

Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldību komisijai

*Par nepieciešamajām izmaiņām
tiesiskajā regulējumā*

Valsts kancelejā 2011.gada 15.septembrī saņemta Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldību komisijas 2011.gada 15.septembra vēstule Nr. 9/7-2-n/67-2011 (turpmāk – vēstule), kurā tā uzdod Ministru kabinetam līdz 1.oktobrim sniegt komisijai vispusīgu informāciju par to, kādas likumdošanas iniciatīvas un citus tiesiskā regulējuma risinājumus Ministru kabinets pašlaik ir izstrādājis vai izstrādā, lai tiktu rasti efektīvi un iesaistītajām pusēm pieņemami risinājumi, kas vērsti uz izmaiņām zemes nomas tiesisko attiecību reglamentācijā un nomas maksas apmēra noteikšanā, ja ēkas un zemes īpašnieks nav viena un tā pati persona. Ar Ministru prezidenta 2011.gada 19.septembra rezolūciju Nr.90/TA-2278 tieslietu ministrs un ekonomikas ministrs tika lūgti iepazīties ar vēstuli un kopīgi sagatavot atbildi.

Informēju, ka iesniegumā norādīto problemātiku Ministru kabinets jau ir apzinājis un šajā sakarā Tieslietu ministrijā norit darbs pie problēmas iespējamo risinājumu izstrādes.

Šobrīd regulējums par dalīto īpašumu ir noteikts likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.pantā (turpmāk – Spēkā stāšanās likums) un zemes reformas likumos, tajā skaitā, likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.

Dalītā īpašuma izveidošanās process dalāms divās daļās – brīvprātīgi izveidotais (uz darījuma pamata) un piespiedu kārtā (zemes reformas ietvaros, tajā skaitā, kad dzīvojamā apbūve tika nodota privatizācijai, savukārt uz zemi zem dzīvojamās apbūves atjaunoja īpašuma tiesības bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem).

Problēmas, kas aktualizējušas dalītā īpašuma noregulēšanas nepieciešamību, ir šādas:

- 1) Zemes reformu regulējošie normatīvie akti ar tajos noteikto nomas maksas apmēru – šobrīd īrnieki sūdzas par pārāk augsto nomas maksu, savukārt zemes īpašnieki par pārāk nelieliem ienākumiem par apgrūtināto zemi;
- 2) Dzīvojamo māju privatizāciju regulējošie normatīvie akti papildus nomas maksai nosaka nekustamā īpašuma nodokļa apmēra kompensēšanu zemes īpašniekam;

3) Dzīvojamai mājai piesaistāmā zemes gabala noteikšanas problēma. Šobrīd nav noteikts tiesiskais regulējums, vai nosakāms funkcionāli nepieciešamais zemesgabals un kā tas nosakāms, līdz ar to nav regulējuma par iznomājās zemes platību;

4) Zemes un apbūves īpašnieku īpašuma tiesību aizsardzības Latvijas Republikas Satversmes 105.panta kontekstā samērošana;

5) Dalītā īpašuma izbeigšana – iztrūkst regulējuma vienota nekustamā īpašuma pastāvēšanai Civillikuma 968.panta kontekstā.

Šobrīd Tieslietu ministrija darbojas divos rīcības virzienos, kā risināt definētās problēmas:

A. Būtiski ierobežot dalītā īpašuma veidošanās iespējas nākotnē, likumā paredzot konkrētus nosacījumus, kad uz noteiktu laiku ir pieļaujama zemes un ēkas dalīta īpašuma pastāvēšana, kā arī kādas faktiskās un tiesiskās sekas rodas šim termiņam izbeidzoties. Tiek plānots piedāvāt šādus pamatnosacījumus. Zemes nomas līgumu apbūvei var slēgt tikai uz noteiktu laiku un tas ir obligāti ierakstāms zemesgrāmatā pirms būvniecības uzsākšanas. Zemes un ēkas īpašniekiem ir attiecīgi savstarpējas pirmpirkuma tiesības, ja viena no pusēm vēlas savu īpašumu atsavināt. Tāpat nosakāms liegums atsavināt īpašuma (gan ēkas, gan zemes) daļu, lai novērstu sarežģītu, strīdīgu attiecību veidošanos. Nomas līguma termiņa beigās ēkas īpašniekam ir pienākums ēku nojaukt. Ja tas netiek izdarīts, ēkas īpašuma tiesības uz likuma pamata pāriet zemes īpašniekam, vai arī zemes īpašnieks to var nojaukt uz ēkas īpašnieka rēķina. Tāpat likumā tiks paredzēts, ka nav pieļaujama esoša vienota īpašuma sadalīšana patstāvīgos īpašumos.

B. Risināt jautājumus, kas radušies esošo dalīto īpašumu kontekstā:

a) funkcionāli nepieciešamā zemes gabala¹ noteikšana ēkas apsaimniekošanai – izmantojot Valsts zemes dienesta (turpmāk – VZD) rīcībā esošo informāciju, ir iespējams izveidot zemes vienības daļu, neveidojot atsevišķu nekustamo īpašumu, tam piešķirot indentifikatoru (kadastra apzīmējumu). Tāpēc kopīgi ar VZD tiks izstrādāta metodika, kā, izmantojot VZD rīcībā esošos datus, tehniski tiks veikta funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšana. Nosakot šādu funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, zemes un ēkas īpašniekiem ar likumu tiks noteikts savstarpējs pienākums slēgt nomas līgumu tikai attiecībā uz šo zemes vienības daļu. Situācijās, kad pāri palikušais zemes gabals būs neizmantojams, šāda zemes vienības dalīšana nenotiks un nomas līgums būs attiecināms uz visu zemes vienību. Viens no iespējamiem risinājumiem ir funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu noteikt (tajos gadījumos, kad kopējā zemesgabala atlikums ir neizmantojams), piemērojot tādus kritērijus,

¹ Šeit tiek lietots jēdziens funkcionāli nepieciešamais zemesgabals, lai atspoguļotu būtību, kāds zemes daudzums katrai dzīvojamai mājai nepieciešams, lai to varētu uzturēt un apsaimniekot, līdz ar to normatīvajā aktā var tikt lietots arī cits termins.

TMInf_260911_Dal_ip; Ministru kabineta atbildes vēstules projekts par nepieciešamajām izmaiņām tiesiskajā regulējumā

kādi ir noteikti Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā;

b) nekustamā īpašuma nodokļa jautājums – ņemot vērā, ka dalītā īpašuma attiecības uzskatāmas par zemes un apbūves īpašnieku tiesības savstarpēji ierobežojošiem, Tieslietu ministrija piedāvās noteikt koeficientu gan apbūves, gan zemes vienības daļas kadastrālajai vērtībai, kas attiecīgi samazinās nekustamā īpašuma nodokļa apmēru. Šāds koeficients tiks piedāvāts tikai attiecībā uz funkcionāli nepieciešamo zemes vienības daļu, attiecībā uz kuru ir noslēgts zemes nomas līgums. Papildus vērtējams, vai šo samazinājumu attiecināt tikai piespiedu dalītā īpašuma gadījumiem, kas izveidojās zemes reformas rezultātā, vai arī uz visiem dalītā īpašuma gadījumiem;

c) pamatprasību noteikšana attiecībā uz nomas līgumu, paredzot noteiktu pārejas periodu šādu līgumu noslēgšanai. Likumprojektā tiks piedāvāts noteikt veidus, kā puses uz brīvprātības pamata var izbeigt dalīto īpašumu, piemēram, nosakot skaidrus kritērijus savstarpējai pirmpirkuma tiesību izmantošanai;

d) paredzēt regulējumu, lai uz likuma pamata personas, kas šobrīd ir iegādājušās ēkas daļu (dzīvokli), iegūst tiesības noslēgt zemes nomas līgumu, kas būtu attiecināms uz tiem gadījumiem, kad attīstītājs ir uzbūvējis ēku, noslēdzot nomas līgumu ar zemes īpašnieku un pēc tam atsavinājis ēkas daļas trešajām personām, kurām līdz ar to nav līgumisku attiecību ar zemes īpašnieku.

Papildus informēju, ka Saeima 2011.gada 22.septembrī 3.lasījumā pieņēma grozījumus likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” (Saeimas likumprojekta Nr. 368/Lp10). Ar minētajiem grozījumiem tika nolemts papildināt likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumus ar 15.punktu un uzdot Ministru kabinetam izvērtēt piespiedu zemes nomas tiesisko regulējumu un līdz 2012.gada 1.septembrim iesniegt Saeimai nepieciešamos grozījumus attiecīgajos likumos.

Ministru prezidents

V. Dombrovskis

Tieslietu ministrs

A.Štokenbergs

26.09.2011 11:14

878

Kinča

67036994; kristine.kinca@tm.gov.lv

Mārtiņš Lazdovskis

26.09.2011.

TMInf_260911_Dal_ip; Ministru kabineta atbildes vēstules projekts par nepieciešamajām izmaiņām tiesiskajā regulējumā

M. Auders

26.09.2011

2723-900

Būvniecības un iedzīvotāju politikas
departamenta direktore

26.09.2011