

Pārskatīt mājai piesaistīto zemes gabalu!

Tas var mainīt jūsu dzīvi! Kā darbosies jaunie Ministru kabineta noteikumi un likumi, kas ļauj iedzīvotājiem pieprasīt, lai pašvaldība pārskata viņu mājai piesaistītā zemes gabala robežas? Īpaši aktuāli tas būs tiem, kuru mājas atrodas uz privātas zemes!

Nesen valdība pieņēma noteikumus, saskaņā ar kuriem dzīvokļu īpašnieki var vērsties savā pašvaldībā ar lūgumu pārskatīt privatizācijas procesā mājai par funkcionāli nepieciešamu atzītā zemes gabala platību. Nav noslēpums, daudzi rīdnieki uzskata, ka pilnīgi nepamatoti maksā par zemes hektāriem, kas pirms divdesmit gadiem tika „piesaistīti” viņu mājām. Īpaši sāpīgs šis jautājums ir tad, ja zeme ap māju pieder trešajai personai. Ko tad saka jaunie normatīvi?

Ministru kabineta noteikumi Nr. 522 un nesenie grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pietiekami skaidri nosaka, ka iedzīvotājiem jāmaksā tikai par to zemi ap māju, kurā ir dzīvokļu īpašniekiem nepieciešamā infrastruktūra, labiekārtojuma un komunikāciju elementi. Bet no zālieniem un pļavām, kas plešas teju līdz apvārsnim un kaut kādu iemeslu dēļ ir „piesaistītas” mūsu mājām, tagad var atteikties.

Gaidāms, ka lēmumus par zemes gabalu pārskatīšanu Rīgā pieņems Privatizācijas komisija. Detalizēti šis process vēl jādefinē īpašos pašvaldības noteikumos, taču Tieslietu ministrija skaidro, ka iedzīvotāji visā Latvijā jau tagad var vērsties vietējās varas iestādēs ar lūgumu pārskatīt viņu mājām funkcionāli nepieciešamās zemes platību. Jautājumus par to, kas konkrēti mainīsies dzīvokļu īpašnieku dzīvē, mēs adresējam Tieslietu ministrijas speciālistiem, kuri sagatavojuši attiecīgos valdības noteikumus. Saņēmām saprotamas un izsmeļošas atbildes, bet sīkākas nianšes mūsu lasītāji var noskaidrot paši, izstudējot likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” iekļautos jaunajos pantus un Ministru kabineta noteikumus, kas lasāmi šajā mūsu avīzes numurā.

Kā agrāk dzīvokļu īpašnieki varēja panākt mājai piesaistītā zemes gabala pārskatīšanu?

– Ņemot vērā, ka lēmums par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu ir administratīvais akts, līdz 2015. gada 30. jūnijam funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu dzīvokļu īpašnieki varēja panākt tikai tiesvedības ceļā, vērsties ar attiecīgu pieteikumu tiesā Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā, ja šāda funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana bija saistīta ar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas privatizāciju. Ja daudzdzīvokļu dzīvojamā māja jau bija nodota privatizācijai, bet uz zemi bija atjaunotas īpašuma tiesības bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam, tad par nomājamās platības maiņu varēja vienoties ar zemes īpašnieku vai ar prasību par nomājamās platības pārskatīšanu vērsties vispārējās jurisdikcijas tiesā.

Protams, arī šādos gadījumos dzīvokļu īpašnieki varēja vērsties pašvaldībā ar lūgumu pārskatīt funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, tomēr līdz 2015. gada 30. jūnijam, kad stājās spēkā grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, nebija normatīvo aktu bāzes, kas uzliktu par pienākumu pašvaldībai šādu pārskatīšanu īstenot, kā arī nebija noteikta kārtība, kā to darīt. Savukārt kopš 2015. gada 1. jūlija, kad stājās spēkā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85. pants, dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi ierosināt pašvaldībai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, izteikt apsvērumus dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas procesā, kā arī pārsūdzēt pašvaldības lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu vai pārskatīšanu, ja to nolēmusi dzīvokļu īpašnieku kopība Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā.

Līdz ar to šobrīd ārējos normatīvajos aktos nepārprotami nostiprināts, ka neatkarīgi no tā, vai attiecīgās dzīvojamās mājas privatizācija ir pabeigta vai nav pabeigta, dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana būs iespējama administratīvi procesuālā kārtībā, vispirms vērsties pašvaldībā, bet negatīva pašvaldības lēmuma gadījumā – administratīvajā tiesā.

Kas mainīsies iedzīvotājiem, ja māja atrodas uz zemes, kas pieder trešajai personai, un mājas privatizācijas process ir pabeigts?

– Ja attiecīgā privatizētā daudzdzīvokļu māja atrodas uz citai personai piederošas zemes, ir izveidojies tā saucamais piespiedu dalītais īpašums. Šādā gadījumā uz likuma pamata zemes un ēkas īpašnieka starpā pastāv piespiedu nomas attiecības, kurās zemes īpašniekam ir tiesības saņemt no ēkas īpašnieka zemes nomas maksu par ēkai nepieciešamās zemes lietošanu.

Ministru kabineta noteikumos Nr. 522 par privatizētai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas kārtību ietvertie kritēriji funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanai līdz ar MK noteikumu spēkā stāšanos būs jāņem vērā arī pašvaldībai, pārskatot funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību pēc attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašnieka vai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala īpašnieka ierosinājuma. Vienlaikus jāuzsver, ka dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas TIESĪBAS neparedz MK noteikumi, bet gan attiecīgie grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kuri stājās spēkā 2015. gada 1. jūlijā. Savukārt Ministru kabineta noteikumi Nr. 522 definē prasības, kādām ir jāatbilst zemes gabalam, lai to noteiktu par attiecīgai dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu.

Kad dzīvokļu īpašnieki varēs vērsties savā pašvaldībā ar lūgumu pārskatīt piesaistītā zemes gabala platību?

– To dzīvokļu īpašnieki var darīt jau kopš 2015. gada 1. jūlija, kad stājās spēkā likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 85. pants, kas paredz tiesības dzīvokļu īpašniekiem vērsties pašvaldībā un lūgt funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.

Vai pašvaldībām tiek dots papildu laiks, lai noteiktu, kāda būs zemes pārskatīšanas kārtība tās teritorijā? Vai rīdziniekiem, piemēram, nāksies gaidīt, kamēr Rīgas dome izdos savus saistošos noteikumus?

– Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanas un pārskatīšanas principi ir noteikti likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un Ministru kabineta noteikumos Nr. 522. Tādējādi tie ir vienoti visā valstī un nav ietverami pašvaldību saistošajos noteikumos. Savukārt likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” deleģē pašvaldību ar saistošajiem noteikumiem noteikt kārtību:

- kādā tiek ierosināta dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana;
- kādā pašvaldība informē zemes īpašniekus un privatizēto objektu īpašniekus (dzīvokļu īpašniekus), noskaidro viņu viedokļus un pieņem lēmumu attiecībā uz funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanas uzsākšanu;
- kādā pašvaldība izvērtē iesaistīto personu viedokļus, pārskata dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala platību un robežas, ņemot vērā arī situāciju attiecīgajā kvartālā;
- kādā pašvaldība pieņem lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu.

Tāpat saistošajos noteikumos drīkst būt atšķirīgas tikai pašvaldību administratīvās procedūras, bet, pārskatot funkcionāli nepieciešamos zemes gabalus, jāievēro Ministru kabineta noteikumos Nr. 522 izvirzītie kritēriji.

Pašvaldībām attiecīgi saistošie noteikumi bija jāpieņem līdz 2015. gada 30. jūnijam. Ministrijas rīcībā nav ziņu par to, vai visas pašvaldības izpildījušas šo likuma „Par valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu prasību.

Daudzi dzīvokļu īpašnieki uzskata, ka viņu mājai piesaistīts pārāk liels zemes gabals, par kuru nākas maksāt nodokli vai nomas maksu. Kas šai sakarā teikts ministru kabineta noteikumos?

– Ministru kabineta noteikumi Nr. 522 noteic stingrus kritērijus, kādiem jāatbilst funkcionāli nepieciešamajam zemes gabalam. Piemēram, iela, ceļš vai piebrauktuve, kas ietilpst sarkanajās līnijās, nevar tikt ietverta funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā, izņemot gadījumus, kad tā piesaistīta attiecīgai dzīvojamai mājai kā tās uzturēšanai, apsaimniekošanai un funkcionēšanai

nepieciešamais infrastruktūras, labiekārtojuma vai komunikāciju elements. Tāpat saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem funkcionāli nepieciešamajā zemes gabalā nav iekļaujama teritorija, kas atbilstoši normatīvajiem aktiem par vispārīgo teritorijas plānošanu, izmantošanu un apbūvi uzskatāma par publisko ārtelpu.

Vienlaikus jāatzīmē, ka jebkurā gadījumā atbilstoši likumam „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana notiek uz individuāla ieinteresēto personu (dzīvokļu īpašnieku vai zemes īpašnieka) iesnieguma par pārskatīšanas ierosināšanu pamata un pašvaldības lēmums tiek pieņemts attiecībā uz konkrēto funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Līdz ar to pēc būtības katra funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšana ir individuāla.

Kuriem iedzīvotājiem ir vislielākās izredzes panākt mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu (un samazināšanu)?

– Dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamajam zemes gabalam jāatbilst likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, Ministru kabineta noteikumu un attiecīgās pašvaldības teritoriālās plānošanas un apbūves noteikumu prasībām. Ja funkcionāli nepieciešamais zemes gabals, kura pārskatīšana tiks lūgta, šīm prasībām neatbilst, būtu saprātīgi sagaidīt, ka šāds zemes gabals tiks pārskatīts.

Vai dzīvokļu īpašnieki būs tiesīgi lūgt funkcionālās zemes pārskatīšanu, pieprasot piesaistīt mājai lielāku platību, nekā tika noteikts mājas privatizācijas procesā?

– Tiesības lūgt funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pamata ir ne tikai dzīvokļu īpašniekiem, bet arī funkcionāli nepieciešamā zemes gabala īpašniekam, ar kuru mājas īpašniekiem ir piespiedu nomas attiecības. Ja pašvaldībā ar attiecīgu iesniegumu ir vērsies zemes gabala īpašnieks, funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanā ievērojami tādi paši nosacījumi kā tad, ja pārskatīšanu būtu ierosinājuši attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

Mūsu lasītāji stāsta, ka privatizācijas gaitā pašvaldība kaut kādu iemeslu dēļ nevienmērīgi sadalījusi vairāku māju kopējo pagalmu, piemēram, vienai mājai piesaistot 80% no pagalma platības, bet otrai tikai 20%. Ja pirmajai šādā situācijā izdosies pierādīt, ka tai privatizācijas gaitā iemērīta pārāk liela trešajai personai piederošas zemes platība, vai otrai mājai automātiski tiks piesaistīts lielāks zemes gabals bez dzīvokļu īpašnieku piekrišanas?

– Pie pašreiz spēkā esošā tiesiskā regulējuma automātiska viena funkcionāli nepieciešamā zemes gabala samazināšana, pārskatot citu zemes gabalu, nav iespējama. Tomēr, ja pašvaldība vienlaikus izvērtē arī citu dzīvojamām mājām funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu pārskatīšanas nepieciešamību attiecīgā kvartāla robežās, tad šādā gadījumā Ministru kabineta noteikumi paredz: ja dzīvojamās mājas iekšpagalms projektēts un būvēts kā dzīvojamā kvartāla vai dzīvojamo māju grupas pagalms, attiecīgo pagalmu varēs pēc dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku lūguma sadalīt un iekļaut pagalmā esošo dzīvojamo māju funkcionāli nepieciešamajos zemes gabalos proporcionāli to apbūves parametriem.

Kādas iestādes izskatīs iedzīvotāju iesniegumus par mūsu mājām piesaistītās zemes platības pārskatīšanu?

– Lēmumu par dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu pieņem pašvaldība, kuras administratīvajā teritorijā atrodas attiecīgais zemes gabals.

Kas varēs vērsties pašvaldībā ar iesniegumu par mājai funkcionāli nepieciešamās zemes platības pārskatīšanu – katrs dzīvokļa īpašnieks individuāli vai tikai īpašnieku kopība?

– Dzīvokļu īpašnieki ir tiesīgi ierosināt dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, izteikt apsvērumus zemes gabala pārskatīšanas procesā, kā arī pārsūdzēt pašvaldības lēmumu attiecībā uz dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanas uzsākšanu vai pārskatīšanu, ja to nolēmusi dzīvokļu īpašnieku kopība Dzīvokļa īpašuma likumā noteiktajā kārtībā. Līdz ar to secināms, ka tiesības pašvaldībai pieprasīt attiecīgai dzīvojamai mājai

funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu ir vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopībai, nevis katram dzīvokļa īpašniekam atsevišķi.

Cik daudz dzīvokļu īpašnieku kopību, jūsuprāt, varētu izmantot Ministru kabineta noteikumus, lai panāktu mājai piesaistītās zemes platības pārskatīšanu? Īpaši šis jautājums interesē tos iedzīvotājus, kuru mājas atrodas uz trešajai personai piederošas zemes, tātad viņi ir piespiedu nomas attiecībās ar zemes īpašnieku.

– Tieslietu ministrijas rīcībā nav precīzas informācijas par to, cik dzīvokļu īpašnieku kopību varētu lūgt pašvaldību pārskatīt funkcionāli nepieciešamos zemes gabalus, it īpaši ņemot vērā, ka attiecīgās dzīvojamās mājas (zemes) īpašniekiem vispirms būtu jāizvērtē, vai vispār ir pamatoti prasīt pašvaldību pārskatīt funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu, pēc tam saskaņā ar Dzīvokļa īpašumu likumu ir jāsasauc attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce lēmuma pieņemšanai par zemes gabala pārskatīšanas ierosināšanu, kā arī pārskatīšanas gadījumā tās ierosinātājam būs jāsedz izdevumi par zemes gabala pārskatīšanu. Vienlaikus pēc Tieslietu ministrijas rīcībā esošās informācijas Ministru kabineta noteikumu regulējums ietekmēs ap 56 499 dzīvokļu īpašniekus un 3734 zemes vienību īpašniekus, uz kuru zemes vienībām atrodas citām personām piederošas 1867 daudzdzīvokļu mājas, kurām funkcionāli nepieciešamais zemes gabals vēl nav noteikts. Savukārt, ja tiktu pārskatīti jau noteiktie funkcionāli nepieciešamie zemes gabali daudzdzīvokļu mājām, tad MK noteikumu regulējums ietekmēs vēl 54 471 dzīvokļu īpašnieku un 3620 zemes vienību īpašniekus, uz kuru zemes vienībām atrodas citām personām piederošas 1800 daudzdzīvokļu mājas. Tātad maksimāli iespējamais dzīvokļu īpašnieku kopību skaits, kas varētu šobrīd ierosināt funkcionāli nepieciešamā zemes gabala pārskatīšanu, ir 1800.