īstenošanas laiks, kas ierobežoto resursu dēļ kavēs atsevišķu citu projektu izstrādes uzsākšanu un īstenošanu, kā arī visu projekta dalībnieku rīcību ar projekta teritorijā iekļauto zemi.

#### Zemes platības noteikšana

Atbilstoši Zemes pārvaldības likumam projektā iekļauj zemes vienības, par kurām projekta dalībnieki ir noslēguši dalības līgumu ar Valsts zemes dienestu, Latvijas zemes fonda zemes vienības, vietējai pašvaldībai piekritīgos starpgabalus, kas robežojas ar projekta dalībnieku zemes vienībām, kā arī citu vietējai pašvaldībai piederošo vai piekritīgo zemi, kas nav nepieciešama vietējās pašvaldības funkciju īstenošanai (turpmāk – valsts un pašvaldību zeme).

Ja zemes konsolidācijā tiks iekļauta valsts un pašvaldību zeme, tad vairumā gadījumu tā nebūs kadastrāli uzmērīta, tāpēc nebūs zināma precīza zemes platība. Tāpat precīza zemes platība nebūs konstatējama arī tai zemei, kas tikusi ierādīta apvidū bez precīzas instrumentālās uzmērīšanas (turpmāk – ierādītas zemes vienības). Veicot instrumentālo uzmērīšanu, ierādītām un projektētām zemes vienībām nereti veidojas platību atšķirības starp robežu plānā vai attiecīgās institūcijas lēmumā norādīto platību un faktiski apvidū esošo platību.

Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem līdz 2020. gada 3. februārim uzmērītas ir 85 % zemes vienību. No tām instrumentālā uzmērīšana veikta 49 % gadījumos, bet 36 % gadījumos zemes vienību robežas ir ierādītas dabā. Zemes kadastrālā uzmērīšana nav veikta 15 % zemes vienību. Līdz ar minēto jāsecina, ka projekta teritorijā var atrasties zemes vienības, kuru robežu noteikšanai izmantotas dažādas metodes, un zemes vienības, kurām robežas nav noteiktas, tāpēc to juridiski noteiktās platības var ievērojami atšķiries no faktiskajām.

Tā kā zemes vienības platība ietekmē gan zemes novērtējumu, gan robežu pārkārtošanas risinājumus, ir būtiski, lai kartogrāfiskais materiāls, kas tiks izmantots projekta grafiskās daļas izstrādē, atspoguļotu atbilstošu robežu izvietojumu un attiecīgi arī zemes vienību platības. Ņemot vērā minēto, ir jārod risinājums projektā iekļauto zemes vienību projekta vajadzībām noteiktās platības noteikšanai ar vienkāršām un lētākām metodēm.

**Neatrisinot minēto problēmu,** nebūs iespējams aprēķināt savstarpēji salīdzināmas zemes vērtības un projektēt robežu pārkārtošanu.

#### Zemes novērtēšana

Zemes konsolidācijas vajadzībām zemes novērtēšanu dažādās valstīs veic atšķirīgi: piemēram, Somijā zemes novērtēšanā izmanto zemes kadastrālo vērtību, Francijā – lauksaimniecisko vērtību (augsnes kvalitāte, augsnes tips un mitrums), kas izteikta punktos, savukārt Lietuvā izmanto vērtību, kuru nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgu, zemes izmantošanu, tās kvalitāti u.c. faktorus.

Zemes pārvaldības likums paredz, ka zemes konsolidācijas projektu izstrādā, ievērojot zemes vienību relatīvo novērtējumu attiecību. Atbilstoši deleģējumam Zemes konsolidācijas noteikumos jānosaka kārtība, kādā nosaka zemes vienību relatīvo novērtējumu zemes konsolidācijas vajadzībām. Tādējādi likumdevējs jau ir paredzējis, ka Latvijā zemes konsolidācijā tiks pielietota īpaša vērtība – zemes relatīvais novērtējums.

Zemes relatīvais novērtējums pēc būtības ir atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus informācijai noteiktas zemes vērtības izteiksme punktos. Lai veiktu pārprojektēšanu, galvenie zemes vērtību ietekmējošie faktori tiek izteikti punktos. Nepieciešamības gadījumā, zemes relatīvais novērtējums no punktu izteiksmes var tikt izteikts arī naudas izteiksmē (piemēram, tas būs jādara gadījumos, kad zemes robežu pārplānošanu atsevišķām zemes vienībām nebūs iespējams veikt pieļaujamās nesaistes robežās).

Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem 2020. gada 3. februārī pēc zemes lietošanas veida lielāko daļu Latvijas teritorijas aizņem lauksaimniecībā izmantojamā zeme – 35,6 % un meža zeme – 48 %. Šī iemesla dēļ vairumā gadījumu zemes novērtēšanā būtu izmantojami zemes kvalitatīvie rādītāji, kas piemēroti lauksaimniecības un meža zemes produktivitātes salīdzināšanai, piemēram, augšņu veidi vai meža augšanas apstākļu tipi, kas ir galvenie lauku zemes vērtību veidojošie faktori.

Augšņu kartēšanas un zemes vērtēšanas lauku darbi Latvijā tika pabeigti 1994. gadā. No minētajiem materiāliem pēc vienotas metodoloģijas masveida vērtēšanas vajadzībām tika izgatavotas zemes kvalitātes novērtējuma pamatkartes mērogā 1:10 000[[5]](#footnote-6).

Tā kā pagājušā gadsimta astoņdesmito gadu beigās un deviņdesmito gadu sākumā Latvijā noteiktajā zemes kvalitatīvajā novērtējumā iekļauti arī rādītāji, kas ietekmē zemes izmantošanu, tad zemes relatīvā novērtējuma noteikšanai lauku apvidos zemes konsolidācijas procesā varētu tikt izmantota vēsturiskajās zemes kvalitatīvā novērtējuma pamatkartēs ietvertā informācija.

Lai noskaidrotu, vai un kā zemes kvalitatīvā novērtējuma pamatkaršu informācija būtu izmantojama zemes relatīvā novērtējuma noteikšanai, Valsts zemes dienests sadarbībā ar Latvijas Lauksaimniecības universitāti 2016. gadā īstenoja vienu ar zemes konsolidācijas ieviešanu saistītu pilotprojektu "Zemes konsolidācijā izmantojamā zemes relatīvā novērtējuma noteikšana" (turpmāk – Pilotprojekts).

Pilotprojekta rezultāti liecina, ka vēsturiskā zemes kvalitatīvā novērtējuma kartēs ietvertā informācija nevar tikt izmantota tieši, jo tā ne vienmēr atbilst situācijai dabā, taču tā ir noderīga, lai pēc teritorijas apsekošanas dabā sagatavotu aktuālu zemes kvalitatīvā novērtējuma karti. No minētā secināms, ka zemes relatīvā novērtējuma noteikšanai lauksaimniecībā izmantojamai zemei būtu pielietojama zemes kvalitātes novērtējuma pamatkaršu sagatavošanai izmantotā informācija, pilnveidojot zemes kvalitatīvā novērtējuma noteikšanai vēsturiski izmantoto pieeju, atjauninot izmantojamās informācijas avotus un papildinot to ar dabā identificētajiem zemes izmantošanu ietekmējošiem faktoriem.

Lai gan zemes konsolidācija nav vērsta uz robežu pārkārtošanu meža zemei, nevar tikt izslēgti gadījumi, kad atbilstoši projektam būs veicama arī meža zemes maiņa.

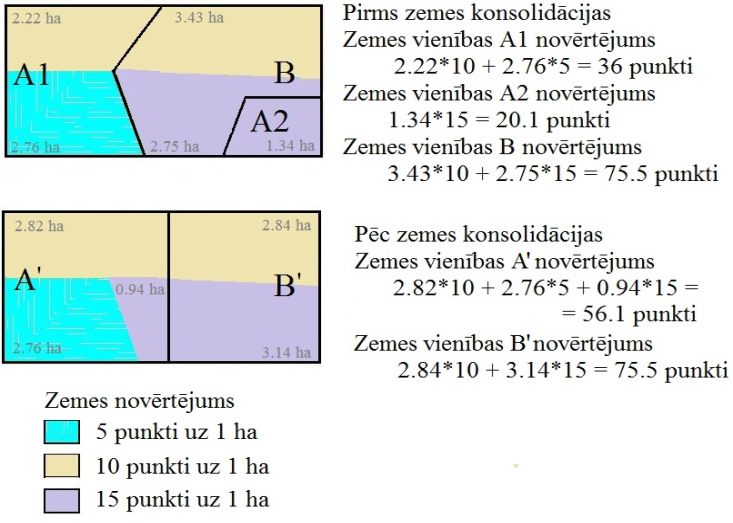
Atšķirībā no lauksaimniecībā izmantojamās zemes, kuras kvalitāti raksturo augsnes veids, meža zemes kvalitātes novērtējumu raksturo attiecīgā meža nogabalā dominējošais meža augšanas apstākļu tips, kuru nosaka, veicot meža inventarizāciju saskaņā ar Ministru kabineta 2016. gada 21. jūnija noteikumiem Nr. 384 "Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi". Lai veiktu pirmreizējo meža inventarizāciju, zemes vienībai ir jābūt kadastrāli uzmērītai, taču projektā saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 11. panta otrajā daļā noteikto var tikt iekļauta arī kadastrāli nemērīta zeme. Tāpat jāņem vērā, ka pirmreizējai meža inventarizācijas veikšanai nav noteikts termiņš, bet kā obligāts nosacījums tā izpildāma gadījumos, kad plānots veikt mežsaimniecisko darbību.

Ievērojot to, ka lielai daļai privātpersonām piederošajai un pašvaldībai piekrītošajai meža zemei nebūs veikta pirmreizējā meža inventarizācija un to, ka lielai daļai pašvaldībai piekrītošajai zemei nav veikta arī kadastrālā uzmērīšana, savukārt obligāts nosacījums veikt meža tehnisko inventarizāciju tam, lai iegūtu informāciju par meža augšanas apstākļu tipu, varētu kavēt personu iesaistīšanos zemes konsolidācijā, jo, mainoties zemes robežām un piederībai, pēc projekta īstenošanas meža tehniskā inventarizācija būtu jāveic atkārtoti, jārod risinājums zemes relatīvā novērtējuma noteikšanai meža zemēs, kurās netiek veikta mežsaimnieciskā darbība, vai kurām nav veikta kadastrālā uzmērīšana. Minētais neizslēdz iespēju meža taksāciju veikt gan pirms, gan pēc zemes konsolidācijas īstenošanas, tādējādi atvieglojot zemes relatīvā novērtējuma noteikšanu meža zemēs.

Balstoties uz Pilotprojekta rezultātiem, konstatēts, ka meža augšanas apstākļu tipu dabā bez speciālām zināšanām meža taksācijas jautājumos var noteikt arī speciālists ar zināšanām un pieredzi augsnes kvalitātes noteikšanā. Līdz ar to būtu jāatrod risinājums tam, kā noteikt meža augšanas apstākļa tipus, apsekojot projekta teritoriju dabā.

Tā kā bez lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes robežu pārkārtošanā var būt iesaistīta arī zeme ar citiem zemes lietošanas veidiem (piemēram, zeme zem ceļiem vai ūdens objektu zeme), zemes relatīvā novērtējuma noteikšanas metodikā jāparedz dažādu zemes lietojuma veidu zemes vērtēšana, tai skaitā, ja projekta teritorijā iekļauta apbūves zeme.

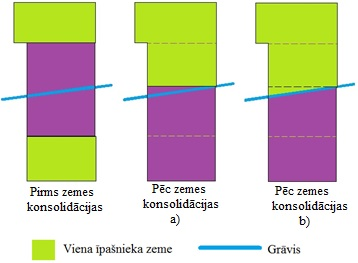
Lai zemes novērtēšana būtu saprotama un pieņemama visiem projekta dalībniekiem, jānoregulē process, kādā veicama zemes novērtēšana un kā iegūtie zemes kvalitatīvā novērtējuma dati izmantojami zemes relatīvā novērtējuma noteikšanai.



1. attēls. **Zemes relatīvā novērtējuma piemērs punktos pirms un pēc zemes konsolidācijas**

Zemes robežu pārkārtošana veicama, vadoties pēc līdzvērtības principa, lai zemes īpašuma relatīvais novērtējums pirms un pēc zemes konsolidācijas būtu vienāds (skatīt 1. attēlu). Tomēr ir jāņem vērā, ka zemes vienību jaunā konfigurācija tiks pielāgota apvidus situācijas elementiem, piemēram, koku puduriem, ceļiem vai grāvjiem (skatīt 2. attēlu). Šī iemesla dēļ ne vienmēr varēs saglabāt vienādu zemes vērtību zemei pirms un pēc zemes konsolidācijas, līdz ar to šādi gadījumi jānoregulē Zemes konsolidācijas noteikumos.

2. attēls. **Piemērs: zemes maiņa 1:1 nav īstenojama, zemes vienību šķērso grāvis**



Zemes konsolidācijas pamatmērķis ir robežu pārkārtošana un zemes maiņa, nolūkā nodrošināt labāku nekustamā īpašuma telpisko konfigurāciju atkarībā no vietas apstākļiem, sasniedzamības un apsaimniekošanas ieceres. Līdz ar to, nebūtu pamatoti projekta dalībniekiem izvirzīt prasību veikt pirkšanas – pārdošanas darījumus, ja zemes relatīvā novērtējuma atšķirība ir nebūtiska.

Tā kā zemes relatīvā novērtējuma attiecība nav absolūts vērtības kritērijs, līdz ar to punktu skaita atšķirība (piemēram, 78 pret 79) ne vienmēr raksturo nekustamā īpašuma vērtības atšķirību, tad, lai izvairītos no zemes kvalitatīvā novērtējuma rādītāju un zemes platības skaitlisko lielumu pārāk tehniskas piemērošanas zemes maiņas attiecībās, zemes relatīvajam novērtējumam būtu nosakāmas pieļaujamās nesaistes robežas, analoģiski kā tas noteikts zemes kadastrālajā uzmērīšanā. Izvērtējot iepriekš minētos ar zemes novērtēšanu saistītos jautājumus, secināms, ka zemes relatīvais novērtējums ir jānosaka, balstoties uz aktuālu informāciju par zemes izmantošanu un zemes kvalitatīvo novērtējumu, kas raksturo lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes produktivitāti, taču Latvijā šobrīd nepastāv vienota pieeja zemes kvalitatīvā novērtējuma veikšanai atšķirīgiem zemes izmantošanas (lietošanas) veidiem.

Izstrādājot zemes relatīvā novērtējuma noteikšanas metodiku zemes konsolidācijā, tajā jāiekļauj gan dažādi zemes kvalitatīvā novērtējuma rādītāji, gan zemes izmantošanu raksturojošie rādītāji, tāpat jāparedz zemes relatīvā novērtējuma pieļaujamā nesaiste, lai jaunveidojamo zemes vienību novietojuma un robežu pārkārtošanas risinājumos tiktu ievērots līdzvērtības princips zemes maiņai dažādu nekustamo īpašumu ietvaros.

**Neatrisinot minētās problēmas:**

1. zemes konsolidācijas risinājumi tiks plānoti, nepārliecinoties par lauksaimniecības zemes kvalitatīvā novērtējuma datu aktualitāti un projekta dalībniekiem nesaprotamā veidā;
2. meža zemes kvalitatīvā novērtējuma noteikšanā iztrūks dati par zemes vienībām, kurās meža inventarizācija nav veikta;
3. zemes maiņa, bez pieļaujamās nesaistes, var būt pretrunā vietējai situācijai piemērotai zemes vienību izvietojuma plānošanai; savukārt plānojot zemes vienību izvietojumu atbilstoši piemērotākajai zemes izmantošanai, papildus zemes maiņas darījumam būs jāveic pirkšanas un pārdošanas darījumi arī pie nesamērīgi mazas zemes relatīvā novērtējuma atšķirības.

#### Piekļuves nodrošināšana zemes vienībām

Saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu visām jaunveidojamām zemes vienībām primāri jānodrošina piekļuve no pašvaldības ceļa vai ielas, vai piekļuve no valsts autoceļa, tomēr, ja tas nav iespējams, tad piekļuve jānodrošina pa servitūta ceļu vai pa projektētu servitūta ceļu pēc servitūta nodibināšanas.

Fakts, ka attiecīgās nozīmes ceļš vai nodibinātais ceļa servitūts robežojas ar projekta dalībniekiem piederošām zemes vienībām vai šķērso tās, nenodrošina piekļuves iespējas, ja vien pie šī ceļa nav ierīkots ceļa pievienojums. Ministru kabineta 2008. gada 7. jūlija noteikumi Nr. 505 "Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem" ceļa pievienojumu projektēšanu valsts autoceļiem regulē detālplānojuma un autoceļu būvprojektu izstrādes ietvaros, taču neparedz, ka ceļa pievienojumu valsts autoceļiem var projektēt arī zemes konsolidācijas projektā.

Sabiedrības vajadzību nodrošināšanai nepieciešamās transporta infrastruktūras plānošana un attīstība daudzkārt paredz nekustamo īpašumu atsavināšanu, jo šo projektu teritorijas zemes neatrodas tās tiešās valsts pārvaldes iestādes īpašumā, kas veic attiecīgā projekta īstenošanu. Ja sabiedrības vajadzībām nepieciešamā projekta īstenotājam ir pietiekami zemes resursi, lai nodrošinātu zemes apmaiņu, to iespējams nodrošināt, izstrādājot un īstenojot projektu (skatīt 3. attēlu). Jāatzīmē, ka zemes konsolidācijas projektā piedalīsies tikai dalības līguma puses, tas ir, personas, kurām pieder zemes konsolidācijas mērķa sasniegšanai nepieciešamie zemes īpašumi.

|  |
| --- |
|  |
| 3. attēls. **Zemes konsolidācijas piemērs transporta infrastruktūras plānošanā** |

Gadījumos, kad zemes robežu pārkārtošanu ierobežos nepietiekamie vietējo pašvaldību un valsts tiešo pārvalžu iestāžu zemes resursi, publiskās infrastruktūras uzturēšanai vai attīstībai nepieciešamā zeme projektā paredzama kā attiecīgā īpašuma sastāvā esoša atsevišķa zemes vienība, kuru vietējā pašvaldība un valsts tiešā pārvaldes iestāde varēs atsavināt sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas jomu regulējošos normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.

**Neatrisinot minētās problēmas:**

1) gadījumos, kad piekļuve zemes vienībām iespējama tikai no valsts autoceļa, vai risinot ceļa servitūtu tiesības šobrīd noteiktajā kārtībā, papildus projektam būtu jāizstrādā detālplānojums, kas radītu būtisku administratīvo slogu, kā rezultātā ievērojami paildzinātos un sadārdzinātos projekta izstrāde;

2) zemes zem publiskās infrastruktūras objektiem atsavināšanai pēc zemes konsolidācijas būs jāizstrādā zemes ierīcības projekts, kas ievērojami paildzina un sadārdzina zemes atsavināšanas procesu, kā rezultātā zemes konsolidācija un sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšana publiskās infrastruktūras projektu teritorijās būs savstarpēji nesaistītas darbības, kā rezultātā paildzināsies un sadārdzināsies zem transporta infrastruktūras objektiem izdalītās zemes atsavināšanas process.

#### Projekta saskaņošana un apstiprināšana

Zemes konsolidācija tiek plānota, ievērojot projekta dalībnieku, vietējo pašvaldību un tiešās pārvaldes iestāžu vajadzības. Tā kā šīs minētās intereses ne vienmēr sakrīt, tad veiksmīgai projekta izstrādes pabeigšanai ir nepieciešams vienots mehānisms visu projektā iesaistīto personu interešu saskaņošanai, nosakot to tiesības, pienākumus un sekas pēc vienu vai citu darbību veikšanas.

**Neatrisinot minēto problēmu,** nebūs skaidra rīcība projekta izbeigšanas (pārtraukšanas) gadījumā.

### 2.1.3. Zemes konsolidācijas projekta īstenošana

Zemes konsolidācijas projekta īstenošana ietver šādus soļus:

1. zemes kadastrālā uzmērīšana;
2. kadastrālās uzmērīšanas datu reģistrācija Kadastra informācijas sistēmā;
3. zemes maiņas līguma slēgšana atbilstoši apstiprinātajam projektam;
4. īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā.

Zemes konsolidācijas projektu īstenošanas procesa apraksts pievienots ziņojuma pielikumā (skatīt 1.3. procedūru "Zemes konsolidācijas projekta īstenošana").

#### Zemes kadastrālā uzmērīšana un kadastrālās uzmērīšanas lietu sagatavošana un izvērtēšana

Atbilstoši Mērniecības noteikumu 4. punktam zemes kadastrālo uzmērīšanu ierosina Kadastra likuma 24. pantā minētās personas, tātad projekta dalībnieki. Ja zemes kadastrālo uzmērīšanu veic viens mērnieks, nebūtu piemērojama prasība katram projekta dalībniekam vērsties ar atsevišķu iesniegumu pie mērnieka, jo tas radītu papildu administratīvo slogu gan mērniekam, gan projekta dalībniekam.

Lai gan katram projekta dalībniekam ir tiesības izvēlēties savu mērnieku, tomēr tad projekta īstenošana gan paildzinātos, gan sadārdzinātos, jo jaunveidojamo zemes vienību robežposmiem robežu apsekošana un noteikšana būtu jāveic atkārtoti. Proti, projekta dalībniekiem uz kopēja robežposma apsekošanu un noteikšanu būtu jāierodas gan pēc sava mērnieka uzaicinājuma, gan atkārtoti pēc pierobežnieka mērnieka uzaicinājuma.

Turpretī, ja zemes kadastrālo uzmērīšanu veiktu viens mērnieks, tad vienam robežposmam atkārtotās darbības varētu neveikt. Tādējādi ir jāatrisina, kā visracionālāk varētu nodrošināt jaunveidojamo zemes vienību uzmērīšanu.

Mērniecības noteikumu 62. punkts nosaka, ka robežu apsekošanas laikā tiek konstatēts robežzīmju stāvoklis apvidū un gadījumā, ja tās ir daļēji vai pilnībā zudušas, mērnieks uzdod kadastrālās uzmērīšanas ierosinātājam novērst konstatētos robežas tehniskā stāvokļa trūkumus.

Taču projekta īstenošanā robežzīmju atjaunošana būtu jāveic tikai pēc likvidējamās zemes vienības apsekošanas, izvērtējot robežzīmju saglabāšanas (skatīt 4. attēlu) un likvidēšanas (skatīt 5. attēlu) nepieciešamību pēc jaunveidojamo zemes vienību robežu noteikšanas.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| 4. attēls. **Robežzīmju izvērtēšana.** | 5. attēls. **Likvidējamās robežzīmes.** |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Uzmērot jaunveidojamo zemes vienību robežas, daļa no robežposmiem paliks nemainīga, taču daļa robežposmu (skatīt 6. attēlu) un robežpunktu (skatīt 7. attēlu) tiks mainīti, likvidējot atsevišķus robežposmus. |
| 6. attēls. **Robežposms (sarkans), kas sakrīt ar iekšējo jaunveidojamās zemes vienības robežu.** |
|  | |
| 7. attēls. **Esošo zemes vienību robežas un paliekošie robežpunkti.** | |

Ievērojot iepriekš minēto, jaunveidojamo zemes vienību robežu noteikšanā ir jāpiedalās arī tiem projekta dalībniekiem, kas būs nākamie zemes vienību ieguvēji, sabalansējot starp tiem atbildību par likvidējamām robežzīmēm. Līdz ar minēto, ir jāizvērtē, kādas personas mērniekam ir jāuzaicina uz zemes kadastrālās uzmērīšanas darbiem. Taču šī brīža Mērniecības noteikumu regulējums nosaka, ka zemes kadastrālajā uzmērīšanā ir jāpiedalās tās ierosinātājam un pierobežniekiem. Tas neparedz pieaicināt jaunveidojamo zemes vienību ieguvējus un tos pierobežniekus, kuru interesēs ir jaunveidojamo zemes vienību robežu noteikšana.

Mērniecības noteikumi nosaka tiesiskā pamatojuma dokumentus zemes robežas maiņai, ko mērniekam iesniedz ierosinātājs (piemēram, zemes ierīcības projekts, detālplānojums, tiesas nolēmums). Tā kā projekts ir jauns dokumenta veids, tad Mērniecības noteikumos projekts būtu nosakāms kā viens no zemes kadastrālās uzmērīšanas tiesiskā pamatojuma dokumentiem.

Atbilstoši Mērniecības noteikumiem pēc zemes kadastrālās uzmērīšanas pabeigšanas mērnieks katram nekustamajam īpašumam sagatavo atsevišķu elektronisko zemes kadastrālās uzmērīšanas lietu un iesniedz izvērtēšanai Valsts zemes dienestā. Projektā jaunveidojamās zemes vienības parasti tiks veidotas, savstarpēji pārkārtojot vairāku nekustamo īpašumu robežas. Šādā situācijā katram nekustamajam īpašumam veidojot atsevišķo lietu, var iztrūkt izvērtēšanai nepieciešamā informācija, kas ļautu izsekot projekta risinājumu savstarpējai saistībai. Piemērotāks risinājums būtu projekta ietvaros veidot kopēju elektronisko zemes kadastrālās uzmērīšanas lietu par visiem nekustamajiem īpašumiem.

Zemes kadastrālās uzmērīšanas lietas izvērtēšana zemes konsolidācijā būtiski neatšķirsies no vispārējā kārtībā veicamās zemes kadastrālās uzmērīšanas dokumentu izvērtēšanas, taču Valsts zemes dienestā tā būtu izpildāma vienota pakalpojuma ietvaros neatkarīgi no zemes vienību skaita projektā.

Ja zemes kadastrālās uzmērīšanas lietas izvērtēšanā tiks konstatētas pretrunas ar Kadastra informācijas sistēmas datiem vai to neatbilstība Reģistrācijas noteikumu prasībām, Valsts zemes dienests informēs mērnieku par nepieciešamību labot elektroniskās zemes kadastrālās uzmērīšanas lietas datus vai novērst neprecizitātes, atkārtoti veicot atsevišķas zemes kadastrālās uzmērīšanas darbības.

Pēc zemes kadastrālās uzmērīšanas lietas izvērtēšanas nesekos kadastra objektu reģistrācija Kadastra informācijas sistēmā, bet gan zemes maiņas līguma sagatavošana. Pēc tā parakstīšanas sagatavojami nostiprinājuma lūgumi iesniegšanai īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā: kadastrālās uzmērīšanas datu reģistrācija tiks veikta vienota pakalpojuma ietvaros kopā ar nostiprinājuma lūgumu izskatīšanu rajona tiesā, nodrošinot datu apmaiņu starp Kadastra informācijas sistēmu un Valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu.

**Neatrisinot minētās problēmas:**

1. nesamērīgi paildzināsies projekta īstenošanas laiks, ja projekta dalībniekiem uz zemes kadastrālās uzmērīšanas darbībām būs jāierodas vairākkārtīgi;
2. veidosies neadekvāts atbildības sadalījums robežzīmju ierīkošanai un saglabāšanai, jo projekta dalībniekiem būs jāierīko robežzīmes tādām jaunveidojamām zemes vienībām, kuras tiem var nepiederēt pēc projekta īstenošanas pabeigšanas, savukārt atbildība par to saglabāšanu būs jaunveidojamo zemes vienību plānotajiem īpašniekiem, tātad personām, kurām nav tiesību tās ierīkot;
3. projekts nebūs tiesiskā pamatojuma dokuments zemes robežu pārkārtošanai;
4. sagatavojot atsevišķu elektroniskās zemes kadastrālās uzmērīšanas lietu par katru jaunveidojamo zemes vienību, palielināsies izvērtējamo un uzglabājamo datu apjoms un nebūs vienkopus pieejama informācija par visām projektā iekļautajām un jaunveidojamām zemes vienībām.

#### Zemes maiņas līguma slēgšana

Zemes konsolidācijā pastāv iespēja, ka vienu jaunveidojamo zemes vienību būs jāveido no vairākām personām piederošu zemes vienību daļām. Tādējādi jaunas zemes vienības izveidošanai projekta dalībniekam būs jāslēdz zemes maiņas līgums ar vairākiem citiem zemes konsolidācijas dalībniekiem, bet gadījumos, kad zemes relatīvais novērtējums kādai no projekta dalībnieka iegūstamajai zemes vienībai pārsniegs tā īpašumā esošās zemes vienības relatīvo novērtējumu, attiecīgajam projekta dalībniekam būs pienākums samaksāt otram atlīdzību, atbilstoši publiskas personas mantas atsavināšanas jomu noteiktajām prasībām, ja zemes robežu pārkārtošanā būs iesaistītas publiskas personas zeme, vai vienojoties par atlīdzības apmēru, ja zemes robežu pārkārtošanā būs iesaistīta tikai privātpersonu zeme. Privātpersonas zemes maiņu var veikt arī bez atlīdzības izmaksas. Rīcību ar publiskām personām piederošajiem finanšu līdzekļiem nosaka Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas likums. No tā 2. panta pirmās daļas izriet, ka rīcībai ar publiskas personas mantas finanšu līdzekļiem jāatbilst ārējos normatīvajos aktos paredzētajiem mērķiem. Ņemot vērā to, ka zemes konsolidācijas mērķis nav saistīts ar publiskas personas mantas pārdošanu vai mantas iegādi publiskai personai, tad gadījumos, kad attiecīgajiem projekta dalībniekiem būs pienākums vienoties par atlīdzības apmēriem, un viens no vienošanās dalībniekiem būs publiska persona, tad nenoteikts atlīdzības apmēra slieksnis varētu tikt traktēts kā publiskas mantas izšķērdēšana. Tāpat jāņem vērā, ka atlīdzības apmēra sliekšņa noteikšanai jārod pietiekami vienkāršs risinājums, jo sarežģīta darījumu norises organizācija ietekmēs zemes maiņas līgumu noslēgšanas termiņus projekta īstenošanas noslēdzošajā posmā.

Zemes maiņas līguma noslēgšanu, tā sekas un spēkā esamību regulē Civillikuma noteikumi par tiesiskiem darījumiem. No Civillikuma normām izriet, ka zemes maiņas līgumam jābūt noslēgtam rakstiskā formā un to var noslēgt publiska dokumenta formā kā notariālu aktu, privāta dokumenta formā, uz kura tiek apliecināts darījuma pušu paraksta īstums, vai privāta dokumenta formā, – neiesaistot ne notāru, ne bāriņtiesu.

Lai savstarpējās vienošanās par zemes maiņas līgumu nosacījumiem neliktu šķēršļus zemes konsolidācijas procesa pabeigšanai konkrētā laika termiņā, reglamentējams projekta dalībnieku vajadzībām atbilstošs zemes maiņas līgumu noslēgšanas mehānisms.

**Neatrisinot minēto problēmu,** iztrūks vienota pieeja zemes maiņas līguma sagatavošanai un noslēgšanai par dažādajiem zemes maiņas darījumiem zemes konsolidācijā, kas var radīt strīdus un aizkavēt projekta īstenošanu.

#### 2.1.3.3. Kadastra objekta reģistrācija un kadastra datu aktualizācija un īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā

Zemes pārvaldības likuma 9. panta pirmās daļas 3. punkts nosaka, ka zemes konsolidācijas īstenošana noslēdzas ar īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

Saskaņā ar likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 3. un 4. pantu īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatās iesniedzams nostiprinājuma lūgums, kā arī šajā un Zemesgrāmatu likumā noteiktie dokumenti, kas apliecina nekustamā īpašuma tiesisku iegūšanu. Zemesgrāmatu likuma 60. pants nosaka, ka privātpersonu parakstiem uz iesniedzamiem nostiprinājuma lūgumiem jābūt notāra vai bāriņtiesas apliecinātiem.

Lai katrs projekta dalībnieks neizvēlētos nostiprinājuma lūgumu gatavot un parakstīt pie sava notāra vai katrs savā attiecīgajā bāriņtiesā un zemes konsolidācijas process noritētu koordinēti, ir jāparedz nostiprinājuma lūgumu sagatavošanas un parakstīšanas kārtība, kā arī kārtība, kādā tiek realizēta attiecīgā pakalpojuma sniedzēja izvēle.

Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 61. pantam nostiprinājuma lūgumam jāpievieno dokumenti, kas apliecina nostiprināmās tiesības, apliecinājums par tās personas piekrišanu, pret kuru nostiprinājums vērsts, apliecinājums par trešās personas piekrišanu, kad pēc likuma šāda piekrišana ir nepieciešama nostiprinājumam, pierādījumi par nodevu samaksu, dokumenti, kas apliecina pilnvarojumu un pārstāvības tiesības, juridiskajām personām – notariāli apliecināti to tiesībspēju un rīcībspēju apliecinoši dokumenti. Tāpat, atklājot jaunu nodalījumu nekustamajam īpašumam, sadalot nekustamu īpašumu, atdalot no nekustama īpašuma daļu, savienojot vairākus nekustamus īpašumus, un citos Zemesgrāmatu likuma 62. pantā noteiktos gadījumos nostiprinājuma lūgumam pievieno Kadastra informācijas sistēmā reģistrētu zemes robežu plānu.

Īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā un datu reģistrācija Kadastra informācijas sistēmā ir savstarpēji saistītas procedūras, ko nodrošina Valsts zemes dienests un rajona (pilsētas) tiesas. Kopš 2015. gada 1. janvāra, kad spēkā stājušies grozījumi Zemesgrāmatu likumā, likumā "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" un Kadastra likumā, tika uzsākta Valsts zemes dienestā un rajona (pilsētas) tiesās veicamo procedūru nodrošināšana viena pakalpojuma ietvaros, izslēdzot nepieciešamību tieši vērsties rajona (pilsētas) tiesā, lai iesniegtu papīra formā sagatavotos dokumentus. Lai veicinātu vienas pieturas aģentūras principa ievērošanu valsts pārvaldē, vairākos gadījumos tika noteikts, ka nostiprinājuma lūgums – rajona (pilsētas) tiesai un Valsts zemes dienestam adresēts iesniegums kadastra objekta reģistrācijai un kadastra datu aktualizācijai sagatavojams kā vienots dokuments, kas iesniedzams tikai vienā no šīm iestādēm, kura pakalpojuma izpildē nodrošina savstarpējo datu un informācijas apmaiņu starp Kadastra informācijas sistēmu un Valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu.

Šāds Valsts zemes dienesta un rajona (pilsētas) tiesas vienotais pakalpojums ir attiecināmas uz zemes vienību sadali, apvienošanu vai robežu pārkārtošanu tikai viena nekustamā īpašuma ietvaros. Ja zemes robežu pārkārtošana notiek starp dažādiem nekustamajiem īpašumiem, īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā attiecīgajā rajona (pilsētas) tiesā jāiesniedz nostiprinājuma lūgums, savukārt Valsts zemes dienestam – iesniegums kadastra objekta reģistrācijai un kadastra datu aktualizācijai. Šādā situācijā projekta dalībniekam faktiski būtu jāvēršas divās iestādēs, kas vērtējams kā papildu administratīvais slogs.

Lai zemes konsolidācijas procesā samazinātu tās procedūras, kad personai, iniciējot izmaiņas Kadastra informācijas sistēmā, nebūtu ar identiska satura lūgumu jāvēršas arī rajona (pilsētas) tiesā vai arī otrādi, ir jāizveido vienkāršots pakalpojums, lai pēc zemes maiņas līguma parakstīšanas datus par jaunveidojamām zemes vienībām Kadastra informācijas sistēmā un nekustamā īpašuma sastāva maiņu zemesgrāmatā būtu iespējams reģistrēt, izmantojot vienas pieturas aģentūras principu.

No [Zemesgrāmatu likuma](http://likumi.lv/doc.php?id=60460) 106. pantā noteiktā izriet, ka par zemes konsolidācijas rezultātā veikto zemes maiņu projekta dalībniekiem īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā veicama kancelejas un valsts nodevas samaksa. Lai veicinātu zemes īpašnieku iesaisti zemes konsolidācijā, būtu jāparedz tos atbrīvot no valsts nodevas par īpašuma tiesību reģistrāciju zemesgrāmatā samaksas.

Saskaņā ar likuma "Par nodokļiem un nodevām" 1. panta 2. punktu valsts nodevas mērķis ir personu darbību regulēšana (kontrolēšana, veicināšana, ierobežošana) un tās apmērs nav tiešā veidā saistīts ar institūcijas veiktās darbības izmaksu segšanu. Atbilstoši Ministru kabineta 2012. gada 20. martā pieņemtajā informatīvajā ziņojumā "Par valsts nodevu un maksas pakalpojumu nošķiršanu un nodevu sistēmas pilnveidošanu" (prot. Nr. 16, 31. §) norādītajam ar valsts nodevas par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu apmēra palīdzību pamatā tiek nodrošināta regulējošā funkcija, kas atspoguļojas gan pašā nodevas noteikšanas diferenciācijā, gan nekustamo īpašumu tirgus regulācijā.

Ievērojot, ka zemes konsolidācija nav saistīta ar nekustamā īpašuma tirgus regulāciju vai personu darbību regulēšanu, bet gan ar teritorijas sakārtošanu atbilstoši Zemes pārvaldības likumā noteiktajam zemes konsolidācijas mērķim, secināms, ka zemes konsolidācijas dalībnieku atbrīvošana no valsts nodevas par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā samaksas ir pamatota. Attiecīgi precizējami Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumi Nr. 1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā", kuru 17. punktā ir uzskaitītas personas, kas ir atbrīvotas no minētās nodevas samaksas.

Ievērojot to, ka zemes konsolidācijā var tikt iesaistīti arī saimnieciskās darbības veicēji, tad to atbrīvošana no valsts nodevas samaksas zemes konsolidācijā realizējamās zemes maiņas ceļā vērtējama komercdarbības atbalsta kontekstā.

Savukārt attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokli atzīmējams, ka likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 7. pantā noteikts, ka nekustamā īpašuma nodokli sāk maksāt ar nākamo taksācijas gadu pēc īpašuma tiesību vai valdījuma tiesību rašanās, izņemot likumā noteiktos gadījumus – piemēram, ja Kadastra informācijas sistēmā tiek reģistrēts jauns nekustamā īpašuma nodokļa objekts vai ja tiek atsavināts valsts vai pašvaldības īpašums. Abos minētajos gadījumos nekustamā īpašuma nodoklis ir jāsāk maksāt ar nākamo mēnesi pēc īpašuma tiesību vai valdījuma tiesību rašanās. Ievērojot, ka ne vienmēr zemes konsolidācijas projekta īstenošanas rezultātā tiks izveidotas jauns nekustamā īpašuma nodokļa objekts (piemēram, ja tiek veikta zemes maiņa bez robežu izmaiņām), tad tiktu piemēroti dažādi nekustamā īpašuma nodokļa piemērošanas termiņi. Lai zemes konsolidācijā ievērotu vienādu pieeju, būtu jāvienādo nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas pienākuma rašanās un izbeigšanās termiņi.

**Neatrisinot minētās problēmas:**

1. netiks koordinēta nostiprinājuma lūgumu sagatavošana un parakstīšana, kas ievērojami paildzinātu projekta īstenošanas laiku;
2. tiks sarežģīta projekta īstenošanas noslēdzošā daļa, kurā visiem projekta dalībniekiem reizē būs jāvēršas gan Valsts zemes dienestā, lai ierosinātu kadastrāli uzmērīto zemes vienību reģistrāciju Kadastra informācijas sistēmā, gan attiecīgajā rajona (pilsētas) tiesā, lai nostiprinātu īpašuma tiesības uz jaunveidojamām kadastrāli uzmērītajām zemes vienībām;
3. valsts nodevas par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā piemērošana attiecībā uz projekta dalībnieku nostiprinājuma lūgumiem projekta īstenošanā radīs projekta dalībniekiem papildu administratīvo slogu un neveicinās zemes konsolidācijas mērķa sasniegšanu;
4. būtu dažādi nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas pienākuma rašanās un izbeigšanās termiņi.

#### Pirmreizējā īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā

Zemesgrāmatu likuma 1. pants nosaka, ka nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā ir obligāta. Saskaņā ar likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 27. panta pirmo daļu darījumus var veikt tikai ar to zemi, uz kuru īpašuma tiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatā.

No minētajām tiesību normām izriet, ka zemes maiņas līgumus projekta īstenošanā varētu slēgt tikai pēc tam, kad pirmreizēji zemesgrāmatā būtu nostiprinātas īpašuma tiesības uz visām Zemes pārvaldības likuma 11. panta otrajā daļa norādītajām projektā iekļaujamām zemes vienībām.

Ņemot vērā, ka saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 11. panta otro daļu projektā var iekļaut zemes vienības, uz kurām īpašuma tiesības zemesgrāmatā vēl nav nostiprinātas, jārada risinājums īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā gadījumos, kad projektā iekļautas projekta dalībnieku tiesiskajā valdījumā esošas, tai skaitā valstij vai pašvaldībai piekritīgas vai piederīgas zemes vienības.

**Neatrisinot minēto problēmu,** samazināsies projekta izstrādes uzsākšanas iespējas, jo projektā nevarēs iekļaut zemi, uz kuru īpašuma tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā.

#### Publiskas personas mantas atsavināšana zemes konsolidācijā

Atbilstoši Zemes pārvaldības likumam projektā var iekļaut arī publiskas personas mantu – vietējai pašvaldībai piekritīgos starpgabalus, kas robežojas ar projekta dalībnieku īpašumā vai tiesiskajā valdījumā esošu zemi, kā arī citu vietējai pašvaldībai piederošu vai piekritīgu zemi, kas nav nepieciešama vietējās pašvaldības funkciju īstenošanai. Tāpat arī valsts var piedalīties zemes konsolidācijā ar tai piederošajām zemēm.

Zemes pārvaldības likums arī paredz, ka projektā iekļauj tikai tādas zemes vienības, par kurām potenciālie projekta dalībnieki, tai skaitā, valsts tiešās pārvaldes iestādes un pašvaldības attiecīgi ar valsts vai pašvaldības zemi būs piekritušas piedalīties šajā procesā, noslēdzot dalības līgumu.

Atbilstoši Atsavināšanas likumam valsts vai pašvaldības zemes maiņai ir jāsaņem attiecīgi Ministru kabineta vai pašvaldības atļauja.

Zemes konsolidācijas rezultātā netiks pārdota ne valsts, ne pašvaldību zeme, bet maiņas ceļā pārkārtotas to robežas, lai valsts un attiecīgā pašvaldība spētu šo savu funkciju vajadzībām paredzēto zemi izmantot tikpat optimāli kā jebkura cita zemes konsolidācijā iesaistītā privātpersona. Izņēmumam varētu pakļauties publiskām personām piederošie zemes starpgabali, kuri zemes konsolidācijā būs pievienojami blakus esošajiem zemesgabaliem (tas ir, atsavināmi Atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā), ja zemes robežu pārkārtošanas rezultātā tos nebūs iespējams izveidot par patstāvīgi izmantojamiem zemesgabaliem, tomēr arī tikai tādā gadījumā, ja vienīgais šķērslis tā izveidošanai par patstāvīgi izmantojamu zemes vienību ir piekļuves neesamība koplietošanas ceļam.

Bez tam jāņem vērā, ka Ministru kabineta lēmuma pieņemšana par atļauju nozaru ministrijai pārkārtot uz tās vārda īpašumā nostiprinātās zemes robežas var aizņemt līdz pat sešus mēnešus ilgu periodu. Ņemot vērā minēto, kā arī to, ka dalību zemes konsolidācijā publiskas personas apliecinās dalības līgumā, tad prasība saņemt Ministru kabineta vai pašvaldības atļauju zemes konsolidācijā vērtējama kā formāla un nelietderīga darbība un tā būtu izslēdzama no zemes konsolidācijas procesa.

Atsavināšanas likuma 38. panta pirmā daļa paredz, ka publiskas personas nekustamo īpašumu var mainīt pret līdzvērtīgu nekustamo īpašumu tikai tādā gadījumā, ja tas nepieciešams publiskas personas funkciju izpildes nodrošināšanai. Tomēr šī norma ierobežo zemes konsolidācijas mērķu sasniegšanu, jo tas saistāms ne tikai ar publiskas personas interešu aizstāvību, bet arī ar privātpersonu.

Atsavināšanas likuma 3. panta otrā daļa paredz, ka publiskas personas mantas atsavināšanas pamatveids ir mantas pārdošana izsolē un citus mantas atsavināšanas veidus var izmantot tikai minētajā likumā paredzētajos gadījumos. Tā kā minētajā likumā nav paredzēts, ka publiskas personas manta varētu tikt mainīta vai pārdota, lai īstenotu zemes konsolidāciju, tad publiskas personas zemei robežas varēs pārkārtot tikai tajā gadījumā, ja to pārdos izsolē, taču tas būs pretrunā ar Zemes pārvaldības likuma normām un zemes konsolidācijas mērķi – pārkārtojot zemes vienību robežas, netiek mainīta to piederība, bet gan palielinātas esošajam zemes īpašniekam piederošās zemes izmantošanas iespējas.

Atsavināšanas likums paredz, ka publiskas personas mantas atsavināšanai nosaka tās nosacīto cenu, taču Zemes pārvaldības likums paredz, ka projekta izstrādē ievēro zemes vienību relatīvo novērtējumu. Tā kā minētās vērtības tiek noteiktas atšķirīgiem mērķiem un pēc atšķirīgiem kritērijiem, tās savā starpā nav salīdzināmas, līdz ar to nav izmantojamas zemes konsolidācijā paredzamajai zemes maiņai.

Atsavināšanas likuma 5. panta 3.3 daļa paredz, ka zemes starpgabali, kas nav ierakstīti zemesgrāmatā, ir atsavināmi pēc tam, kad tie ir ierakstīti zemesgrāmatā. Turpretim no Zemes pārvaldības likuma 10. panta pirmās daļas un 11. panta otrās daļas izriet, ka projektā var tikt iekļautas zemes vienības, uz kurām īpašuma tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā. Jāatzīmē, ka pēc zemes reformas pabeigšanas ir izveidojies ievērojams skaits zemes starpgabalu, sevišķi lauku apvidos, kuri zemes konsolidācijā būtu izveidojami kā patstāvīgi izmantojamas zemes vienības vai pievienojami kādam no zemes starpgabalam pieguļošajām zemes vienībām, tādējādi nodrošinot arī starpgabalu izmantošanu.

Ja nebūs iespējams panākt tādu projekta risinājumu, lai pirms un pēc projekta īstenošanas tajā iesaistīto zemes vienību novērtējums būtu vienāds vai tā atšķirība būtu normatīvajos aktos noteiktajās pieļaujamās nesaistes robežās, publiskai personai piederošās zemes atsavināšanai jānosaka Atsavināšanas likumā paredzētā nosacītā cena, turpretī privātpersonām, atsavinot zemi publiskai personai, nav noteikta cena, par kādu atsavināma zeme, kura zemes robežu pārkārtošanas rezultātā pārsniegs normatīvajos aktos noteiktajās pieļaujamās nesaistes robežās. Ievērojot to, ka zemes konsolidācijā var tikt iesaistīta gan publiskas personas zeme, gan privātpersonām piederoša zeme, savukārt zemes konsolidācijas mērķis abu personu kategorijām būs viens, tad konsekvences nodrošināšanai jānosaka zemes atsavināšanas risinājumi publiskām personām un privātpersonām.

No Atsavināšanas likuma 38. panta pirmās daļas izriet, ka publiska persona var mainīt savu nekustamo īpašumu tikai pret tādu, kas ir nepieciešams tās funkciju veikšanai. Tā kā zemes konsolidācijas mērķis nav nodrošināt zemes maiņu, lai nodrošinātu publiskas personas funkcijas, bet gan uzlabotu zemes izmantošanas iespējas, tad Atsavināšanas likumā jāparedz attiecīgas izmaiņas, nodrošinot to, ka projektā tiek iekļauta publiskas personas zeme, kā to nosaka Zemes pārvaldības likuma 10. panta pirmās daļas 1. punkts un 11. panta otrā daļa.

Atsavināšanas likuma 41. panta pirmā daļa nosaka, ka nekustamā īpašuma pirkuma vai maiņas līgumu valsts vārdā paraksta finanšu ministrs vai viņa pilnvarota persona, atvasinātas publiskas personas vārdā – attiecīgās atvasinātās publiskās personas lēmējinstitūcijas vadītājs vai viņa pilnvarota persona.

Tā kā zemes konsolidācijas rezultātā ne valsts, ne pašvaldību zeme netiks pārdota, bet, pārkārtojot zemes konsolidācijas projektā iekļauto zemes vienību robežas, tiks veikta zemes maiņa tā, lai valsts savu funkciju vajadzībām paredzēto zemi spētu izmantot tikpat optimāli kā jebkura cita zemes konsolidācijā iesaistītā persona, zemes konsolidācijas procesa optimizēšanai jāpārskata zemes konsolidācijā slēdzamo zemes maiņas līgumu parakstītāji.

**Neatrisinot minētās problēmas** (nemainot publiskas personas mantas atsavināšanas procesu):

1. tiks radīts neefektīvs un smagnējs zemes konsolidācijas process, jo Ministru kabinetam vai pašvaldībai vajadzēs dot atļauju zemes konsolidācijas procesā veicamajai zemes robežu pārkārtošanai, bet finanšu ministram - parakstīt zemes konsolidācijā slēdzamos zemes maiņas līgumus, neskatoties uz to, ka zemi zemes konsolidācijā nav paredzēts atsavināt (izņemot gadījumus, kad zemes starpgabalu nebūs iespējams izveidot kā patstāvīgi izmantojamu zemes vienību), bet gan – uzlabot valstij un pašvaldībai piederošās zemes izmantošanu, pārkārtojot tās robežas. Līdz ar minēto palielināsies tiešo valsts pārvaldes iestāžu vai pašvaldību administratīvais slogs;
2. tā kā Atsavināšanas likums paredz, ka zemes maiņu kā publiskas personas mantas atsavināšanas veidu var pielietot tikai, ja tas nepieciešams publiskas personas funkciju nodrošināšanai, bet zemes konsolidācija pati par sevi nav publiskas personas funkciju nodrošināšana, tad, nemainot Atsavināšanas likuma regulējumu, nebūs iespējams ne iekļaut projektā publiskas personas zemi, ne pārkārtot tās robežas;
3. tiktu ieviesti paralēli atšķirīgi procesi – tas ir, zemes konsolidācijā mainoties zemēm privātpersonai ar privātpersonu un privātpersonai ar publisku personu, kas ne tikai sarežģītu zemes konsolidācijas procesu, bet arī neveicinātu projekta dalībnieku iesaistīšanos zemes konsolidācijas procesā;
4. nesamērīgi tiks palielināts projekta izstrādes laiks un tā izmaksas, jo prasība, lai publiskas personas zeme, tai skaitā, zemes starpgabali, pirms to atsavināšanas ir uzmērīti un ierakstīti zemesgrāmatā, lai gan, īstenojot projektu, tie tiks izveidoti par patstāvīgi izmantojamām zemes vienībām vai pievienoti blakus esošajām zemes vienībām, palielinās projekta izstrādes laiku un izmaksas, kas saistītas ar šo zemes starpgabalu uzmērīšanu, robežzīmju ierīkošanu un īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

### 2.1.4. Zemes konsolidācijas projektu finansēšana

Zemes pārvaldības likuma 9. pantā ir noteikti projektu finansēšanas pamatprincipi:

1. zemes konsolidācijas ierosināšanu finansē no valsts budžeta līdzekļiem, izņemot pieprasījuma iesniegšanas izmaksas, ko sedz no zemes konsolidācijas ierosinātāja finanšu līdzekļiem;
2. zemes konsolidācijas projekta izstrādi un ieviešanu finansē:

2.1) no privātpersonu finanšu līdzekļiem, vietējās pašvaldības vai valsts budžeta līdzekļiem, ja zemes konsolidāciju ierosinājušas privātpersonas;

2.2) no vietējās pašvaldības budžeta līdzekļiem, ja zemes konsolidāciju ierosinājusi vietējā pašvaldība;

2.3) no valsts budžeta vai valsts kapitālsabiedrības finanšu līdzekļiem, ja zemes konsolidāciju ierosinājusi valsts tiešās pārvaldes iestāde vai valsts kapitālsabiedrība.

1. projekta izstrādi un ieviešanu var finansēt, apvienojot privātpersonu finanšu līdzekļus, vietējās pašvaldības budžeta un valsts budžeta līdzekļus.

Tā kā no minētā izriet, ka projekta izstrādi un ieviešanu var finansēt, apvienojot privātpersonu finanšu līdzekļus, vietējās pašvaldības budžeta un valsts budžeta līdzekļus (ja konsolidācijā kā zemes īpašnieki iesaistītas gan publiskas personas, gan saimnieciskās darbības veicēji), kā arī tas, ka projekta izstrādi un ieviešanu var finansēt no vietējās pašvaldības budžeta, valsts budžeta vai valsts kapitālsabiedrības finanšu līdzekļiem (ja zemes konsolidāciju ierosinājusi vietējā pašvaldība, valsts tiešās pārvaldes iestāde vai valsts kapitālsabiedrība), tad, sedzot zemes konsolidācijas pasākumu izmaksas no vietējo pašvaldību vai valsts budžeta līdzekļiem, būs jāievēro komercdarbības atbalsta nosacījumi, neatkarīgi no tā, kas ir ierosinājis zemes konsolidācijas projektu.

Ņemot vērā citu valstu pieredzi, zemes konsolidācijas pasākumus ir vēlams plānot, projektu izstrādē un īstenošanā paredzot publiskā finansējuma piesaisti. Ja zemes konsolidācija tiek veikta, apvienojot tikai projekta dalībnieku līdzekļus atbilstoši to projektā iekļautās zemes platībai vai plānotajam ieguvumam, apgrūtināta ir kopējo pasākumu īstenošana, lai gan tieši kopējie resursi kā ūdens, zaļā infrastruktūra vai ceļu tīkls ir veidojami un uzturami plašākā mērogā par individuālu īpašumu vai zemes vienību grupu. Zemes konsolidācijas pasākumi būtu īpaši piemēroti teritorijās, kur zemes īpašumu telpisko struktūru nav bijis iespējams uzlabot darījumu ceļā, tas ir, zemes fragmentācija vai piekļuves iespēju neesamība ir šķērslis zemes racionālai izmantošanai.

**Neatrisinot minētās problēmas:**

1. projektu izstrādi un īstenošanu finansējot vienīgi no projekta dalībnieku līdzekļiem, zemes konsolidācija nebūs vienlīdz pieejama visiem zemes īpašniekiem atkarībā no to zemes vienību atrašanās vietas, nekustamā īpašuma kopējās vērtības un ekonomiskās darbības, tāpēc tās ekonomiskie ieguvumi būs galvenokārt vērsti uz lielsaimniecībām;
2. iztrūkstot publiskajam finansējumam, projekta uzdevumos un risinājumos būs ierobežota iespēja īstenot kopējās intereses jeb pasākumus, kas paredzēti infrastruktūras, vides aizsardzības, ainavas un publiskās telpas kvalitātes uzlabošanai.

## 2.2. Otrā risinājuma problēmu izklāsts

Otrais risinājums paredz zemes konsolidācijā izslēgt tiešu valsts līdzdalību zemes konsolidācijas norises organizēšanā, atstājot to pašu zemes īpašnieku ziņā. Ievērojot, ka teritorijas sakārtošanu bez valsts tieša atbalsta iespējams veikt, īstenojot Zemes ierīcības likumā noteiktos zemes ierīcības darbus, tad otrais risinājums piedāvā zemes konsolidāciju veikt minētā procesa ietvaros.

Zemes pārvaldības likuma 9. panta pirmās daļas 1. punkts un 10. pants nosaka vairākus zemes konsolidācijas ierosināšanas posmus – zemes konsolidācijas pieprasījuma iesniegšana, izvērtēšana, zemes konsolidācijas projekta perspektīvās teritorijas noteikšana, sākotnējās pārrunas ar zemes konsolidācijas projekta perspektīvajā teritorijā iekļautās zemes īpašniekiem vai, ja tādu nav, ar tās tiesiskajiem valdītājiem, kā arī ar citām ieinteresētajām personām. Minētais noteikts Valsts zemes dienesta kompetencē, tāpat kā līgumu slēgšana ar zemes īpašniekiem vai, ja tādu nav, ar tās tiesiskajiem valdītājiem par dalību zemes konsolidācijā un lēmuma pieņemšana par zemes konsolidācijas projekta izstrādes uzsākšanu. Minētie posmi nav aktuāli zemes ierīcības procesā.

Tāpat Zemes ierīcības likumā ir noteikts šaurāks zemes ierīcības projektu ierosinātāju loks, nekā tas paredzēts Zemes pārvaldības likuma 10. panta pirmajā daļā attiecībā uz zemes konsolidācijas ierosināšanu (skatīt 2. tabulu):

*2. tabula "Ierosinātāji"*

|  |  |
| --- | --- |
| **Zemes pārvaldības likuma 10. panta pirmā daļa** | **Zemes ierīcības likuma 5. pants** |
| 1) zemes īpašnieki vai tiesiskie valdītāji attiecīgi par savā īpašumā vai tiesiskajā valdījumā esošo zemi;  2) vietējā pašvaldība vai tiešās pārvaldes iestāde pēc savas iniciatīvas par teritoriju, kurā var atrasties arī citu personu īpašumā vai tiesiskajā valdījumā esošā zeme. | 1) zemes īpašnieks vai vairāki īpašnieki attiecībā uz saviem īpašumiem vai būvju īpašnieki pēc saskaņošanas ar zemes īpašniekiem, ja būves atrodas uz svešas zemes un ir patstāvīgi īpašuma objekti;  2) valsts tiešās pārvaldes iestāde attiecībā uz valstij piekrītošo zemi, ja tas nepieciešams valsts vai sabiedrības interesēs.  3) pašvaldība attiecībā uz tai piekrītošo zemi, ja tas nepieciešams šīs pašvaldības autonomo funkciju veikšanai.  4) valsts tiešās pārvaldes iestāde vai pašvaldība attiecībā uz nekustamiem īpašumiem, kurus paredzēts atsavināt sabiedrības vajadzībām;  6) aizsargājamo teritoriju pārvaldes attiecībā uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām. |

Ievērojot, ka zemes konsolidācijas mērķis saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 1. panta pirmās daļas 13. punktā noteikto zemes konsolidācijas definīciju ir ne tikai veidot racionālu saimniecību struktūru un zemes gabalu platību, bet arī veicināt lauku infrastruktūras un lauku attīstību, kā arī vides aizsardzību, konstatējams, ka zemes konsolidācija ir vērsta uz plašu teritorijas sakārtošanas pasākumu kopumu. Skatoties no viena vai dažu zemes īpašnieku skatu punkta bieži vien ir neiespējami saskatīt teritorijas kopainu un izstrādāt robežu pārkārtošanas risinājumus tā, lai tiktu veicināta teritorijas sakārtošana plašākā mērogā. Līdz ar to būtu vēlama procesa iniciēšana no personas, kas atbildīga par konkrētās teritorijas attīstību – tas ir, vietējās pašvaldības, kurai tiktu dotas īpašas pilnvaras zemes konsolidācijas veicināšanai. Atzīmējams, ka zemes konsolidācijā joprojām saglabājams brīvprātības princips, līdz ar to vietējā pašvaldības loma zemes konsolidācijas veicināšanai būtu balstāma uz zemes īpašnieku informēšanas pasākumiem, teritorijas izpēti un attiecīgo risinājumu piedāvājumiem zemes īpašniekiem pašvaldības esošo resursu ietvaros.

Saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu zemes konsolidāciju īsteno, izstrādājot zemes konsolidācijas projektu un uzmērot tajā paredzēto zemes vienību robežas dabā un nostiprinot īpašuma tiesības zemesgrāmatā. Paredzot, ka zemes konsolidāciju īsteno, izstrādājot zemes ierīcības projektu, no Zemes pārvaldības likuma svītrojamas attiecīgās normas gan par projekta izstrādi, gan zemes konsolidācijas īstenošanu un finansēšanu. Pretējā gadījumā pastāvēs divas atšķirīgas procedūras zemes konsolidācijas īstenošanai. Šī paša iemesla dēļ no Zemes pārvaldības likuma svītrojams 13. panta pirmās daļas 4. punkts, kas paredz Ministru kabinetam izdod noteikumus par zemes konsolidācijas ierosināšanas un finansēšanas kārtību, par zemes konsolidācijas projekta saturu, izstrādes un īstenošanas kārtību, kā arī par kārtību, kādā nosaka zemes gabalu relatīvo novērtējumu zemes konsolidācijas vajadzībām, jo saskaņā ar Zemes ierīcības likuma 8. panta pirmajā daļā noteikto zemes ierīcības darbu un atbilstoši 2. risinājumam arī zemes konsolidācijas darbu veikšanai būs izstrādājams zemes ierīcības projekts, kura izstrādes kārtību jau nosaka Ministru kabineta 2016. gada 2. augusta noteikumi Nr. 505 "Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi".

Saskaņā ar Zemes ierīcības likuma pārejas noteikumu 1. punktu līdz zemes pirmreizējai ierakstīšanai zemesgrāmatā lēmumu par zemes privatizācijas un zemes reformas kārtībā veidojamo zemes vienību sadalīšanu, apvienošanu vai zemes robežu pārkārtošanu pieņem vietējā pašvaldība, ievērojot vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu un normatīvajos aktos par teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi noteiktās prasības. No minētā izriet, ka zemei, kurai nav veikta pirmreizējā ierakstīšana zemesgrāmatā, zemes ierīcības projektu neizstrādā. Minētais nav attiecināms uz publiskas personas zemi, kurai zemes ierīcības projektu var izstrādāt saskaņā ar Zemes ierīcības likuma 5. panta 2. un 3. punktu. Tas savukārt nozīmē, ka arī zemes konsolidācijā iesaistāmas tikai tādas privātpersonas zemes vienības, uz kurām īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā. Turpretim no Zemes pārvaldības likuma 10. panta pirmās daļas 1. punktā noteiktā, ka zemes konsolidāciju ierosina zemes īpašnieki vai, ja tādu nav, tās tiesiskie valdītāji par savā īpašumā vai tiesiskajā valdījumā esošu zemi, izriet, ka zemes konsolidāciju ir tiesīgi ierosināt arī zemes tiesiskie valdītāji par savā valdījumā esošo zemi, kurai nav veikta pirmreizējā tās ierakstīšana zemesgrāmatā.

Ja zemes konsolidāciju ir tiesīgi ierosināt zemes tiesiskie valdītāji par zemi, kurai nav veikta pirmreizējā tās ierakstīšana zemesgrāmatā, bet zemes ierīcības projektu zemes konsolidācijā veicamajai robežu pārkārtošanai šādai zemei normatīvais regulējums neparedz izstrādāt, veidojas Zemes ierīcības likuma un Zemes pārvaldības likuma normu pretrunas.

Attiecībā uz valstij vai vietējai pašvaldībai piekrītošo vai piederošo zemi, kurai nav veikta tās pirmreizējā ierakstīšana zemesgrāmatā, iepriekš minēto pretrunu nav, tas ir, šādām zemes vienībām var ierosināt gan zemes konsolidāciju, gan zemes ierīcības projekta izstrādi. Minētais izriet no Zemes pārvaldības likuma 11. panta otrās daļas, kas nosaka, ka projektā iekļauj zemes gabalus, attiecībā uz kuriem zemes konsolidācijas dalībnieki noslēguši līgumu ar Valsts zemes dienestu par dalību zemes konsolidācijā, šā likuma [17.](https://likumi.lv/ta/id/270317#p17) panta pirmajā daļā minētos zemes gabalus, Latvijas zemes fonda zemes gabalus, zemes gabalus pēc ceļa rekultivācijas, vietējai pašvaldībai piekritīgos starpgabalus, kas robežojas ar zemes konsolidācijas dalībnieku zemes gabaliem, kā arī citu vietējai pašvaldībai piederošo vai piekritīgo zemi, kas nav nepieciešama vietējās pašvaldības funkciju īstenošanai, un Zemes ierīcības likuma 5. panta otrās un trešās daļas, kas nosaka, ka zemes ierīcības projektu ierosina par valstij un pašvaldībai piekrītošo zemi, ja tas nepieciešams attiecīgi valsts vai sabiedrības interesēm un pašvaldības autonomo funkciju veikšanai.

Tā kā zemes robežu pārkārtošana pēc būtības traktējama kā zemes maiņa, tad gadījumos, kad tiks pārkārtotas robežas starp vietējai pašvaldībai vai valstij piekritīgu zemi un privātpersonai piederošu zemi, būs piemērojamas Atsavināšanas likuma normas, no kurām izriet, ka pašvaldībai vai valsts institūcijai piekrītošā zeme būs pirmreizēji jāieraksta zemesgrāmatā pirms zemes konsolidācijas uzsākšanas.

Zemes ierīcības projekts īstenojams saskaņā ar Zemes ierīcības likuma 22. pantā noteikto – tas ir, tas īstenojams četru gadu laikā pēc zemes ierīcības projekta apstiprināšanas un īstenošana ir pabeigta, kad zemes ierīcības projektā iekļautā teritorija ir kadastrāli uzmērīta, dati ir reģistrēti Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma tiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatā.

Lai zemes robežu pārkārtošanu uzskatītu par tiesisku darījumu, zemes konsolidācijas dalībniekiem slēdzams zemes maiņas līgums. Ņemot vērā to, ka zemes maiņa dotajā gadījumā tiks veikta pēc zemes konsolidācijas dalībnieku labprātīgas vienošanās, tad Zemes pārvaldības likumā nebūtu saglabājamas normas par zemes relatīvā novērtējuma noteikšanu.

Atbilstoši Zemes pārvaldības likuma 9. panta trešajā daļā noteiktajam zemes konsolidācijas ierosināšanu finansē no valsts budžeta līdzekļiem. Atsakoties no valsts tiešas iesaistes zemes konsolidācijas procedūrās, lieki ir gan Zemes pārvaldības likuma 9. panta pirmās daļas 1. punktā noteiktie zemes konsolidācijas ierosināšanas posmi, gan minētā likuma 10. pantā noteiktie zemes konsolidācijas ierosināšanas posma nosacījumi.

Attiecībā uz projekta izstrādi un īstenošanu jāatzīmē, ka Zemes ierīcības likuma 6. pantā ir noteikts, ka zemes ierīcības darbus, kā arī zemes ierīcības projekta saskaņošanu un apstiprināšanu finansē to ierosinātājs. Ja zemes ierīcības darbus ierosina vairākas šajā likumā noteiktās personas, tad katras personas līdzfinansējuma daļu nosaka proporcionāli zemes ierīcības projektā ietvertajai tās īpašumā esošajai zemes platībai vai savstarpēji vienojoties.

Turpretim Zemes pārvaldības likums paredz, ka zemes konsolidācijas projekta izstrādi un ieviešanu finansē personas, kas ierosinājušas zemes konsolidāciju, bet to var finansēt, apvienojot privātpersonu finanšu līdzekļus, vietējās pašvaldības un valsts budžeta līdzekļus.

Paredzot zemes konsolidācijas īstenošanai izmantot esošās, praksē jau realizētās procedūras, tas ir, veicot zemes robežu pārkārtošanu, izstrādājot zemes ierīcības projektu, uz zemes konsolidācijas procesu būtu attiecināmi Zemes ierīcības likumā noteiktie finansēšanas principi, taču, lai veicinātu zemes konsolidācijas īstenošanu, vienlaicīgi būtu saglabājamas Zemes pārvaldības likuma normas attiecībā uz iespēju apvienot privātpersonu finanšu līdzekļus ar valsts un pašvaldību finanšu līdzekļiem.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2016. gada 2. augusta noteikumu Nr. 505 "Zemes ierīcības projekta izstrādes noteikumi" 11. punktu vietējā pašvaldība izsniedz zemes ierīcības projekta izstrādes nosacījumus, kā arī izdod administratīvo aktu par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu vai noraidīšanu. Atbilstoši minēto noteikumu 27. punktam vietējai pašvaldībai ir pienākums izvērtēt, vai zemes ierīcības projekta izstrādē ir ievēroti zemes ierīcības projekta izstrādes nosacījumi, prasības, kas noteiktas normatīvajos aktos teritorijas plānošanas, izmantošanas, apbūves vai zemes ierīcības jomā, kā arī citu normatīvo aktu prasības. No noteiktajām tiesību normām izriet, ka vietējai pašvaldībai ir liela nozīme zemes ierīcības projektu izstrādē. Minētais attiektos arī uz zemes konsolidāciju, kas īstenota zemes ierīcības projekta ietvaros. Tātad, pieņemot lēmumu par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu, pašvaldībai būtu izvērtējams, vai zemes ierīcības projekts zemes konsolidācijas vajadzībām izstrādāts atbilstoši Zemes pārvaldības likumā noteiktajam zemes konsolidācijas mērķim.

Zemes konsolidācija atbilstoši Zemes pārvaldības likumā noteiktajai definīcijai ir vērsta uz apjomīgiem teritorijas sakārtošanas darbiem, nevis tikai dažu nekustamo īpašumu līmenī, kas pārsvarā ir zemes ierīcības projektos. Pastāv risks, ka tikai ar zemes īpašnieku iniciatīvu šādu vērienīgumu nebūs iespējams sasniegt. Ievērojot augstāk minēto par vietējās pašvaldības būtisko lomu zemes ierīcībā, secināms, ka vietējā pašvaldība varētu būt tā institūcija, kas ar savām darbībām veicinātu arī zemes konsolidācijas īstenošanu.

Viens no veicināšanas pasākumiem ir jau šīs nodaļas sākumā aprakstītās darbības, tādas kā zemes īpašnieku informēšanas pasākumi, teritorijas izpēte un attiecīgo risinājumu piedāvāšana zemes īpašniekiem.

Vēl viens veids, kā veicināt zemes konsolidāciju, ir motivēt zemes īpašniekus tajā piedalīties. Viens no motivācijas pasākumiem varētu būt nekustamā īpašuma nodokļu atvieglojumu piemērošana. To saņēmēju loku nosaka vietējā pašvaldība, ievērojot likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.1 pantā noteiktos principus.

[Zemesgrāmatu likuma](http://likumi.lv/doc.php?id=60460" \t "_blank) 106. pants noteic, ka zemesgrāmatu lietās par rajona (pilsētas) tiesu veiktajām darbībām ņem kancelejas un valsts nodevu. Par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā maksājamās valsts nodevas apmēru un samaksas kārtību, kā arī atbrīvojumus no valsts nodevas samaksas nosaka Ministru kabinets.

Valsts nodevas apmēru par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā un samaksas kārtību, kā arī atbrīvojumus no valsts nodevas samaksas nosaka Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumi Nr. 1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā".

Saskaņā ar likuma "Par nodokļiem un nodevām" 1. panta 2. punktu valsts nodeva ir obligāts maksājums valsts budžetā vai šajā likumā noteiktajos gadījumos pašvaldības budžetā par valsts vai pašvaldības institūcijas veicamo darbību, kas izriet no šīs institūcijas funkcijām. Valsts nodevas mērķis ir personu darbību regulēšana (kontrolēšana, veicināšana, ierobežošana). Valsts nodevas apmērs nav tiešā veidā saistīts ar institūcijas veiktās darbības izmaksu segšanu.

Ministru kabineta 2012. gada 20. martā pieņemtajā informatīvajā ziņojumā "Par valsts nodevu un maksas pakalpojumu nošķiršanu un nodevu sistēmas pilnveidošanu" (prot. Nr. 16, 31. §) norādīts, ka valsts nodevas par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu apmērs nav saistīts ar izdevumu, kas radušies iestādei, sniedzot pakalpojumu vai veicot darbības, segšanu. Taču ar noteiktā valsts nodevas par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu apmēra palīdzību pamatā tiek nodrošināta regulējošā funkcija, kas atspoguļojas gan pašā nodevas noteikšanas diferenciācijā, gan nekustamā īpašumu tirgus regulācijā.

No Zemes pārvaldības likuma 1. panta pirmās daļas 13. punktā noteiktā izriet, ka zemes konsolidācijas mērķa - racionālu saimniecību struktūru un zemes vienību platību veidošanai, kā arī, lauku infrastruktūras un lauku attīstības un vides aizsardzības veicināšanai, sasniegšana tiek realizēta pārkārtojot projekta dalībniekiem piederošās zemes robežas. Tā kā zemes robežu pārkārtošana noslēdzas ar zemes kadastrālo uzmērīšanu, sagatavojot zemes robežu plānus, un attiecīga dokumenta (zemes maiņas līgums) sagatavošanu, nekustamā īpašuma un tam pievienoto zemes vienību skaita un platību izmaiņu veikšanu zemesgrāmatā, secināms, ka zemes maiņa ir tikai viens no zemes konsolidācijas pasākumu īstenošanas rīkiem un nav saistīts ne ar personu darbību regulēšanu (kontrolēšana, veicināšana, ierobežošana), ne nekustamā īpašumu tirgus regulāciju.

Ievērojot minēto, lai veicinātu zemes konsolidācijas norisi projekta dalībnieki būtu atbrīvojami no valsts nodevas par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā samaksas, analoģiski kā tas paredzēts Latvijas zemes fonda pārvaldītājam akciju sabiedrībai "Attīstības finanšu institūcija Altum" par zemes privatizāciju lauku apvidos regulējošajos normatīvajos aktos noteiktās lauksaimniecības zemes īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

Ievērojot to, ka zemes konsolidācijā var tikt iesaistīti arī saimnieciskās darbības veicēji, tad to atbrīvošana no valsts nodevas samaksas vai nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas zemes konsolidācijā realizējamās zemes maiņas ceļā vērtējama komercdarbības atbalsta kontekstā.

Pēc aptuveniem aprēķiniem zemes konsolidācijas īstenošanas izmaksas vienam dalībniekam atbilstoši otrajam risinājumam varētu veidot apmēram 1000 -1500 EUR, ietverot pakalpojuma maksu par zemes ierīkotāja un zemes kadastrālās uzmērīšanas speciālista pakalpojumiem, kā arī pakalpojumiem, kas attiecas uz zemes konsolidācijas izvērtēšanu (vietējā pašvaldība), kadastra datu aktualizāciju (Valsts zemes dienests) un īpašuma tiesību reģistrēšanu (zemesgrāmata, notārs).

**Neatrisinot minētās problēmas:**

1. zemes konsolidācijā būs jāveic Zemes pārvaldības likuma 9. panta pirmās daļas 1. punktā un 10. pantā noteiktais ierosināšanas posms, tādējādi radot nevajadzīgu administratīvo slogu un nelietderīgi izmantojot valsts budžeta līdzekļus;
2. nenosakot vietējai pašvaldībai pienākumu veicināt zemes konsolidāciju tās teritorijā, zemes konsolidācijas apjomi varētu būt salīdzinoši nelieli, līdz ar to netiktu pielietots šis efektīvais instruments racionālas saimniecības struktūras izveidei, lauku infrastruktūras un lauku attīstības veicināšanai un vides aizsardzībai;
3. saglabājot Zemes pārvaldības likuma 9. panta pirmajā daļā noteikto prasību zemes konsolidācijas vajadzībām izstrādāt zemes konsolidācijas projektu, tiktu radītas divas atšķirīgas zemes konsolidācijas īstenošanas procedūras.
4. zemes konsolidāciju atbilstoši Zemes pārvaldības likuma 10. panta pirmās daļas 1. punktam varēs ierosināt tiesiskie valdītāji par savā tiesiskajā valdījumā esošo zemi, taču zemes ierīcības projektu zemes konsolidācijai nebūs iespējams izstrādāt, jo Zemes ierīcības likuma 5. panta pirmais punkts izslēdz iespēju šādām personām ierosināt zemes ierīcības projekta izstrādi;
5. zemes robežu pārkārtošana balstītos uz dažādiem principiem, jo saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 11. panta ceturtās daļas 1. un 3. punktu zemes konsolidācijā zemes robežas plāno, ievērojot zemes gabalu relatīvo novērtējumu un teritorijas attīstības plānošanas dokumentus, turpretim zemes ierīcības projektā– ievērojot teritorijas attīstības plānošanas dokumentus, kā tas noteikts Zemes ierīcības likuma 7. panta 1. punktā
6. tiks paredzēts valsts atbalsts zemes konsolidācijas ierosināšanai, lai gan saskaņā ar Zemes ierīcības likuma 6. pantu ir noteikts, ka zemes ierīcības darbus finansē to ierosinātājs;
7. neparedzot atvieglojumus zemes konsolidācijā iesaistītajām personām, netiks radīti apstākļi, kas varētu veicināt teritorijas attīstību.

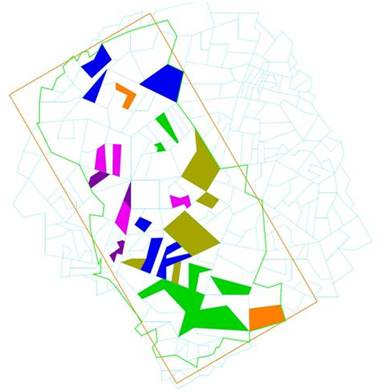
# 3. ZEMES KONSOLIDĀCIJAS IEVIEŠANAS RISINĀJUMI

## 3.1. Pirmā risinājuma apraksts

### 3.1.1. Zemes konsolidācijas ierosināšana

Saņemot pieprasījumu, pirmais kritērijs, lai Valsts zemes dienests lemtu par zemes konsolidācijas uzsākšanu, ir zemes konsolidācijas ierosinātāja atbilstības pārbaude Zemes pārvaldības likuma 10. panta pirmajā daļā minētajam personu lokam.

Papildus īpašuma statusam un piederībai būtu jānoskaidro, vai attiecībā uz pieprasījumā norādīto zemi pastāv kādi teritoriāli vai juridiski šķēršļi.



8. attēls. **Projekta perspektīvās teritorijas piemērs**: dažādas krāsas attēlo pieprasījumā iekļautās zemes vienības, neregulārā kontūra apkopo tās papildu zemes vienības, kuru iekļaušana projektā var būt piemērota zemes konsolidācijas veikšanai

Tā kā juridiskie šķēršļi, uzsākot zemes konsolidāciju, var būt novērsti projekta īstenošanas laikā, tad piedāvātais risinājums paredz atteikties no nepieciešamības iesniegt kreditora piekrišanu zemes robežu pārkārtošanai, kā to nosaka Zemes pārvaldības likuma 10. panta otrā daļa. Savukārt, lai nodrošinātu, ka zemes konsolidācija sekmīgi noslēdzas, Zemes konsolidācijas noteikumos jānosaka, ka potenciālie projekta dalībnieki paraksta apliecinājumu ne tikai par gatavību dalībai zemes konsolidācijā, bet arī par sekām īpašuma aprobežošanai projekta izstrādes un īstenošanas gaitā. Pirms apliecinājuma parakstīšanas Valsts zemes dienests izskaidros projekta dalībniekiem par nepieciešamību atturēties no nekustamā īpašuma tiesību aprobežošanas projekta laikā.

Projekta perspektīvo teritoriju veidos zemes vienības, kuru īpašniekiem vai tiesiskajiem valdītājiem Valsts zemes dienests nosūtīs uzaicinājumu piedalīties pārrunās par dalību zemes konsolidācijā un projekta izstrādes uzsākšanu: tātad projekta perspektīvā teritorija noteiks potenciālo projekta dalībnieku grupu.

Projekta perspektīvo teritoriju veidos zemes vienības, kuru savstarpējo robežu pārkārtošana vai novietojuma maiņa atbilst pieprasījumā norādītajam projekta izstrādes mērķim un ar to saistītajiem uzdevumiem. Valsts zemes dienests šīs zemes vienības noteiks, izmantojot Kadastra informācijas sistēmas teksta un telpiskos datus par nekustamā īpašuma objektu izvietojumu un zemes lietošanas veidiem, kā arī citus ģeotelpiskās informācijas avotus par ainavas struktūru, lauku blokiem un teritorijas izmantošanu (skatīt 8. attēlu).

Pastāv augsta varbūtība, ka sākotnējās perspektīvās projekta teritorijas konfigurācija un platība ievērojami mainīsies konsultāciju procesā, jo brīvprātīgu dalību zemes konsolidācijā nav iespējams paredzēt tikai no sekundāro datu analīzes, nepielietojot komunikatīvās plānošanas metodes. Šī iemesla dēļ jāparedz iespēja projekta perspektīvo teritoriju precizēt zemes konsolidācijas ierosināšanas gaitā līdz pat lēmuma pieņemšanai par projekta izstrādes uzsākšanu, ar kuru tiek noteikta faktiskā projekta teritorija.

Lai gan zemes maiņas un robežu pārkārtošanas risinājumu skaits ir atkarīgs no projekta dalībnieku un zemes vienību skaita, kā arī zemes platības (turpmāk – projekta mērogs), ir nosakāmi ierobežojumi vienas projekta teritorijas, tai skaitā arī projekta perspektīvās teritorijas maksimālajam lielumam. Pēc konsultācijām ar citu Eiropas valstu pārstāvjiem[[6]](#footnote-7), optimāls projekta teritorijas robežlielums varētu būt 1300 ha, bet maksimālais attālums starp divām konsolidējamām zemes vienībām vienlaidus apgabalā nav lielāks par 4000 metriem. Šādi rādītāji iegūti, ņemot vērā Lietuvas pieredzi.

Tā kā projekta perspektīvā teritorija ir ietvars, kas zemes konsolidācijas ierosināšanas posmā tiek pielāgots projekta izstrādei atkarībā no potenciālo dalībnieku atsaucības un intereses, tā var tikt noteikta lielākā platībā, piemēram, līdz 3000 ha, bez īpaša attāluma ierobežojuma starp vistālākajām zemes vienībām – projekta perspektīvās teritorijas konfigurācija ir izvēlējama atkarībā no zemes izmantošanas veidotā telpiskā raksta un zemes īpašumu struktūras, izvērtējot pieprasījumā minēto projekta izstrādes mērķi. Savukārt platības ierobežojums projekta izstrādei – 1500 ha un zemes vienību savstarpējais maksimālais attālums nav lielāks par 10 km – ir attiecināms uz projekta teritoriju, ko Valsts zemes dienests apstiprina ar lēmumu par projekta izstrādes uzsākšanu. Šāda robežvērtība izvēlēta, jo atsevišķa projekta ietvaros zemes novērtēšana un robežu pārplānošana pārāk lielā teritorijā sarežģīs projekta organizatorisko struktūru.

Valsts zemes dienests informāciju par projekta ieceri un sākotnēji noteikto projekta perspektīvo teritoriju nosūta tām vietējām pašvaldībām, kuru administratīvo teritoriju robežās paredzēts izstrādāt un īstenot projektu.

Pēc zemes konsolidācijas ieceres un projekta perspektīvajā teritorijā risināmo jautājumu saskaņošanas ar vietējo pašvaldību, Valsts zemes dienests sadarbībā ar pašvaldību organizē pārrunas ar projekta perspektīvajā teritorijā iekļauto un projekta perspektīvās teritorijas robežojošo nekustamo īpašumu īpašniekiem, lai veicinātu to iesaisti projektā, kā arī informētu par projekta izstrādes un īstenošanas plānotajām izmaksām, realizācijas gaitu un rezultātiem. Minētajās sarunās iesaistāmas un vēlāk par pieņemto lēmumu par zemes konsolidācijas uzsākšanu konkrētā teritorijā informējamas ir arī citas institūcijas, ja projekta perspektīvā teritorija skar to intereses, kā, piemēram, Dabas aizsardzības pārvaldi, ja projekta perspektīvā teritorija skar īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, Nacionālo kultūras mantojuma pārvaldi, ja projekta perspektīvajā teritorijā atrodas valsts nozīmes nekustamie kultūras pieminekļi, un citas institūcijas.

Pārrunu organizēšana ar projekta perspektīvās teritorijas zemes īpašniekiem ir veids, kā identificēt papildu potenciālos projekta dalībniekus, jo pieprasījumi var tikt iesniegti arī par viena zemes īpašnieka vairākām zemes vienībām, kuru konsolidēšanai ir nepieciešama maiņa ar citiem zemes īpašniekiem. Lai veicinātu sadarbību projekta ietvaros, zemes konsolidācijas ierosināšanā Valsts zemes dienests veiks koordinēšanas funkciju, konsultējot pieprasījuma iesniedzēju par projekta uzsākšanas iespējām vēlamajā teritorijā un uzrunājot citus zemes īpašniekus, kuru dalība projektā var būt nepieciešama vai vēlama. Projekta izstrādes uzsākšanai pastāv dažādas pieejas: projektu var izstrādāt gan vienkāršai zemes robežu un zemes maiņai, gan ierosināšanas posmā definēt vēl papildu uzdevumus un paplašināt projekta mērogu. Katrā atsevišķā gadījumā ir jāizvērtē projekta dalībnieku individuālie ieguvumi, kā arī projekta izstrādes un īstenošanas izmaksu sadalījums, kas mainīsies atkarībā no projekta teritorijas lieluma un projekta izstrādes mērķa.

Lai paustu piekrišanu dalībai zemes konsolidācijā, potenciālajiem projekta dalībniekiem mēneša laikā pēc pārrunu norises Valsts zemes dienestā jāiesniedz apliecinājums par dalību zemes konsolidācijā (turpmāk – apliecinājums). Atbilstoši saņemtajiem apliecinājumiem Valsts zemes dienests precizē projekta perspektīvās teritorijas robežas un izvērtē, vai tajā iespējams realizēt zemes konsolidācijas ierosinātāju un potenciālo projekta dalībnieku ieceres (projekta izstrādes mērķi). Gadījumā, ja projekta perspektīvās teritorijas maiņai nav piemērota risinājuma, Valsts zemes dienests pieņem lēmumu par atteikumu uzsākt zemes konsolidāciju.

Lēmums par projekta izstrādes uzsākšanu, ar kuru tiek apstiprināta projekta teritorija, stājas spēkā pie nosacījuma, ja katrs potenciālais projekta dalībnieks, kurš iesniedzis apliecinājumu, ir parakstījis dalības līgumu. Ja noteiktā termiņā atsevišķi dalības līgumi netiek parakstīti, nav iespējams uzsākt projekta izstrādi visā iepriekš noteiktajā projekta teritorijā. Šādā situācijā Valsts zemes dienests izvērtē, vai iespējams sasniegt projekta izstrādes mērķi, izslēdzot no projekta teritorijas tās zemes vienības, par kurām nav noslēgti dalības līgumi. Ja pieprasījumā iekļauto un pārrunās apspriesto projekta izstrādes mērķi var sasniegt sašaurinot potenciālo projekta dalībnieku loku, Valsts zemes dienests izdara grozījumus lēmumā par projekta izstrādes uzsākšanu, mainot projekta teritoriju, un tas stājas spēkā bez papildus dalības līgumu parakstīšanas. Savukārt, ja projekta izstrādes mērķi nav iespējams sasniegt, nepiesaistot vēl citus potenciālos projekta dalībniekus, kuri līdzšinējā ierosināšanas procesā nav piedalījušies, bet pārējie dalības līgumus parakstījušie projekta dalībnieki vēlas turpināt iesaistītes zemes konsolidācijā, Valsts zemes dienests veic jaunu projekta perspektīvās teritorijas izvēli, konsultējas ar pašvaldību un organizē atkārtotu pārrunu un papildu apliecinājumu iesniegšanas procesu. Tā rezultātā tiek veikti grozījumi lēmumā par projekta izstrādes uzsākšanu, mainot projekta teritoriju un paplašinot potenciālo projekta dalībnieku loku. Tādējādi netiks pārtraukta jau vienošanos panākušās projekta dalībnieku grupas (vairākuma) ieceru turpmākā realizācija projekta izstrādes un īstenošanas gaitā. Tomēr gadījumos, kad pēc atsevišķu dalības līgumu nenoslēgšanas nav citu projekta teritorijas un papildu potenciālo projekta dalībnieku varianti, Valsts zemes dienests pieņem lēmumu par atteikumu uzsākt zemes konsolidāciju, līdz ar to arī noslēgtie dalības līgumi zaudē spēku un ierosināšanas process noslēdzas bez projekta izstrādes uzsākšanas.

Lai mazinātu gadījumu skaitu, kad zemes konsolidācijas ierosināšana tiek pārtraukta tās noslēguma posmā, potenciālie projekta dalībnieki ir jāinformē par dalības līguma nozīmi un to paredzamo saturu jau pārrunu laikā pirms apliecinājumu iesniegšanas. Valsts zemes dienesta pienākumos ietilptu zemes konsolidācijas dalībnieku informēšana par zemes konsolidācijas procesa norises kārtību un projekta realizēšanas procedūrām, kā arī aktuālas un salīdzināmas informācijas sniegšana projekta dalībniekiem par to tiesībām un līgumsaistībām piešķirto valsts budžeta līdzekļu ietvaros. Tajā pašā laikā jāņem vērā, ka ne visus apstākļus ir iespējams paredzēt iepriekš, jo projekta dalībnieku intereses var būt atšķirīgas, līdz ar ko projekta risinājuma varianti var manīties līdz pat projekta īstenošanas uzsākšanai.

Slēdzot dalības līgumu, potenciālie projekta dalībnieki piekrīt tā nosacījumiem un tam, ka projekta izstrāde un īstenošana ir process, kuru veido dažādi savstarpēji saistīti pasākumi, piemēram, zemes novērtēšana, robežu novietojuma izmaiņu un piekļuves iespēju plānošana, vienošanās par zemes maiņu un citi, tāpēc dalības līguma saturā ir jāiekļauj nosacījumi attiecībā uz projekta dalībnieku pienākumiem segt projekta izstrādes un īstenošanas izmaksas, tai skaitā, zemes kadastrālās uzmērīšanas pakalpojuma izmaksas, proporcionāli katra projekta dalībnieka projektā iekļautajai zemes platībai un atkarībā no individuālā ieguvuma, izņemot gadījumus, kad projekta izstrādes un īstenošanas izmaksas tiek finansētas tikai no vietējās pašvaldības budžeta līdzekļiem, valsts budžeta līdzekļiem vai valsts kapitālsabiedrības finanšu līdzekļiem, ja zemes konsolidācijas izmaksu segšanai plānots izmantot Eiropas Savienības finanšu instrumentus.

Tāpat vienlīdz būtiski ir vienoties par projekta dalībnieku tiesībām izstāties vai tikt izslēgtiem no projekta dažādos tā posmos, tas ir, paredzot atsevišķu zemes vienību izslēgšanu no projekta teritorijas, neradot apdraudējumu citu projekta risinājumu izstrādei, tādējādi veicinot atvērtu un pārmaiņām pielāgojamu lēmumu pieņemšanas procesu. Ja kāds no projekta dalībniekiem izstājas no projekta tā izstrādes un īstenošanas posmā, Valsts zemes dienests izvērtē, vai projektu ir iespējams turpināt un informē par to visus pārējos projekta dalībniekus.

**Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai:**

1. paredz Zemes pārvaldības likumā:

1.1) noteikt, ka dalības līgumu noslēdz pēc lēmuma par projekta uzsākšanu pieņemšanas;

1.2) noteikt, ka lēmums par zemes konsolidācijas uzsākšanu stājas spēkā pēc tam, kad dalības līgumu noslēguši visi projekta potenciālie dalībnieki;

1.3) svītrot Zemes pārvaldības likuma 10. panta otrajā daļā prasību par kreditora piekrišanu;

1.4.) paplašināt 13. panta pirmās daļas 4. punktā Ministru kabinetam izdošanai paredzēto noteikumu deleģējuma apjomu, lai noteiktu zemes konsolidācijas ierosinājuma saturu, gadījumus, kādiem iestājoties noraidāma zemes konsolidācijas uzsākšana un pieņemams attiecīgs lēmums, un dalības līguma būtiskākos nosacījumus;

1. Zemes konsolidācijas noteikumos noteikt:

2.1) ka zemes konsolidāciju ierosina, iesniedzot Valsts zemes dienestam pieprasījumu zemes konsolidācijai, kurā norādīta informācija par projektā iekļaujamām zemes vienībām un zemes konsolidācijas mērķi, kā arī to, vai zemes robežu pārkārtošanu ierobežo noslēgti līgumi vai citi juridiski šķēršļi;

2.2) Valsts zemes dienesta pienākumu izvērtēt zemes konsolidācijas ierosinātāja atbilstību Zemes pārvaldības likuma 10. panta pirmajā daļā minētajam personu lokam un zemes konsolidācijas mērķa sasniegšanas iespējamību;

2.3) projekta teritorijas izvēles kritērijus, tai skaitā projekta perspektīvās teritorijas noteikšanai, un vienas projekta teritorijas platības robežšķirtnes;

2.4) ka projekta perspektīvās teritorijas izvēli Valsts zemes dienests saskaņo ar pašvaldību, kuras administratīvajā teritorijā tiek realizēta zemes konsolidācija, un organizē pārrunas ar potenciālajiem projekta dalībniekiem, kā arī tām institūcijām, kuru intereses skar perspektīvā projekta teritorija;

2.5) ka potenciālie projekta dalībnieki (kuri neiesniedza pieprasījumu, piekrišanu dalībai zemes konsolidācijā) pēc pārrunām paraksta apliecinājumu par gatavību dalībai zemes konsolidācijā, tai skaitā gatavību novērst juridiska rakstura šķēršļus līdz projekta īstenošanas uzsākšanai, ja tādi ir;

2.6) ka Valsts zemes dienests izvērtē un apkopo saņemtos apliecinājumus, lai pieņemtu lēmumu par esošās vai jaunas projekta perspektīvās teritorijas apstiprināšanu;

2.7) ka tad, ja atbilstoši saņemtajiem apliecinājumiem iespējams sasniegt zemes konsolidācijas mērķi, Valsts zemes dienests nosaka projekta teritoriju un pieņem lēmumu par zemes konsolidācijas uzsākšanu;

2.8) gadījumus, kādiem iestājoties nav iespējams sasniegt zemes konsolidācijas mērķi, kā rezultātā pieņemams lēmums par atteikumu uzsākt zemes konsolidāciju, piemēram, zemes konsolidācijas ierosinātāja ieceri iespējams realizēt ar citiem efektīvākiem risinājumiem (izstrādājot detālplānojumu, zemes ierīcības projektu, tehnisko projektu vai slēdzot līgumu, piemēram, servitūta nodibināšanai), vai nav iespējams noteikt tādu projekta teritoriju, lai realizētu zemes konsolidācijas ierosinātāja ieceri (nepietiekošs projekta dalībnieku skaits, projekta teritorija neatbilst kritērijiem), vai arī tad, ja kāds potenciālais projekta dalībnieks atsakās piedalīties projektā, neparakstot dalības līgumu, teritoriālo vai juridisko šķēršļu gadījumā;

2.9) ka par pieņemto lēmumu Valsts zemes dienests informē zemes konsolidācijas ierosinātāju un tos potenciālos projekta dalībniekus, kuri iesniedza apliecinājumus, kā arī tās institūcijas, kuru intereses skar perspektīvā projekta teritorija, piemēram, Dabas aizsardzības pārvaldi, ja tā nav potenciālais projekta dalībnieks;

2.10) Valsts zemes dienesta tiesības sagatavot dalības līguma projektu un nosūtīt to saskaņošanai potenciālajiem projekta dalībniekiem, kuriem ir pienākums noteiktā termiņā sniegt par to priekšlikumus un iebildumus;

2.11) termiņu, kādā projekta dalībniekiem ir tiesības izteikt iebildumus un priekšlikumus par dalības līguma projekta saturu;

2.12) Valsts zemes dienesta pienākumu projekta dalībnieku sniegto iebildumu izvērtēšanai un attiecīgu izmaiņu veikšanai dalības līguma projektā;

2.13) termiņu, kādā potenciālajiem projekta dalībniekiem ir pienākums parakstīt dalības līgumu;

2.14) dalības līguma būtiskākos nosacījumus, piemēram:

a) termiņu, kādā noslēdzams līgums ar pakalpojuma sniedzēju par projekta izstrādi un projektā jaunizveidoto zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu;

b) dalības līguma nepildīšanas sekas un dalības līguma laušanas gadījumus, piemēram, ja par projekta izstrādes īstenošanas pārtraukšanu vienojušies projekta dalībnieki;

c) pienākumu vienoties savā starpā par maksu un samaksas kārtību projektā paredzētās atlīdzības izmaksas gadījumos, informējot par to Valsts zemes dienestu;

d) tādu juridiska rakstura šķēršļu neuzņemšanās, kas varētu ierobežot zemes robežu pārkārtošanu, vai to novēršana līdz zemes konsolidācijas īstenošanai;

e) pienākumu projekta dalībniekam informēt Valsts zemes dienestu par izstāšanos no projekta, bet jaunizveidoto zemes vienību ieguvēju par darījumā iesaistītās zemes iekļaušanu projektā un tiesībām slēgt dalības līgumu;

2.15) Valsts zemes dienesta tiesības un pienākumu izvērtēt projekta izstrādes uzsākšanas, turpināšanas un īstenošanas iespējas, ja kāds projekta dalībnieks atsakās piedalīties projektā, neparakstot dalības līgumu, vai izstājas no projekta kādā tā izstrādes vai īstenošanas posmā.

### 3.1.2. Zemes konsolidācijas projekta izstrāde

#### Pakalpojumu sniedzēju izvēle

Zemes konsolidācija kā zemes izmantošanas plānošanas instruments ir piemērota dažādām teritorijas attīstības iecerēm, tāpēc, lai veiktu zemes robežu pārkārtošanu, ir nepieciešama zemes īpašnieku sadarbība. Atkarībā no projekta izstrādes mērķa un teritorijas veidosies projekta dalībnieku grupas, kurām visā projekta izstrādes un īstenošanas gaitā būs jāveic lēmumu pieņemšana sadarbībā gan ar pakalpojumu sniedzējiem, gan Valsts zemes dienestu un pašvaldību.

Projekta izstrādi veic speciālists, kuram ir profesionālās darbības sertifikāts zemes ierīcības darbu veikšanai, kā arī kvalitatīva un nozīmīga profesionālā pieredze, kas vērtējama pēc izstrādātajiem zemes ierīcības projektiem. Ja nepieciešams papildināt zemes ierīkotāja profesionālās kompetences, zemes novērtēšanā un projekta sagatavošanā zemes ierīkotājs ir tiesīgs pieaicināt speciālistus ar pieredzi augšņu un nekustamā īpašuma vērtēšanas, kā arī mērniecības jomā.

Ievērojot zemes konsolidācijas komplicētību, Valsts zemes dienesta pienākumos ietilptu skaidrot un sniegt atbalstu pakalpojumu sniegšanā iesaistītajiem nozares speciālistiem un pašvaldību darbiniekiem par zemes konsolidācijas procesu, zemes konsolidācijas projekta izstrādi, īstenošanu un citiem jautājumiem, kas saistīti ar zemes konsolidācijas procesa realizāciju piešķirto valsts budžeta līdzekļu ietvaros.

Lai gan projekta izstrāde un īstenošana ir nodalīti projekta posmi (tāpat kā zemes ierīcības projekta izstrāde un īstenošana), un Zemes pārvaldības likums nenosaka, ka projekta izstrādē ir nepieciešama mērnieka dalība, ir vairāki iemesli, kāpēc jau sākotnēji vēlama tāda pakalpojuma sniedzēja izvēle, kurš ir sertificēts gan zemes ierīcības, gan zemes kadastrālās uzmērīšanas darbu veikšanai. Pirmkārt, projekta teritorijā var atrasties arī zemes vienības, kuru faktiskā platība var būtiski atšķirties no juridiski noteiktās (zemes vienības, kuru robežas ir noteiktas ar ierādīšanas metodi vai projektētas bez kadastrālās uzmērīšanas). Šādu zemes vienību novērtēšanai var būt nepieciešama robežu novietojuma precizēšana, lai noteiktu atbilstošu zemes relatīvā novērtējuma attiecību: pēc pārrunām ar projekta dalībniekiem zemes ierīkotājam būtu jānodrošina mērnieka pieaicināšana atsevišķu robežposmu apsekošanā. Ja zemes ierīcības speciālists ir sertificēts arī zemes kadastrālās uzmērīšanas darbu veikšanai, robežu apsekošanas vai atjaunošanas darbībām nav nepieciešams izmantot citas personas pakalpojumus. Otrkārt, zemes konsolidācijā jaunveidojamo zemes vienību robežas tiek projektētas, saglabājot līdzvērtīgu nekustamo īpašumu zemes relatīvā novērtējuma vērtību, kas noteikta pēc aktuāliem datiem par zemes kvalitatīvajiem rādītājiem. Veicot zemes robežu noteikšanu, ir būtiski izprast projekta risinājumu pamatojumu, tāpēc vēlama projekta izstrādātāju (zemes ierīkotāju) un īstenotāju (mērnieku) sadarbība.

Ja projekta izstrādi ierosina vietējā pašvaldība vai valsts tiešās pārvaldes iestāde par teritoriju, kurā zemes atrodas citu personu īpašumā vai tiesiskajā valdījumā, pakalpojumu sniedzēju atlase un finansēšana noritēs atšķirīgi, nekā apvienojoties nelielai vietējo zemes īpašnieku grupai savstarpējo zemes robežu pārkārtošanai.

Ja pakalpojumu sniedzēja izvēle ir veicama atbilstoši publisko iepirkumu jomas normatīvo aktu prasībām, personas savstarpēji vienojas par iepirkuma organizēšanu iepirkumu komisijas darbā, ņemot vērā visu projekta dalībnieku intereses. Lai nodrošinātu visu projekta dalībnieku interešu pārstāvību, Zemes konsolidācijas noteikumos jāiekļauj norma, ka katram projekta dalībniekam jānoslēdz līgums ar pakalpojumu sniedzēju, kā arī laiks, kādā veicama pakalpojuma sniedzēja izvēle, ja attiecīgā pakalpojuma sniedzēja izvēlei nebūs piemērojamas publisko iepirkumu jomu regulējošo normatīvo aktu prasības. Lai nodrošinātu procesa izpildes nepārtrauktību, Zemes konsolidācijas noteikumos jāparedz projekta dalībniekiem pienākums iesniegt Valsts zemes dienestā informāciju par noslēgto līgumu ar pakalpojumu sniedzēju, ja līgums ir pieejams Elektronisko iepirkumu sistēmā, vai noslēgtā līguma neapliecinātu kopiju, ja tas nav pieejams Elektronisko iepirkumu sistēmā. Ja nepamatotu apstākļu dēļ projekta dalībnieki līgumu ar pakalpojumu sniedzēju nebūs noslēguši noteiktajā termiņā, dalības līgums tiks lauzts un Valsts zemes dienestam radīsies pienākums izvērtēt projekta izstrādes uzsākšanas iespēju. Ja zemes konsolidācijas mērķi nebūs iespējams sasniegt, iesaistot projektā to dalībnieku rīcībā esošo zemi, kuri būs noslēguši līgumu ar komersantu par projekta izstrādi, Valsts zemes dienestam būs pienākums pieņemt lēmumu par zemes konsolidācijas izbeigšanu. Šī dalības līguma vienpusējā atkāpšanās iespēja, tāpat kā pakalpojuma līguma noslēgšanas termiņš, tiks paredzēts gan Zemes konsolidācijas noteikumos, gan dalības līgumā.

**Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai** paredz noteikt Zemes konsolidācijas noteikumos:

1. ka projektu izstrādā un kadastrālās uzmērīšanas darbus veic viena persona, neatkarīgi no uzņēmējdarbības formas, kādā tā darbojas;
2. termiņu, kādā pēc lēmuma par projekta izstrādes uzsākšanu pieņemšanas, projekta dalībniekiem jāizvēlas pakalpojumu sniedzējs, ja to neizvēlas publisko iepirkumu jomu reglamentējošajos normatīvajos aktos noteiktā kārtībā, un pienākumu iesniegt Valsts zemes dienestā informāciju par noslēgto līgumu ar pakalpojumu sniedzēju, ja līgums ir pieejams Elektronisko iepirkumu sistēmā vai noslēgtā līguma neplicinātu kopiju, ja tas nav pieejams Elektronisko iepirkumu sistēmā;
3. ka līgumu par pakalpojumu sniegšanu pakalpojumu sniedzējs vai komersants, kurš pārstāv zemes ierīkotāju, mērnieku vai citus ar projekta izstrādi un īstenošanu saistītos speciālistus, slēdz ar katru projekta dalībnieku, to apvienību vai ar institūciju atkarībā no projekta finansēšanas veida un tā, vai projekta dalībnieks ir privātpersona vai publiska persona;
4. ka pēc projekta dalībnieku pieprasījuma Valsts zemes dienests izstrādā pakalpojumu sniedzēja atlases kritērijus un sagatavo ieteikumus pakalpojumu līguma nosacījumu sagatavošanā, kā arī sniedz konsultācijas un piedalās pakalpojumu sniedzēja izvēlē vai iepirkumu komisijas darbā;
5. Valsts zemes dienesta tiesības vienpusēji lauzt dalības līgumu ar projekta dalībnieku, kurš nenoslēdz līgumu ar pakalpojuma sniedzēju noteiktajā termiņā.

#### Zemes platības noteikšana

Viens no veidiem, kā noteikt projektā iekļautās zemes vienības faktisko platību, ir veikt zemes kadastrālo uzmērīšanu atbilstoši Mērniecības noteikumiem. Tā kā zemes kadastrālā uzmērīšana lieki sadārdzinās projekta izmaksas, jo parasti pēc zemes konsolidācijas zemes vienības robežu konfigurācija mainīsies, nebūtu pamatoti izvirzīt prasību veikt zemes kadastrālo uzmērīšanu pirms zemes konsolidācijas, kas būs aktuāla tikai projekta izstrādes laikā (1 – 3 gadu periods).

Piedāvātais risinājums paredz, ka katras projekta teritorijas zemes vienību robežas zemes ierīkotājs izvērtē individuāli, uzsākot projekta izstrādi, lai pārliecinātos, vai ir nepieciešams veikt atsevišķas zemes kadastrālās uzmērīšanas darbības (robežu apsekošanu dabā un, ja nepieciešams, projekta teritorijas ārējo robežu atjaunošanu), kā arī precizēt kartogrāfisko materiālu zemes relatīvā novērtējuma aprēķināšanai un robežu projektēšanai.

Zemes ierīkotājs izvērtē ierādīto un projektēto zemes vienību robežu novietojumu, balstoties uz kadastra kartes datiem, topogrāfisko informāciju, ortofoto un arhīva dokumentiem, kā arī zemes īpašnieku norādījumiem par robežu atrašanās vietu apvidū.

Ja zemes ierīkotājs atzīst, ka atsevišķu zemes vienību faktiskā platība var būtiski atšķirties no juridiski noteiktās un ir nepieciešama robežu novietojuma precizēšana, pēc pārrunām ar projekta dalībniekiem projekta izstrādē ir jānodrošina mērnieka pieaicināšana atsevišķu robežposmu apsekošanā. Ja pakalpojuma sniedzējs būs izvēlēts tāds, kurš ir sertificēts arī zemes kadastrālās uzmērīšanas darbu veikšanai, tad robežu apsekošanas vai atjaunošanas darbībām zemes ierīkotājam nebūs nepieciešams izmantot cita mērnieka pakalpojumus.

**Piedāvātais risinājums problēmas novēršanai** paredz noteikt Zemes konsolidācijas noteikumos:

1) zemes ierīkotājam pienākumus, balstoties uz pieejamo informāciju par robežu novietojumu apvidū, izvērtēt, vai ierādītu un projektētu zemes vienību zemes robežu plānā noteiktās zemes platības var radīt riskus projekta izstrādē, un pieaicināt mērnieku, lai precizētu robežposmu atrašanās vietu un veiktu robežu apsekošanu vai atjaunošanu, ja zemes ierīkotājam nav attiecīgs sertifikāts zemes kadastrālās uzmērīšanas jomā;

2) noteikt projekta vajadzībām nosakāmās zemes platības un juridiski noteiktās zemes platību iespējamo atšķirību.

#### Zemes novērtēšana

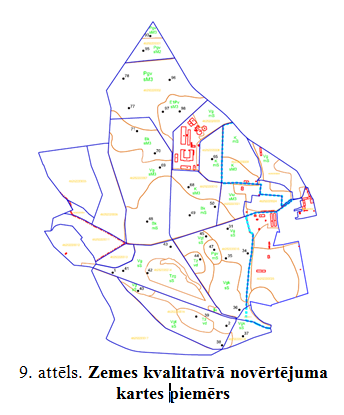
Zemes pārvaldības likumā noteikts, ka projektu izstrādā, ievērojot zemesgabalu relatīvo novērtējumu attiecību. Zemes relatīvais novērtējums faktiski ir punktos izteikta tirgus vērtība (visiespējamākā cena novērtēšanas datumā, kas tirgū var tikt saņemta atbilstoši tirgus vērtības definīcijai). Konceptuāli tas nozīmē, ka pirms un pēc zemes konsolidācijas zemesgabalu vērtība nekustamā īpašuma tirgū nemainās (atšķirība pieļaujamās nesaistes robežās) vai vērtības pieaugums ir tieši proporcionāls sākotnējai vērtībai.

Zemes relatīvā novērtējuma izteikšana punktos nepieciešama, lai nodrošinātu projektēšanas procesu, jo ņemot vērā Latvijas lauku zemes neviendabīgo raksturu, nepieciešama detalizētāka informācija par zemes vienībā esošajām atšķirīgu vērtību līmeņu kontūrām.

Līdz 20. gadsimta deviņdesmito gadu sākumam izstrādātās augsnes un zemes kvalitātes novērtējuma kartes un to izstrādei sagatavotie lauku darbu materiāli satur informāciju par lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību. Šobrīd šī lauksaimniecībā izmantojamās zemes ballēs izteiktā vērtība tiek izmantota dažādiem nolūkiem, tostarp zemes kadastrālajā vērtēšanā. Vietējā mērogā ģeogrāfiskā situācija aptuveni 30 gadu laikā var būt ievērojami mainījusies, turklāt zemes robežu pārkārtošanā īpaši jāņem vērā lauku ainavas neviendabīgais raksturs, kas veidojies dabas procesu un cilvēku darbības rezultātā.

Iepriekšējās desmitgadēs piešķirtais produktivitāti raksturojošais novērtējums ir jāpārbauda apvidū, lai precizētu dažādu augšņu tipus un to kontūras un pārliecinātos, vai ballēs izteiktais zemes kvalitatīvais novērtējums nav maināms.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitatīvajā novērtējumā ir iekļauts noteikts vērtību veidojošo faktoru kopums: augsnes veids; augsnes granulometriskais sastāvs; iekultivēšanas pakāpe (trūdvielu %, aramkārtas dziļums); reljefs; erozija; mitruma režīms; akmeņainība; mehanizāciju ietekmējošie apstākļi. Lai veiktu agrāk noteiktā zemes kvalitatīvā novērtējuma pārbaudi un iegūtu aktuālus datus par teritoriju, sākotnēji jāveic digitālās augsnes un zemes kvalitatīvā novērtējuma kartes un zemes kvalitātes vērtēšanas un augsnes kartēšanas arhīva materiālu analīze savienojumā ar citiem informācijas avotiem: Kadastra informācijas sistēmas teksta un telpiskajiem datiem par projekta teritoriju; ortofotokarti; meliorācijas karti; topogrāfisko karti; teritorijas plānojumu; augsnes agroķīmiskās izpētes datiem, ja tādi ir pieejami.

****Balstoties uz novērojumiem apvidū un lauka darbiem augšņu noteikšanā, pārbauda:

1. augšņu kontūru atbilstību (ja nepieciešams, izdala jaunas kontūras);
2. mitruma apstākļu un melioratīvā stāvokļa izmaiņas;
3. zemes lietošanas veidu atbilstību;
4. akmeņainību un mehanizāciju ietekmējošo apstākļu izmaiņas;
5. zemes kvalitatīvā novērtējuma kontūru atbilstību;
6. zemes kvalitatīvā novērtējuma atbilstību.

Lai nodrošinātu zemes novērtēšanas caurskatāmību, jāparedz, ka uz zemes apsekošanu zemes kvalitatīvā novērtējuma rādītāju noteikšanai uzaicina projekta dalībniekus. Tomēr pastāv iespēja, ka visi projekta dalībnieki nevarēs piedalīties zemes apsekošanā. Tāpēc jāparedz, ka projekta dalībnieku nepiedalīšanās teritorijas apsekošanā nav šķērslis zemes novērtēšanai pie nosacījuma, ka projekta dalībnieks ir bijis pienācīgi informēts par zemes apsekošanas laiku un nav lūdzis to pārcelt uz citu laiku.

Pēc lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitatīvā novērtējuma pārbaudes sagatavo lauka žurnālu ar vēsturisko un aktuālo informāciju par zemes kvalitatīvo novērtējumu un jaunu projekta teritoriju aptverošu zemes kvalitatīvā novērtējuma karti (skatīt 9. attēlu).

Zemes kvalitatīvā novērtējuma kartē ballēs atspoguļoto zemes kvalitatīvo novērtējumu zemes ierīkotājs izsaka punktos, veicot attiecīgas korekcijas, ievērojot projektā iekļauto zemes vienību novietojumu pašvaldības teritorijā vai teritoriālajā vienībā un tās ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgus cenu, izmantojot jaunāko nekustamā īpašuma tirgus informāciju, kā arī lauksaimniecībā izmantojamās zemes kadastrālās vērtību bāzes informāciju.

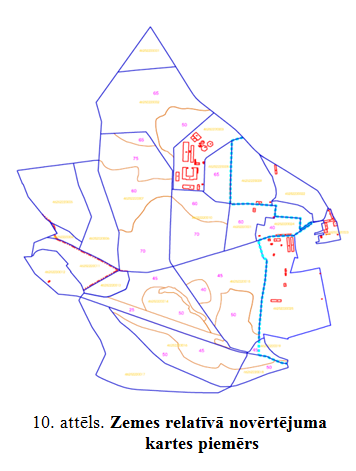
Lai plānotu projektā iekļauto zemes vienību izvietojumu, meža zemēm un lauksaimniecības zemēm noteiktiem rādītājiem ir jābūt salīdzināmiem, tāpēc meža zemes kvalitatīvais novērtējums ir jāizsaka lauksamniecības zemes kvalitatīvajā novērtējumā.

Meža zemes kvalitatīvā novērtējuma izteikšanai lauksaimniecības zemes kvalitatīvajā novērtējumā, meža zemes kvalitatīvo novērtējumu pārrēķina proporcionāli attiecīgā pagasta lauksaimniecības un meža zemes bāzes vērtībām pie noteiktajām ballēm. Arī pārējiem zemes lietošanas veidiem zemes relatīvo novērtējumu paredzēts izteikt punktos, izmantojot salīdzinājumu (proporciju) starp vērtību attiecībām nekustamā īpašuma tirgū – tai skaitā analizējot arī jaunāko izstrādāto kadastrālo vērtību bāzi.

Tā kā mežaudzes vērtība netiek iekļauta zemes relatīvajā novērtējumā, tad gadījumos, kad zemes konsolidācijā realizējamajā zemes maiņā būs iesaistīta meža zeme, par to būs saņemama vai maksājama atlīdzība publiskas personas mantas atsavināšanas jomu regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ja robežu pārkārtošanā būs iesaistīta publiskas personas zeme, vai jāvienojas par atlīdzības izmaksas apmēru mežaudzei, ja robežu pārkārtošanā būs iesaistīta privātpersonu zeme. Ja meža zemes robežu pārkārtošanā būs iesaistīta tikai privātpersonas zeme, tad tās maiņa pēc privātpersonu vienošanās veicama arī bez atlīdzības izmaksas par mežaudzi. Tāpat projekta dalībniekiem pastāvēs iespēja noteikt īpašus zemes vienību projektēšanā paredzamus nosacījumus, piemēram, pārkārtot zemes vienību robežas, saglabājot īpašumā esošo mežu.

Zemes relatīvais novērtējums apbūves zemei, tā pat kā citiem zemes lietošanas veidiem, tiks izteikts punktos, salīdzinot apbūves zemes un lauksaimniecības zemes vērtību nekustamā īpašuma tirgū, kā arī salīdzinot zemes kadastrālajai vērtēšanai noteiktās bāzes vērtības. Tādējādi zemes relatīvajā novērtējumā tiks iekļauta arī tirgus cenas komponente un gadījumos, ja zemes konsolidācijas rezultātā būs nepieciešams zemi piepirkt vai saņemt par to atlīdzību, zemes relatīvo novērtējumu būs iespējams izteikt arī naudas vienībās.

Apbūves teritorijās zemes relatīvā novērtējuma noteikšanai tiks ņemta vērā atļautā teritorijas izmantošana un tai atbilstošā vērtība nekustamā īpašuma tirgū. Atļautās izmantošanas vērtības noteikšanai tiks izmantota jaunākā nekustamā īpašuma tirgus informācija, kā arī analizēta jaunākā izstrādātā kadastrālo vērtību bāze, tas ir, jau izanalizēta jaunākā nekustamā īpašuma tirgus informācija.

****Punktos izteiktu zemes relatīvo novērtējumu zemes ierīkotājs atspoguļo zemes relatīvā novērtējuma kartē (skatīt 10. attēlu).

No minētā izriet, ka zemes vērtēšanas materiālu izpētē un lauka darbu veikšanā ir nepieciešamas gan zināšanas par augsni, gan īpašumu vērtēšanu, gan zemes vienību projektēšanu. Līdz ar minēto, zemes kvalitatīvo novērtējumu varēs veikt zemes ierīkotājs, kuram būs zemes novērtēšanai nepieciešamās zināšanas vai prasmes. Zemes ierīkotājiem, kuriem tādas nebūs, būs iespēja projekta izstrādē papildus piesaistīt speciālistus augšņu un īpašumu vērtēšanas jomā.

Pēc šādas metodikas noteikta zemes relatīvā novērtējuma vērtība būs lielums, kurš noteiks, ka zemes konsolidācijas īstenošanā iegūtā zeme ir līdzvērtīga tai, kas projekta dalībniekam bija pirms zemes konsolidācijas uzsākšanas. Kā jau šajā ziņojumā norādīts iepriekš – nepieciešamības gadījumā zemes relatīvais novērtējums no punktu izteiksmes tiks izteikts arī naudas izteiksmē.

Tā kā zemes relatīvais novērtējums ir pamats projekta risinājuma izvēlei, zemes relatīvā novērtējuma karte ir savlaicīgi jāsaskaņo ar projekta dalībniekiem, lai iegūtu apstiprinājumu par piekrišanu zemes vērtēšanas rezultātu izmantošanai turpmākajā projekta risinājumu (zemes robežu pārkārtošanas) plānošanā.

Saņemot projekta dalībnieku iebildumus par zemes relatīvo novērtējumu, zemes ierīkotājs un, ja projekta izstrādē piesaistīts augšņu vai īpašuma vērtēšanas jomas eksperts, sadarbojoties ar to, izvērtē projekta dalībnieku izteiktos iebildumus un, ja nepieciešams, veic teritorijas atkārtotu apsekošanu, koriģējot zemes kvalitatīvā novērtējuma karti un nosakot zemes relatīvo novērtējumu.

Zemes ierīkotājs sagatavo arī zemes relatīvā novērtējuma kartes paskaidrojuma rakstu, kurā iekļauj informāciju par zemes kvalitatīvā un relatīvā novērtējuma noteikšanas procesu un rezultātiem, kā arī apkopojumu par veiktajām pārrunām, vienošanos un iebildumiem, to risinājumiem.

Zemes relatīvā novērtējuma karti projekta dalībnieki saskaņo, to parakstot, bet iebildumu gadījumā – parakstot paskaidrojuma rakstu.

Kāda projekta dalībnieka atteikšanās saskaņot zemes relatīvā novērtējuma karti, nenorādot pamatotu iebildumu, nav iemesls pārtraukt projekta risinājumu izstrādi. Līdz ar to, zemes ierīkotājs turpina projekta izstrādi, plānojot zemes vienību robežu pārkārtojumus atbilstoši noteiktajam zemes relatīvajam novērtējumam. Projekta dalībnieki, kuri nepiekrīt zemes ierīkotāja izstrādātajam projekta risinājumam zemes relatīvā novērtējuma dēļ, izstājas no turpmākās dalības projektā ar pienākumu segt izstrādes gaitā radušās izmaksas atbilstoši līgumam ar pakalpojuma sniedzēju un dalības līguma nosacījumiem.

Zemes pārvaldības likums paredz, ka līdz 2028. gadam Latvijā varētu tikt izveidota jauna Augšņu informācijas sistēma, kas cita starpā saturēs aktuālus datus par lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti. Tā kā zemes konsolidācijā nosakāmā zemes relatīvā novērtējuma noteikšanai izmantojamās kvalitatīvā novērtējuma kartes satur plašāku informācijas apjomu, nekā augšņu kartēšanā iegūstamie dati, tad zemes relatīvā novērtējuma noteikšanai tiks izmantoti vēsturiskajās zemes kvalitatīvā novērtējuma kartēs norādītie dati, veicot attiecīgas pārbaudes dabā.

**Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai** paredz Zemes konsolidācijas noteikumos noteikt:

1. zemes relatīvā novērtējuma noteikšanas kārtību, tai skaitā, projekta teritorijas apsekošanu dabā, zemes kvalitatīvā novērtējuma noteikšanas metodiku, zemes relatīvā novērtējuma kartes un paskaidrojuma raksta saturu, izstrādes un saskaņošanas kārtību un zemes relatīvā novērtējuma pārbaudes veikšanu projekta dalībnieku celto iebildumu atrisināšanai;
2. dalības līgumā iekļaujamo pienākumu projekta dalībniekam segt projekta izstrādes gaitā radušās izmaksas atbilstoši līgumam ar pakalpojuma sniedzēju, ja tas nepiekrīt zemes ierīkotāja izstrādātajam projekta risinājumam zemes relatīvā novērtējuma dēļ un izstājas no turpmākās dalības projektā.

#### Piekļuves plānošana

Projekta izstrādē jāparedz nosacījumi par pievienojumu plānošanu pašvaldības un valsts ceļiem.

Ja projekta teritoriju šķērso pašvaldības ceļš – zemes vienību robežas pārkārtojamas tā, lai piekļuve jaunveidojamām zemes vienībām tiktu nodrošināta no esoša pievienojuma pašvaldību ceļam vai plānota pievienojuma pašvaldību ceļam, ja saņemta pašvaldības rakstveida atļauja pievienojuma ierīkošanai.

Jaunveidojamo zemes vienību robežās projektējama piekļuve no esoša pievienojuma valsts autoceļam vai plānota pievienojuma valsts autoceļam. Ievērojot to, ka ceļu pievienošana valsts autoceļiem ir saistīta gan ar satiksmes intensitāti, gan plānoto projekta teritorijas izmantošanu, gan vēl virkni citu kritēriju, izstrādājot projektu, ceļa pievienojumus valsts autoceļiem plāno un tos izveido ceļu pievienošanas valsts autoceļiem jomu reglamentējošos normatīvajos aktos noteiktā kārtībā. Lai nodrošinātu zemes konsolidācijas jēgu un būtību, projekta ietvaros risināmas piekļuves problēmas gan projektā iekļautajām zemes vienībām, gan ar to saistītām zemes vienībām. Primāri, pārkārtojot projekta dalībnieku zemes robežas, projektā jāizdala zemes vienības zem plānotajiem transporta infrastruktūras objektiem, kā arī esošajiem, nodrošinot vienlaikus arī zemes īpašuma maiņu. Gadījumos, kad zemes īpašuma tiesību maiņu zem plānotajiem vai esošajiem transporta infrastruktūras objektiem nebūs iespējams realizēt, zeme zem tās īpašniekam nepiederoša transporta infrastruktūras objekta projektā izdalāma atsevišķā zemes vienībā, nemainot īpašuma tiesības.

Pēc projekta īstenošanas zem transporta infrastruktūras objektiem izdalītās zemes atsavināšana, tai skaitā arī maiņa, veicama atbilstoši sabiedrības vajadzībām nepieciešamā īpašuma atsavināšanas jomu regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā vai zem transporta infrastruktūras objektiem izdalītās zemes izmantošana veicama zemes pārvaldības jomu regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Ja piekļuvi projektā jaunizveidotajām zemes vienībām nebūs iespējams nodrošināt ne no pašvaldības ceļa vai ielas, ne valsts autoceļa vai citiem zemes pārvaldības jomu regulējošos normatīvajos aktos noteiktajiem ceļu izmantošanas nosacījumiem, projektā būs risināms jautājums par ceļa servitūtu nodibināšanu.

Vispārīgā kārtībā ceļa servitūtus nodibina ar līgumu. Arī zemes konsolidācijas procesā ceļa servitūtus paredzēts nodibināt ar līgumu. Lai neradītu zemes konsolidācijā nepieciešamību pēc papildu administratīvajiem resursiem kontroles mehānisma radīšanai tam, lai ceļa servitūta nodibināšanas līgums starp attiecīgo kalpojošo un valdošo nekustamo īpašumu īpašniekiem tiek noslēgts pēc īpašuma tiesību pārreģistrācijas zemesgrāmatā, tad līgums par ceļa servitūta nodibināšanu saskaņā ar Civillikuma 1233. pantu tiks slēgts to potenciālo zemes vienību ieguvēju starpā, pa kuru zemes vienībām projektā tiks plānots ceļa servitūts. Ņemot vērā to, ka projektā paredzētie piekļuves risinājumi, tai skaitā nodibināmie ceļa servitūti, savlaicīgi būs zināmi visiem projekta dalībniekiem, jo viens no projekta izstrādes pabeigšanas kritērijiem ir projekta saskaņošana ar tā dalībniekiem, tad administratīvā sloga mazināšanai, līgums par ceļa servitūta nodibināšanu tiks iekļauts zemes maiņas līgumā. Analoģiski zemes konsolidācijas procesā sakārtojams arī jautājums par nevajadzīgo servitūtu izbeigšanu. Savukārt, ja zemes reformas laikā nodibinātajiem ceļa servitūtiem nebūs noteikti valdošie vai kalpojošie īpašumi, tad līgums par ceļa servitūta nodibināšanu vai izbeigšanu būs slēdzams atbilstoši pašvaldības sniegtajam apliecinājumam par ceļa servitūta valdošajiem un kalpojošajiem īpašumiem.

Informācija par ceļa servitūta nodibināšanas vai izbeigšanas nepieciešamību tiks saskaņota arī ar attiecīgo pašvaldību Zemes pārvaldības likuma 11. panta sestās daļas 2. punktā noteiktajā kārtībā.

**Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai** **paredz:**

1. Zemes konsolidācijas noteikumos:

1.1.) iekļaut piekļuves plānošanas pamatnosacījumus attiecībā uz piekļuves iespēju nodrošināšanu dažādas nozīmes ceļiem, tai skaitā nosakot, ka tad, ja projekta teritorijā plānotais transporta infrastruktūras objekts vai arī esošs pašvaldības vai valsts ceļš atrodas uz privātas zemes, projekta dalībniekiem piederošo projektā iekļauto zemes vienību robežas primāri pārkārtojamas tā, lai nodrošinātu tās maiņu privātpersonu, pašvaldību un valsts starpā atbilstoši plānotajai vai esošajai transporta infrastruktūras objekta piederībai, bet, ja zemes maiņu zem plānotajiem vai esošajiem transporta infrastruktūras objektiem nav iespējams realizēt, zeme zem tās īpašniekam nepiederoša transporta infrastruktūras objekta projektā izdalāma kā atsevišķa zemes vienība, nemainot īpašuma tiesības;

1.2.) noteikt zemes ierīkotāja tiesības un pienākumus informācijas iegūšanai par projekta teritoriju šķērsojošiem ceļiem, to iedalījumu pēc nozīmes un piederības, esošajiem un plānotajiem ceļu pievienojumiem, kā arī nodibinātajiem un nodibināmajiem ceļa servitūtiem un izmantot iegūto informāciju projekta izstrādē, kā arī projektā un tā paskaidrojuma rakstā iekļaujamās informācijas saturu par nodibinātajiem, nodibināmiem un izbeidzamajiem ceļa servitūtiem;

1. Zemes pārvaldības likumā paredzēt, ka, izstrādājot projektu, zeme, kas nepieciešama ceļu tīkla vai citas publiskās infrastruktūras un pārējo sabiedrības vajadzību nodrošināšanai nepieciešamo projektu īstenošanai, projektā tiek izdalīta kā atsevišķa zemes vienība arī gadījumā, ja netiek mainītas īpašuma tiesības, jo nav līdzvērtīgas zemes maiņas iespēju.

#### Projekta saskaņošana un apstiprināšana

Pirms Valsts zemes dienesta lēmuma pieņemšanas par projekta apstiprināšanu, saskaņošana ir noslēdzošā projekta izstrādes posma darbība, ar kuru projekta dalībnieki pauž piekrišanu projekta risinājumam un pašvaldība, kā arī tās tiešās valsts pārvaldes iestādes, kuru intereses skar projekta teritorija, piemēram, Dabas aizsardzības pārvalde, ja projekta teritorijā ir īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, apstiprina tā atbilstību projekta izstrādes mērķim.

Līdzīgi kā zemes ierīcības projektu izstrādē, zemes ierīkotājs veic konsultācijas ar projekta dalībniekiem, arī projekta izstrādē – plānojot zemes vienībām robežu pārkārtošanu, zemes ierīkotājs konsultējas ar visiem projekta dalībniekiem. Tomēr, atšķirībā no zemes ierīcības projektu izstrādes, plānojot zemes vienībām robežu pārkārtošanu, zemes ierīkotājs veic konsultācijas arī ar pašvaldību un attiecīgajām tiešās valsts pārvaldes iestādēm. Sagatavojot projekta grafisko daļu saskaņošanai, tā ir izstrādes gaitā apspriesta un izvērtēta projektēto robežu novietojuma versija, tomēr bez projekta dalībnieku un to tiešās valsts pārvaldes iestāžu, kuru intereses skar projekta teritorija, saskaņojuma nav iespējams pārliecināties par tās atbilstību visu iesaistīto pušu interesēm institūciju izsniegto izstrādes nosacījumu ietvarā.

Projekta saskaņošanu projekta dalībnieki, pašvaldības un to tiešās valsts pārvaldes iestāžu, kuru intereses skar projekta teritorija, piemēram, Dabas aizsardzības pārvalde, pārstāvji veic analoģiski kā zemes ierīcības projekta saskaņošanu, tas ir, elektroniski parakstot projekta grafisko daļu, projekta izdruku vai pievienojot apliecinājumu par projekta grafiskās daļas saskaņošanu kā atsevišķu dokumentu.

Ņemot vērā to, ka zemes relatīvā novērtējuma piemērošana zemes vienību robežu pārkārtošanā nozīmē, ka jaunveidojamo zemes vienību zemes platība un atrašanās vieta (sasniedzamība, vides apstākļi) var atšķirties no sākotnēji iecerētā, nevar izslēgt iespēju, ka projekta dalībnieki nepanāk vienošanos par vēlamo projekta iznākumu vai nav apmierināti ar zemes ierīkotāja izstrādāto piedāvājumu. Lai mazinātu strīdu rašanās iespējamību, jādod iespēja pašiem projekta dalībniekiem vienoties par projekta izstrādes pārtraukšanu.

Projekta dalībniekam, atsakoties veikt projekta saskaņošanu, ir tiesības izteikt iebildumus par projekta risinājumu un, ja tie ir ietverami projekta risinājumā.

Tā kā projekta teritorija varētu sastādīt pat līdz 1500 ha lielu teritoriju ar praktiski neierobežotu zemes vienību skaitu, ne reti zemes konsolidācijas mērķa sasniegšanai būs iespējami vairāki robežu pārkārtošanas risinājumi. Līdz ar to, projektu zemes ierīkotājs izstrādā tik redakcijās vai variantos, līdz vairs nav risinājumu, lai sasniegtu projekta izstrādes mērķi.

To projekta dalībnieku, kuri atsakās saskaņot projektu, zemes vienības saglabā esošajās robežās un projekta grafiskā daļa ar tiem vairs nav jāsaskaņo, jo citi projekta risinājumi tieši neietekmē to nekustamo īpašumu vērtību vai izmantošanu.

Ja viena vai vairāku projekta dalībnieku iebildumu dēļ vairs nav iespējami citi zemes konsolidācijas varianti, zemes ierīkotājs projekta paskaidrojuma rakstā ietver argumentus par projekta izstrādes pārtraukšanu (zemes konsolidācijas izbeigšanu) un iesniedz tos Valsts zemes dienestam, kurš, izvērtējot zemes ierīkotāja sniegto informāciju, pieņem lēmumu par zemes konsolidācijas izbeigšanu.

Par samaksas kārtību un apjomu projekta izstrādes vai īstenošanas pārtraukšanas gadījumā projekta dalībnieki vienojas līgumā ar pakalpojumu sniedzēju.

Tāpat zemes konsolidācijas procesā būtiski ir ne tikai vienoties par saistību izpildi, bet arī vienoties par projekta dalībnieku tiesībām izstāties vai tikt izslēgtiem no projekta dažādos tā posmos, tas ir, paredzot atsevišķu zemes vienību izslēgšanu no projekta teritorijas, neradot apdraudējumu citu projekta risinājumu izstrādei un veicinot atvērtu un pārmaiņām pielāgojamu lēmumu pieņemšanas procesu.

Ja projekta dalībnieki saskaņo projekta risinājumus, zemes ierīkotājs papildina un precizē projekta paskaidrojuma rakstu par saskaņošanas gaitu un kopā ar projekta grafisko daļu iesniedz saskaņošanai pašvaldībā.

**Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai:**

1) paredz noteikt Zemes pārvaldības likumā regulējumu:

1.1) zemes konsolidācijas procesa izbeigšanai (pārtraukšanai), ja par zemes konsolidācijas izbeigšanu vienojošies projekta dalībnieki, jo projekta izstrādē nav iespējams rast projekta izstrādes mērķim atbilstošus robežu pārkārtošanas risinājumus, vai, ja projekta īstenošanu ierobežo saprātīgā laika periodā neatrisināmi juridiskie šķēršļi;

1.2) projekta dalībnieku atbildības sadalījumam zemes konsolidācijas izdevumu segšanai gadījumos, kad zemes konsolidācija tiek izbeigta kādā no projekta izstrādes vai īstenošanas posmiem;

2) Zemes konsolidācijas noteikumos paredz noteikt:

2.1) gadījumus, kādiem iestājoties nav iespējams rast projekta izstrādes mērķim atbilstošus robežu pārkārtošanas risinājumus, piemēram, ja projekta dalībnieki nesaskaņo zemes relatīvā novērtējuma karti un nav citu zemes vērtības maiņas risinājumu, bet projekta izstrādes mērķi bez zemes relatīvā novērtējuma karti nesaskaņojošajiem projekta dalībniekiem nav iespējams sasniegt, vai, ja projekta izstrādē nav iespējams rast projekta izstrādes mērķim atbilstošus robežu pārkārtošanas risinājumus tai projekta teritorijas daļai, kurā zemes īpašnieki pilda dalības līguma nosacījumus, tai skaitā saskaņo projektu tam noteiktajā laikā;

2.2) projekta saskaņošanas un apstiprināšanas kārtību;

2.3) iespēju projekta dalībniekiem vienoties par zemes konsolidācijas izbeigšanu un informēšanas kārtību zemes konsolidācijas izbeigšanas gadījumā;

2.4) ka dalības līgumā iekļaujams pienākums projekta dalībniekam segt projekta izstrādes gaitā radušās izmaksas atbilstoši līgumam ar pakalpojuma sniedzēju, ja zemes konsolidācija tiek izbeigta, izstājoties attiecīgajam projekta dalībniekam no projekta kādā tā izstrādes un īstenošanas posmā.

### 3.1.3. Zemes konsolidācijas projekta īstenošana

#### Zemes kadastrālā uzmērīšana un zemes kadastrālās uzmērīšanas lietas sagatavošana un izvērtēšana

Lai zemes konsolidācijā vairāki mērnieki neveiktu atkārtotas zemes kadastrālās uzmērīšanas darbības un ekonomētu laika un finanšu resursus, zemes kadastrālā uzmērīšana ir jāuztic vienam mērniekam, kurš to īstenos plānveidīgi, izvērtējot visu jaunveidojamo zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājumus. Zemes konsolidācijas noteikumos paredzams, ka mērnieka izvēle ir veicama jau pirms zemes konsolidācijas projekta izstrādes uzsākšanas, lai dotu priekšroku to zemes ierīkotāju piedāvājumiem, kas ir sertificēti arī zemes kadastrālās uzmērīšanas darbu veikšanai, vai slēgtu līgumus ar komersantiem, kas nodrošina kompetentu speciālistu klāstu visu projekta izstrādē un īstenošanā paredzēto uzdevumu izpildei. Tādējādi tiktu sekmēta lēmumu pieņemšanas pēctecība, pastāvīga iesaiste un konkrēta pakalpojumu sniedzēja atbildība par visu projekta gaitu. Protams, nav ierobežojamas projekta dalībnieku iespējas pārtraukt pirms projekta izstrādes noslēgto līgumu izpildi pēc projekta apstiprināšanas un izvēlēties citu speciālistu.

Projekta teritorijas ar dažādu zemes īpašumu struktūru un īpašie, ar zemes vērtēšanu saistītie nosacījumi jaunveidojamo zemes vienību projektēšanā zemes konsolidācijā ir iemesls Mērniecības noteikumos iekļaut speciālu regulējumu zemes kadastrālās uzmērīšanas efektīvākai norisei, vienkāršojot atsevišķas procedūras.

Atbilstoši Reģistrācijas noteikumu normām zemes kadastrālās uzmērīšanas dokumentu izvērtēšanas un kadastra datu reģistrācijas un aktualizācijas laiks atkarīgs no kadastra objektu sarežģītības pakāpes. Tāpat jāņem vērā, ka projekta īstenošanā iegūtie dati saistīti ar īpašuma tiesību maiņu, bet īpašuma tiesību nostiprināšana ir rajona (pilsētas) tiesu kompetences jautājums, tāpēc dati par uzmērītajām jaunveidojamām zemes vienībām var tikt reģistrēti Kadastra informācijas sistēmā pēc tam, kad zemesgrāmatā mainīts īpašuma sastāvs atbilstoši projekta risinājumam. Savukārt īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā nepieciešami aktuāli dati par uzmērītajām zemes vienībām un uzmērīšanas rezultātā sagatavotie zemes robežu plāni. Ievērojot to, ka projekta platība var pārsniegt 200 ha un jaunveidojamās zemes vienības veidosies no vairāku Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto zemes vienību daļām, tad Reģistrācijas noteikumos zemes konsolidācijas īstenošanai jānosaka īpašs veicamais zemes kadastrālās uzmērīšanas dokumentu izvērtēšanas un kadastra datu reģistrācijas un aktualizācijas process, paredzot Zemesgrāmatu likumā un Kadastra likumā, ka zemes kadastrālās uzmērīšanas dokumentu izvērtēšana tiek veikta pirms zemes maiņas līguma sagatavošanas, bet kadastra datu reģistrācija un aktualizācija – pēc nostiprinājuma lūgumu izskatīšanas attiecīgajā rajona (pilsētas) tiesā.

Ievērojot to, ka zemes konsolidācijas norise saistīta ar attiecīgo projekta dalībnieku darbībām, bezdarbībām vai citiem apstākļiem, Zemes konsolidācijas noteikumos jāparedz gadījumi, kādiem iestājoties iesāktais zemes konsolidācijas process būtu izbeidzams neīstenots.

**Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai:**

1. paredz noteikt Mērniecības noteikumos, ka:
   1. par zemes kadastrālās uzmērīšanas ierosināšanas iesniegumu uzskatāms projekta dalībnieku saskaņotais un Valsts zemes dienesta apstiprinātais projekts, un to mērniekam nodod Valsts zemes dienests kopā ar lēmumu par projekta apstiprināšanu;
   2. projekts ir viens no zemes kadastrālās uzmērīšanas tiesiskā pamatojuma dokumentiem, uz kura pamata var noteikt jaunveidojamo zemes vienību robežas;
   3. robežu apsekošanā, atjaunošanā un noteikšanā jāpiedalās gan esošajiem zemes īpašniekiem vai tiesiskajiem valdītājiem un pierobežniekiem, gan arī nākamajiem jaunveidojamo zemes vienību ieguvējiem – projekta dalībniekiem, kuru zemes vienības skar atjaunojamos vai no jauna nosakāmos robežposmus, tādējādi atsakoties no prasības veikt atkārtotas zemes kadastrālās uzmērīšanas darbības, tostarp vairākkārtīgi uzaicināt pierobežniekus uz robežu apsekošanu vai noteikšanu;
   4. zemes konsolidācijas ietvaros robežzīmes, kas neatbilst zemes robežu plāniem, likvidē esošais zemes vienības īpašnieks, bet robežzīmes, kuras nav nepieciešams saglabāt jaunveidojamās zemes vienības robežas fiksēšanai, likvidē jaunveidojamo zemes vienību ieguvējs;
   5. par visām projektā jaunveidojamām zemes vienībām tiek sagatavota kopēja elektroniskā zemes kadastrālās uzmērīšanas lieta;
2. paredz Reģistrācijas noteikumos noteikt:

2.1) īpašu zemes kadastrālās uzmērīšanas lietu izvērtēšanas termiņu, kurš pārsniedz šobrīd noteiktās 15 darbdienas;

2.2) ka kadastra objekta reģistrācija un kadastra datu aktualizācija Kadastra informācijas sistēmā tiek veikta tikai pēc informācijas saņemšanas no rajona (pilsētas) tiesas;

1. paredz noteikt Zemes konsolidācijas noteikumos:

3.1) ka mērnieka izvēli projekta dalībnieki veic savstarpēji vienojoties vai piemērojot publisko iepirkumu jomu regulējošos normatīvos aktus reizē ar pakalpojuma sniedzēja izvēli par projekta izstrādi;

3.2) gadījumus, kādiem iestājoties nav iespējams īstenot projektu, piemēram, ja projekta dalībnieks nenoslēdz līgumu ar pakalpojuma sniedzēju par projekta izstrādi un projektā jaunizveidoto zemes vienību uzmērīšanu, vai projekta dalībnieks nenoslēdz vienošanos par ceļa servitūta nodibināšanu vai izbeigšanu atbilstoši projekta risinājumam, ja ar projektā iesaistīto zemi tiek veikts darījums, savukārt jaunizveidoto zemes vienību ieguvējs nenoslēdz darījuma līgumu, tādejādi nepārņemot projekta dalībnieka tiesības un pienākumus, vai arī tad, ja konstatē šķēršļus īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kurus nav iespējams novērst un citos gadījumos;

3.3) ka pilnvarojums Valsts zemes dienestam zemes kadastrālās uzmērīšanas datu reģistrācijas ierosināšanai ietverams dalības līgumā.

#### 3.1.3.2. Zemes maiņas līguma slēgšana

Zemes maiņas līgumu sastādīšanai ir nepieciešami precīzi nekustamo īpašumu apjoma raksturojošie dati (ir veikta jaunveidojamo zemes vienību kadastrālā uzmērīšana atbilstoši projektam). Tā kā projekta īstenošana var būt atkarīga no visu projektā noteikto zemes vienību darījumu norises, zemes maiņas līgums ir slēdzams pēc zemes uzmērīšanas un zemes kadastrālās uzmērīšanas lietu izvērtēšanas, bet pirms jaunveidojamo zemes vienību reģistrācijas Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā.

Zemes konsolidācija ietver zemes robežu pārkārtošanu, kas saistīta ar kompleksu projekta dalībniekiem piederošā īpašuma sastāva maiņu, tāpēc Zemes konsolidācijas noteikumos jānosaka, ka projekta dalībnieki slēdz vienu kopēju zemes maiņas līgumu attiecībā uz visu projekta teritoriju par projektā iekļauto zemes vienību daļu maiņu, atlīdzības izmaksu un tās apmēriem gadījumos, kad noteiktais zemes relatīvais novērtējums neiekļausies pieļaujamās nesaistes robežās, un citiem gadījumiem, par kuriem būs vienojušies projekta dalībnieki, piemēram, atlīdzības par mežaudzi apmēru un tās izmaksas kārtību. Zemes konsolidācijā zemes maiņa publisku personu starpā veicama atbilstoši zemes konsolidācijas projekta risinājumam bez atlīdzības izmaksas, savukārt privātpersonu starpā saskaņā ar savstarpēju vienošanos.

Lai vienkāršotu vienošanās procesu par atlīdzības apmēriem, Zemes konsolidācijas noteikumos jāparedz, ka tā noteikšanai projekta dalībnieki var pieprasīt Valsts zemes dienestam noteikt zemes kadastrālajā vērtībā izteikto pieļaujamās nesaistes robežu pārsniegušo zemes relatīvo novērtējumu, savukārt, atlīdzības izmaksas noteikšanai par mežaudzi - Valsts meža dienesta noteikto mežaudzes izpirkšanas vērtību. Tāpat, ievērojot projekta dalībnieku ierobežotos finanšu resursus, jāparedz iespēja fiziskām personām zemes maiņu (gadījumos, kad noteiktais zemes relatīvais novērtējums neiekļausies pieļaujamās nesaistes robežās, vai zemes maiņā būs iesaistīta meža zeme) veikt bez atlīdzības izmaksas.

Lai novērstu zaudējuma rašanās iespējas gadījumos, kad zemes konsolidācijas īstenošanas pasākumus būs plānots veikt periodā, kad attiecīgais projekta dalībnieks jau būs veicis sava īpašuma lauku apsēšanu vai apstādīšanu nākamajai sezonai, zemes maiņas līgumā jāparedz vienošanās par to, ka jaunizveidoto zemes vienību ieguvējs uzsāk zemi izmantot pēc projekta dalībnieka iesētās vai iestādītās ražas novākšanas.

Publiskas personas mantas finanšu līdzekļu izšķērdēšanas un nelietderīgas izmantošanas novēršanai, kā arī saprātīgas vienošanās noslēgšanas veicināšanai, attiecībā uz publiskas personas zemi nosakāms, ka starpība starp pieļaujamās nesaistes robežas pārsniegušo naudas vērtībā izteikto zemes relatīvo novērtējumu pirms un pēc zemes konsolidācijas nedrīkst pārsniegt 20 procentus, tas ir, zemes ierīkotāja pienākums ir izstrādāt tādu zemes konsolidācijas risinājumu, kurā ietverts noteiktais 20 procentu ierobežojums. Par pārsniegto zemes platības apmēru (kas neiekļaujas pieļaujamā nesaistē, bet vienlaikus nepārsniedz iepriekš minētos 20 procentus) izmaksājama atlīdzība saskaņā ar publiskas personas mantas atsavināšanas jomu regulējošajos normatīvajos aktos noteikto. Minētais sasaucas ar Atsavināšanas likuma 38. panta trešo daļu, kura nosaka, ka maināmo nekustamo īpašumu nosacīto cenu starpība nedrīkst pārsniegt 20 procentus, un šo starpību sedz naudā. Izmaksājamās atlīdzības apmēra ierobežojumi, kas izriet no zemes relatīvā novērtējuma nosakāmi Atsavināšanas likumā. Atzīmējams, ka minētais 20 procentu ierobežojums nav attiecināms uz zemes robežu pārkārtošanu privātpersonu starpā, kad savstarpēja vienošanās par zemes apmēra izmaiņām risināma projekta saskaņošanas laikā, tomēr jāņem vērā to, ka zemes ierīkotāja pienākums ir primāri zemes robežu pārkārtošanu veikt pieļaujamās nesaistes robežās.

Lai nodrošinātu zemes konsolidācijas procesa virzību, Zemes konsolidācijas noteikumos jānosaka, ka informāciju par projekta dalībniekiem piederošo īpašumu sastāva maiņu sniedz Valsts zemes dienests. Informācijas sagatavošanai par zemes maiņas līgumā iekļaujamajiem datiem attiecībā uz projekta dalībniekiem piederošo īpašuma sastāva maiņu, Valsts zemes dienests apkopos šādus dokumentus:

1. projektu, kas atbilstoši Zemes pārvaldības likumam sastāvēs no paskaidrojuma raksta un grafiskās daļas un kurā ietverto robežu pārkārtošanas risinājumu ir saskaņojuši projekta dalībnieki;
2. projektā iekļauto un zemesgrāmatā neierakstīto zemes vienību tiesisko statusu apliecinošos dokumentus;
3. zemes novērtēšanas ietvaros sagatavotos materiālus;
4. zemes kadastrālās uzmērīšanas dokumentus, tai skaitā projektā iekļauto zemes vienību robežu plānus;
5. informāciju par projektā paredzētajiem piekļuves iespēju risinājumiem u.c.

Lai reglamentētu projekta realizācijas laiku, Zemes konsolidācijas noteikumos jāparedz, ka projekta dalībniekiem zemes maiņas līgums ir jānoslēdz noteiktā termiņā, līdztekus regulējot sekas un atbildību par zaudējumiem zemes konsolidācijas procesa pārtraukšanas gadījumā, paredzot analoģiski kā gadījumā, ja projekta dalībnieks nesaskaņo projekta grafisko daļu pēc tam, kad tajā iestrādāti viņa priekšlikumi. Zemes maiņas līguma parakstīšana projekta dalībnieku starpā paredzēta privātā kārtā, bez obligātas notāra starpniecības.

**Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai** paredz:

1) Zemes konsolidācijas noteikumos:

1.1) noteikt, ka projekta dalībnieki slēdz vienu kopēju zemes maiņas līgumu, kura projektā iekļaujamās informācijas apjomu apkopo un sagatavo Valsts zemes dienests;

1.2) termiņu zemes maiņas līguma noslēgšanai;

1.3) noteikt, ka gadījumos, ja zemes relatīvais novērtējums pārsniedz pieļaujamās nesaistes robežas, tad projekta dalībniekam, kurš projekta īstenošanas rezultātā iegūs vērtīgāku zemi, ir pienākums izmaksāt otram atlīdzību, vai vienoties par zemes maiņu bez atlīdzības izmaksas, ja tā veikta fizisku personu starpā. Šajā sakarā atzīmējams, ka atlīdzība var tikt aplikta ar iedzīvotāju ienākuma nodokli;

1.4) noteikt, ka par atlīdzības apmēru projekta dalībnieki vienojas individuāli, bet gadījumos, kad darījumā būs iesaistīta publiskas personas manta, atlīdzības izmaksa nedrīkst pārsniegt publiskas personas mantas atsavināšanas jomu regulējošajos normatīvajos aktos noteiktos kritērijus, tas ir, starpība starp pieļaujamās nesaistes robežas pārsniegušo naudas vērtībā izteikto zemes relatīvo novērtējumu pirms un pēc zemes konsolidācijas nedrīkst pārsniegt 20 procentus;

1.5) noteikt, ka atlīdzības apmēra noteikšanai projekta dalībnieki var pieprasīt un Valsts zemes dienestā saņemt zemes kadastrālajā vērtībā izteikto pieļaujamās nesaistes robežu pārsniegušo zemes relatīvo novērtējumu vai Valsts meža dienestā - mežaudzes izpirkšanas vērtību;

1.6) iekļaut dalības līguma satura galvenos punktus, kā arī zemes maiņas līguma noslēgšanas termiņus un sekas zemes maiņas līguma nenoslēgšanas gadījumā – projekta izstrādes izmaksu segšanas pienākumu un pienākumu vienoties par zemes maiņas rezultātā izmaksājamās atlīdzības apmēriem vai par zemes izmantošanas uzsākšanas laiku, ja projekta dalībnieku starpā panākta vienošanās par zemes maiņu bez atlīdzības izmaksas;

2) noteikt Atsavināšanas likumā, ka:

2.1) Zemes konsolidācijā zemes maiņa publisku personu starpā veicama atbilstoši zemes konsolidācijas projekta risinājumam bez atlīdzības izmaksas;

2.2) attiecībā uz gadījumiem, kad noteiktais zemes relatīvais novērtējums neiekļausies pieļaujamās nesaistes robežās, starpība starp pieļaujamās nesaistes robežas pārsniegušo kadastrālajā vērtībā izteikto zemes relatīvo novērtējumu pirms un pēc zemes konsolidācijas nedrīkst pārsniegt 20 procentus.

#### 3.1.3.3. Kadastra objekta reģistrācija un kadastra datu aktualizācija un īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā

Lai projekta jaunveidojamās zemes vienības ierakstītu zemesgrāmatā, pēc zemes kadastrālās uzmērīšanas lietas izvērtēšanas jāsagatavo nostiprinājuma lūgumi, kas jāparaksta projekta dalībniekiem un to parakstu īstums jāapstiprina notariāli. Ievērojot bāriņtiesām privātpersonu parakstu apliecināšanai noteiktos ierobežojumus, kā arī zemes konsolidācijā veicamo zemes maiņas specifiku un iesaistāmo personu skaitu, parakstu apstiprināšana uz rajona (pilsētas) tiesā iesniedzamajiem nostiprinājuma lūgumiem paredzama notāriem.

Tā kā notāru atlīdzības takses tiek aprēķinātas saskaņā ar Ministru kabineta 2013. gada 3. septembra noteikumiem Nr. 737 "Noteikumi par zvērinātu notāru atlīdzības taksēm un to noteikšanas kārtību", tad konkrēta notāra izvēle, pie kura veicama visu nostiprinājuma lūgumu parakstīšana, organizējama atbilstoši projekta dalībnieku iepriekšējai pieredzei, atsauksmēm par notāra darbu un tamlīdzīgiem kritērijiem. Izdevumus notāra pakalpojumiem paredzēts segt katram projekta dalībniekam pašam vai arī valsts un pašvaldības līdzfinansējuma ietvaros, ja tāds tiek paredzēts zemes konsolidācijas atbalstīšanai.

Valdības rīcības plānā Deklarācijas par Artura Krišjāņa Kariņa vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai paredzēts uzdevums organizēt nekustamo īpašumu tiesību nostiprināšanas procesu pēc vienas pieturas aģentūras principa, paplašinot elektronisku dokumentu nodošanas kanālu no notāra uz zemesgrāmatu izmantošanas iespējas, lai nodrošinātu augstu tiesiskās drošības vidi, kam norādīts darbības rezultāts - izstrādāti grozījumi Zemesgrāmatu likumā un Notariāta likumā, paaugstinot darījumos ar nekustamo īpašumu tiesiskās drošības pakāpi un notāra pieejamību reģionos. Dotā uzdevuma izpildes ietvaros izvēlētais risinājums būtu attiecināms arī zemes konsolidācijas gadījumiem.

Tā kā pastāv iespēja, ka, gatavojot nostiprinājuma lūgumus, notārs konstatē šķēršļus īpašuma tiesību nostiprināšanai vai rajona (pilsētas) tiesas tiesnesis atstāj nostiprinājuma lūgumu bez ievērības, kas izšķirīgi projekta īstenošanai, jāparedz regulējums zemes konsolidācijas procesa izbeigšanai (pārtraukšanai) arī šādos gadījumos un projekta dalībnieku atbildība zemes konsolidācijas izdevumu segšanai. Atbilstoši Zemes pārvaldības likuma 9. panta trešajā, ceturtajā un piektajā daļā noteiktajiem zemes konsolidācijas finansēšanas principiem projekta izmaksas var segt no dažādu personu līdzekļiem. Tas nozīmē, ka projekta izstrādes un īstenošanas izdevumi ne vienmēr attiecināmi uz projekta dalībniekiem. Tādējādi jau sākotnēji jāņem vērā atšķirīgie dalības nosacījumi atkarībā no projekta finansējuma veidiem, kas papildus saistībām nodrošinātu, ka zemes konsolidācijā netiek aizskartas individuālās projekta dalībnieku īpašuma tiesības. Ievērojot zemes konsolidācijas pasākumu mērķi un nozīmi un, lai veicinātu zemes īpašnieku iesaisti zemes konsolidācijā, atbrīvojot tos no valsts nodevas samaksas par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, veicami grozījumi Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumos Nr. 1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā".

Lai zemes konsolidācijā ievērotu vienādu pieeju attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas pienākuma rašanos un izbeigšanos, būtu jāvienādo termiņi gan gadījumos, kad netiek izveidots jauns nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas objekts, gan tad - kad tiek, gan arī publiskas personas mantas atsavināšanas gadījumā. Prognozējot, ka lielākajā daļā gadījumu zemes konsolidācijā tiktu izveidots jauns nekustamā īpašuma nodokļa maksāšanas objekts, kā arī, lai novērstu publiskas personas mantas finanšu līdzekļu izšķērdēšanu publiskas personas mantas atsavināšanā, tad maksāšanas pienākuma rašanos un izbeigšanos visām situācijām zemes konsolidācijā jāsalāgo ar šobrīd likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 7. panta pirmās daļas 3. un 6. punktā noteikto par minētā pienākuma rašanos jau ar nākamo kalendāro mēnesi pēc īpašuma tiesību iegūšanas. Tātad, konsolidācijas dalībnieki līdz zemes konsolidācijas projekta īstenošanai, tas ir, līdz īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, maksās nekustamā īpašuma nodokli par attiecīgajā taksācijas brīdī savā īpašumā vai tiesiskajā valdījumā esošu zemi, bet pēc zemes konsolidācijas projekta īstenošanas ar nākamo kalendāro mēnesi pēc īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā - par maiņas ceļā iegūto īpašuma zemi.

**Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai:**

1. paredz noteikt Zemes konsolidācijas noteikumos:
   1. kārtību, kādā projekta dalībnieki izvēlas notāru;
   2. ka trešo personu piekrišanu zemes robežu pārkārtošanai projekta dalībnieki iesniedz notāram pievienošanai nostiprinājuma lūgumam;
2. paredz noteikt Kadastra likumā nostiprinājuma lūgumu kā vienotu dokumentu Valsts zemes dienestam kadastra objekta reģistrācijai un kadastra datu aktualizācijai Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā;
3. paredz noteikt Zemesgrāmatu likumā:

3.1) kārtību, kādā vienotas procedūras ietvaros veicama īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā un kadastra objekta reģistrācija un kadastra datu aktualizācija zemes konsolidācijā;

3.2) informācijas apmaiņas kārtību starp rajona (pilsētas) tiesu, Valsts zemes dienestu un notāriem projekta īstenošanas posmā.

1. paredz veikt grozījumus Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumos Nr. 1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā", lai atbrīvotu projekta dalībniekus no valsts nodevas samaksas, ja zemes robežu pārkārtošana veikta projekta ietvaros;
2. paredz veikt grozījumus likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli", nosakot, ka konsolidācijas dalībnieki nekustamā īpašuma nodokli par konsolidācijas projekta īstenošanā iegūto īpašuma zemi maksās ar nākamo kalendāro mēnesi pēc īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā, bet par līdz zemes konsolidācijas projekta īstenošanai savā īpašumā vai tiesiskajā valdījumā esošu zemi beigs maksās nekustamā īpašuma nodokli ar nākamo kalendāro mēnesi pēc īpašuma vai valdījuma tiesību izbeigšanās.

#### 3.1.3.4. Pirmreizējā īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā

Privātpersonu tiesiskajā valdījumā esošai zemei, par kuru likumā paredzētajā kārtībā ir pieņemts lēmums par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu vai piešķiršanu īpašumā par samaksu, jau ir veikta zemes kadastrālā uzmērīšana un ir izgatavots zemes robežu plāns, taču tā nav ierakstīta zemesgrāmatā. Lai gan tiesiskā valdījuma statuss nav šķērslis zemes vienības iekļaušanai projektā, taču darījumu veikšanai, privātpersonām īpašuma tiesības uz projektā iekļauto zemi būtu jānostiprina zemesgrāmatā līdz projekta īstenošanas uzsākšanai, tas ir, līdz projektā jaunizveidoto zemes vienību kadastrālās uzmērīšanas uzsākšanas. Lai pastiprinātu minēto pienākumu, Zemes konsolidācijas noteikumos būtu jāparedz, ka dalības līgumā iekļauj nosacījumu par privātpersonas pienākumu zemes ierakstīšanai zemesgrāmatā līdz Valsts zemes dienesta lēmuma pieņemšanai par projekta apstiprināšanu.

Atšķirīga ir situācija ar valstij un pašvaldībai tiesiskajā valdījumā esošo zemi. Šajā situācijā pamatojošais dokuments zemes īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā ir, piemēram, pašvaldības domes (padomes) lēmums par zemes piederību vai piekritību pašvaldībai vai Ministru kabineta rīkojums par zemes piederību vai piekritību valstij, kuri pieņemami pirms zemes kadastrālās uzmērīšanas. No minētā izriet, ka vairumā gadījumu valstij un pašvaldībai tiesiskajā valdījumā esošajai zemesgrāmatā neierakstītai zemei nebūs veikta kadastrālā uzmērīšana.

Zemes konsolidācijas procesa gaitā nebūtu lietderīgi veikt zemes vienības kadastrālo uzmērīšanu pirms plānotās robežu pārkārtošanas. Līdz ar to, nebūtu pamatoti noteikt pienākumu uzmērīt valstij un pašvaldībai piekritīgo vai piederīgo zemi, ierīkot robežzīmes, ierakstīt to pirmreizēji zemesgrāmatā, lai pēc projekta izstrādes zemes robežas atkal mainītu.

Līdz ar minēto paredzams, ka pirmreizējā īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā uz valstij un pašvaldībām tiesiskajā valdījumā esošo zemi veicama reizē ar īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā atbilstoši projekta risinājumam. Lai atbilstoši piedāvātajam risinājumam sagatavotu attiecīgus nostiprinājuma lūgumus īpašuma tiesību pirmreizējai nostiprināšanai zemesgrāmatā, jāparedz pienākums pašvaldībai un valsts tiešās pārvaldes institūcijām iesniegt notāram projektā iekļauto un zemesgrāmatā neierakstīto zemes vienību tiesiskā statusa apliecinošos dokumentus.

Tajā pašā laikā, tā kā dalība zemes konsolidācijā ir brīvprātīga, tad pašvaldībai un valsts institūcijām pastāvēs iespēja izvēlēties – piedalīties zemes konsolidācijā tikai ar tādu zemi, kurai veikta pirmreizējā ierakstīšana zemesgrāmatā vai arī ar zemi, kurai nav veikta tās pirmreizējā ierakstīšana zemesgrāmatā, atšķirībā no privātpersonām, kurām īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā, paredzēta kā obligāts pasākums.

**Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai** paredz Zemes konsolidācijas noteikumos:

1) ietvert nosacījumu par dalības līgumā iekļaujamo pienākumu privātpersonām veikt pirmreizējo īpašuma tiesību uz zemi nostiprināšanu zemesgrāmatā līdz Valsts zemes dienesta lēmuma pieņemšanai par projekta apstiprināšanu;

2) noteikt pienākumu pašvaldībām un valsts tiešās pārvaldes institūcijām, kuru tiesiskajā valdījumā esošā zeme iekļauta projektā, iesniegt notāram visus normatīvajos aktos noteiktos īpašuma tiesību pirmreizējai nostiprināšanai zemesgrāmatā nepieciešamos dokumentus.

#### 3.1.3.5. Publiskas personas mantas atsavināšana zemes konsolidācijā

Tā kā starp Atsavināšanas likuma regulējumu un Zemes pārvaldības likuma regulējumu esošā kolīzija ir risināma, ievērojot speciālā regulējuma (Atsavināšanas likums) priekšroku pret vispārīgo regulējumu (Zemes pārvaldības likums), tad, lai publiskas personas zemes atsavināšana zemes konsolidācijā nebūtu uzskatāma par izņēmumu no Zemes pārvaldības likumā 10. panta pirmajā daļā noteiktā un tiktu nodrošināta zemes konsolidācijas mērķu sasniegšana un procesa efektivitāte, Atsavināšanas likums jāpapildina ar regulējumu par rīcību ar publiskas personas mantu zemes konsolidācijas procesā.

Lai mazinātu administratīvo slogu un nelietderīgi nepagarinātu zemes konsolidācijas realizācijas procesu, būtu realizējams risinājums, ka Ministru kabineta un pašvaldības atsevišķa atļauja atbilstoši zemes robežu pārkārtošanai zemes konsolidācijā (zemes atsavināšanai) nav nepieciešama, jo zemes konsolidācijas mērķis nav zemes pārdošana, bet gan tās izmantošanas iespēju uzlabošana. Izņēmums būtu nosakāms gadījumos, kad projekta risinājums nepieļauj zemes maiņu, ievērojot tās līdzvērtības principus, vai projektā iekļauti zemes starpgabali, kurus zemes konsolidācijā, pārkārtojot zemes vienību robežas, nebūs iespējams izveidot par patstāvīgi izmantojamām zemes vienībām un tie attiecīgi būs pievienojami blakus esošajiem zemesgabaliem, atsavinot tos Atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā. Piedāvātais risinājums paredz atsavināšanas atļauju sniegt tikai gadījumos, kad valsts institūcija plānos iesaistīties zemes konsolidācijā ar tai piederošajiem zemes starpgabaliem.

Lai nelietderīgi nepagarinātu zemes konsolidācijas realizācijas laiku, nosakāms, ka gan dalības līgumus, gan zemes konsolidācijā slēdzamos zemes maiņas līgumus paraksta attiecīgais valsts tiešās pārvaldes iestādes vadītājs un vietējās pašvaldības amatpersona.

Atbilstoši ārvalstu pieredzei zemes konsolidācijas mērķi pilnvērtīgi var sasniegt tad, ja ir maksimāli pieejama tā saucamā brīvā zeme, kas rada iespēju konsolidējamo teritoriju saplānot pēc iespējas racionālāk. Latvijas gadījumā kā brīvā zeme var kalpot valstij un pašvaldībai piekrītošās un piederošās zemes, kuras nav nepieciešamas tās funkciju īstenošanai.

Lai nodrošinātu racionālu projekta teritorijas lielumu, kas veicinātu maksimālu zemes konsolidācijas mērķa sasniegšanu, Atsavināšanas likumā jānosaka, ka valstij vai pašvaldībai piederošās un piekritīgās zemes vienības, var mainīt pret līdzvērtīgām zemes vienībām ne tikai publiskas personas funkciju izpildes nodrošināšanai, bet arī zemes konsolidācijas ietvaros atbilstoši Zemes pārvaldības likumā noteiktajam.

Lai ievērotu vienlīdzīgu pieeju, mainot privātpersonas zemi ar privātpersonas zemi un mainot publiskas personas zemi ar privātpersonas zemi, abos gadījumos būtu nosakāms zemes relatīvais novērtējums. Tātad publiskas personas zemes maiņas gadījumā netiktu noteikta nosacītā cena naudas izteiksmē, kā to paredz esošā Atsavināšanas likuma redakcija, bet gan zemes relatīvais novērtējums zemes konsolidācijas vajadzībām. Savukārt, ja, pārkārtojot zemes vienību robežas publisku un privātpersonu starpā, publiskai personai piederošās zemes relatīvais novērtējums pārsniegs noteikto pieļaujamās nesaistes robežu, publiskām personām būs jāvienojas ar privātpersonām par atlīdzības izmaksas apmēru. Ja publiskai personai piederošās zemes relatīvais novērtējums nepārsniegs noteikto pieļaujamās nesaistes robežu, privātpersonai būs jāmaksā publiskajai personai atlīdzība publiskās personas mantas atsavināšanas jomu regulējošo normatīvo aktu noteiktajā kārtībā un apmērā.

Zemes nosacītā cena zemes konsolidācijā, tiktu noteikta tikai tad, kad, pārkārtojot publiskai personai piederošas zemes vienības robežas, to relatīvais novērtējums nepārsniegtu pieļaujamo nesaisti – tātad zemes konsolidācijā iesaistītajai privātpersonai būtu jāizmaksā atlīdzība publiskajai personai tikai par pieļaujamo nesaisti pārsniedzošo zemes platību. Šādas situācijas var rasties, kad jaunveidojamo zemes vienību izvietojumu ietekmē, piemēram, ceļu un grāvju izvietojums konsolidējamā teritorijā, tādējādi nepieļaujot zemes vienību robežu pārkārtošanu tā, lai zemes relatīvais novērtējums pirms un pēc zemes konsolidācijas saglabātos nemainīgs vai zemes relatīvā novērtējuma pieļaujamās nesaistes robežās.

Zemes konsolidācijas procesā iespēju robežās būs jālikvidē Atsavināšanas likuma 1. panta 11. punktā noteiktie zemes starpgabali. Ievērojot zemes konsolidācijas mērķi, primāri zemes ierīkotājam izstrādājot projektu, uzklausot un apkopojot projekta dalībnieku priekšlikumus un viedokļus, kā arī apsekojot projekta teritoriju dabā, jāizvērtē iespēja robežu pārkārtošanas rezultātā izveidot zemes starpgabalu par patstāvīgi izmantojamu zemes vienību.

Ja zemes starpgabalu nebūs iespējams izveidot par patstāvīgi izmantojamu zemes vienību tā konfigurācijas un/vai platības dēļ, zemes ierīkotāja pienākumos ietilps racionālākā zemes starpgabala likvidēšanas risinājumu izstrāde, pievienojot to kādai, dažām vai visām zemes starpgabalam pieguļošajām zemes vienībām. Savukārt, ja vienīgais šķērslis, lai publiskas personas zemi atzītu par patstāvīgi izmantojamu zeme vienību, ir piekļuves neesamība koplietošanas ceļam, tad tāda veida starpgabals saglabājams attiecīgajai publiskajai personai.

Pārkārtojot zemes vienību robežas ar citiem projekta dalībniekiem, var rasties situācija, kad nebūs iespējams noteikt, kura projekta dalībnieka zemei ir ticis pievienots valstij vai pašvaldībai piederošais zemes starpgabals un kādā apmērā, jo tā platība attiecībā pret projekta teritorijā iekļautās visas zemes platību ir salīdzinoši neliela, līdz ar to, tā var sadalīties tā, ka visu projektā izveidoto zemes vienību zemes relatīvais novērtējums būs līdzvērtīgs tam zemes relatīvajam novērtējumam, kurš tika noteikts, uzsākot projekta izstrādi, vai tas iekļausies noteiktās pieļaujamās nesaistes robežās.

Ņemot vērā to, ka piedāvātais zemes konsolidācijas risinājums neparedz veikt atlīdzību gadījumos, kad zemes vienību zemes relatīvais novērtējums pirms projekta izstrādes un pēc projekta izstrādes iekļaujas noteiktajās pieļaujamās nesaistes robežās, tad, lai valsts vai attiecīgā pašvaldība zemes konsolidācijas rezultātā nezaudētu tos finanšu līdzekļus, kurus tā būtu varējusi iegūt zemes starpgabalu atsavināšanas rezultātā, jāparedz, ka gadījumos, kad, pārkārtojot zemes vienību robežas, zemes starpgabalu nebūs iespējams izveidot par patstāvīgi izmantojamu zemesgabalu un to nebūs paredzēts tiešā veidā pievienot ar to robežojošām zemes vienībām, no valsts vai pašvaldības atpērkamais zemes starpgabals novērtējams atbilstoši Atsavināšanas likuma prasībām, sadalot tā pirkuma cenu starp visiem projekta dalībniekiem proporcionāli projektā iesaistītās zemes sākotnējam novērtējumam.

Līdz ar minēto, robežu pārkārtošanas rezultātā zemes starpgabals kļūs par patstāvīgu zemes vienību vai to iegūs tas projekta dalībnieks vai tie projekta dalībnieki, kuru zemes vienībām projekts paredzēs starpgabalu pievienot. Minētais neattiecas uz tādām zemes vienībām, kurām vienīgais šķērslis, lai to izveidotu par patstāvīgi izmantojamu zemes vienību, ir piekļuves neesamība koplietošanas ceļam. Zemes starpgabalu pievienošanas kritēriji blakus esošajām zemes vienībām paredzami Zemes konsolidācijas noteikumos, savukārt, to atsavināšana veicama Atsavināšanas likuma noteiktajā kārtībā.

**Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai:**

1. Atsavināšanas likumā paredz noteikt, ka:

1.1) zemes konsolidācijas realizēšanai nav nepieciešama Ministru kabineta vai pašvaldības atļauja valstij vai pašvaldībai piederošās zemes maiņai (atsavināšanai), izņemot gadījumus, kad valsts institūcija vai pašvaldība plānos iesaistīties zemes konsolidācijā ar tai piederošajiem zemes starpgabaliem;

1.2.) zemes konsolidācijā attiecībā uz publiskas personas zemi primāri piemērojamais atsavināšanas veids ir zemes robežu pārkārtošanā veicamā zemes maiņa;

1.3) zemes konsolidācijas ietvaros veicamās zemes robežu pārkārtošanas rezultātā netiek noteikta nosacītā cena, bet gan zemes relatīvais novērtējums;

1.4) publiskas personas zeme, tai skaitā, starpgabali, zemes konsolidācijā pievienojami blakus esošajām zemes vienībām (atsavināmi) gadījumos, kad tie nav izveidojami par patstāvīgi izmantojamām zemes vienībām, arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā, un minētā zeme novērtējama atbilstoši Atsavināšanas likuma prasībām, sadalot tā pirkuma cenu starp visiem projekta dalībniekiem proporcionāli projektā iesaistītās zemes sākotnējam novērtējumam. Minētais neattiecas uz tādām zemes vienībām, kurām vienīgais šķērslis, lai to izveidotu par patstāvīgi izmantojamu zemes vienību, ir piekļuves neesamība koplietošanas ceļam;

1.5) valstij vai pašvaldībai piederošās un piekritīgās zemes vienības var mainīt pret līdzvērtīgām zemes vienībām arī tādā gadījumā, ja zemes maiņa tiek realizēta ne tikai tam, lai nodrošinātu publiskas personas funkcijas, bet arī zemes konsolidācijas ietvaros veicamo zemes robežu pārkārtošanu;

1.6) zemes konsolidācijas procesa noslēgumā, kad tiek slēgta vienošanās par īpašuma tiesību pāreju, zemes maiņas līgumus valsts vārdā paraksta attiecīgās ministrijas vai valsts tiešās pārvaldes iestādes vadītājs, kuras īpašumā vai tiesiskajā valdījumā esošā zeme iekļauta projektā, vai viņa pilnvarotā persona, nevis finanšu ministrs vai viņa pilnvarotā persona;

1. paredz Zemes konsolidācijas noteikumos noteikt zemes starpgabalu pievienošanas kritērijus blakus esošām zemes vienībām.

### 3.1.4. Zemes konsolidācijas projektu finansēšana

Projekta ierosināšana, izstrāde un īstenošana ir plānošanas un konsultāciju process, kas atkarībā no projekta mēroga un risinājumu sarežģītības var ilgt vairākus gadus. Projekta izmaksas veidos administratīvie un procesa vadības izdevumi (valsts budžeta līdzekļi Valsts zemes dienesta funkciju veikšanai), kā arī projekta izstrādes un īstenošanas izdevumi (projekta dalībnieku līdzekļi, kas galvenokārt nepieciešami zemes ierīcības, zemes novērtēšanas un zemes kadastrālās uzmērīšanas pakalpojumu nodrošināšanai).

Pēc aptuvenām aplēsēm projekta izstrādes izmaksas ir līdz 1000 EUR par vienu zemes vienību (4 - 5 ha platībā) – tas ietver pakalpojuma maksu par zemes ierīkotāja un speciālista nekustamā īpašuma un augšņu vērtēšanas jomā darbu projekta teritorijas izpētē, plāna sagatavošanā un piedāvāto risinājumu saskaņošanā.

Savukārt projekta īstenošanas izmaksas tiek paredzētas ap 800 EUR par vienu zemes vienību (4-5 ha platībā) – pakalpojuma maksa par zemes kadastrālo uzmērīšanu un jaunizveidoto nekustamā īpašuma objektu reģistrāciju Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

Valsts zemes dienesta veiktās projekta administrēšanas un procesa pārraudzības izmaksas veidos līdz 10 % no katra atsevišķa projekta kopējām izmaksām. Jāpieņem, ka vienas zemes vienības (4 - 5 ha platībā) 1800 EUR projekta izstrādes un īstenošanas izdevumus, ko segs projekta dalībnieki, papildinās ap 200 EUR valsts budžeta izdevumi Valsts zemes dienesta darbības nodrošināšanai, kopā veidojot ap 2000 EUR izdevumus par zemes vienību. Tātad viena projekta izmaksas par teritoriju ap 100 ha platībā (25 zemes vienības) būs līdz 50 000 EUR, no tiem 5000 EUR būs nepieciešami no valsts budžeta līdzekļiem.

Salīdzinājumam - kadastrālās vērtības bāzes lauksaimniecībā noteiktajām zemēm ir no 80 – 2800 EUR/ha (atkarībā no kvalitātes grupas un vērtības līmeņa teritoriālā iedalījuma)[[7]](#footnote-8). Pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem[[8]](#footnote-9) 2018. gadā Latvijā vidējā lauksaimniecībā izmantojamās zemes pirkšanas cena par 1 ha bija 3188 EUR.

Projekta izmaksas 400 - 500 EUR/ha veidotu būtisku daļu no kopējās zemes īpašuma vērtības. Pastāv risks, ka projektu ierosināšana, izstrāde un īstenošana bez publiskā finansējuma piesaistes nebūs vienlīdzīgi pieejama visā Latvijas teritorijā zemes īpašniekiem un saimniecībām ar zemāku ienākumu līmeni un nelielu brīvo līdzekļu apjomu.

Lai līdzsvarotu privātos un publiskos ieguvumus no zemes konsolidācijas, projektu ieceru attīstībā vēlams izmantot Eiropas Savienības finanšu instrumentus.

**Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai** paredz Zemes konsolidācijas noteikumos noteikt zemes konsolidācijas finansēšanas kārtību.

## 3.2. Otrā risinājuma apraksts

Otrais risinājums paredz zemes konsolidāciju īstenot bez tiešas valsts kā procesa organizatora iesaistes. Minēto iespējams realizēt, ja zemes konsolidāciju veic atbilstoši zemes ierīcību regulējošajiem normatīvajiem aktiem, tas ir, izstrādājot un īstenojot zemes ierīcības projektu, nevis radot jaunu procedūru, ko piedāvā pirmais risinājums. Lai regulētu zemes konsolidāciju bez tiešas valsts līdzdalības, ir jānovērš pretrunas starp Zemes pārvaldības likumu un Zemes ierīcības likumu, veicot tajos attiecīgus grozījumus.

**Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai:**

1. paredz Zemes pārvaldības likumā:

1.1) svītrot normas, kas nosaka zemes konsolidācijas posmus (zemes konsolidācijas ierosināšana, projekta izstrāde un īstenošana);

1.2) svītrot normas par projekta izstrādes kārtību, saturu un finansēšanu;

1.3) svītrot normas par zemes konsolidācijas ierosinātāju loku;

1.4) papildināt normas, nosakot, ka zemes konsolidācija īstenojama ar zemes ierīcības projektu;

1.5) papildināt normas, nosakot, ka vietējai pašvaldībai ir pienākums veicināt zemes konsolidācijas īstenošanu tai pieejamo resursu iespēju robežās, nodrošinot informācijas par zemes konsolidāciju pieejamību, sniedzot priekšlikumus zemes konsolidācijas risinājumiem un paredzot atbalsta mehānismus (piemēram, publicēt informāciju pašvaldību tīmekļvietnē, sagatavot bukletus, sniegt mutisku informāciju un konsultācijas par zemes konsolidācijas iespējām un veicamajām darbībām, pēc pašvaldības iniciatīvas veikt teritorijas izpēti, piedāvājot zemes īpašniekiem attiecīgus zemes konsolidācijas risinājumus vai pēc zemes īpašnieku ierosinājuma sniegt priekšlikums optimālākam zemes konsolidācijas varianta risinājumam, pēc zemes konsolidācijas īstenošanas noteiktu laika periodu atbrīvot zemes konsolidācijas dalībniekus no nekustamā īpašuma nodokļa samaksas);

1. paredz paplašināt Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumu Nr. 1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā" 17. punktā noteikto no minētās nodevas atbrīvoto saņēmēju loku ar zemes konsolidācijas dalībniekiem par zemes konsolidācijā iesaistītajām zemes vienībām.

## 3.3. Zemes konsolidācijas ieviešanas risinājumu salīdzinājums

*3. tabula "Risinājumu salīdzinājums"*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nr.p.k. | 1. risinājums | 2. risinājums |
| (zemes konsolidāciju realizē ar jaunu, valsts atbalstītu sadarbības ietvaru zemes robežu pārkārtošanai) | (zemes konsolidāciju īsteno bez tiešas valsts līdzdalības, pielāgojot zemes konsolidācijas procedūras praksē iedibinātajām zemes robežu pārkārtošanas un zemes maiņas procedūrām). |
| 1. | Zemes konsolidācijas realizēšanai izstrādāts jauns process, kam nepieciešama plaši sabiedrības informēšanas un izglītošanas pasākumi. | Zemes konsolidācijas realizēšana pielāgota esošajām darbībām, kādas veicamas zemes robežu pārkārtošanai, izstrādājot zemes ierīcības projektu, līdz ar to ir sabiedrībai zināma un saprotama. |
| 2. | Pateicoties valsts tiešai iesaistei zemes konsolidācijas procesa organizēšanā, to iespējams realizēt plašā teritorijā vienlaikus, atstājot būtisku ietekmi uz tautsaimniecības attīstību. | Zemes konsolidācijas realizēšana atkarīga no zemes īpašnieku un konkrētās vietējās pašvaldības iniciatīvas, atstājot ietekmi uz teritorijas attīstību lokālā līmenī. |
| 3. | Zemes konsolidācijā iesaistīto plašo personu loka dēļ iespējama ilgstoša visām pusēm piemērotākā zemes robežu pārkārtošanas varianta meklēšana, kas var ievērojami kavēt projekta izstrādi vai arī to pārtraukt, nesasniedzot zemes konsolidācijas mērķi. | Tā kā zemes konsolidāciju ierosinās personas, kuras apzinās savu vēlmi un iespējas, zemes ierīcības projekta izstrāde netiks apdraudēta attiecīgo zemes konsolidācijas dalībnieku strīdus dēļ. |
| 4. | Zemes konsolidācijas ieviešana un norise lielā mērā atkarīga no valsts un pašvaldības līdzfinansējuma.  Bez valsts un pašvaldības finansiāla atbalsta visos zemes konsolidācijas posmos, pastāv risks, ka zemes konsolidācija nebūs realizējama, attiecīgi nelietderīgi izlietojot valsts budžeta līdzekļus, kas atvēlējami zemes konsolidācijas ierosināšanas posmam. | Zemes konsolidācijas ieviešana un norise atkarīga no zemes īpašnieku vēlmes un maksātspējas. |
| 5. | Zemes konsolidācijas dalībnieki ir atbrīvoti no valsts nodevas par nekustamā īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā samaksas. | Zemes konsolidācijas dalībnieki ir atbrīvoti no valsts nodevas par nekustamā īpašuma reģistrēšanu zemesgrāmatā samaksas un nekustamā īpašuma nodokļa samaksas atbilstoši pašvaldības administratīvajā teritorijā noteiktajiem. |
| 6. | Liels normatīvās bāzes izstrādes apjoms. | Mazs normatīvās bāzes izstrādes apjoms. |
| 7. | Nepieciešami valsts finanšu līdzekļi 87 876 EUR apmērā par zemes konsolidācijas ierosināšanu, pārraudzību un koordinēšanu projekta izstrādes un īstenošanas posmā. | Tā kā process neparedz tiešu valsts līdzdalību, tad papildu valsts budžeta līdzekļi zemes konsolidācijas nodrošināšanai nav nepieciešami, tomēr mazināsies valsts budžeta ieņēmumi no valsts nodevas par nekustamā īpašuma reģistrēšanu zemesgrāmatā, gadījumos, kad zemes maiņa tiks klasificēta kā zemes konsolidācija. |
| 8. | Zemes konsolidācijas projekta izstrādes un īstenošanas izmaksas ir ~ 2000 EUR vienam dalībniekam. | Zemes ierīcības projekta izstrādes un īstenošanas izmaksas ir ~ 1000 - 1500 EUR vienam dalībniekam. |

Abi zemes konsolidācijas īstenošanas risinājumi ietver būtiski atšķirīgu procesu un potenciāli sasniedzamo rezultātu, kā arī atstāj dažādu ietekmi uz iesaistītajām pusēm gan finansiālo, gan administratīvo resursu griezumā. Lai ieviestu abus piedāvātos risinājumus, būtu jānosaka kritērijus, pēc kuriem nodalīt katra risinājuma piemērošanu, taču, tā kā zemes konsolidācijas risinājumus ietekmē daudzu, dažādu un gandrīz katrā variantā atšķirīgu faktoru kopums, kas ir unikāli katrai teritorijai – piemēram, zemes vienību platība un zemes konsolidācijā iesaistīto zemes vienību skaits, situācijas elementu novietojums, zemes vienību konfigurācija, piekļuves iespējas u.tml. faktori, tad tādu vienotu kritēriju noteikšana nebūtu atbilstoša konkrētajai situācijai. Nedefinējot vienotus kritērijus, pēc kādiem viens zemes konsolidācijas risinājums nošķirams no otra, zemes konsolidācijas procesa izvēle būtu jāveic pašiem zemes konsolidācijas dalībniekiem. Tā kā nebūs iespējams paredzēt, pēc kādiem kritērijiem zemes konsolidācijas dalībnieki veiks savu izvēli par labu vienam vai otram piedāvātajam zemes konsolidācijas īstenošanas risinājumam, tad abu piedāvāto zemes konsolidācijas procesa variantu nodrošināšanai valsts budžetā katru gadu būtu jāparedz attiecīgs finansējums un cilvēkresursi, neatkarīgi no tā, vai zemes konsolidācija patiešām konkrētajā gadā tiks realizēta atbilstoši pirmajam vai otrajam risinājumam.

Ievērojot to, ka pirmais risinājums, ieviešot jaunu, valsts atbalstītu sadarbības ietvaru zemes robežu pārkārtošanai paredz salīdzinoši sarežģītu un laikietilpīgu zemes konsolidācijas procesu, kam nepieciešami ievērojami valsts budžeta līdzekļi un cilvēkresursi, kā arī pietiekoši apjomīgi pašu zemes konsolidācijā iesaistīto personu finanšu līdzekļi, prognozējams, ka zemes konsolidācijas dalībnieku izvēle vairāk tiks vērsta uz piedāvāto otro variantu. Ievērojot minēto, kā arī 3. tabulā "Risinājumu salīdzinājums" ietverto zemes konsolidācijas ieviešanas risinājumu salīdzinājumu, un to, ka sabiedrībai otrais piedāvātais risinājums ir vieglāk uztverams un ātrāk realizējams, tad tieši šis risinājums, kad zemes konsolidāciju īsteno bez tiešas valsts līdzdalības, pielāgojot zemes konsolidācijas procedūras praksē iedibinātajām zemes robežu pārkārtošanas un zemes maiņas procedūrām, būtu atbalstāms.

# 4. RISINĀJUMU FINANSIĀLĀ IETEKME UZ VALSTS UN PAŠVALDĪBU BUDŽETIEM

## 4.1. Pirmais risinājums

Lielāko daļu atsevišķu projektu izmaksas veidos zemes ierīcības un zemes kadastrālās uzmērīšanas pakalpojumi, kuru tiešā ietekme uz valsts un pašvaldību budžetiem netiek aprēķināta. Taču vienlīdz būtiska ir arī Valsts zemes dienesta funkciju pastāvīga finansēšana visos zemes konsolidācijas posmos, lai garantētu lēmumu pieņemšanas pēctecību, koordinētu atšķirīgu projektu īstenošanas pārraudzību un uzturētu mūsdienīgus zināšanu un informācijas resursus. Zemes konsolidācijas nodrošināšanai nepieciešamais valsts budžeta finansējums ir 87 876 EUR/gadā, ko veidos ikmēneša izdevumi par trīs Valsts zemes dienesta speciālistu atlīdzību. Tie aizstās esošās amata vietas, kuras šobrīd tiek finansētas no pašu ieņēmumiem, nevis no valsts pamatbudžeta līdzekļiem. Detalizēts izdevumu aprēķins pievienots Latvijas Republikas Saeimas 2019. gada 13. novembrī pieņemtā likumprojekta "Grozījumi Zemes pārvaldības likumā" anotācijā, tāpēc ziņojumā iekļauts netiek.

Ievērojot, ka atbilstoši augstāk minētajam likumam Zemes pārvaldības likuma III nodaļa spēkā stāsies 2023. gada 1. janvārī un attiecīgi Zemes pārvaldības likuma 13. panta pirmās daļas 4. punktā Ministru kabinetam deleģētie noteikumi izdodami līdz 2022. gada 1. jūnijam, tad jautājumu par papildus nepieciešamā finansējuma piešķiršanu 2023. gadam un turpmākajiem gadiem Tieslietu ministrijai budžeta programmā 07.00.00 "Nekustamā īpašuma tiesību politikas īstenošana" 87 876 EUR apmērā izskatīt Ministru kabinetā likumprojekta "Par valsts budžetu 2023. gadam" un likumprojekta "Par vidēja termiņa budžeta ietvaru 2023., 2024. un 2025. gadam" sagatavošanas un izskatīšanas procesā kopā ar visu ministriju un centrālo valsts iestāžu iesniegtajiem papildu finansējuma pieprasījumiem.

## 4.2. Otrais risinājums

Otrajā risinājumā paredzētās zemes ierīcības projektu izstrādes un īstenošanas izmaksu ietekme uz valsts un pašvaldību budžetiem netiek aprēķināta, jo minētais process jau šobrīd pastāv un to, ieviešot otro zemes konsolidācijas īstenošanas risinājumu, nav paredzēts mainīt.

Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem 2019. gadā reģistrēti 238 tādu lauku apvidus nekustamo īpašumu maiņas līgumi, kuru sastāvā reģistrētas tikai neapbūvētas zemes vienības, kuri varētu tik klasificēti kā zemes konsolidācijas procesa ietvaros veikta zemes maiņa. Tā kā minēto 238 mainīto nekustamo īpašumu kadastrālā vērtība kopā sastāda 2 034 153 EUR, tad valsts nodevas apmērs par minēto nekustamo īpašumu maiņu vidēji sastāda 171 EUR. Tomēr otrā risinājuma ietekmi uz valsts budžetu nevar aprēķināt, jo nav zināms, cik daudz no izstrādātajiem zemes ierīcības projektiem būtu klasificējami kā zemes konsolidācija, kuras ietvaros tiks noteikti atvieglojumi nodevai par īpašuma tiesību reģistrāciju zemesgrāmatā, un kāda bijusi maiņas darījumā iesaistītā nekustamā īpašuma augstākā vērtība, no kuras tikusi aprēķināta valsts nodeva.

Ietekmi uz vietējo pašvaldību budžetiem, kurus skartu nekustamā īpašuma nodokļa atlaides piemērošana zemes konsolidācijas dalībniekiem, nav iespējams noteikt, jo lēmumu par tā piemērošanu pieņems katra pašvaldība individuāli, līdz ar to katrai vietējai pašvaldībai tā būs citādāka. Savukārt, informācijas par zemes konsolidāciju pieejamības nodrošināšanu un priekšlikumu par zemes konsolidācijas risinājumiem sniegšanu vietējām pašvaldībām paredzēts realizēt esošo resursu ietvaros.

Ministru prezidenta biedrs,

tieslietu ministrs J. Bordāns

1. <http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/F69D8CF2240CD7AEC2257C1B004B0C43?OpenDocument> [↑](#footnote-ref-2)
2. Zemes konsolidācija kā instruments veiksmīgai saimniekošanai, Dace Platonova, Anda Jankava, Latvijas Lauksaimniecības universitātes Lauku inženieru fakultāte, zinātniski praktiskā konference "Lauksaimniecības zinātne veiksmīgai apsaimniekošanai", 21.-22.02.2013., Jelgava [↑](#footnote-ref-3)
3. Likumprojekta "Zemes pārvaldības likums" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija) [↑](#footnote-ref-4)
4. Ministru kabineta 2010. gada 1. novembra noteikumi Nr. 1011 "Personu sertificēšanas un sertificēto personu uzraudzības kārtība ģeodēzijā, zemes ierīcībā un zemes kadastrālajā uzmērīšanā" <https://likumi.lv/doc.php?id=220545> [↑](#footnote-ref-5)
5. <http://kadastralavertiba.lv/biezak-uzdotie-jautajumi/> [↑](#footnote-ref-6)
6. <http://www.vzd.gov.lv/lv/par-mums/starptautiska-sadarbiba/seminars-par-zemes-konsolidaciju/> [↑](#footnote-ref-7)
7. <http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2013/10/Kopejais_2016.pdf> [↑](#footnote-ref-8)
8. <https://data1.csb.gov.lv/pxweb/lv/lauks/lauks__LS_cenas__ikgad/LIG160.px/table/tableViewLayout1/> [↑](#footnote-ref-9)