



Skaidrojumi

Publicēts: 01.09.2020.

Apbūves tiesība attiecībā uz publiskas personas nekustamo īpašumu

2017.gada 1.janvārī stājās spēkā grozījumi Civillikumā, ar kuriem tika ieviests jauns tiesību institūts – apbūves tiesība, uz kura pamata persona var celt un lietot uz sveša zemesgabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašnieks apbūves tiesības spēkā esamības laikā.

Ņemot vērā jautājuma aktualitāti, Tieslietu ministrija kā vadošā valsts pārvaldes iestāde, kas izstrādā un īsteno valsts politiku civiltiesību jomā, savā mājaslapā ir publicējusi informācijas apkopojumu par apbūves tiesības institūtu un ar tā piemērošanu saistītajiem jautājumiem[1]. Savukārt Finanšu ministrija kā vadošā valsts pārvaldes iestāde, kas izstrādā un īsteno politiku valsts nekustamo īpašumu pārvaldīšanas jomā, ir apkopojusi jautājumus un atbildes par apbūves tiesību, kas skar publiskas personas.

Vienlaikus jāvērs uzmanība, ka, ievērojot Finanšu ministrijas kā izpildvaras institūcijas kompetenci, turpmāk norādītais ir vērtējams vienīgi kā Finanšu ministrijas viedoklis, kas nav saistošs citām personām.

1.Vai apbūves tiesībai maksimālo termiņu pēc nepieciešamības nosaka pašas publiskās personas, ievērojot, ka Civillikumā nav noteikts tās maksimālais termiņš, vai arī apbūves tiesībai (tās maksimālajam termiņam) pēc analogijas ir piemērojams Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.1 panta pirmajā daļā noteiktais 30 gadu termiņš?

Civillikumā ir ietverts vispārējais privāttiesību regulējums, kādā ir piešķirama apbūves tiesība. Vienlaikus Finanšu ministrijas ieskatā ir būtiski ņemt vērā, ka publiskām personām (t.sk. atvasinātām publiskām personām) ir piemērojams arī normatīvais regulējums attiecībā uz publiskas personas rīcību ar tās mantu.

Atbilstoši pieņemtajiem grozījumiem Civillikumā, kas stājās spēkā 2017.gada 1.janvārī, Civillikuma 1129² pantā noteikts, ka, piešķirot apbūves tiesību, cita starpā ir jānosaka apbūves tiesības termiņš, kas nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem, taču Civillikumā nav noteikts maksimālais apbūves tiesības termiņš. Savukārt Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.¹ panta pirmajā daļā ir noteikts, ka zemes nomas līgumu slēdz uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem. Līdz ar to, piemērojot tiesību normu interpretācijas sistēmisko metodi, Finanšu ministrijas ieskatā apbūves tiesības maksimālais termiņš ir nosakāms pēc analogijas atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā noteiktajam maksimālajam zemes nomas līguma termiņam, tādējādi publiskai personai, piešķirot apbūves tiesību, tās termiņš būtu nosakāms uz laiku, kas nav ilgāks par 30 gadiem.

Vienlaikus Finanšu ministrija informē, ka 2017.gada 11.maijā Saeimā otrajā lasījumā ir pieņemts likumprojekts “Grozījumi Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā” (Nr..770/Lp12), ar kuru paredzēts papildināt Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumu ar jaunu pantu, nosakot regulējumu attiecībā uz publiskas personas neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanu un dot deleģējumu Ministru kabinetam noteikt publiskas personas neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanas kārtību, maksas par apbūves tiesības piešķiršanu noteikšanas metodiku, apbūves tiesības piešķiršanas izņēmumus, kā arī atsevišķus apbūves tiesības piešķiršanas līgumā ietveramos tipveida nosacījumus.

2.Vai pašvaldība, pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu, ir tiesīga nodot izsolē pašvaldībai piederošā zemes gabala daļas nomas un apbūves tiesības, noslēdzot apbūves tiesības līgumu ar termiņu ne mazāk kā 10 gadi?

Vēršam uzmanību, ka Publiskas personas mantas atsavināšanas likums neregulē apbūves tiesības piemērošanu attiecībā uz publiskai personai piederošu zemi. Publiskas personas mantas atsavināšanas likums nosaka publiskas personas mantas atsavināšanas kārtību. Atbilstoši minētā likuma 1.panta pirmajam punktam atsavināšana ir publiskas personas mantas pārdošana, mainīšana, ieguldīšana kapitālsabiedrībā un nodošana bez atlīdzības, kā rezultātā īpašuma tiesības no mantas atsavinātāja pāriet mantas ieguvējam.

Tāpat Finanšu ministrija vēš uzmanību, ka apbūves tiesība un nomas tiesība ir divi atšķirīgi tiesību institūti ar atšķirīgām prasībām konkrēto tiesisko attiecību nodibināšanai un atšķirīgām tiesiskām sekām. Līdz ar to vienu un to pašu zemesgabala daļu nav iespējams vienlaicīgi piešķirt nomas un apbūves tiesības.

Šobrīd normatīvie akti nenoteic speciālu regulējumu, kādā veidā publiskas personas piešķir apbūves tiesību privātpersonām. Civillikumā ietverts vispārējs privāttiesību regulējums, kādā ir piešķirama apbūves tiesība. Tai pat laikā publiskai personai jāievēro Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumā ietvertie nosacījumi tās rīcībai ar publiskas personas mantu.

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 2.panta pirmā daļa noteic, ka publiska persona rīkojas ar saviem finanšu līdzekļiem un mantu likumīgi, tas ir, jebkura rīcība ar publiskas personas finanšu līdzekļiem un mantu atbilst ārējos normatīvajos aktos paredzētajiem mērķiem, kā arī normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.² panta pirmā daļa noteic, ka publiskas personas nekustamā īpašuma pārvaldīšana ir šā īpašuma valdītāja uzdevums, kas ietver pienākumu nodrošināt nekustamā īpašuma lietošanu un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā tā ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām un veicināt tā uzlabošanu.

Atbilstoši Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6.² panta trešajai un trešajai prim daļai valsts nekustamā īpašuma pārvaldīšanas principus un kārtību nosaka Ministru kabinets, turpretim minētos jautājumus attiecībā uz atvasinātas publiskas personas (tātad arī pašvaldības) mantu nosaka atvasinātas publiskas personas orgāns.

Līdz ar to, izvērtējot turpmāko rīcību ar pašvaldībai piederošo zemi unizdarot lietderības apsvērumus, kādēļ pašvaldībai piederoša zeme būtu apgrūtināma ar lietu tiesību – apbūves tiesību, nevis atsavināma saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu vai iznomājama, Finanšu ministrijas ieskatā pašvaldības lēmums par apbūves tiesības piešķiršanu būtu pamatojams ar attiecīgajām Civillikuma par apbūves tiesību un Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma normām.

Piešķirot apbūves tiesību atbilstoši Civillikuma 1129.² panta pirmajai un trešajai daļai, jānoteic zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība. To noteic, ievērojot Būvniecības likuma un citu normatīvo aktu prasības. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 10.pantu kadastra objekta formēšana ir process, kas ietver nekustamā īpašuma objekta vai zemes vienības daļas noteikšanu un nekustamā īpašuma veidošanu. Vēršam uzmanību, ka, nosakot zemesgabala daļu, uz kuru plānots piešķirt apbūves tiesību, ievērojami Ministru kabineta 2012.gada 10.aprīļa noteikumu Nr.263 “Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi” 23.punkta nosacījumi par Valsts zemes dienestā iesniedzamajiem dokumentiem zemes vienības daļas reģistrēšanai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

3.Vai, piešķirot nomniekam apbūves tiesību, zemes vienība tiek atsavināta? Vai saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumu par to ir jānosaka atlīdzība un kādā veidā tā nosakāma?

Apbūves tiesība saskaņā ar Civillikuma 1129.¹ panta pirmo daļu ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināmalietu tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā. Civillikuma 1129.¹ panta otrā daļa noteic, ka apbūves tiesībai piemērojami noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām, izņemot pirkuma tiesību un izpirkuma tiesību. Piešķirot apbūves tiesību uz publiskai personai piederošu zemi, zeme netiek atsavināta apbūves tiesīgajam. Civillikuma 1129.⁶ pantā noteikts pienākums zemes gabala īpašniekam atļaut apbūves tiesīgajam lietot apbūvei nodoto zemes gabalu, ciktāl tas nepieciešams apbūves tiesības izlietošanai, un tiesības saņemt no apbūves tiesīgā maksu, ja tāda ir noteikta.

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.pants noteic pienākumu publiskai personai rīkoties ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir: 1) rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu; 2) manta atsavināma un nododama īpašumā vai lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu; 3) manta iegūstama īpašumā vai lietošanā par iespējami zemāku cenu. Tāpat minētā likuma 5.pants noteic aizliegumu nodot publiskas personas mantu bezatlīdzības lietošanā privātpersonai vai kapitālsabiedrībai ar atsevišķiem likumā noteiktajiem izņēmuma gadījumiem.

Civillikuma 1129.² pants noteic, ka, piešķirot apbūves tiesību, jānoteic arī maksa par apbūves tiesību un tās maksāšanas termiņi, ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību. Maksa par apbūves tiesību jānoteic naudā. Ja nav norunāts citādi, tad maksai par apbūves tiesību attiecīgi piemērojami noteikumi par nomas līgumu.

Līdz ar to attiecīgajās situācijās pēc analogijas ir piemērojami Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumi Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu", vienlaicīgi ņemot vērā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.panta 2.punkta nosacījumus.

Ņemot vērā minēto, Finanšu ministrijas ieskatā sākotnējai maksai par apbūves tiesību būtu jābūt sertificēta speciālista noteiktai tirgus nomas maksai. Savukārt, par maksāšanas kārtību būtu jāvienojas līgumā – vai maksājums veicams reizi gadā, ceturksnī, mēnesī vai citādi. Ja publiska persona rīko apbūves tiesības izsoli vai konkursu, visiem šiem jautājumiem būtu jābūt atrunātiem izsoles noteikumos vai nolikumā.

4.Vai, noslēdzot apbūves tiesības līgumu, ir jāslēdz arī zemes nomas līgums atbilstoši Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumiem Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu" par zemes gabala iznomāšanu?

Apbūves tiesība un nomas tiesība ir divi atšķirīgi tiesību institūti ar atšķirīgām prasībām konkrēto tiesisko attiecību nodibināšanai un atšķirīgām tiesiskām sekām.

Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" (turpmāk – Likums) 32.pants noteic, ka ar 2017.gada 1.janvāri stājas spēkā Civillikuma lietu tiesību daļas trešā A nodaļa "Apbūves tiesība", kā arī izslēgts Likuma 14.panta pirmās daļas 5.punkts, kas pieļāva iespēju veidot brīvprātīgu dalīto īpašumu, uz nomas līguma pamata nomniekam ceļot būves kā patstāvīgu īpašuma objektu uz citai personai piederošas zemes, ja nomas līgumā tika paredzētas šādas nomnieka tiesības. Likuma 33.pants paredz, ka tikai gadījumā, ja līdz 2017.gada 1.janvārim ir noslēgts līgums par zemes nomu, kurā ir paredzētas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu un uz nomas līguma pamata ir saņemta būvatļauja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, nodibinātās attiecības ir spēkā un ir apspriežamas saskaņā ar noteikumiem, kas bija spēkā līdz 2017.gada 1.janvārim.

Ievērojot minēto, ar 2017.gada 1.janvāri zemes īpašniekam, tai skaitā publiskai personai, ļaujot uz viņam piederošas zemes citai personai celt un lietot uzcelto nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi, slēdzams apbūves tiesības līgums, nevis nomas līgums. No Civillikuma 1129.⁶ pantā zemes gabala īpašniekam noteiktā pienākuma secināms, ka apbūves tiesība piešķir apbūves tiesīgajam tiesību lietot apbūves tiesībai noteikto zemesgabalu.

5.No kādiem maksājumiem vajadzētu veidot sākmcenu apbūves tiesības maksai, kad pašvaldība rīko apbūves tiesības piešķiršanas izsoli vai konkursu?

Civillikumā ietverts vispārējs privāttiesību regulējums, kādā ir piešķirama apbūves tiesība. Saskaņā ar Civillikuma 1129² panta otro daļu, ja nav norunāts citādi, tad maksai par apbūves tiesību attiecīgi piemērojami noteikumi par nomas līgumu. Kā jau norādīts iepriekš, šobrīd normatīvie akti nenoteic speciālu regulējumu, kādā veidā publiskas personas piešķir apbūves tiesības privātpersonām, taču ir jāievēro Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 2.panta pirmā daļa noteiktais, *ka publiska persona rīkojas ar saviem finanšu līdzekļiem un mantu likumīgi, tas ir, jebkura rīcība ar publiskas*

personas finanšu līdzekļiem un mantu atbilst ārējos normatīvajos aktos paredzētajiem mērķiem, kā arī normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Savukārt minētā likuma 3.panta 2.punkts noteic, ka manta atsavināma un nododama īpašumā vai lietošanā citai personai par iespējami augstāku cenu.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Finanšu ministrijas ieskatā sākotnējai maksai par apbūves tiesību, būtu jābūt sertificēta speciālista noteiktai tirgus nomas maksai.

6.Vai apbūves tiesības maksa ir zemes nomas maksa saskaņā ar Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumiem Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu"?

Ņemot vērā iepriekš minēto, Finanšu ministrija norāda, ka šobrīd vēl nav speciālā regulējuma, kas attiektos uz publiskajām personām, tāpēc uzskata, ka attiecīgajās situācijās pēc analoģijas ir piemērojami Ministru kabineta 2007.gada 30.oktobra noteikumi Nr.735 "Noteikumi par publiskas personas zemes nomu", vienlaicīgi ņemot vērā Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.panta 2.punkta nosacījumus.

7.Vai papildus zemes lietošanas maksai jānosaka apbūves tiesības piešķiršanas vienreizējs maksājums? Ja apbūves tiesības piešķiršanas maksa ir vienreizējs maksājums, vai pašvaldībai tā jānosaka vienāda visiem gadījumiem, vai jālemj par katru gadījumu atsevišķi? Ja jālemj par katru gadījumu atsevišķi, tad pēc kādiem kritērijiem?

Civillikuma 1129.² pants noteic, ka, *piešķirot apbūves tiesību, jānoteic arī maksa par apbūves tiesību un tās maksāšanas termiņi ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību. Maksa par apbūves tiesību jānoteic naudā. Ja nav norunāts citādi, tad maksai par apbūves tiesību attiecīgi piemērojami noteikumi par nomas līgumu.* Civillikums neparedz, ka par apbūves tiesībām būtu maksājami divi dažādi maksājumi. Savukārt par maksāšanas kārtību būtu jāvienojas līgumā – vai maksājums tiek veikts reizi gadā, katru mēnesi vai citādi. Ja publiska persona rīkos izsoli vai konkursu, visiem šiem jautājumiem būtu jābūt atrunātiem izsoles noteikumos vai nolikumos.

8.Kuram jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis par zemi, ņemot vērā likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 2.panta septīto daļu, kura nosaka, ka nekustamā īpašuma nodokli par pašvaldībai piederošo vai piekritīgo nekustamo īpašumu maksā persona, kurai ar pašvaldības lēmumu nekustamais īpašums nodots valdījumā?

Civillikuma 1129.¹ pants nosaka, ka *apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā un 1129.⁴ pants nosaka, ka apbūves tiesības spēkā esamības laikā apbūves tiesīgajam ir pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodoto zemes gabalu un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām. Visas uz apbūvei nodoto zemes gabalu un apbūves tiesību gulošās nastas, apgrūtinājumi un tā uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes apbūves tiesīgajam.* Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 2.panta otrā prim daļa nosaka, ka *par nekustamā īpašuma īpašnieku šā likuma izpratnē uzskatāms apbūves tiesīgais, ja Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā uz zemesgrāmatā ierakstītas apbūves tiesības pamata reģistrēta ēka vai inženierbūve,* 2.panta septītā daļa nosaka, ka *nekustamā īpašuma nodokli par pašvaldībai piederošo vai piekritīgo nekustamo īpašumu maksā persona, kurai ar pašvaldības institūcijas lēmumu nekustamais īpašums nodots valdījumā. Ja pašvaldībai piederošais vai piekritīgais nekustamais īpašums nav nodots valdījumā, bet uz likuma vai cita pamata atrodas citas personas lietošanā (faktiskā lietošanā), nekustamā īpašuma nodokļa maksātājs ir attiecīgā nekustamā īpašuma lietotājs (faktiskais lietotājs) un 2.panta vienpadsmitā daļa nosaka, ka nekustamā īpašuma nodokli par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētu un uz apbūves tiesības pamata uzceltu ēku vai inženierbūvi maksā apbūves tiesīgais.* Ņemot vērā iepriekš minēto, Finanšu ministrija norāda, ka nekustamā īpašuma nodokli arī par pašvaldībai piederošo vai piekritīgo nekustamo īpašumu – zemi – maksā apbūves tiesīgais.

9.Saskaņā ar Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 22.panta otro daļu, ja tiek iznomāts pašvaldībai piederošs neapbūvēs zemesgabals ar apbūves tiesībām, zemesgabala nomniekam rodas tiesības prasīt attiecīgā apbūvētā zemesgabala nodošanu atsavināšanai, ja uz šā zemesgabala ir uzceltas un nodotas ekspluatācijā visas nomas līgumā paredzētās ēkas (būves) un īpašuma tiesības uz tām ir nostiprinātas zemesgrāmatā. Vai šī tiesību norma ir piemērojama arī attiecībā uz gadījumiem, kad tiek piešķirta apbūves tiesība un uz zemesgabala ir uzceltas un nodotas ekspluatācijā visas līgumā paredzētās būves?

Tā kā apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība, kas nerada personai, kas šīs tiesības izlieto īpašuma tiesības uz uzceltajām ēkām vai inženierbūvēm, tā nepiešķir šīm personām pirkuma vai izpirkuma tiesības uz zemes gabalu (Civillikuma 1129.¹ pants). Līdz ar to uz apbūves tiesību nav attiecināmas Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma normas.

10.Gadījumos, kas saistīti ar Eiropas Savienības integrēti teritoriālo investīciju projektiem, vai attiecībā uz šo projektu realizāciju varēs piemērot apbūves tiesības regulējumu? Pašvaldība no valsts iznomā zemes gabalu ar apbūves tiesībām uz 10 gadiem. Projekta ietvaros pašvaldība uz zemes gabala izbūvē inženierbūves (piemēram, piebraucamos ceļos, apakšzemes komunikācijas) par Eiropas Savienības līdzfinansējumu. Kāda ir pašvaldības rīcība, izbeidzoties līgumam par apbūves tiesību attiecībā uz Eiropas Savienības finansējumu, ņemot vērā Eiropas Savienības uzraudzību, kas noteikta pēc projekta beigām?

Informējam, ka saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas (ES) Nr.1303/2013 (2013.gada 17.decembris), ar ko paredz kopīgus noteikumus par Eiropas Reģionālās attīstības fondu, Eiropas Sociālo fondu, Kohēzijas fondu, Eiropas Lauksaimniecības fondu lauku attīstībai un Eiropas Jūrlietu un zivsaimniecības fondu un vispārīgus noteikumus par Eiropas Reģionālās attīstības fondu, Eiropas Sociālo fondu, Kohēzijas fondu un Eiropas Jūrlietu un zivsaimniecības fondu un atceļ Padomes Regulu (EK) Nr.1083/2006 (turpmāk – Regula) 71.pantu Eiropas Savienības struktūrfondu un Kohēzijas fonda (turpmāk – ES fondi) īstenoto projektu viens no nosacījumiem ir to ilgspēja. Tas ir, pēc Eiropas Savienības fondu atbalsta saņemšanas un attiecīgo projekta ietvaros atbalstīto darbību veikšanas, īpašums, infrastruktūra, kurā veikts Eiropas Savienības fondu ieguldījums, nepiedzīvo būtiskas izmaiņas. Minēto izmaiņu veikšanas aizliegums ir terminēts ar konkrētu laika posmu (lielākoties tas ir laika periods no 3 līdz 5 gadiem).

Lai nacionāli ieviestu šo nosacījumu, jau iepriekšējos Eiropas Savienības fondu plānošanas periodos Finanšu ministrija kā vadošā valsts pārvaldes iestāde finanšu nozarē, izstrādājot vai ar nozaru ministrijām saskaņojot Eiropas Savienības fondu projektu īstenošanas nacionālo tiesisko regulējumu, pārliecinājās, vai šajā regulējumā tiek pietiekoši regulēts īpašumtiesību jautājums, kas ir viens no būtiskākajiem, lai nodrošinātu projekta ilgspēju.

Eiropas Savienības fonda finansējums tikai tad pilnībā tiek attiecināts finansēšanai no Eiropas Savienības fondiem, ja attiecīgajā laika periodā netiek būtiski mainītas arī īpašuma, infrastruktūras īpašumtiesības. Tādējādi jau Eiropas Savienības fonda projekta iesnieguma iesniegšanas brīdī tiek veikta pārbaude par attiecīgā īpašuma, kurā plānots veikt Eiropas Savienības fonda ieguldījumu, īpašumtiesībām, tāpat tiek pieprasīta informācija, kas apliecina, ka ir tiesību akts, uz kā pamata minētās īpašumtiesības būs vēl noteiktu laika posmu, tas ir, Regulā noteikto ilgspējas posmu.

Līdz šim īstenotajos Eiropas Savienības fonda projektos attiecīgais īpašums, attiecīgā infrastruktūra, kurā plānots veikt ieguldījumus, ir bijusi ne tikai potenciālā ES fonda finansējuma saņēmēja īpašumā, bet arī lietošanā, par īpašumu/objektu, kurā plānots veikt ieguldījumu, nodibinot ilgtermiņa nomas attiecības. Piemēram, ceļa izbūve tika veikta uz zemes vienības, par kuru attiecīgajam Eiropas Savienības fonda finansējuma saņēmējam noslēgts zemes ilgtermiņa nomas līgums.

Ņemot vērā minēto, kā arī ar 2017.gada 1.janvāri spēkā stājušos apbūves tiesības institūtu, Finanšu ministrija skaidro, ka no Eiropas Savienības fondu apguves viedokļa jaunais tiesību institūts – apbūves tiesība – ir piemērojams ar nosacījumu, ka tas tiek veidots saskaņā ar tiem termiņa noteikšanas priekšnoteikumiem, kas minēti skaidrojuma ievadā attiecībā uz atbildību Regulas 71.pantā definētajiem ilgspējas principiem. Attiecīgi, tā kā Civillikuma 1129.²pants nosaka, ka *piešķirot apbūves tiesību, noteikts*

apbūves tiesības termiņš, kas nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem, tad no Eiropas Savienības fondu projektu īstenošanas viedokļa ir būtiski, ka minētais termiņš tiek noteikts arī garāks, ja vien tas ir nepieciešams Regulas 71.panta atbilstības nodrošināšanai. Finanšu ministrija norāda, ka minētā termiņa atbilstība tiek vērtēta arī pie Eiropas Savienības fonda projekta iesnieguma apstiprināšanas kā atsevišķs ar īpašumtiesību atbilstību saistīts kritērijs. Attiecīgi, slēdzot apbūves tiesību līgumu, apbūves tiesīgajam, kas potenciāli plāno kļūt arī par Eiropas Savienības fonda projekta īstenošanu, apbūves tiesību līguma termiņš ir jāparedz, ietilpjot gan Eiropas Savienības fonda projekta īstenošanas periodu, gan arī attiecīgo Eiropas Savienības fonda projekta pēcuzaudzības periodu.

Vienlaicīgi vēršam uzmanību, ka apbūves tiesība un nomas tiesība ar apbūves tiesībām ir divi atšķirīgi tiesību institūti ar atšķirīgām prasībām konkrēto tiesisko attiecību nodibināšanai un atšķirīgām tiesiskām sekām. Likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 33.pants noteic, ka līdz 2017.gada 1.janvārim noslēgtie līgumi par zemes nomu, kuros ir paredzamas nomnieka tiesības celt uz iznomātās zemes ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu un uz kuru pamata ir saņemta būvatļauja būvniecību regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, ir spēkā un ir apspriežami saskaņā ar noteikumiem, kas bija spēkā līdz 2017.gada 1.janvārim. Finanšu ministrija vērš uzmanību, ja pašvaldībai zeme iznomāta ar apbūves tiesībām saskaņā ar Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 22.pantu un ievēroti iepriekš minētie nosacījumi, zemesgabala nomniekam rodas tiesības prasīt attiecīgā apbūvētā zemesgabala nodošanu atsavināšanai, ja uz šā zemesgabala ir uzceltas un nodotas ekspluatācijā visas nomas līgumā paredzētās ēkas (būves) un īpašuma tiesības uz tām ir nostiprinātas zemesgrāmatā.

[1] Pieejams <https://www.tm.gov.lv/lv/cits/apbuves-tiesibas-instituts-un-brivpratiga-dalita-ipasuma-pastavesana-pec-1-01-2017>

<https://www.fm.gov.lv/lv/skaidrojumi>