

Rīgā, 2023. gada 27. janvārī
Nr. 04/2023

**Ekonomikas ministrijas
Būvniecības politikas departamentam**
pasts@em.gov.lv

Par priekšlikumiem nekustamā īpašuma attīstīšanas procesa uzlabošanai

Atsaucoties uz Ekonomikas ministrijas vēstulē Nr. 3.3-6/2022/8995N pausto aicinājumu iesniegt priekšlikumus saistībā ar traucējumu novēršanu nekustamo īpašumu attīstīšanas procesā, kas varētu kalpot par atbalstu Valdības rīcības plāna projekta sagatavošanā saistībā ar Deklarācijas par Ministru kabineta iecerēto darbību 163.punkta īstenošanu, Ārvalstu investoru padome Latvijā (turpmāk – FICIL) iesniedz turpmāk norādītos priekšlikumus.

FICIL vēlas norādīt vairākas apzinātās problēmas un ieskicēt iespējamus risinājumus, kas uzlabotu nekustamo īpašumu attīstīšanas procesu. Nepieciešamības gadījumā FICIL izsaka gatavību skaidrot problēmas izklāstu un risinājumus. Tāpat vēlamies informēt, ka FICIL deleģētais pārstāvis Ekonomikas ministrijas darba grupā saistībā ar nekustamā īpašuma attīstīšanas procesa uzlabošanu ir FICIL eksperte būvniecības un nekustamo īpašumu jautājumos, Ilze Kramiņa (Ilze.Kramina@eversheds-sutherland.lv).

	Problēma	Iespējamais risinājums
Teritorijas plānošana		
1.	Novecojs teritorijas plānojums Rīgā, līdz ar to nepieciešams vismaz gads, lai sagatavotu lokālplānojumus vai detālplānojumus atļautās izmantošanas vai apbūves intensitātes izmaiņām vai ceļa pieslēgumam.	Veikt nepieciešamās darbības Ekonomikas ministrijas kompetences ietvaros, lai veicinātu Rīgas jaunā teritorijas plānojuma īstenošanas uzsākšanu (tai skaitā izvērtēt plānojuma apturēšanas iemeslus un veikt nepieciešamās korekcijas tiesiskajā regulējumā, lai novērstu dažādas interpretācijas iespējas - Rīgas vēsturiskā centra plānojumu sistēmas sakārtošana, pašvaldības kompetences precizēšana azartspēļu jomā, iespējama valdības lomas samazināšana teritorijas plānojumu darbības apturēšanā, nodotot šo funkciju tiesai).
2.	Ierosinot būvniecības ieceri atbilstoši teritorijas plānojumam, tāpat tiek pieprasīta būvniecības ieceres sabiedriskā apspriešana, kuras rezultātā iedzīvotāji un nereti arī pati pašvaldība	Tiesiskā regulējuma precizēšana, pašvaldību darbinieku apmācības tiesiskā regulējuma piemērošanā.

	(!) iebilst teritorijas plānojumā atļautai būvniecībai, apturot uzsāktus investīciju projektus.	
3.	<p>Precīzs regulējums par saules elektrostacijām u.c. atjaunojamās enerģijas objektiem valsts līmenī teritorijas plānošanas regulējumā, jo šobrīd pastāv ļoti atšķirīga dažādu pašvaldību un arī ministriju interpretācija.</p> <p>Apsvērt kopumā elastīgāku plānošanas procesu, kas ļauj elastīgāk pielāgoties reālās dzīves nepieciešamībām un straujajām tehnoloģiju attīstībai.</p>	<p>Tiesiskā regulējuma pilnveidošana.</p> <p>Teritoriju plānošanas procesu paplašināšana un uzlabošana, ieviešot dinamiskumu plānošanas procesos.</p>
4.	<p>Nereti attīstītāji vai citas privātpersonas vēršas ar individuāliem iesniegumiem Ekonomikas ministrijā vai Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministrija (VARAM), lūdzot sniegt iestādes viedokli par kādu būvniecības, būvniecības procesa vai teritorijas plānošanas jautājumu. Atsevišķos gadījumos arī ministrijas nosūta vēstules pašvaldībām. Tomēr citām personām, kam varētu būt aktuāli tie paši jautājumi, nav iespējams uzzināt par jau sniegtajām interpretācijām un viedokļiem.</p>	<p>Ekonomikas ministrijai un VARAM regulāri jāpublicē sniegtie oficiālie viedokļi par aktuālām tēmām teritorijas plānošanas un būvniecības jomā, lai attīstītāji var sekot līdzi jaunākajām tendencēm un iestāžu interpretācijām, plānot savu darbību un savlaicīgi pamanīt nekorektas interpretācijas un vērst uz tām uzmanību.</p>
5.	<p>Pastāv atšķirīga pašvaldību prakse teritorijas plānošanas un būvniecības jomā tiesību normu interpretācijā un piemērošanā.</p>	<p>Pašvaldību darbinieku apmācības tiesiskā regulējuma piemērošanā un vienotas prakses (vadlīniju) izveide.</p>
Projektēšana		
6.	<p>Institūcijas kavē tehnisko noteikumu izsniegšanas termiņus, pat līdz 3 – 4 mēnešiem, piemēram, RD Satiksmes departaments.</p>	<p>Paplašināt “klusēšana/neatbildēšana laikā – piekrišana” principu.</p> <p>Papildināt regulējumu, nosakot, ka attiecīgos termiņus nevar pagarināt.</p>
7.	<p>Būvvaldes izvirza nekonkrētas un arī nesamērīgas prasības arhitektūrai, ilgstoši nevar saskaņot būvniecības ieceri.</p>	<p>Tiesiskā regulējuma precizēšana, precīzāk definējot, kādos gadījumos var izvirzīt arhitektūras prasības un prasības saistībā ar iekļaušanos pilsētvidē.</p>

8.	<p>Institūcijas izvirza nesamērīgas prasības ieguldījumiem pašvaldību vai valsts infrastruktūrā, piemēram, prasība būvēt gājēju tiltu, krustojuma pārbūve, ielas pārbūves, un tamlīdzīgi. Šie noteikumi ir jāapstrīd, tas prasa papildu mēnešus un neprognozējami un neadekvāti sadārdzina projektus, atsevišķos gadījumos padarot tos nerentablus, līdz ar to nerealizējamus.</p>	<p>Jārada vienots regulējums par pašvaldību tiesībām prasīt ieguldījumu veikšanu publiskajā infrastruktūrā un to finansēšanas kārtību (skat., piemēram, Lietuvas piemēru).</p> <p>Ir jāveido un jāmeklē risinājums sadarbībai starp investoriem un pašvaldībām, lai veicinātu publiskās infrastruktūras būvniecību. Ir skaidrs, ka publiskās infrastruktūras būvniecība nav investora pienākums. Investoriem, kuri ir ieguldījuši finanšu līdzekļus pašvaldības infrastruktūras attīstībā varētu piemērot NĪN atvieglojumus vai citus līdzvērtīgus risinājumus.</p> <p>Pašvaldības maina noteikumus (vai tos piemēro pēc saviem ieskatiem) un izvirza dažādas prasības, kas attiecas uz publisko infrastruktūru, investoram jāiegulda nauda, lai pašvaldība saņemtu publisko infrastruktūru par brīvu. Tā kā pieeja un risinājumi dažādās pašvaldībās ir atšķirīgi, ir jārada vienots, pārskatāms un saprotams regulējums visā valstī bez lieku, komplicētu procedūru īstenošanas.</p>
9.	<p>Būvprojektu saskaņošanas termiņi ar iesaistītajiem inženiertīklu turētājiem – daudz, arī tādām institūcijām, kuru intereses netiek skartas, termiņi ir gari un arī tie tiek kavēti.</p>	<p>Paplašināt “klusēšana/neatbildēšana laikā – piekrišana” principu.</p> <p>Papildināt regulējumu, nosakot, ka attiecīgos termiņus nevar pagarināt.</p> <p>Pašvaldību izglītošana attiecīgo tiesību normu piemērošanas jomā.</p>
Būvdarbu stadija		
10.	<p>Valsts zemes dienests kavē kadastrālās uzmērīšanas un lietu sagatavošanas, pat līdz 6 mēnešiem, kas nav samērīgi. Līdz ar to būtiski kavējas ēku nodošanas ekspluatācijā, kas rada zaudējumus, gan attīstītajiem, gan būvniekiem.</p>	<p>Risinājums, lai varētu ātri, bez garām rindām veikt uzbūvētu ēku kadastrālo uzmērīšanu un nodošanu ekspluatācijai. Kadastrālās uzmērīšanas funkciju (pilnībā vai daļēji) nodot privātajam sektoram.</p>
11.	<p>Institūciju atzinumu saņemšana ēku nododot ekspluatācijā, ir gadījumi, kad tiek izvirzītas papildus prasības, kādas nebija paredzētas būvprojektā un tehniskajos nosacījumos, piemēram VUGD.</p>	<p>Pašvaldību darbinieku apmācības tiesiskā regulējuma piemērošanā un vienotas prakses (vadlīniju) izveide.</p>
12.	<p>Attiecībā uz būvatļauju apstrīdēšanas un pārsūdzēšanas termiņš ir ierobežots ar vienu mēnesi no būvatļaujas spēkā stāšanās vai projektēšanas nosacījumu</p>	<p>Būvniecības likuma grozījumu projektā iekļaut šādus precizējumus, lai nepieļautu situācijas, kurās būvatļaujā izdarītās atzīmes tiek apstrīdētas un pārsūdzētas</p>

<p>izpildes atzīmes izdarīšanas (īpašos gadījumos, proti, speciālajos būvnoteikumos paredzētajos gadījumos, kad būvatļauju inženierbūves būvniecībai izdod pirms būvniecības iecere ir saskaņota ar zemes gabala īpašnieku) dienas, par cik šī informācija ir tikusi publiskota BIS. Diemžēl šādi nosacījumi nav iekļauti attiecībā uz būvatļaujā izdarāmo atzīmju apstrīdēšanu un pārsūdzēšanu. Proti, Būvniecības likums joprojām neparedz skaidru termiņu, kādā trešās personas var apstrīdēt un pārsūdzēt būvatļaujā izdarītās atzīmes. Līdz ar to attiecībā uz atzīmēm praksē iestādes piemēro Administratīvā procesa likuma vispārīgos noteikumus, kas ļauj atzīmes apstrīdēt viena gada laikā.</p>	<p>vairākus mēnešus (līdz pat vienam gadam) no to izdarīšanas brīža:</p> <p>14.panta sestajā daļā: (6) Par lēmumu, kas pieņemts, izskatot būvniecības ieceres iesniegumu šā panta trešās daļas 1. punktā minētajā gadījumā, <u>kā arī par atzīmes izdarīšanu par projektēšanas nosacījumu izpildi un par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi</u> pašvaldības noteikta institūcija vai amatpersona vai institūcija, kura pilda būvvaldes funkcijas, triju darba dienu laikā no lēmuma pieņemšanas vai atzīmes izdarīšanas dienas publicē informāciju būvniecības informācijas sistēmā. Publikācijā norāda: 1) būvniecības ieceres realizācijas vietu; 2) iecerētās būves galveno lietošanas veidu; 3) dienu, kad stājas spēkā būvatļauja vai atteikums izdot būvatļauju; 4) lēmuma par būvatļaujas izdošanu vai atteikumu izdot būvatļauju numuru un datumu; 5) dienu, kad izdarīta atzīme par projektēšanas nosacījumu izpildi, ja būvatļauja izdota šā likuma 15. panta otrajā daļā minētajā gadījumā <u>un par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi.</u></p> <p>14.panta devītajā daļā: (9) Būvatļauju vai atteikumu izdot būvatļauju var apstrīdēt vai pārsūdzēt Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā mēneša laikā no šā panta sestās daļas 3.punktā minētās dienas, bet šā likuma 15.panta otrajā daļā minētajā gadījumā - no dienas, kad izdarīta atzīme par projektēšanas nosacījumu izpildi. <u>Atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi un par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi var apstrīdēt vai pārsūdzēt Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā mēneša laikā no dienas, kad izdarīta attiecīgā atzīme.</u></p>
Praktiski aspekti nekustamo īpašumu attīstības plānošanā	

13.	<p>Pastāv atšķirīga prakse tiesās un starp tiesnešiem zemesgrāmatu reģistrāciju jautājumos (servitūti, lietošanas kārtība, autostāvvietas). Prakse ir mainīga un neprognozējama. Reģionu zemesgrāmatu tiesnešu nēsātāja krasi atšķiras no, piemēram, Rīgas pilsētas. Kops zemesgrāmatas tiesnešu iekļaušanas vispārīgās jurisdikcijas tiesu sastāvā šī tendence ir pastiprinājusies. Negatīvi vērtējams arī tas, ka pēc minētās reformas, zemesgrāmatu tiesneši vairs nesniedz konstruktīvas konsultācijas nestandarta gadījumos, lai pēc iespējas atrastu risinājumu.</p>	<p>Ar papildus skaidru, modernu un vienotu regulējumu jānovērš atšķirīga zemesgrāmatu prakse jauno nekustāmo īpašumu attīstības jautājumos. Jārīko tiesnešu iekšējās apmācības, lai visās zemesgrāmatu nodaļās būtu vienota un izprotama prakse. Jāmodernizē Zemesgrāmatu likums un likums “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” kopsakarā ar Civillikuma modernizāciju.</p>
14.	<p>Virkne šķēršļu rodas sakarā ar nepraktisku un reizēm novecojuši Civillikuma regulējumu saistībā ar lietu tiesību nodibināšanu un reģistrēšanu (piem., servitūti - ceļa servitūtu nevar nodibināt uz vairākiem vienam īpašniekiem piederošiem zemesgabaliem pirms sadales dzīvokļu īpašumos, jo Civillikums nepieļauj servitūta nodibināšanu starp diviem nekustamajiem īpašumiem, kas pieder vienam un tam pašam īpašniekam, savukārt servitūtu nodibināšana pēc sadalīšanas dzīvokļu īpašumos un dzīvokļu atsavināšanas ir nevajadzīgi komplicēta; minētā problēma ir aktuāla arī ciemu attīstības gadījumā. Tāpat nav iespējams reģistrēt kopīpašuma lietošanas kārtību vienam īpašniekam piederošajam īpašumam, taču tas nereti atrisinātu nekustamā īpašuma attīstītāju sarežģījumus ar zemesgrāmatu atšķirīgo praksi vēl pirms patērētāju iesaistīšanās).</p> <p>Tāpat būtu nepieciešams paplašināt kopīpašuma lietošanas kārtības nodibināšanas regulējumu un tā publisko ticamību, ierakstot to zemesgrāmatā. Šāda nepieciešamība ir gan dzīvokļu īpašumos nesadalītām dzīvojamajām mājām, gan, piemēram, risinot autostāvvietu un noliktavu jautājumus jaunajos projektos.</p>	<p>Jāaktualizē nepieciešamība modernizēt Civillikumu. Nevar risināt atsevišķās problēmas, kamēr Civillikumā nav grozījumi, kas modernizē regulējumu atbilstoši reālās dzīves nepieciešamībai.</p>

	<p>Neapšaubāmi pieprasījums pēc publiski ticamiem ierakstiem zemesgrāmatā attiecībā uz lietošanā esošajiem objektiem ir liels un tiesiskajam regulējumam būtu jāseko, lai maksimāli risinātu šādus jautājumus, nevis tos bez redzamas nepieciešamības sarežģītu.</p> <p>Šobrīd vērojama tendence, ka zemesgrāmatu tiesneši lietošanas kārtības tiesisko dabu vērtē kā saistību tiesību, kam ir liettiesisks raksturs vai lietu tiesību, tomēr, katrā no šiem gadījumā reģistrācijas process zemesgrāmatā ir krasi atšķirīgs un nav savietojams savstarpēji.</p> <p>Tāpat jaunos projektos (un ciemos) nereti ir nepieciešams regulēt koplietošanas teritoriju lietošanas nosacījumus – arī šie saistošie nosacījumi kā apgrūtinājums būtu ērti pārskatāmi zemesgrāmatā. Attīstītāju šo jautājumu risina dažādi – vieni piemēro reālnastu nosacījumus, savukārt citi tos iekļauj pie kopīpašuma lietošanas kārtības noteikšanas, taču ne viens, ne otrs risinājums nav pārāk parocīgs.</p> <p>Viss iepriekš minētais liecina, ka tiesības un apgrūtinājumi, kas reģistrējami zemesgrāmatā būtu paplašināmi un zemesgrāmatai būtu jāatbilst visi līgumiskie apgrūtinājumi uz attiecīgo īpašumu.</p>	
15.	<p>Ņemot vērā elektroniskā paraksta arvien lielāko popularitātes pieaugumu un izplatīto pielietošanu darījumos, kā arī tā augsto uzticamības pakāpi, būtu nepieciešama iespēja darījuma dalībniekiem pašiem, bez notāru starpniecības iesniegt nostiprinājuma lūgumus zemesgrāmatā, tādējādi atvieglojot un paātrinot nekustamo īpašumu darījumu norisi.</p>	<p>Nav atbalstāma notāru virzītā ideja visus nekustamā īpašuma darījumus veikt notariālo aktu kārtībā vai citā veidā tikai ar notāra starpniecību. Tieši pretēji, vēl vairāk nepieciešams elektronizēt un atvieglot nekustamā īpašuma darījumu norises procesus.</p> <p>Pozitīvi vērtējama e-lūgumu attīstība. Tomēr tikai retais lietotājs ir informēts par e-lūgumu funkcionalitāti un pielietojamību (piemēram, kad nostiprinājuma lūgums pamatojams ar tiesas nolēmumu, administratīvo aktu vai īres tiesisko attiecību nodibināšanas gadījumā, zvērināta notāra iesaiste nav</p>

		nepieciešama), līdz ar to šī funkcionalitāte būtu jāpopularizē.
16.	Autortiesību problemātika projektu attīstībā – pārāk plašas autora tiesības un autora neierobežotās tiesības izmantot savas personīgās tiesības uz būvprojektiem.	Jārada īpašs regulējums autortiesībām attiecībā uz būvniecības ietvaros radītiem autora darbiem un to izmantošanas kārtību. Būtu ieviešams princips, ka pēc tam, kad projektētājs saņēmis samaksu par projekta izstrādi, tas saglabā vienīgi tiesības uz autorību (vārdu). Jānosaka, ka gadījumā, ja projektēšanas līgums tika noslēgts ar juridisku personu, ir prezumējams, ka visas autoru (fizisko personu) tiesības ir tikušas nodotas juridiskai personai, kas ir tiesīga ar tām brīvi rīkoties un ka autoriem (fiziskajām personām) nevar būt nekādas prasījuma tiesības pret projektētāju.
17.	Zemesgrāmatu datus automātiski netiek nodrošināta datu pārnese no citiem reģistriem, piemēram, uzņēmuma nosaukuma maiņas gadījumā.	Jānodrošina zemesgrāmatu datu automatizēta sasaiste ar komercreģistra datiem, piemēram, reorganizācijas un uzņēmuma nosaukuma maiņas gadījumā, lai notiek pēc iespējas automatizēta datu aktualizācija zemesgrāmatā, nevis par katru īpašumu jāsniedz atsevišķs nostiprinājuma lūgums vai iesniegums datu aktualizācijai, kas ir ievērojama apjoma administratīvs darbs un izdevumi.
18.	Par kriminālprocesos arestētās mantas konfiskāciju.	Stiprināt aizskartās mantas tiesību īpašnieka (labticīgā ieguvēja) iespējas saņemt kompensāciju no valsts gadījumos, kad objekts kriminālprocesa ietvaros tiek atgriezts sākotnējam īpašniekam. Mantas konfiskāciju var veikt ļoti ātri, bet nepieciešams ilgāks laiks, lai to apstrīdētu. Jārisina arī jautājums par aresta uzlikšanu mantai, kamēr noris kriminālprocess – manta tiek faktiski iesaldēta, nodarot zaudējumus tās labticīgajam īpašniekam.

Ar cieņu,

Linda Helmane

FICIL izpilddirektore

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU