Rīgā

Datums skatāms laika zīmogā Nr. 18/TA-2000

Uz 02.10.2018. Nr. 142.9/7-18-12/18

Latvijas Republikas Saeimas

Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijai

Jēkaba iela 11

Rīga, LV-1811

saeima@saeima.lv

Par Latvijas pilsoņu kolektīvo iesniegumu

"Zemei zem daudzdzīvokļu mājām jābūt tikai

šo māju iedzīvotāju īpašumā"

Ministru kabinets ir saņēmis Latvijas Republikas Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas 2018. gada 2. oktobra vēstuli Nr. 142.9/7-18-12/18   
(turpmāk – vēstule), kurā lūgts izvērtēt 2018. gada 20. aprīļa kolektīvā iesniegumā Nr. 20/04/2018-01 (turpmāk – iesniegums) ietverto iniciatīvu par dalītā īpašuma izbeigšanu privatizētu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā, kā arī sniegt ieteikumus dalītā īpašuma problemātikas risināšanai.

Piekrītot, ka dalītā īpašuma problemātika, it īpaši daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā, vēl joprojām ir aktuāla un vislabākais šīs problēmas risinājums ir dalītā īpašuma izbeigšana, Ministru kabinets sniedz šādu viedokli par vēstulē un iesniegumā izteiktajiem priekšlikumiem.

Vēršam uzmanību, ka iesniegumā un vēstulē piedāvātās idejas ir būtiski atšķirīgas. Iesniegumā ir izteikta iniciatīva, ka valstij ir jāiegūst īpašumā visa zeme zem privatizētām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām un jānodod tā šo dzīvojamo māju īpašnieku īpašumā. Šis modelis atbilst likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk – Privatizācijas likums) 84. pantā paredzētajai rīcībai ar valsts vai pašvaldības zemi brīdī, kad vairs nepastāv tās privatizācijas ierobežojumi. Privatizācijas likumā paredzētā kārtība attiecas uz tādu zemi, kuras privatizēšanai kopā ar privatizējamo ēku pastāvēja kādi ierobežojumi. Tādēļ tika privatizēta tikai pati ēka vai dzīvokļu īpašumi tajā, bet zeme palika valsts vai pašvaldības īpašumā. Vēršam uzmanību, ka šāda kārtība neattiecas uz visām valstij un pašvaldībai piederošām zemēm, kas atrodas zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām.

Savukārt vēstulē izteiktais priekšlikums ir, ka valsts dalītā īpašuma izbeigšanā iesaistās kā starpnieks. Vēstulē ietvertā priekšlikuma ietvaros valsts vispirms iegūst īpašumā visu zemi zem privatizētām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām un vēlāk to pakāpeniski atsavina šo māju īpašniekiem par atlīdzību jauna modeļa ietvaros, kura aprises šobrīd nav skaidras.

Ievērojot minēto, ar vēstuli Ministru kabinetam lūgts vērtēt divus dažādus priekšlikumus dalītā īpašuma izbeigšanai privatizētu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā, kurus vieno iecere, ka vispirms valsts iegūst īpašumā visu zemi zem minētajām mājām.

Lai izvērtētu jautājumu par iespējām valstij iegūt īpašumā visu zemi zem privatizētām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, ir jānoskaidro šādas rīcības iespējamās izmaksas un valsts budžeta iespējas.

Informējam, ka dalītajā īpašumā atrodas 3677 privatizētas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kas atrodas uz 7354 privātpersonām piederošām zemes vienībām. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta 2015. gada datiem šo zemes vienību aptuvenā kadastrālā vērtība bija 130 000 000 līdz 180 000 000 *euro,* savukārt to tirgus vērtība 2015. gadā bija robežās no 173 000 000 līdz 240 000 000 *euro*. Vēršam uzmanību, ka šie ir 2015. gada dati un, ņemot vērā, ka zemes vērtība ilgtermiņā vienmēr pieaug, uz jebkāda dalītā īpašuma izbeigšanas brīdi aktuālās vērtības, visticamāk, būs lielākas.

Tāpat arī informējam, ka ir arī tādas valstij un pašvaldībai piederošas zemes vienības, kuras šobrīd netiek atsavinātas par labu esošo ēku īpašniekiem bez atlīdzības (visas zemes vienības, kuru atrašanās publiskas personas īpašumā nav saistīta ar privatizācijas ierobežojumu esību ēkas privatizācijas laikā). Līdz ar to, ja dalītā īpašuma izbeigšanas modelis aptvertu arī šādas zemes un paredzētu to bezatlīdzības atsavināšanu, būtu jāņem vērā to vērtība.

Tomēr zemes vērtība ir tikai viens no izmaksas veidojošajiem faktoriem kopējās izmaksās.

Dalītā īpašuma izbeigšana privatizētu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā ir sarežģīts process īpašuma tiesību struktūras un iesaistīto personu skaita dēļ. Lai zemi un uz tās esošo būvi apvienotu vienotā īpašumā, kā to paredz likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14. panta pirmā daļa, ir nepieciešams to identificēt un veikt visas nepieciešamās darbības, lai divus vai vairākus patstāvīgus nekustamos īpašumus apvienotu vienā. Minētās darbības ietver:

* ēkai pievienojamās zemes robežu noteikšanu;
* zemes vērtības noteikšanu;
* zemes un atlikušo zemes vienību kadastrālo uzmērīšanu;
* zemes pievienošanu ēkai un datu aktualizāciju zemesgrāmatās un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma);
* trešo personu tiesisko interešu aizsardzību;
* zemes īpašnieku interešu aizsardzību saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likuma (turpmāk – Atsavināšanas likums) prasībām;
* ēkas īpašnieku interešu aizsardzību;
* komunikācijas aktivitātes ar visām iesaistītajām personām;
* citas darbības, kuru saturs ir atkarīgs no galīgā risinājuma.

Lai aptuveni paredzētu izmaksu apjomu, vēršam uzmanību, ka ar likumprojekta "Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" (Saeimas reģ. Nr. 1211/Lp12) (turpmāk – likumprojekts) ieviešanu saistītās izmaksas līdz 2038. gadam ir aptuveni 38 miljoni *euro* atbilstoši pašreizējām cenām. Tomēr minētās izmaksas neaptver visu darbību veikšanu, kuras būtu nepieciešamas, ja valsts organizētu dalītā īpašuma izbeigšanu. Atbilstoši likumprojekta anotācijas III sadaļā norādītajam papildus nepieciešamais finansējums izskatāms Ministru kabinetā kārtējā gada valsts budžeta projekta sagatavošanas procesā kopā ar visu ministriju priekšlikumiem prioritārajiem pasākumiem, ņemot vērā valsts budžeta finansiālās iespējas.

Likumprojekts balstās uz pašu ēku īpašnieku iniciatīvu un, lai arī sniedz būtisku atbalstu dažādu administratīvo darbību veikšanā, neaptver visu darbu, kas ir jāpaveic tā veiksmīgai norisei.

Vienlaikus pastāv būtiskas atšķirības iespējamā atsavināšanas procesā. Likumprojektā ir paredzēta kārtība, ka zemes cenu nosaka pēc likumā noteiktas formulas. Šāda modeļa attaisnojamība izriet no tā, ka ēkas īpašniekiem ir iepriekš jābūt informācijai par to, ar kādiem noteikumiem dalītā īpašuma izbeigšana ir iespējama. Savukārt nepieciešamība noteikumus zināt iepriekš pastāv tādēļ, ka ir vajadzīgs laiks, lai liels skaits personu spētu savstarpēji vienoties, atrast finansējumu un veikt citas nepieciešamās darbības. Ja zemi atpērk valsts, situācija ir cita. Tādējādi arī zūd iespēja izmantot likumā noteiktu formulu zemes cenas noteikšanai. Tas nozīmē, ka valstij visu zemes vienību atsavināšana būtu jāorganizē saskaņā ar Atsavināšanas likuma prasībām. Tas nozīmē katras zemes vienības atsevišķu novērtēšanu un atsavināšanu ar atsevišķu likumu, ja zemes īpašnieks nepiekritīs atsavināšanai. Šāds process arī sarežģī administratīvo darbu vienota īpašuma izveidošanā, jo viena ēka bieži atrodas uz vairākām zemes vienībām, kuras tiktu atsevišķi atsavinātas un tikai pēc tam apvienotas. Būtībā visas darbības ar zemesgrāmatu un Kadastra informācijas sistēmu tiktu veiktas divas reizes.

Līdztekus minētajam ir jāņem vērā, ka pēc zemes iegūšanas valsts īpašumā būtu nepieciešams administrēt attiecības starp valsts un dzīvojamo māju īpašniekiem līdz dalītā īpašuma izbeigšanai.

Vienlaikus izmaksu ziņā būtisks būtu arī paredzamais laiks, kurā zemes atsavināšanas procesu paredzēts pabeigt. Jo ātrāk to gribētu izdarīt, jo dārgākas būtu izmaksas. Tas jebkurā gadījumā būtu ilgtermiņa process, jo, piemēram, gada laikā to nebūtu iespējams izdarīt.

Ievērojot minētos faktus, var droši apgalvot, ka dalītā īpašuma izbeigšana, kuras ietvaros valsts iegūst īpašumā zemi zem privatizētām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, izmaksātu vismaz 300 miljonus *euro*. Turklāt potenciālās izmaksas būtiski variētu atkarībā no tā, kāds būtu galīgais risinājums visam procesam. Tāpat arī izmaksas ar laiku kļūs aizvien lielākas inflācijas un zemes vērtības pieauguma dēļ.

Uzsveram, ka iesniegumā un vēstulē piedāvāti konceptuāli jauni modeļi dalītā īpašuma izbeigšanai. Dalītā īpašuma izbeigšanas modeļu ieviešana rada ietekmi uz valsts budžetu, un visi jautājumi par papildus nepieciešamo finansējumu jāskata Ministru kabinetā kārtējā gada valsts budžeta projekta un vidēja termiņa budžeta ietvara projekta sagatavošanas procesā kopā ar visu ministriju un centrālo valsts iestāžu priekšlikumiem prioritārajiem pasākumiem, ņemot vērā valsts budžeta finansiālās iespējas.

Tāpat attiecībā uz iesniegumā ietverto dalītā īpašuma izbeigšanas modeli vēršam uzmanību, ka šādā gadījumā uz zemes īpašumu iegūšanu bez maksas vai ar atvieglotu samaksu pretendētu arī saimnieciskās darbības veicēji, kuru īpašumā (valdījumā) esošie dzīvokļi (dzīvoklis) tiek izmantoti saimnieciskajā darbībā (tai skaitā dzīvokļus iznomājot). Attiecīgi secināms, ka potenciāli, īstenojot šādu modeli, varētu tikt piešķirts komercdarbības atbalsts. Līdz ar to minētais modelis attiecībā uz saimnieciskās darbības veicējiem būtu ieviešams tikai saskaņā ar atbilstošo komercdarbības atbalsta regulējumu.

Informējam, ka dalītā īpašuma problemātika jau ilgstoši ir bijusi Ministru kabineta darba kārtībā. 2011. gada 19. oktobrī stājās spēkā likuma "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās" pārejas noteikumu 15. punkts, kas paredzēja uzdevumu Ministru kabinetam izvērtēt piespiedu zemes nomas tiesisko regulējumu un līdz 2012. gada 1. septembrim iesniegt Saeimai nepieciešamos grozījumus attiecīgajos likumos.

Savukārt ar 2014. gada 19. jūnija likumu "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" Privatizācijas likums tika papildināts ar pārejas noteikumu 53. punktu, kurā bija paredzēts uzdevums Ministru kabinetam līdz 2015. gada 30. septembrim iesniegt Saeimai likumprojektu par dalītā īpašuma tiesisko attiecību izbeigšanu starp privatizētā objekta īpašnieku un tā zemes gabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts.

Risinājumu izstrāde, kas saistīta ar dalītā īpašuma problemātikas jautājumu, notika jau, pirms minētajos likumos tika iekļauti uzdevumi Ministru kabinetam piedāvāt risinājumus dalītā īpašuma izbeigšanai. Dalītā īpašuma izbeigšanas iespējas ir apkopotas vairākos pētījumos 2008. gadā,[[1]](#footnote-1) ar to rezultātiem ir strādājušas vairākas darba grupas,[[2]](#footnote-2) kurās piedalījās ne tikai valsts pārvaldes iestāžu pārstāvji, bet arī nozares eksperti, augstskolu pārstāvji, praktiķi un ieinteresētās personas. Dalītā īpašuma izbeigšanas modeļiem ir vērtētas dažādas alternatīvas.[[3]](#footnote-3)

Vēršam uzmanību, ka Ministru kabinets savu redzējumu piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanai privatizētās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās ir piedāvājis, izpildot Privatizācijas likuma pārejas noteikumu 53. punktā noteikto uzdevumu un 2015. gada 1. oktobrī iesniedzot Saeimā likumprojektu "Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums" (Saeimas reģ. Nr. 395/Lp12). Uz 2015. gadā iesniegtā likumprojekta bāzes Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas izveidotajā darba grupā ir izstrādāts arī šobrīd 1. lasījumā pieņemtais likumprojekts.

Ministru kabinets uzskata, ka abos minētajos likumprojektos piedāvātais tiesiskais mehānisms piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanai privatizētās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās ir saprātīgs risinājums sarežģītajā tiesiskajā situācijā, kas pastāv starp daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem, un šie likumprojekti ietver regulējumu, kas respektē abu iesaistīto pušu tiesības un intereses. Ņemot vērā, ka likumprojekts 2018. gada 19. aprīlī ir pieņemts 1. lasījumā, Ministru kabinets uzskata, ka tālākam darbam pie tajā ietvertā dalītā īpašuma izbeigšanas modeļa privatizētās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās ir jānotiek Latvijas Republikas Saeimā.

Pielikumā: Ministru kabineta 2018. gada 30. oktobra sēdes protokola   
Nr. 50 48. § izraksts uz 1 lp.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ministru prezidents | (paraksts\*) | Māris Kučinskis |

\* Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu

1. Rozenfelds J. "Par Civillikuma lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību". Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/nozares-politika/petijumi> [aplūkots 16.10.2018.];

   Zvērinātu advokātu biroja "Sorainen" 2008. gada 19. novembra pētījums "Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma". Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/nozares-politika/petijumi> [aplūkots 16.10.2018.]. [↑](#footnote-ref-1)
2. Ar tieslietu ministra 2009. gada 4. februāra rīkojumu Nr. 1-1/33 tika izveidota darba grupa koncepcijas projekta "Civillikuma Lietu tiesību daļas modernizācijas koncepcija" izstrādei. Savukārt ar tieslietu ministra 2012. gada 3. februāra rīkojumu Nr. 1-1/36 tika izveidota darba grupa dalītā īpašuma tiesiskā regulējuma izstrādei. [↑](#footnote-ref-2)
3. Plaša informācija par regulējuma izstrādes gaitu ir pieejama informatīvajā ziņojumā "Par tiesiskā regulējuma izstrādes gaitu, kas paredz atteikšanos no dalītā īpašuma". Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/mk/tap/?pid=40249113> [aplūkots 16.10.2018.] [↑](#footnote-ref-3)