

Nepatīkamais pārsteigums nekustamo īpašumu attīstītājiem

Laikā, kad tiek prognozēta ekonomiskā lejupslīde līdz ar Eiropas struktūrfondu atbalsta izbeigšanos 2020. gadā, likumdevējam vairāk nekā jebkad būtu jārada pēc iespējas labvēlīgāka vide tiem, kas nodarbojas ar saimniecisko darbību.

Jānis Jūrkanis,
zvērināts advokāts

Par nožēlu jāteic, ka likumdevējs kārtējo reizi rīkojas pretēji. 1. janvārī stājās spēkā grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, kas negatīvi ietekmē nekustamo īpašumu attīstītājus. Likuma 4. pantā pirmās daļas 1. punktā vārdi «dzīvojamā māja» aizstāti ar vārdiem «atsevišķa dzīvojamā māja». No pirmā acu uzmetiena šķiet nebūtiski, taču velns ir paslēpies detaļās. Kaut gan likuma gramatiskā jēga ir neskaidra, pēc būtības grozījumi paredz, ka daudzdzīvokļu māju var sadalīt dzīvokļu īpašumos tikai tad, ja šīs daudzdzīvokļu mājas atrodas uz atsevišķa zemes gabala.

Šādu regulējumu piedāvāusi Tieslietu ministrija jau pēctam, kad likumprojekts «Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā» bija nodots izskatīšanai Saeimas komisijās. Tādēļ likumprojekta anotācijā nav atrodams pamatojums un nozāres speciālistu viedoklis par šādu grozījumu nepieciešamību un ietekmi uz nekustamo īpašumu jomu. Vienīgais skaidrojums atrodams Tieslietu ministrijas sniegtajā motivācijā – līdz šim radušās problēmas saistībā ar dzīvokļa īpašumam piekritīgo kopīpašuma daļu aprēķināšanu. Proti, ja uz vienas zemes vienības atradās vairākas dzīvojamās mājas, dzīvokļa īpašumam piekritīgās kopīpašuma

daļas tika aprēķinātas ne tikai no tās dzīvojamās mājas, kurā atradās dzīvokļa īpašums, bet no visām uz zemes gabala esošajām dzīvojamajām mājām. Tas radījis praktiskas problēmas katras dzīvojamās mājas iedzīvotājiem pārvaldīt savu dzīvojamo māju.

Grozījumi tika izsludināti 2016. gada 8. decembrī, nosakot, ka jaunais regulējums attiecas uz tiem nekustamajiem īpašumiem, kuri tiek reģistrēti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā pēc 2016. gada 31. decembra. No šī lakoniskā un grūti izprotamā grozījumu teksta, kuram turklāt nebija izstrādāta anotācija, bija jāuzmin, kādas sekas tas radīs, proti – gadījumā, ja saskapā ar būvprojektu uz viena zemes gabala ir uzceltas vairākas jaunas daudzdzīvokļu mājas, tad, lai no 2017. gada 1. janvāra šīs dzīvojamās mājas varētu sadalīt dzīvokļu īpašumos, vispirms katrai dzīvojamajai mājai juridiski jānodala savs zemes gabals. Pretējā ga-

dījumā Valsts zemes dienests neatļauj ēkas sadalīt dzīvokļu īpašumos.

Pat ja kāds attīstītājs saprata, ka radīsies tieši šādas sekas, viņam tik un tā nebija iespējas pielāgoties. Tīvs nedēļas ir pārāk īss pārejas periods, lai veiktu nepieciešamos priekšdarbus un jaunbūves reģistrētu Nekustamā īpašuma kadastra informācijas sistēmā. Neapskaužamā situācijā atrodas tie nekustamo īpašumu attīstītāji, kuri Rīgas vēsturiskajā centrā uz viena zemes gabala būvē vairākas jaunbūves (korpusus). Proti, grozījumu pārejas noteikumi atļauj sadalīt jau apbūvētu zemes vienību, pieļaujot atkāpi no teritorijas plānojumus un lo- kālplānojumus noteiktajiem minimālajiem zemes gabala izmēru ierobežojumiem. Tomēr pārejas noteikumi nav attiecināmi uz apbūvi Rīgas vēsturiskajā centrā, kur zemes gabala vēsturiskais izmērs un plāns ir ar likumu aizsargājama vēsturiska vērtība.



Likumdevējs ir iedragājis investoru paļāvību uz tiesisko stabilitāti.

Līdz ar to nekustamo īpašumu projektu attīstītājiem stāv priekšā iepriekš neparedzams un neplānots, kā arī ilgstošs un dārgs zemes gabala sadalē process, lai galu galā potenciālajiem pircējiem varētu piedāvāt dzīvokļu īpašumus, nevis tikai «dzīvokli atsevišķā lietošanā». Pieņemtie grozījumi attālinā plānoto ienākumu saņemšanu no dzīvokļu pārdošanas, radot likvidācijas vai pat maksātnespējas draudus. Tādējādi likumdevējs ir iedragājis investoru paļāvību uz tiesisko

stabilitāti, jo bez pienācīga pamatojuma nav noteicis saprātīgu pārejas periodu, lai jaunie ierobežojumi neietekmētu jau uzsāktus projektus, un tādējādi neradītu zaudējumus.

Atliek cerēt, ka turpmāk likumdošanas procesā rūpīgāk tiks noslīpēts likuma teksts, kopā ar nozāres speciālistiem izvērtēts likuma radītās sekas un paredzēti tādi pārejas noteikumi, kas negrauj Latvijas kā investīcijām pievilcīgas valsts tēlu.