



## Paziņojums par līdzdalības iespējām likumprojekta „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” izstrādes procesā

Publicēts: 19.02.2020.

Paziņojums par līdzdalības iespējām tiesību akta izstrādes procesā

1.
Dokumenta veids
likumprojekts
2.
Dokumenta nosaukums
„Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”
3.
Politikas joma un nozare vai teritorija
Civiltiesību, zemes reformas un privatizācijas politika
4.
Dokumenta mērķgrupas
privatizēto daudzdzīvokļu māju dzīvokļu īpašnieki zemes īpašnieki, uz kuru zemes atrodas citām personām piederošas, privatizētas daudzdzīvokļu ēkas vietējās pašvaldības, valsts iestādes, trešās personas, zvērinātu tiesu izpildītāji
5.
Dokumenta mērķis un sākotnēji identificētās problēmas būtība
Problēmas būtība:  Piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības Latvijā ir radušās zemes reformas un valsts un pašvaldības īpašumu privatizācijas gaitā. Zemes reformas gaitā bijušie zemes īpašnieki vai to mantinieki varēja atjaunot īpašumtiesības uz tādu zemi, uz kuras līdz neatkarības atjaunošanas bija uzceltas gan dzīvojamās ēkas, gan citas ēkas un objekti, kuri savukārt tika nodoti privatizācijai. Līdz ar to gadījumos, kad zeme zem ēkām zemes reformas ceļā nonāca pie viena īpašnieka (vai pat

vairākiem), savukārt ēka privatizācijas ceļā – pie citiem īpašniekiem, uz likuma pamata radās t.s. piespiedu nomas attiecības. Šajās piespiedu nomas attiecībās ēku īpašniekiem uz likuma pamata ir uzlikts pienākums maksāt piespiedu nomu zemes īpašniekiem, savukārt zemes īpašnieks lielā mērā ir ierobežots savā rīcībā lietot šo zemes īpašumu.

Šādas piespiedu dalītā īpašuma attiecības ir izveidojušās gan pilsētās, gan laukos un skar gan dzīvojamo ēku, gan arī citu ēku un būvju īpašniekus no vienas puses un zemes īpašniekus – no otras. Kopā Latvijā dalītā īpašuma attiecības skar 122 666 ēkas un inženierbūves, kas kopā atrodas uz 36 355 zemes vienībām. No šī kopējā skaita piespiedu dalītā īpašuma attiecības skar 3 677 daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas ar kopā 110 970 dzīvokļiem, un šīs daudzdzīvokļu ēkas ir izvietotas kopā uz 7354 zemes vienībām.

Piespiedu nomas attiecības, jo īpaši gadījumos, kad piespiedu nomas attiecības pastāv starp daudzdzīvokļu ēkas īpašniekiem un zemes īpašniekiem, ir pastāvīgi pakļautas neapmierinātībai par nomas maksas apmēru, par nomājamām platībām, par piespiedu nomas līgumu slēgšanu u.c. jautājumiem no dzīvokļu īpašnieku puses vai zemes īpašnieku puses. Tā kā šo attiecību izveidošanās tiesiskais pamats ir likums (nevis privāta vienošanās), šo attiecību regulējums ir pastāvīgi grozīts ar dažādiem likumu grozījumiem un Satversmes tiesas spriedumiem. Tomēr tādu līdzsvaru šajās attiecībās, kas spētu apmierināt abas puses, līdz šim nav izdevies panākt. Turklāt tieši piespiedu dalītā īpašuma attiecībās starp daudzdzīvokļu ēku īpašniekiem un zemes īpašniekiem ir īpaši sarežģīti panākt vienošanos par dalīta īpašuma izbeigšanu un vienota īpašuma izveidi. Vai nu zemes pārdošanā nav ieinteresēti zemes īpašnieki, jo piespiedu nomas zeme ir pastāvīga augļus nesoša lieta vai arī ēku īpašnieki, kuriem nereti būtiskākais šķērslis ir vai nu pašorganizācijas trūkums vai ierobežotie finanšu resursi.

Likumprojekta mērķis ir piedāvāt privatizēto daudzdzīvokļu ēku īpašniekiem un zemes īpašniekiem vienkāršotu iespēju izbeigt dalītā īpašuma attiecības likumprojektā paredzētajā veidā, ņemot vērā, ka privāttiesiskā ceļā izbeigt piespiedu dalītā īpašuma attiecības tieši daudzdzīvokļu ēku gadījumos ir apgrūtināti vai pat neiespējami.

Šim nolūkam likumprojekts:

paredz kārtību un principus, kā valsts līmenī tiek identificēta un noteikta izpērkamā zeme, kas ir objektīvi un saprātīgi nepieciešama ēkas funkcionēšanai un izmantošanai, lai izveidotu vienotu īpašumu, un izpērkamās zemes cena (zemes kadastrālā vērtība, kas reizināta ar koeficientu 1,18);

paredz piešķirt daudzdzīvokļu ēku īpašniekiem izpirkuma tiesību – viopusēju tiesību daudzdzīvokļu ēkas īpašniekiem izpirkt izpērkamo zemi no zemes īpašniekiem, lai izveidotu vienotu zemes un ēkas īpašumu (izpirkuma tiesības izmantošanai nav nepieciešama zemes īpašnieka piekrišana); par izpirkuma tiesības izmantošanu ēkas īpašniekiem (dzīvokļu īpašnieku kopībai) ir jāizlemj gada laikā no brīža, kad ir veiktas nepieciešamās darbības izpērkamās zemes noteikšanai un zemes un ēkas īpašnieki ir saņēmuši attiecīgu paziņojumu par izpirkuma tiesības izmantošanu. Ja ēkas īpašnieki izlemj izmantot izpirkuma tiesību (nepieciešamais kvorums lēmuma pieņemšanai par izpirkuma tiesības izmantošanu – „par” jānobalso vairāk kā pusei no visiem ēkas dzīvokļiem (to īpašniekiem)) un noteiktajā termiņā veic samaksu par izpērkamo zemi, tas ir pamats tālāko darbību veikšanai vienota īpašuma izveidei;

lai izpirkuma tiesības izmantošana būtu iespējami vienkārša, likumprojekts paredz virktnivalsts atbalsta darbības – izpērkamās zemes un tās cenas noteikšanai, ēkas un zemes īpašnieku informēšanai par izpirkuma tiesības izmantošanas procesu; valsts apmaksātu zvērinātu tiesu izpildītāja iesaisti katras piespiedu dalītā īpašuma daudzdzīvokļu ēkas īpašnieku lēmumu pieņemšanā un turpmāko darbību veikšanā attiecībā uz samaksas veikšanu, īpašuma tiesību nostiprināšanu; valsts atbalstu zemes kadastrālās uzmērīšanas veikšanai, kā arī atvieglojumus no dokumentu iesniegšanas un atbrīvojumus no valsts nodevām, nostiprinot dzīvokļu īpašnieku īpašuma tiesības uz izpērkamo zemi zemesgrāmatā.

Likumprojekta īstenošanai nepieciešamās administratīvās izmaksas, kas būtu sedzamas no valsts budžeta, varētu veidot aptuveni 7 000 000 – 8 000 000 euro pie prognozes, kas zemi zem daudzdzīvokļu dzīvojamajām ēkām izpērk 40 % no visu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem, kas atrodas piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās.

Likumprojektā ir paredzēts sabalansēts regulējums, lai nodrošinātu pietiekamu tiesisku aizsardzību un garantijas zemes

īpašniekiem saņemt atbilstošu atlīdzību par zemi, kas no tiem tiks atpirkta uz izpirkuma tiesības pamata pārskatāmā un prognozējamā procesā, kā arī atvieglotu kārtību daudzdzīvokļu ēku īpašniekiem šīs tiesības efektīvai izmantošanai.

Likumprojektā paredzētā kārtība neliedz zemes un ēkas īpašniekiem vienoties par dalītā īpašuma izbeigšanu privātā kārtā pēc citiem nosacījumiem, bet, ja izpirkuma tiesība netiek izmantota gada laikā, tad par piespiedu nomas apmēru zemes un ēkas īpašniekiem jāvienojas privātā kārtā.

Likumprojekts ir izstrādāts, ņemot vērā Tieslietu ministrijas darba grupas dalītā īpašuma izbeigšanai diskusijas un secinājumus. Šajā darba grupā piedalījās vairāku ministriju, valsts iestāžu, Latvijas Universitātes, praktizējošo juristu, pašvaldību, zemes īpašnieku un arī dzīvokļu īpašnieku organizāciju deleģētie pārstāvji.

6.

Dokumenta izstrādes laiks un plānotā virzība

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” Pārejas noteikumu 53.punkts paredz 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.

7.

Dokumenti

Likumprojekts „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”

8.

Sabiedrības pārstāvju iespējas līdzdarboties

Līdz likumprojekta „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” izsludināšanai Valsts sekretāru sanāksmē, likumprojekts ir ievietots Tieslietu ministrijas mājaslapā internetā [www.tm.gov.lv](http://www.tm.gov.lv) sadaļā Sabiedrības līdzdalība.

9.

Pieteikšanās līdzdalībai

Sabiedrības pārstāvjiem ir iespēja divu nedēļu laikā (līdz 2015.gada 16.jūnijam) no likumprojekta ieviešanas Tieslietu ministrijas mājaslapā internetā [www.tm.gov.lv](http://www.tm.gov.lv) sadaļā Sabiedrības līdzdalība izteikt savu viedokli rakstveidā Tieslietu ministrijai.

10.

Cita informācija

Likumprojekts „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” un likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” dalītā īpašuma izbeigšanas kontekstā ir saistīti, jo likumprojektā „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” ir paredzēts, ka izpērkamā zeme dalītā īpašuma izbeigšanas mērķiem tiek noteikta, pamatojoties uz privatizācijas procesā daudzdzīvokļu ēkai noteikto funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu, kas ir ēkas uzturēšanai un izmantošanai nepieciešamā zeme. Lai izslēgtu piespiedu dalītā īpašuma zemes un ēkas īpašnieku strīdus par izpērkamo zemi brīdī, kad atbilstoši likumprojektam par dalītā īpašuma izbeigšanu būs uzsākts izpirkuma tiesības izmantošanas process, ir nepieciešams nodrošināt, ka visi strīdi par funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu ēkai ir atrisināti vai nu privatizācijas procesā vai arī funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanas procesā. Tāpēc kopā ar likumprojektu „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” tiks virzīti arī grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju.” Grozījumos likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” tiks paplašināti vietējo pašvaldību pienākumi funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanā, uzliekot par pienākumu pašvaldībām pārskatīt daudzdzīvokļu ēkām piesaistītos funkcionāli nepieciešamos zemesgabalus kvartālu ietvaros, kā arī tiks paredzēts galīgs (prekluzīvs) termiņš, līdz kuram būs iespējams uzsākt funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu pārskatīšanu.

11.

Atbildīgā amatpersona

Par likumprojektu izstrādi atbildīgā amatpersona ir Tieslietu ministrijas Civiltiesību departamenta direktore Dagnija Palčevska, tālr.:+371 67036941, e-pasts: [Dagnija.Palcevska@tm.gov.lv](mailto:Dagnija.Palcevska@tm.gov.lv); adrese: Tieslietu ministrija, Brīvības bulvāris 36, Rīga, LV-1536.

Pievienotie dokumenti

[DIL\\_260515\\_final.doc](#)

<https://www.tm.gov.lv/lv/pazinojums-par-lidzdalibas-iespejam-likumprojekta-piespiedu-dalita-ipasuma-tiesisko-attiecibu-privatizetajas-daudzdzivoklu-majas-izbeigšanas-likums-izstrades-procesa>