

(Ministru kabineta
_____gada _____.
rīkojums Nr. _____)

Konceptuālais ziņojums

"Zemes konsolidācijas ieviešana Latvijā"

SATURS

1. KOPSAVILKUMS.....	3
2. SITUĀCIJAS IZKLĀSTS.....	5
Ievads.....	5
2.1. Zemes konsolidācijas ierosināšana.....	5
2.2. Zemes konsolidācijas projekta izstrāde.....	7
2.2.1. Pakalpojumu sniedzēju izvēle.....	7
2.2.2. Zemes platības noteikšana.....	8
2.2.3. Zemes novērtēšana.....	9
2.2.4. Piekļuves nodrošināšana zemes vienībām.....	11
2.2.5. Projekta saskaņošana un apstiprināšana.....	12
2.3. Zemes konsolidācijas projekta īstenošana.....	12
2.3.1. Zemes kadastrālā uzmērīšana un kadastrālās uzmērīšanas lietu sagatavošana un izvērtēšana.....	13
2.3.2. Zemes maiņas līguma slēgšana.....	15
2.3.3. Kadastra objekta reģistrācija un kadastra datu aktualizācija un īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā.....	15
2.3.4. Iedzīvotāju ienākuma nodoklis par kapitāla pieaugumu.....	17
2.3.5. Pirmreizējā īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā.....	17
2.3.6. Publiskas personas mantas.....	18
2.3.7. Pašvaldību izmantošana.....	tiesību
Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.	
2.5. Zemes konsolidācijas projektu finansēšana.....	20
3. RISINĀJUMI.....	23
3.1. Zemes konsolidācijas ierosināšana.....	23
3.2. Zemes konsolidācijas projekta izstrāde.....	26
3.2.1. Pakalpojumu sniedzēju izvēle.....	26
3.2.2. Zemes platības noteikšana.....	28
3.2.3. Zemes novērtēšana.....	28
3.2.4. Piekļuves iespēju plānošana.....	31
3.2.5. Projekta saskaņošana un apstiprināšana.....	32
3.3. Zemes konsolidācijas projekta īstenošana.....	34
3.3.1. Zemes kadastrālā uzmērīšana un zemes kadastrālās uzmērīšanas lietu sagatavošana un izvērtēšana.....	34
3.3.2. Zemes maiņas līguma slēgšana.....	35
3.3.3. Kadastra objekta reģistrācija un kadastra datu aktualizācija un īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā.....	36
3.3.4. Iedzīvotāju ienākuma nodoklis par kapitāla pieaugumu.....	38
3.3.5. Pirmreizējā īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā.....	38
3.3.6. Publiskas personas mantas atsavināšana zemes konsolidācijā.....	39
3.3.7. Pašvaldības izmantošana.....	tiesību
Kļūda! Grāmatzīme nav definēta.	
3.4. Zemes konsolidācijas projektu finansēšana.....	41
4. RISINĀJUMA FINANSIĀLĀ IETEKME UZ VALSTS UN PAŠVALDĪBU BUDŽETIEM.....	42

1. KOPSAVILKUMS

Zemes konsolidācija kā zemes pārvaldības instruments ir noteikta Zemes pārvaldības likumā (spēkā no 2015. gada 1. janvāra). Kā atzīts likumprojekta "Zemes pārvaldības likuma" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojuma (anotācija)¹ I sadaļas 4. punktā, zemes konsolidācija ir viens no veidiem, kā veicināt efektīvāku zemes izmantošanu, panākot tās augstāku ražotspēju un nodrošinot teritorijas attīstību, tai skaitā arī sabiedrības vajadzības. Atbilstoši Zemes pārvaldības likumā iekļautajam termina skaidrojumam zemes konsolidācijas mērķis ir īstenot pasākumu kopumu, kura ietvaros tiek veikta kompleksa zemes robežu pārkārtošana, lai veidotu racionālu saimniecību struktūru un zemes gabalu platību, veicinātu lauku infrastruktūras un lauku attīstību, kā arī vides aizsardzību.

Zemes pārvaldības likuma III nodaļa "Zemes konsolidācija" stājas spēkā 2020. gada 1. janvārī. Līdz minētajam datumam Ministru kabinetam ir jāizdod noteikumi par zemes konsolidācijas ierosināšanas un finansēšanas kārtību, par zemes konsolidācijas projekta (turpmāk arī – projekts) saturu, izstrādes un īstenošanas kārtību, kā arī par kārtību, kādā nosaka zemes vienību relatīvo novērtējumu zemes konsolidācijas vajadzībām.

Lai noteiktu zemes konsolidācijā veicamos pasākumus, identificētu ar to īstenošanu saistītos normatīvos aktus un tajos nosakāmās tiesību normas, Tieslietu ministrija ir izstrādājusi šo konceptuālo ziņojumu (turpmāk – ziņojums).

Ziņojuma 2. nodaļā ietverts esošās situācijas izklāsts, norādot konstatētos problēmjaudājumus, kas jārisina, lai īstenotu zemes konsolidāciju. Ziņojuma 3. nodaļā piedāvāts risinājums zemes konsolidācijas ierosināšanas, zemes konsolidācijas projekta izstrādes un īstenošanas pasākumiem, ar tiem saistīto tiesību normu noteikšanai, kā arī zemes konsolidācijas finansēšanas jautājumiem. Ziņojuma 4. nodaļā sniegta informācija par piedāvāto zemes konsolidācijas īstenošanas pasākumu finansiālo ietekmi uz valsts un pašvaldību budžetiem, bet ziņojuma pielikumā iekļauts procedūru apraksts par plānoto zemes konsolidācijas norisi, kā arī kopsavilkums par zemes konsolidācijas risinājuma normatīvo regulējumu.

Ziņojumā piedāvātais zemes konsolidācijas procesa ieviešanas **risinājums paredz grozījumus piecos likumos un četros Ministru kabineta noteikumos**. Būtiskākie normatīvo aktu grozījumi ir šādi:

1) **Zemes pārvaldības likumā** jāparedz regulējums zemes konsolidācijas procesa izbeigšanai (pārtraukšanai) un gadījumus, kādiem iestājoties, zemes konsolidācija ir izbeidzama, kā arī projekta dalībnieku atbildība zemes konsolidācijas izdevumu segšanai, jāizslēdz nepieciešamība iesniegt kreditora piekrišanu zemes robežu pārkārtošanai; jānosaka, ka dalības līgumi noslēdzami pēc tam, kad pieņemts Valsts zemes dienesta lēmums par zemes konsolidācijas projekta uzsākšanu; jānosaka, ka zeme sabiedrības vajadzību nodrošināšanai nepieciešamo projektu īstenošanai zemes konsolidācijas projekta izstrādē tiek izdalīta kā atsevišķas zemes vienības arī gadījumā, ja netiek mainītas īpašuma tiesības, jo nav līdzvērtīgas zemes maiņas iespēju;

2) **Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā** (turpmāk – Atsavināšanas likums) nosakāms, ka publiskas personas mantu zemes konsolidācijā atsavina maiņas ceļā, balstoties uz zemes relatīvā novērtējuma attiecību, atsevišķos gadījumos veicot arī zemes pārdošanu; jāparedz, ka publiska persona zemes konsolidācijā zemes maiņu var veikt arī tad, ja darījums nav tieši saistīts ar tās funkciju izpildi; atceļama prasība par Ministru kabineta vai atvasinātas publiskas personas lēmējinstiūcijas atļaujas saņemšanu nekustamo īpašumu atsavināšanai zemes konsolidācijā; paredzams, ka zemes maiņas gadījumā netiek noteikta nosacītā cena, bet gan zemes relatīvais novērtējums; nosakāms, ka starpgabalu atsavināšana zemes konsolidācijā veicama bez to pirmreizējas ierakstīšanas zemesgrāmatā, par nosacīto

¹ <http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/F69D8CF2240CD7AEC2257C1B004B0C43?OpenDocument>

starpgabalu zemes pārdošanas cenu pieņemot aktuālo zemes kadastrālo vērtību; zemes konsolidācijā publiskas personas nekustamā īpašuma novērtēšanas organizēšana uzticama Valsts zemes dienestam; jāparedz, ka zemes maiņas līgumus valsts vārdā paraksta attiecīgās ministrijas vai valsts tiešās pārvaldes iestādes vadītājs, kuras īpašumā vai tiesiskajā valdījumā esošā zeme iekļauta projektā, vai viņa pilnvarotā persona; nosakāms, ka līgumus par projektā iekļautajām rezerves zemes fonda un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantotajām zemes vienībām slēdz attiecīgās vietējās pašvaldības vadītājs;

3) **Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā** (turpmāk – Kadastra likums), lai nodrošinātu zemes konsolidācijas projektā jaunveidojamo zemes vienību reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – Kadastra informācijas sistēma) un īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā vienota pakalpojuma ietvaros, jānosaka nostiprinājuma lūgums kā vienots dokuments Valsts zemes dienestam kadastra objekta reģistrācijai un kadastra datu aktualizācijai Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā un informācijas apmaiņas kārtība starp Valsts zemes dienestu, Zemesgrāmatu nodaļu un notāru projekta īstenošanas posmā;

4) **Zemesgrāmatu likumā** reglamentējama procedūra zemes vienību reģistrācijai Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā;

5) Likumā "**Par iedzīvotāju ienākuma nodokli**" nosakāms izņēmums attiecībā uz nekustamā īpašuma atsavināšanu zemes konsolidācijas projekta īstenošanas gaitā, kas atbrīvotu projekta dalībniekus no iedzīvotāju ienākuma nodokļa samaksas;

6) Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumos Nr. 1250 "**Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā**" paredzams, ka zemes konsolidācijas projekta dalībnieki tiek atbrīvoti no valsts nodevas par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā;

7) Ministru kabineta 2008. gada 7. jūlija noteikumos Nr. 505 "**Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem**" jāparedz, ka pievienojumi valsts autoceļiem plānojami arī zemes konsolidācijas projektos;

8) Ministru kabineta 2012. gada 10. aprīļa noteikumos Nr. 263 "**Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi**" (turpmāk – Reģistrācijas noteikumi) jāparedz atsevišķa (vienota) kārtība zemes konsolidācijas projektā jaunveidojamo zemes vienību kadastrālās uzmērīšanas dokumentu izvērtēšanai un datu aktualizācijai un reģistrācijai Kadastra informācijas sistēmā;

9) Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumos Nr. 1019 "**Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi**" (turpmāk – Mērniecības noteikumi) jānosaka vienota kārtība zemes konsolidācijas projektā jaunveidojamo zemes vienību kadastrālās uzmērīšanas darbu veikšanai.

2. SITUĀCIJAS IZKLĀSTS

IEVADS

Latvijas zemes politikas plānošanas dokumentos² noteiktais mērķis ir nodrošināt zemes kā unikāla resursa ilgtspējīgu izmantošanu, kas panākams, nodrošinot racionālu un efektīvu zemes izmantošanu, ievērojot zemes aizsardzības nosacījumus, izveidojot efektīvu un stabilu tiesisko, informatīvo un ekonomisko vidi.

Zemes vienību sadale vai robežu pārkārtošana Latvijā tiek veikta zemes ierīcības projektu un detālplānojumu ietvaros. Lai gan jau šobrīd pastāv plašas iespējas mainīt zemes vienību konfigurāciju, zemes konsolidācija piedāvā jaunu sadarbības ietvaru projekta teritorijas robežās, robežu pārplānošanu balstot uz aktuālu informāciju par zemes kvalitāti, projekta dalībniekiem vienojoties par līdzvērtīgu apmaiņu. Atšķirīgi var būt projektu izstrādes mērķi, finansēšanas mehānismi un lēmumu pieņemšanas gaita, taču kopēja iezīme ir zemes fragmentācijas radīto problēmu apzināšana un zemes vienību izvietojuma optimizācija, arvien lielāku nozīmi piešķirot teritorijas ekoloģisko struktūru saglabāšanai un publiskās infrastruktūras pilnveidošanai.

Situācijas izklāsts strukturēts atbilstoši Zemes pārvaldības likumā noteiktajiem posmiem un tajos paredzētajām darbībām (soļiem), zemes konsolidācijas procesā aktuālo tēmu un problēmu skaidrojumu piedāvājot atsevišķa zemes konsolidācijas projekta uzsākšanas, izstrādes un īstenošanas griezumā.

2.1. ZEMES KONSOLIDĀCIJAS IEROSINĀŠANA

Zemes konsolidācijas ierosināšana ietver šādus četrus soļus:

- 1) zemes konsolidācijas pieprasījuma (turpmāk – pieprasījums) iesniegšana un izvērtēšana;
- 2) projekta perspektīvās teritorijas noteikšana;
- 3) pārrunas ar projekta perspektīvajā teritorijā iekļautās zemes īpašniekiem vai, ja tādu nav, ar tās tiesiskajiem valdītājiem (turpmāk – potenciālie projekta dalībnieki), kā arī ar citām ieinteresētajām personām;
- 4) līgumu slēgšana ar potenciālajiem projekta dalībniekiem par dalību zemes konsolidācijā (turpmāk - dalības līgums) un lēmuma pieņemšana par projekta izstrādes uzsākšanu.

Zemes konsolidācijas ierosināšanas procesa apraksts pievienots ziņojuma pielikumā Nr. 1 (skatīt 1. procedūru "Zemes konsolidācijas ierosināšana").

Šobrīd atbilstoši Zemes pārvaldības likuma 10. panta trešajai daļai lēmumu par atteikumu uzsākt zemes konsolidāciju pieņem, ja nav iespējams sasniegt zemes konsolidācijas mērķus. Tā kā zemes konsolidāciju realizē pārkārtojot zemes vienību robežas, tad zemes konsolidācijas mērķi nebūs iespējams sasniegt, ja zemes robežu pārkārtošanu ierobežos teritoriālie šķēršļi – dabā esoši situācijas elementi (piemēram, būves, grāvji, autoceļi, piekļuves iespēju neesamība) vai juridiska rakstura šķēršļi (piemēram, vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma ierobežojumi, potenciālo projekta dalībnieku noslēgtie zemes nomas līgumi, kredītsaistību ierobežojumi, maksātnespējas procesi, ierosināta tiesvedība un citi juridiska rakstura ierobežojumi).

Zemes pārvaldības likuma 10. panta otrajā daļā noteiktais par to, ka kredītsaistību gadījumā personai ir jāiesniedz kreditora piekrišana dalībai zemes konsolidācijā, ir tikai viena no zemes konsolidācijas īstenošanas ierobežojošā faktora novēršana, taču tā neizslēdz iespēju

² Informatīvais ziņojums "Zemes politikas pamatnostādņu 2008.-2014. gadam gala ietekmes novērtējums"

uzņemties jebkādas citas saistības, tai skaitā, kredītsaistības projekta izstrādes un īstenošanas laikā, kuras kā juridisks šķērslis var ierobežot zemes konsolidācijas īstenošanu. Tā kā kreditora nepieņemšana ir tikai viens no iespējamiem juridiskiem šķēršļiem, un Valsts zemes dienests nevar iegūt pilnīgu informāciju par citiem juridiskiem šķēršļiem, kas ir vienīgi personas rīcībā (piemēram, ierosināta tiesvedība par nekustamo īpašumu), kā arī tas, ka no zemes konsolidācijas ierosināšanas līdz zemes konsolidācijas īstenošanai var paiet vairāki gadi, kuru laikā zemes konsolidācijas ierosināšanas posmā esošie robežu pārkārtošanas šķēršļi var zust un otrādi – ja, ierosinot zemes konsolidāciju, nepastāv šķēršļi tās īstenošanai, tas nenozīmē, ka tādi nevar uzrasties. Līdz ar to būtu svītrojama Zemes pārvaldības likuma 10. panta otrajā daļā prasība par kreditora pieņemšanu un tā vietā jārada risinājums, lai nodrošinātu projekta dalībnieku informētību par viņu tiesībām un pienākumiem uzņemties saistības projekta izstrādes un īstenošanas laikā.

Ja zemes robežu pārkārtošanu ietekmēs teritoriālie vai juridiskie šķēršļi (to dēļ nebūs iespējams sasniegt zemes konsolidācijas mērķi), zemes konsolidācija nebūs uzsākama vai tā būs pārtraucama kādā no projekta izstrādes vai īstenošanas stadijām. Tā kā projekta izstrāde un īstenošana saistīta ar attiecīga finansējuma nepieciešamību, kas būs jāsedz projekta dalībniekiem arī zemes konsolidācijas pārtraukšanas gadījumā, tad tiesiskās skaidrības nodrošināšanai nepieciešams normatīvi noregulēt, ka gadījumos, kad pastāv teritoriālie vai juridiskie šķēršļi, zemes konsolidācija atsakāma vai tā ir izbeidzama (pārtraucama).

Pēc pieprasījumu izvērtēšanas Valsts zemes dienests nosaka projekta perspektīvo teritoriju, vadoties pēc pieprasījumā iekļautās informācijas par tām zemes vienībām un robežu pārkārtošanas priekšlikumiem, ko norāda pieprasījuma iesniedzēji. Zemes pārvaldības likums nenosaka ne minimālo, ne maksimālo pieprasījuma iesniedzēju skaitu, ne arī pieprasījumā iekļaujamo zemes vienību skaitu un platību. Iesniedzot pieprasījumu vienam vai tikai dažiem potenciālajiem projekta dalībniekiem, var veidoties situācija, kad zemes konsolidāciju nebūs iespējams uzsākt, neesot zemes maiņas iespējām. Savukārt pārāk liela projekta dalībnieku skaita gadījumā zemes konsolidācijas teritorija veidosies tik apjomīga, ka projekta izstrādei un īstenošanai patērētie resursi var pārsniegt zemes konsolidācijas ieguvumus. Lai plānotu optimālus projekta izstrādes un īstenošanas posmus un nodrošinātu saprotamu pieprasījumu izvērtēšanas procesu, Zemes konsolidācijas noteikumos jāietver normas par ierobežojumiem projekta teritorijas noteikšanai, attiecinot tos arī uz projekta perspektīvās teritorijas izvēli.

Zemes pārvaldības likums paredz, ka potenciālie projekta dalībnieki noslēdz dalības līgumu ar Valsts zemes dienestu, nekonkretizējot tā saturu. Dalības līgumam ir ļoti būtiska nozīme visā zemes konsolidācijas procesa norisē, jo tas ietver projekta dalībnieku tiesības un pienākumus, kā arī definē dažādu projektā iesaistīto pušu savstarpējās saistības un sadarbību. Tā kā tie ir projekta veiksmīgas īstenošanas vieni no galvenajiem priekšnoteikumiem, Zemes konsolidācijas noteikumos jāneregulē dalības līguma būtiskākie nosacījumi: apliecinājuma par sekām īpašuma aprobežošanai projekta izstrādes un īstenošanas gaitā parakstīšana, ar projekta izstrādi un finansēšanu saistītie jautājumi, tostarp pienākumi projekta dalībniekiem segt izmaksas, kas radušās zemes konsolidācijas procesā, dalības līguma laušanas gadījumus, kā arī sekas dalības līguma nepildīšanas vai laušanas gadījumā, tai skaitā finansiālas.

Vērtējot darbību - lēmuma par projekta izstrādes uzsākšanu un dalības līguma noslēgšana secīgumu, secināms, ka lēmums būtu jāpieņem vispirms un tikai tad noslēdzams dalības līgums nevis otrādi. Tas izskaidrojams ar to, ka Valsts zemes dienestam vispirms ir jāizvērtē visi priekšnoteikumi zemes konsolidācijas procesa uzsākšanai un jāpieņem lēmums administratīvā procesa ietvaros. Tajā pašā laikā dalības līguma noslēgšana noteiktā termiņā ir priekšnoteikums tam, lai lēmums stātos spēkā un būtu izpildāms. Minētais būtu regulējams normatīvajos aktos.

Neatrisinot minētās problēmas:

1) tiks nelietderīgi patērēti Valsts zemes dienesta resursi, lai pirms zemes konsolidācijas uzsākšanas konstatētu, vai zemes konsolidācijas īstenošanu neierobežo projekta dalībnieka kredītsaistības un potenciālo projekta dalībnieku pienākums iesniegt

Valsts zemes dienestā kreditora piekrišanu dalībai zemes konsolidācijā, jo projekta īstenošanas posmā tādas var vairs nepastāvēt;

2) nebūs tiesiski iespējams pārtraukt zemes konsolidāciju, ja tā mērķi nevarēs sasniegt teritoriālu vai juridisku šķēršļu gadījumā;

3) potenciālajiem projekta dalībniekiem neskaidri definēti un nesaprotami Valsts zemes dienesta pieņemtā lēmuma par atteikumu uzsākt zemes konsolidāciju pamatojumi radīs nevajadzīgus pieņemtā lēmuma apstrīdējumus un pārsūdzības;

4) iztrūkstot projekta perspektīvās teritorijas noteikšanas kritērijiem, pastāv šķēršļi zemes konsolidācijas pieprasījumu izvērtēšanai un lēmuma pieņemšanai par zemes konsolidācijas uzsākšanu;

5) būtiskāko dalības līguma nosacījumu (tiesību un pienākumu) nenoteikšana jau sākotnēji var radīt neskaidrību potenciālo projekta dalībnieku vidū, kā rezultātā uzsāktie zemes konsolidācijas procesi varētu tikt izbeigti.

2.2. ZEMES KONSOLIDĀCIJAS PROJEKTA IZSTRĀDE

Zemes konsolidācijas projekta izstrāde ietver šādus soļus:

- 1) zemes novērtēšana;
- 2) pārrunas ar projekta dalībniekiem;
- 3) projekta sagatavošana, saskaņošana un apstiprināšana.

Zemes konsolidācijas projektu izstrādāšanas procesa apraksts pievienots ziņojuma pielikumā Nr. 1 (skatīt 2. procedūru "Zemes konsolidācijas projekta izstrāde").

2.2.1. Pakalpojumu sniedzēju izvēle

Pirms projekta izstrādes uzsākšanas projekta dalībniekiem, kuri noslēguši dalības līgumu, ir jāizvēlas pakalpojumu sniedzēji, kuri izstrādās projektu un veiks zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus.

Zemes konsolidāciju var veikt gan privātpersonas, gan publiskas personas, un pakalpojumu sniedzēju izvēle projekta izstrādei un īstenošanai organizējama atkarībā no projekta mērķiem un finansējuma veida:

1) ja projektu finansē no privātpersonu līdzekļiem, Publiskā iepirkuma likuma normas nepiemēro;

2) ja projektu finansē no vietējās pašvaldības vai valsts budžeta līdzekļiem, projekta izstrādes pakalpojumu sniedzēja izvēlei piemēro Publiskā iepirkuma likuma normas;

3) ja projektu finansē no privātpersonas, vietējās pašvaldības vai valsts budžeta līdzekļiem, projekta izstrādes pakalpojumu sniedzēja izvēlei piemēro Publiskā iepirkuma likuma normas, paredzot arī projektā iesaistīto privātpersonu interešu ievērošanu.

Valsts zemes dienests tieši nepiedalās konkrētu komersantu izvēlē, tāpēc projekta dalībniekiem ir jāvienojas par projekta izstrādes uzticēšanu tiem sertificētajiem speciālistiem, kuru piedāvājums tiem šķiet vispiemērotākais.

Projekta izstrāde būs apjomīgāka un komplicētāka nekā zemes ierīcības projektu izstrāde, jo tā ietvers arī zemes novērtēšanu. Zemes relatīvā novērtējuma noteikšanai ir jāveic zemes kvalitātes novērtējuma pārbaude un aktualizācija: ir jāizvērtē vēsturiskā informācija un jāiegūst jauni dati lauka darbos. Tā kā lauksaimniecībā izmantojamās zemes vai meža vērtēšana zemes ierīkotāju darbā nav ierasta, vairumam speciālistu nav profesionālu zināšanu augsnes un meža tipu raksturošanai, projekta izstrādē var būt nepieciešams piesaistīt papildus speciālistus ar pieredzi augšņu kartēšanā.

Lai gan lēmumu pieņemšanā ir jānodrošina visu projekta dalībnieku interešu vienlīdzīga pārstāvēšana un atbilstošu pretendentu atlases kritēriju izstrāde, projekta izstrādes

un zemes kadastrālās uzmērīšanas pakalpojumu sniedzēju izvēlei nav nepieciešams noteikt īpašu procedūru, izņemot termiņu, kurā Valsts zemes dienests ir jāinformē par projekta dalībnieku izvēlēto pakalpojumu sniedzēju un līguma ar to noslēgšanu.

Atbilstoši Zemes pārvaldības likumam projektu izstrādā zemes ierīkotājs, bet projekta īsteno mērnieks. Tā kā pastāv atšķirīga šo pakalpojumu sniedzēju sertifikācijas kārtība³, tad ne visi zemes ierīkotāji ir tiesīgi veikt zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus un otrādi – ne visi mērnieki ir tiesīgi izstrādāt projektu. Ja projekta dalībniekiem pēc izstrādātā projekta apstiprināšanas būs jāvienojas par cita pakalpojumu sniedzēja izvēli, tas prasīs papildus resursus un palielinās iespēju projekta īstenošanā saskarties ar atšķirīgu tā risinājumu interpretāciju. Neradot šķēršļus konkurencei profesionālu zemes ierīkotāju vidū, jāveicina tādu pakalpojumu sniedzēju izvēle, kas piedāvā visu projekta izstrādei un īstenošanai nepieciešamo profesionālo uzdevumu izpildi neatkarīgi no tā, vai to veic viens vai vairāki speciālisti ar atšķirīgām kompetencēm.

Neatrisinot minētās problēmas:

1) netiks nodrošināta iespējamo projekta izstrādes nepilnību novēršana projekta īstenošanas laikā, kā arī atbildība par projekta izstrādes risinājumu ieviešanu dabā atbilstoši projekta dalībnieku interesēm un projekta izstrādes mērķim;

2) neierobežojot pakalpojumu sniedzēju izvēles laiku, tiks nesamērīgi paildzināts projekta īstenošanas laiks, kas ierobežoto resursu dēļ kavēs atsevišķu citu projektu izstrādes uzsākšanu un īstenošanu.

2.2.2. Zemes platības noteikšana

Atbilstoši Zemes pārvaldības likumam projektā iekļauj zemes vienības, par kurām projekta dalībnieki ir noslēguši dalības līgumu ar Valsts zemes dienestu, rezerves zemes fondā iekļautās zemes vienības un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantotās zemes vienības, Latvijas zemes fonda zemes gabalus, vietējai pašvaldībai piekritīgos starpgabalus, kas robežojas ar projekta dalībnieku zemes vienībām, kā arī citu vietējai pašvaldībai piederošo vai piekritīgo zemi, kas nav nepieciešama vietējās pašvaldības funkciju īstenošanai (turpmāk – valsts un pašvaldību zeme).

Ja zemes konsolidācijā tiks iekļauta valsts un pašvaldību zeme, tad vairumā gadījumu tā nebūs kadastrāli uzmērīta, tāpēc nebūs zināma precīza zemes platība. Tāpat precīza zemes platība nebūs konstatējama arī tai zemei, kas tikusi ierādīta apvidū bez precīzas instrumentālās uzmērīšanas (turpmāk – ierādītas zemes vienības). Veicot instrumentālo uzmērīšanu, ierādītām un projektētām zemes vienībām nereti veidojas platību atšķirības starp robežu plānā vai attiecīgās institūcijas lēmumā norādīto platību un faktiski apvidū esošo platību.

Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas datiem līdz 2018. gada 1. janvārim uzmērītas ir 85 % zemes vienību. No tām instrumentālā uzmērīšana veikta 49 % gadījumos, bet 36 % gadījumos zemes vienību robežas ir ierādītas dabā. Zemes kadastrālā uzmērīšana nav veikta 15 % zemes vienību. Līdz ar minēto jāsecina, ka projekta teritorijā var atrasties zemes vienības, kuru robežu noteikšanai izmantotas dažādas metodes, un zemes vienības, kurām robežas nav noteiktas, tāpēc to juridiski noteiktās platības var ievērojami atšķirties no faktiskajām.

Tā kā zemes vienības platība ietekmē gan zemes novērtējumu, gan robežu pārkārtošanas risinājumus, ir būtiski, lai kartogrāfiskais materiāls, kas tiks izmantots projekta grafiskās daļas izstrādē, atspoguļotu atbilstošu robežu izvietojumu un attiecīgi arī zemes

³ Ministru kabineta 2010. gada 1. novembra noteikumi Nr. 1011 "Personu sertificēšanas un sertificēto personu uzraudzības kārtība ģeodēzijā, zemes ierīcībā un zemes kadastrālajā uzmērīšanā" <https://likumi.lv/doc.php?id=220545>

vienību platības. Ņemot vērā minēto, ir jārod risinājums projektā iekļauto zemes vienību faktiskās platības noteikšanai ar vienkāršām un lētākām metodēm.

Neatrisinot minēto problēmu,

nebūs iespējams aprēķināt savstarpēji salīdzināmas zemes vērtības un projektēt robežu pārkārtošanu.

2.2.3. Zemes novērtēšana

Zemes konsolidācijas vajadzībām zemes novērtēšanu dažādās valstīs veic atšķirīgi: piemēram, Somijā zemes novērtēšanā izmanto zemes kadastrālo vērtību, Francijā - lauksaimniecisko vērtību (augšnes kvalitāte, augšnes tips un mitrums), kas izteikta punktos, savukārt Lietuvā izmanto vērtību, kuru nosaka, analizējot nekustamā īpašuma tirgu, zemes izmantošanu, tās kvalitāti u.c. faktorus.

Zemes pārvaldības likums paredz, ka zemes konsolidācijas projektu izstrādā, ievērojot zemes vienību relatīvo novērtējumu attiecību. Atbilstoši deleģējumam Zemes konsolidācijas noteikumos jānosaka kārtība, kādā nosaka zemes vienību relatīvo novērtējumu zemes konsolidācijas vajadzībām. Tādējādi likumdevējs jau ir paredzējis, ka Latvijā zemes konsolidācijā tiks pielietots zemes relatīvais novērtējums, kas tiks noteikts, balstoties uz lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitatīvo novērtējumu ballēs, kas tiek ilggadēji izmantots, lai izteiktu zemes produktivitāti raksturojošus rādītājus.

Pēc zemes lietošanas veida lielāko daļu Latvijas teritorijas aizņem lauksaimniecībā izmantojamā zeme – 36,5 % un meža zemes – 47,2 %. Šī iemesla dēļ zemes novērtēšanā būtu izmantojami zemes kvalitatīvie rādītāji, kas piemēroti lauksaimniecības un meža zemes produktivitātes salīdzināšanai, piemēram, augšņu veidi vai meža augšanas apstākļu tipi. Savukārt zemes novērtēšanu balstot tikai uz zemes kadastrālo vērtību vai zemes tirgus vērtību, netiktu pietiekami izvērtēti vietējie lauksaimniecības, mežsaimniecības vai citas zemes apsaimniekošanas veidu ietekmējošie faktori, jo zemes konsolidācijas plānošanā ir nepieciešama detalizēta informācija par apvidus situāciju un vidi (dabas apstākļiem, esošo izmantošanu un infrastruktūru).

Zemes kvalitatīvā novērtējuma datus Valsts zemes dienests iegūst, izmantojot augšņu kartēšanas un zemes vērtēšanas kartogrāfiskos materiālus. Augšņu kartēšanas un zemes vērtēšanas lauku darbi Latvijā tika pabeigti 1994. gadā. No minētajiem materiāliem pēc vienotas metodoloģijas tika sagatavotas masveida vērtēšanas vajadzībām zemes kvalitātes novērtējuma pamatkartes mērogā 1:10 000⁴.

Zemes relatīvā novērtējuma noteikšanai zemes konsolidācijas procesā būtu pielietojama metodika, kurā pilnveidota jau iepriekš izmantotā zemes vērtēšanas pieeja, atjauninot izmantojamās informācijas avotus un precizējot, kā vērtība tiek izteikta punktos.

Lai noskaidrotu, kā zemes vērtēšanas kartes būtu izmantojamas lauksaimniecībā izmantojamās zemes relatīvā novērtējuma noteikšanai, Valsts zemes dienests sadarbībā ar Latvijas Lauksaimniecības universitāti 2016. gadā īstenoja pilotprojektu "Zemes konsolidācijā izmantojamā zemes relatīvā novērtējuma noteikšana" (turpmāk – Pilotprojekts).

Pilotprojekta rezultāti liecina, ka zemes vērtēšanas kartes nevar tikt izmantotas kā esošai situācijai atbilstošs lauksaimniecības zemes novērtējums, taču tajās ietvertā informācija ir noderīga, lai pēc teritorijas apsekošanas iegūtu aktuālus lauksaimniecības zemes kvalitatīvā novērtējuma datus.

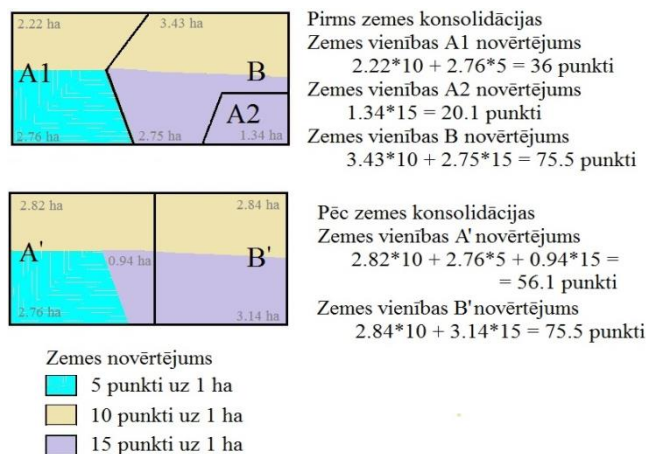
Atšķirībā no lauksaimniecībā izmantojamās zemes, meža zemes kvalitātes novērtējumu raksturo attiecīgā meža nogabalā dominējošais meža augšanas apstākļu tips, kuru nosaka, veicot meža inventarizāciju saskaņā ar Ministru kabineta 2016. gada 21. jūnija

⁴ <http://kadastralavertiba.lv/biezak-uzdotie-jautajumi/>

noteikumiem Nr. 384 "Meža inventarizācijas un Meža valsts reģistra informācijas aprites noteikumi". Lai veiktu pirmreizējo meža inventarizāciju, zemes vienībai ir jābūt kadastrāli uzmērītai. Taču meža inventarizācija nav veikta visās privātpersonām piederošajās un lielākajā daļā valstij un pašvaldībai piederošajās meža zemēs, lai arī ir veikta zemes kadastrālā uzmērīšana.

Tā kā bez lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes ir arī citi zemes izmantošanas veidi (piemēram, zeme zem ceļiem vai ūdens objektu zeme), zemes relatīvā novērtējuma noteikšanas metodikā jāparedz dažādu zemes lietojuma veidu zemes vērtēšana

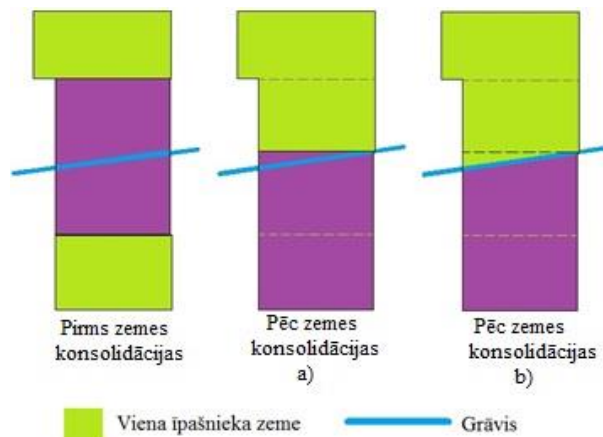
Lai zemes novērtēšana būtu saprotama un pieņemama visiem projekta dalībniekiem, jāneregulē process, kādā veicama zemes novērtēšana un kā iegūtie zemes kvalitātes novērtējuma dati izmantojami zemes relatīvā novērtējuma noteikšanai.



1. attēls. Zemes relatīvā novērtējuma piemērs punktos pirms un pēc zemes konsolidācijas

Zemes robežu pārkārtošana veicama, vadoties pēc līdzvērtības principa, lai zemes īpašuma relatīvais novērtējums pirms un pēc zemes konsolidācijas būtu vienāds (skatīt 1. attēlu). Tomēr ir jāņem vērā, ka zemes vienību jaunā konfigurācija tiks pielāgota apvidus situācijas elementiem, piemēram, koku puduriem, ceļiem vai grāvjiem (skatīt 2. attēlu). Šī iemesla dēļ ne vienmēr varēs saglabāt vienādu zemes vērtību zemei pirms un pēc zemes konsolidācijas, līdz ar to šādi gadījumi jāneregulē Zemes konsolidācijas noteikumos.

Tā kā zemes konsolidācijas pamatmērķis ir robežu pārkārtošana un zemes maiņa nolūkā nodrošināt labāku nekustamā īpašuma telpisko konfigurāciju atkarībā no vietas apstākļiem, sasniedzamības un apsaimniekošanas ieceres, nebūtu pamatoti projekta dalībniekiem izvirzīt prasību veikt pirkšanas - pārdošanas darījumus, ja zemes relatīvā novērtējuma atšķirība ir nebūtiska.



2. attēls. Piemērs: zemes maiņa 1:1 nav īstenojama, zemes vienību šķērso grāvis

Tā kā zemes relatīvā novērtējuma attiecība nav absolūts vērtības kritērijs, līdz ar to punktu skaita atšķirība (piemēram, 78 pret 79) ne vienmēr raksturo nekustamā īpašuma vērtības atšķirību, tad, lai izvairītos no zemes kvalitatīvā novērtējuma rādītāju un zemes platības skaitlisko lielumu pārāk tehniskas piemērošanas zemes maiņas attiecībās, zemes relatīvajam novērtējumam būtu nosakāmas pieļaujamās nesaistes robežas, analogiski kā tas noteikts zemes kadastrālajā uzmērīšanā. Izvērtējot iepriekš minētos zemes novērtēšanas jautājumus, jāsecina, ka zemes relatīvais novērtējums ir jānosaka, balstoties uz aktuālu informāciju par zemes kvalitāti, kas raksturo lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes produktivitāti, taču Latvijā šobrīd nepastāv vienota pieeja zemes kvalitatīvā novērtējuma veikšanai atšķirīgiem zemes lietojuma veidiem. Izstrādājot relatīvā novērtējuma noteikšanas metodiku zemes konsolidācijā, tajā jāiekļauj gan dažādi zemes kvalitatīvie rādītāji, gan jāparedz zemes relatīvā novērtējuma pieļaujamā nesaiste, lai jaunveidojamo zemes vienību novietojuma un robežu pārkārtošanas risinājumos tiktu ievērots līdzvērtības princips zemes maiņai dažādu nekustamo īpašumu ietvaros.

Neatrisinot minētās problēmas:

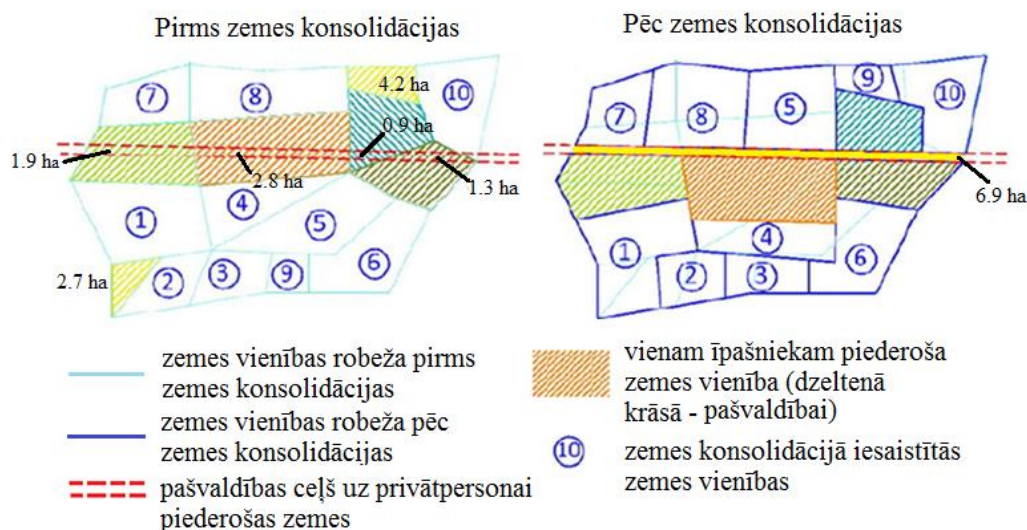
- 1) zemes konsolidācijas risinājumi tiks plānoti, nepārliecinoties par lauksaimniecības zemes kvalitatīvā novērtējuma datu aktualitāti un projekta dalībniekiem nesaprotamā veidā;
- 2) meža zemes kvalitatīvā novērtējuma noteikšanā iztrūks dati par zemes vienībām, kurās meža inventarizācija nav veikta;
- 3) zemes maiņa, bez pieļaujamās nesaistes, var būt pretrunā vietējai situācijai piemērotai zemes vienību izvietojuma plānošanai; savukārt plānojot zemes vienību izvietojumu atbilstoši piemērotākajai zemes izmantošanai, papildus zemes maiņas darījumiem būs jāveic pirkšanas un pārdošanas darījumi arī pie nesamērīgi mazas zemes relatīvā novērtējuma atšķirības.

2.2.4. Piekļuves nodrošināšana zemes vienībām

Saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu visām jaunveidojamām zemes vienībām primāri jānodrošina piekļuve no pašvaldības ceļa vai ielas, vai piekļuve no valsts autoceļa, tomēr, ja tas nav iespējams, tad piekļuve jānodrošina pa servitūta ceļu vai pa projektētu servitūta ceļu pēc servitūta nodibināšanas.

Fakts, ka attiecīgās nozīmes ceļš vai nodibinātais ceļa servitūts robežojas ar projekta dalībniekiem piederošām zemes vienībām vai šķērso tās, nenodrošina piekļuves iespējas, ja vien pie šī ceļa nav ierīkots ceļa pievienojums. Ministru kabineta 2008. gada 7. jūlija noteikumi Nr. 505 "Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem" ceļa pievienojumu projektēšanu valsts autoceļiem regulē detālplānojuma un autoceļu būvprojektu izstrādes ietvaros, taču neparedz, ka ceļa pievienojumu valsts autoceļiem var projektēt arī zemes konsolidācijas projektā.

Sabiedrības vajadzību nodrošināšanai nepieciešamu projektu plānošana un attīstība daudzkārt paredz nekustamo īpašumu atsavināšanu, jo šo projektu teritorijas zemes neatrodas tās tiešās valsts pārvaldes iestādes īpašumā, kas veic attiecīgā projekta īstenošanu. Ja sabiedrības vajadzībām nepieciešamā projekta īstenošanai ir pietiekami zemes resursi, lai nodrošinātu zemes apmaiņu, to iespējams nodrošināt, izstrādājot un īstenojot projektu (skatīt 3. attēlu).



3. attēls. Zemes konsolidācijas piemērs transporta infrastruktūras plānošanā

Gadījumos, kad zemes apmaiņai un zemes vienību robežu pārkārtošanai to tiešā tuvumā nebūs pietiekamu vietējo pašvaldību un valsts tiešo pārvalžu iestāžu zemes resursu, publiskās infrastruktūras uzturēšanai vai attīstībai nepieciešamā zeme projektā paredzama kā attiecīgā īpašuma sastāvā esoša atsevišķa zemes vienība, kuru vietējā pašvaldība un valsts tiešā pārvaldes iestāde varēs atsavināt sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas jomu regulējošos normatīvajos aktos noteiktā kārtībā.

Neatrisinot minētās problēmas:

- 1) gadījumos, kad piekļuve zemes vienībām iespējama tikai no valsts autoceļa, vai risinot ceļa servitūtu tiesības šobrīd noteiktajā kārtībā, papildus projektam būtu jāizstrādā detalplānojums, kas būtiski paildzinātu un sadārdzinātu projekta pabeigšanu;
- 2) zemes konsolidācija un sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšana publiskās infrastruktūras projektu teritorijās būs savstarpēji nesaistītas darbības, kā rezultātā paildzināsies un sadārdzināsies zem transporta infrastruktūras objektiem izdalītās zemes atsavināšanas process;
- 3) zemes zeme publiskās infrastruktūras objektiem atsavināšanai pēc zemes konsolidācijas būs jāizstrādā zemes ierīcības projekts, kas ievērojami paildzina un sadārdzina zemes atsavināšanas procesu.

2.2.5. Projekta saskaņošana un apstiprināšana

Zemes konsolidācija tiek plānota, ievērojot projekta dalībnieku, vietējo pašvaldību un tiešās pārvaldes iestāžu vajadzības. Tā kā šīs minētās intereses ne vienmēr sakrīt, tad veiksmīgai projekta izstrādes pabeigšanai ir nepieciešams vienots mehānisms visu projektā iesaistīto personu interešu saskaņošanai, nosakot to tiesības, pienākumus un sekas pēc vienu vai citu darbību veikšanas.

Neatrisinot minēto problēmu,

nebūs skaidra rīcība projekta izbeigšanas (pārtraukšanas) gadījumā.

2.3. ZEMES KONSOLIDĀCIJAS PROJEKTA ĪSTENOŠANA

Zemes konsolidācijas projekta īstenošana ietver šādus soļus:

- 1) zemes kadastrālā uzmērīšana;
- 2) kadastrālās uzmērīšanas datu reģistrācija Kadastra informācijas sistēmā;

- 3) zemes maiņas līguma slēgšana atbilstoši apstiprinātajam projektam;
- 4) īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā.

Zemes konsolidācijas projektu īstenošanas procesa apraksts pievienots ziņojuma pielikumā Nr. 1 (skatīt 3. procedūru "Zemes konsolidācijas projekta īstenošana").

2.3.1. Zemes kadastrālā uzmērīšana un kadastrālās uzmērīšanas lietu sagatavošana un izvērtēšana

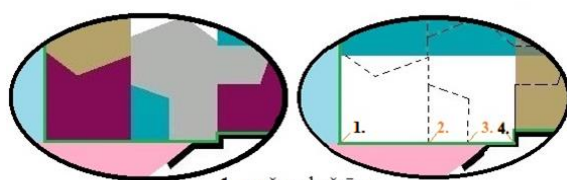
Atbilstoši Mērniecības noteikumu 4. punktam zemes kadastrālo uzmērīšanu ierosina Kadastra likuma 24. pantā minētās personas, tātad projekta dalībnieki. Ja zemes kadastrālo uzmērīšanu veic viens mērnieks, nebūtu piemērojama prasība katram projekta dalībniekam vērsties ar atsevišķu iesniegumu pie mērnieka, jo tas radītu papildus administratīvo slogu gan mērniekam, gan projekta dalībniekam.

Lai gan katram projekta dalībniekam ir tiesības izvēlēties savu mērnieku, tomēr tad projekta īstenošana gan paildzinātos, gan sadārdzinātos, jo jaunveidojamo zemes vienību robežposmiem robežu apsekošana un noteikšana būtu jāveic atkārtoti. Proti, projekta dalībniekiem uz kopēja robežposma apsekošanu un noteikšanu būtu jāierodas gan pēc sava mērnieka uzaicinājuma, gan atkārtoti pēc pierobežnieka mērnieka uzaicinājuma.

Turpretī, ja zemes kadastrālo uzmērīšanu veiktu viens mērnieks, tad vienam robežposmam atkārtotās darbības varētu neveikt. Tādējādi ir jāatrisina, kā visracionālāk varētu nodrošināt jaunveidojamo zemes vienību uzmērīšanu.

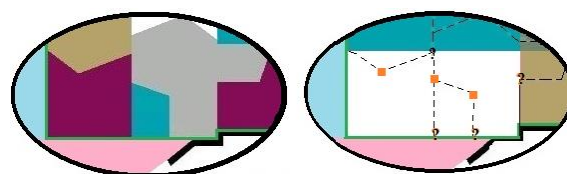
Mērniecības noteikumu 62. punkts nosaka, ka robežu apsekošanas laikā tiek konstatēts robežzīmju stāvoklis apvidū un gadījumā, ja tās ir daļēji vai pilnībā zudušas, mērnieks uzdod kadastrālās uzmērīšanas ierosinātajam novērst konstatētos robežas tehniskā stāvokļa trūkumus.

Taču projekta īstenošanā robežzīmju atjaunošana būtu jāveic tikai pēc likvidējamās zemes vienības apsekošanas, izvērtējot robežzīmju saglabāšanas (skatīt 4. attēlu) un likvidēšanas (skatīt 5. attēlu) nepieciešamību pēc jaunveidojamo zemes vienību robežu noteikšanas.



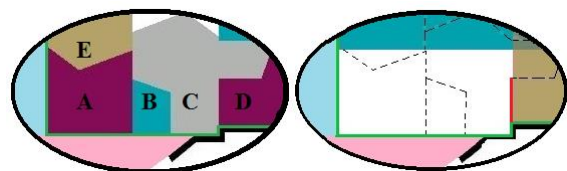
1. esoša robežzīme
2. iespējams atjaunojamā robežzīme

4. attēls. **Robežzīmju izvērtēšana.**



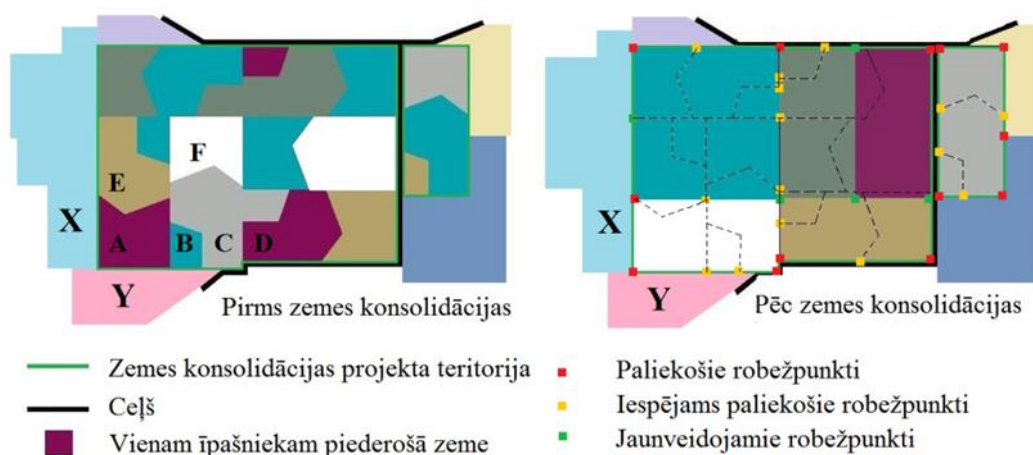
■ likvidējamās robežzīmes
? robežzīmes, kuru atstāšana izvērtējama

5. attēls. **Likvidējamās robežzīmes.**



6. attēls. **Robežposms (sarkans), kas sakrīt ar iekšējo jaunveidojamās zemes vienības robežu.**

Uzmērot jaunveidojamo zemes vienību robežas, daļa no robežposmiem paliks nemainīga, taču daļa robežposmu (skatīt 6. attēlu) un robežpunktu (skatīt 7. attēlu) tiks mainīti, likvidējot atsevišķus robežposmus.



7. attēls. Esošo zemes vienību robežas un paliekošie robežpunkti.

Ievērojot iepriekš minēto, jaunveidojamo zemes vienību robežu noteikšanā ir jāpiedalās arī tiem projekta dalībniekiem, kas būs nākamie zemes vienību ieguvēji, sabalansējot starp tiem atbildību par likvidējamām robežzīmēm. Līdz ar minēto ir jāizvērtē, kādas personas mērniekam ir jāuzaicina uz zemes kadastrālās uzmērīšanas darbiem. Atbilstoši šī brīža Mērniecības noteikumu regulējumam zemes kadastrālajā uzmērīšanā ir jāpiedalās tās ierosinātājam un pierobežniekiem, taču nav paredzēts pieaicināt jaunveidojamo zemes vienību ieguvējus un tos pierobežniekus, kuru interesēs ir jaunveidojamo zemes vienību robežu noteikšana.

Mērniecības noteikumi nosaka tiesiskā pamatojuma dokumentus zemes robežas maiņai, ko mērniekam iesniedz ierosinātājs (piemēram, zemes ierīcības projekts, detālplānojums, tiesas nolēmums). Tā kā projekts ir jauns dokumenta veids, tad Mērniecības noteikumos projekts būtu nosakāms kā viens no zemes kadastrālās uzmērīšanas tiesiskā pamatojuma dokumentiem.

Atbilstoši Mērniecības noteikumiem pēc zemes kadastrālās uzmērīšanas pabeigšanas mērnieks katram nekustamajam īpašumam sagatavo atsevišķu elektronisko zemes kadastrālās uzmērīšanas lietu un iesniedz izvērtēšanai Valsts zemes dienestā. Projektā jaunveidojamās zemes vienības parasti tiks veidotas, savstarpēji pārkārtojot vairāku nekustamo īpašumu robežas. Šādā situācijā katram nekustamajam īpašumam veidojot atsevišķo lietu, var iztrūkt izvērtēšanai nepieciešamā informācija, kas ļautu izsekot projekta risinājumu savstarpējai saistībai. Piemērotāks risinājums būtu projekta ietvaros veidot kopēju elektronisko zemes kadastrālās uzmērīšanas lietu par visiem nekustamajiem īpašumiem.

Zemes kadastrālās uzmērīšanas lietas izvērtēšana zemes konsolidācijā būtiski neatšķirsies no vispārējā kārtībā veicamās zemes kadastrālās uzmērīšanas dokumentu izvērtēšanas, taču Valsts zemes dienestā tā būtu izpildāma vienota pakalpojuma ietvaros neatkarīgi no zemes vienību skaita projektā.

Ja zemes kadastrālās uzmērīšanas lietas izvērtēšanā tiks konstatētas pretrunas ar Kadastra informācijas sistēmas datiem vai to neatbilstība Reģistrācijas noteikumu prasībām, Valsts zemes dienests informēs mērnieku par nepieciešamību labot elektroniskās zemes kadastrālās uzmērīšanas lietas datus vai novērst neprecizitātes, atkārtoti veicot atsevišķas zemes kadastrālās uzmērīšanas darbības.

Pēc zemes kadastrālās uzmērīšanas lietas izvērtēšanas nesekos kadastra objektu reģistrācija Kadastra informācijas sistēmā, bet gan zemes maiņas līguma sagatavošana. Pēc tā parakstīšanas sagatavojami nostiprinājuma lūgumi iesniegšanai īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā: kadastrālās uzmērīšanas datu reģistrācija tiks veikta vienota pakalpojuma ietvaros kopā ar nostiprinājuma lūgumu izskatīšanu Zemesgrāmatu nodaļā, nodrošinot datu apmaiņu starp Kadastra informācijas sistēmu un Valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu.

Neatrisinot minētās problēmas:

- 1) nesamērīgi paildzināsies projekta īstenošanas laiks un projekta dalībniekiem uz zemes kadastrālās uzmērīšanas darbībām būs jāierodas vairākkārtīgi;
- 2) veidosies neadekvāts atbildības sadalījums robežzīmju ierīkošanai un saglabāšanai, jo projekta dalībniekiem būs jāierīko robežzīmes tādām jaunveidojamām zemes vienībām, kuras tiem var nepiederēt pēc projekta īstenošanas pabeigšanas, savukārt atbildība par to saglabāšanu būs jaunveidojamo zemes vienību plānotajiem īpašniekiem, tātad personām, kurām nav tiesību tās ierīkot;
- 3) projekts nebūs tiesiskā pamatojuma dokuments zemes robežu pārkārtošanai;
- 4) sagatavojot atsevišķu elektroniskās zemes kadastrālās uzmērīšanas lietu par katru jaunveidojamo zemes vienību, palielināsies izvērtējamo un uzglabājamo datu apjoms un nebūs vienkopus pieejama informācija par visām projektā iekļautajām un jaunveidojamām zemes vienībām.

2.3.2. Zemes maiņas līguma slēgšana

Zemes konsolidācijā pastāv iespēja, ka vienu jaunveidojamo zemes vienību būs jāveido no vairākām personām piederošas zemes daļām. Tādējādi jaunas zemes vienības izveidošanai projekta dalībniekam būs jāslēdz zemes maiņas līgums, bet gadījumos, kad zemes relatīvais novērtējums kādai no projekta dalībnieka iegūstamajai zemes vienībai pārsniegs tā īpašumā esošās zemes vienības relatīvo novērtējumu, samaksāt attiecīgajam zemes konsolidācijas dalībniekam kompensāciju. Sarežģīta darījumu norises organizācija ietekmēs zemes maiņas līgumu noslēgšanas termiņus projekta īstenošanas noslēdzošajā posmā.

Zemes maiņas līguma noslēgšanu, tā sekas un spēkā esamību regulē Civillikuma noteikumi par tiesiskiem darījumiem. No Civillikuma normām izriet, ka zemes maiņas līgumam jābūt noslēgtam rakstiskā formā un to var noslēgt publiska dokumenta formā kā notariālu aktu, privāta dokumenta formā, uz kura tiek apliecināts darījuma pušu paraksta īstums, vai privāta dokumenta formā, - neiesaistot ne notāru, ne bāriņtiesu.

Lai savstarpējās vienošanās par zemes maiņas līgumu nosacījumiem neliktu šķēršļus zemes konsolidācijas procesa pabeigšanai konkrētā laika termiņā, reglamentējams projekta dalībnieku vajadzībām atbilstošs zemes maiņas līgumu noslēgšanas mehānisms.

Neatrisinot minēto problēmu,

iztrūks vienotas pieejas zemes maiņas līguma sagatavošanai un noslēgšanai par dažādajiem zemes maiņas darījumiem zemes konsolidācijā, kas var radīt strīdus un aizkavēt projekta īstenošanu.

2.3.3. Kadastra objekta reģistrācija un kadastra datu aktualizācija un īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā

Zemes pārvaldības likuma 9. panta pirmās daļas 3. punkts nosaka, ka zemes konsolidācijas īstenošana noslēdzas ar īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

Saskaņā ar likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 3. un 4. pantu īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatās iesniedzams nostiprinājuma lūgums, kā arī šajā un Zemesgrāmatu likumā noteiktie dokumenti, kas apliecina nekustamā īpašuma tiesisku iegūšanu. Zemesgrāmatu likuma 60. pants nosaka, ka privātpersonu parakstiem uz iesniedzamiem nostiprinājuma lūgumiem jābūt notāra vai bāriņtiesas apliecinātiem.

Lai katrs projekta dalībnieks neizvēlētos nostiprinājuma lūgumu gatavot un parakstīt pie sava notāra vai katrs savā attiecīgajā bāriņtiesā un zemes konsolidācijas process noritētu

koordinēti, ir jāparedz nostiprinājuma lūgumu sagatavošanas un parakstīšanas kārtība, kā arī kārtība, kādā tiek realizēta attiecīgā pakalpojuma sniedzēja izvēle.

Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 61. pantam nostiprinājuma lūgumam jāpievieno dokumenti, kas apliecina nostiprināmās tiesības, apliecinājums par tās personas piekrišanu, pret kuru nostiprinājums vērsts, apliecinājums par trešās personas piekrišanu, kad pēc likuma šāda piekrišana ir nepieciešama nostiprinājumam, pierādījumi par nodevu samaksu, dokumenti, kas apliecina pilnvarojumu un pārstāvības tiesības, juridiskajām personām – notariāli apliecināti to tiesībspēju un rīcībspēju apliecinājoši dokumenti. Tāpat, atklājot jaunu nodalījumu nekustamajam īpašumam, sadalot nekustamu īpašumu, atdalot no nekustama īpašuma daļu, savienojot vairākus nekustamus īpašumus, un citos Zemesgrāmatu likuma 62. pantā noteiktos gadījumos nostiprinājuma lūgumam pievieno Kadastra informācijas sistēmā reģistrētu zemes robežu plānu.

Īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā un datu reģistrāciju Kadastra informācijas sistēmā ir savstarpēji saistītas procedūras, ko nodrošina Valsts zemes dienests un Zemesgrāmatu nodaļas. Kopš 2015. gada 1. janvāra, kad spēkā stājušies grozījumi Zemesgrāmatu likumā, likumā "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" un Kadastra likumā, tika uzsākta Valsts zemes dienestā un Zemesgrāmatu nodaļās veicamo procedūru nodrošināšana viena pakalpojuma ietvaros, izslēdzot nepieciešamību tieši vērsties Zemesgrāmatu nodaļā, lai iesniegtu papīra formā sagatavotos dokumentus. Lai veicinātu vienas pieturas aģentūras principa ievērošanu valsts pārvaldē, vairākos gadījumos tika noteikts, ka nostiprinājuma lūgums – Zemesgrāmatu nodaļai un Valsts zemes dienestam adresēts iesniegums kadastra objekta reģistrācijai un kadastra datu aktualizācijai sagatavojams kā vienots dokuments, kas iesniedzams tikai vienā no šīm iestādēm, kura pakalpojuma izpildē nodrošina savstarpējo datu un informācijas apmaiņu starp Kadastra informācijas sistēmu un Valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu.

Šāds Valsts zemes dienesta un Zemesgrāmatu nodaļu vienotais pakalpojums ir attiecināms uz zemes vienību sadali, apvienošanu vai robežu pārkārtošanu tikai viena nekustamā īpašuma ietvaros. Ja zemes robežu pārkārtošana notiek starp dažādiem nekustamajiem īpašumiem, īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā attiecīgajā Zemesgrāmatu nodaļā jāiesniedz nostiprinājuma lūgums, savukārt Valsts zemes dienestam – iesniegums kadastra objekta reģistrācijai un kadastra datu aktualizācijai. Šādā situācijā projekta dalībniekam faktiski būtu jāvēršas divās iestādēs, kas vērtējams kā papildu administratīvais slogs.

Lai zemes konsolidācijas procesā samazinātu tās procedūras, kad personai iniciējot izmaiņas Kadastra informācijas sistēmā, nebūtu ar identiska satura lūgumu jāvēršas arī Zemesgrāmatu nodaļā vai arī otrādi, ir jāizveido vienkāršots pakalpojums, lai pēc zemes maiņas līguma parakstīšanas datus par jaunveidojamām zemes vienībām Kadastra informācijas sistēmā un nekustamā īpašuma sastāva maiņu zemesgrāmatā būtu iespējams reģistrēt, izmantojot vienas pieturas aģentūras principu.

Par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā ir jāmaksā valsts nodeva, kuras apmēru nosaka atbilstoši Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumiem Nr. 1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā". Tā kā zemes konsolidācija balstās uz līdzvērtīgas zemes maiņas principu un darījumu nolūks nav gūt ienākumus (peļņu) no zemes pārdošanas, lai mazinātu projekta īstenošanai nepieciešamo izdevumu apjomu, projekta dalībnieki būtu atbrīvojami no valsts nodevas samaksas.

Neatrisinot minētās problēmas:

- 1) netiks koordinēta nostiprinājuma lūgumu sagatavošana un parakstīšana, kas ievērojami paildzināts projekta īstenošanas laiku;
- 2) tiks sarežģīta projekta īstenošanas noslēdzošā daļa, kurā visiem projekta dalībniekiem reizē būs jāvēršas gan Valsts zemes dienestā, lai ierosinātu kadastrāli uzņēmīto zemes vienību reģistrāciju Kadastra informācijas sistēmā, gan attiecīgajā Zemesgrāmatu

nodaļā, lai nostiprinātu īpašuma tiesības uz jaunveidojamām kadastrāli uzmērītajām zemes vienībām;

3) valsts nodevas par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā piemērošana attiecībā uz projekta dalībnieku nostiprinājuma lūgumiem zemes konsolidācijas projekta īstenošanā radīs papildus izdevumus, kas mazinās projekta dalībnieku ieguvumus no līdzvērtīgas zemes maiņas.

2.3.4. Iedzīvotāju ienākuma nodoklis par kapitāla pieaugumu

Saskaņā ar likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 1. panta pirmās daļas 4. punktu iedzīvotāju ienākuma nodoklis ir nodoklis, ar ko apliek fiziskās personas gūtos ienākumus un tas sastāv no nodokļa par ienākumu no kapitāla, tajā skaitā nodokļa no kapitāla pieauguma. Likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 8. panta trešās daļas 11. punkts nosaka, ka pie fiziskās personas ienākumiem, par kuriem ir jāmaksā nodoklis, tiek pieskaitīti ienākumi no nekustamā īpašuma atsavināšanas un citu kapitāla aktīvu atsavināšanas ienākums atbilstoši šā likuma 11.⁹ pantam, ja šā likuma 9. pantā nav noteikts citādi.

Uz zemes konsolidācijas procesā atsavināmo zemi saskaņā ar likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 9. pantā noteikto par gada apliekamajā ienākumā neietveramo ienākumu attiecināms tā:

1) pirmās daļas 1. punkts, kurš nosaka, ka gada apliekamajā ienākumā netiek ietverti un ar nodokli netiek aplikti ienākumi no maksātāja lauksaimnieciskās ražošanas;

2) pirmās daļas 34.² punkts, kurš nosaka, ka gada apliekamajā ienākumā netiek ietverti un ar nodokli netiek aplikti ienākumi no nekustamā īpašuma atsavināšanas (attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā kā maksātāja vienīgais nekustamais īpašums), ja šis ienākums no jauna tiek ieguldīts funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā 12 mēnešu laikā pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas vai arī pirms nekustamā īpašuma atsavināšanas.

No minētajām normām izriet, ka kapitāla pieauguma nodokli nemaksā, ja:

1) zemes relatīvais novērtējums pirms un pēc zemes konsolidācijas realizācijas būs nemainīgs vai iekļausies pieļaujamās nesaistes robežās;

2) zemes īpašnieks gūst ienākumus no lauksaimnieciskās ražošanas;

3) zemes vienība ir projekta dalībniekam vienīgā īpašuma sastāvā un tā tajā arī paliks pēc zemes konsolidācijas īstenošanas pabeigšanas.

Savukārt pārējos gadījumos radīsies pienākums maksāt iedzīvotāju ienākuma nodokli no kapitāla pieauguma 15 % apmērā no aprēķinātās starpības starp konkrētā nekustamā īpašuma iegādes vērtību un atsavināšanas darījuma rezultātā gūto ienākumu, kas neatbildīs iepriekš minētajam nodokļa aprēķināšanas un zemes konsolidācijas mērķim.

Ņemot vērā to, ka zemes konsolidācija pēc būtības nav vērsta uz to, lai nodrošinātu zemes īpašniekiem iespēju gūt ienākumus (peļņu) no zemes pārdošanas, projekta dalībnieki būtu atbrīvojami no iedzīvotāju ienākuma nodokļa par kapitāla pieaugumu samaksas.

Neatrisinot minēto problēmu,

zemes īpašniekiem nebūs motivācijas iesaistīties zemes konsolidācijā, jo kapitāla pieauguma nodoklis par darījumiem ar nekustamo īpašumu ievērojami sadārdzinās projekta izmaksas.

2.3.5. Pirmreizējā īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā

Zemesgrāmatu likuma 1. pants nosaka, ka nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā ir obligāta. Saskaņā ar likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 27. panta pirmo daļu darījumus var veikt tikai ar to zemi, uz kuru īpašuma tiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatā.

No minētajām tiesību normām izriet, ka zemes maiņas līgumus projekta īstenošanā varētu slēgt tikai pēc tam, kad pirmreizēji zemesgrāmatā būtu nostiprinātas īpašuma tiesības uz visām Zemes pārvaldības likuma 11. panta otrajā daļā norādītajām projektā iekļaujamām zemes vienībām.

Ņemot vērā, ka saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 11. panta otro daļu projektā var iekļaut zemes vienības, uz kurām īpašuma tiesības zemesgrāmatā vēl nav nostiprinātas un atsevišķos gadījumos nevar tikt nostiprinātas, jārada risinājums īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā gadījumos, kad projektā iekļautas projekta dalībnieku tiesiskajā valdījumā esošas, tai skaitā valstij vai pašvaldībai piekritīgas vai piederīgas zemes vienības.

Neatrisinot minēto problēmu,

samazināsies projekta izstrādes uzsākšanas iespējas, jo projektā nevarēs iekļaut zemi, uz kuru īpašuma tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā.

2.3.6. Publiskas personas mantas atsavināšana zemes konsolidācijā

Atbilstoši Zemes pārvaldības likumam projektā var iekļaut arī publiskas personas mantu – vietējai pašvaldībai piekritīgos starpgabalus, kas robežojas ar projekta dalībnieku īpašumā vai tiesiskajā valdījumā esošu zemi, kā arī citu vietējai pašvaldībai piederošu vai piekritīgu zemi, kas nav nepieciešama vietējās pašvaldības funkciju īstenošanai. Tāpat arī valsts var piedalīties zemes konsolidācijā ar tai piederošajām zemēm.

Zemes pārvaldības likums arī paredz, ka projektā iekļauj tikai tādas zemes vienības, par kurām potenciālie projekta dalībnieki, tai skaitā, valsts tiešās pārvaldes iestādes un pašvaldības attiecīgi ar valsts vai pašvaldības zemi būs piekritušas piedalīties šajā procesā, noslēdzot dalības līgumu.

Atbilstoši Atsavināšanas likumam valsts vai pašvaldības zemes maiņai ir jāsaņem attiecīgi Ministru kabineta vai pašvaldības atļauja.

Zemes konsolidācijas rezultātā netiks pārdota ne valsts, ne pašvaldību zeme, izņemot zemes starpgabalus, bet maiņas ceļā pārkārtotas to robežas, lai valsts un attiecīgā pašvaldība spētu šo savu funkciju vajadzībām paredzēto zemi izmantot tikpat optimāli kā jebkura cita zemes konsolidācijā iesaistītā privātpersona. Bez tam jāņem vērā, ka Ministru kabineta lēmuma pieņemšana par atļauju nozaru ministrijai pārkārtot uz tās vārda īpašumā nostiprinātās zemes robežas var aizņemt līdz pat sešus mēnešus ilgu periodu. Ņemot vērā minēto, kā arī to, ka dalību zemes konsolidācijā publiskas personas apliecinās dalības līgumā, tad prasība saņemt Ministru kabineta vai pašvaldības atļauju zemes konsolidācijā vērtējama kā formāla un nelietderīga darbība un tā būtu izslēdzama no zemes konsolidācijas procesa.

Atsavināšanas likuma 38. panta pirmā daļa paredz, ka publiskas personas nekustamo īpašumu var mainīt pret līdzvērtīgu nekustamo īpašumu tikai tādā gadījumā, ja tas nepieciešams publiskas personas funkciju izpildes nodrošināšanai. Tomēr šī norma ierobežo zemes konsolidācijas mērķu sasniegšanu, jo tas saistāms ne tikai ar publiskas personas interešu aizstāvību, bet arī ar privātpersonu.

Atsavināšanas likuma 3. panta otrā daļa paredz, ka publiskas personas mantas atsavināšanas pamatveids ir mantas pārdošana izolē un citus mantas atsavināšanas veidus var izmantot tikai minētajā likumā paredzētajos gadījumos. Tā kā minētajā likumā nav paredzēts, ka publiskas personas manta varētu tikt mainīta vai pārdota, lai īstenotu zemes konsolidāciju, tad publiskas personas zemei robežas varēs pārkārtot tikai tajā gadījumā, ja to pārdos izolē, taču tas būs pretrunā ar Zemes pārvaldības likuma normām un zemes konsolidācijas mērķi – pārkārtojot zemes vienību robežas, netiek mainīta to piederība, bet gan palielinātas esošajam zemes īpašniekam piederošās zemes izmantošanas iespējas.

Atsavināšanas likums paredz, ka publiskas personas mantas atsavināšanai nosaka tās nosacīto cenu, taču Zemes pārvaldības likums paredz, ka projekta izstrādē ievēro zemes vienību relatīvo novērtējumu. Tā kā minētās vērtības tiek noteiktas atšķirīgiem mērķiem un

pēc atšķirīgiem kritērijiem, tās savā starpā nav salīdzināmas, līdz ar to nav izmantojamas zemes konsolidācijā paredzamajai zemes maiņai.

Atbilstoši Atsavināšanas likuma 8. panta septītajai daļai atsavināmās publiskās personas zemes novērtēšanu organizē attiecīgā publiskā persona. Saglabājot šo prasību, zemes konsolidācijā paredzētās zemes maiņai salīdzināmās vērtības noteikšanai iesaistīto personu skaits būtu atkarīgs no projektā iesaistīto publisko personu skaita, nevis vadoties pēc racionalitātes un efektivitātes principiem.

Atsavināšanas likuma 5. panta otrā daļa paredz, ka zemes starpgabali, kas nav ierakstīti zemesgrāmatā, ir atsavināmi pēc tam, kad tie ir ierakstīti zemesgrāmatā. Turpretim no Zemes pārvaldības likuma 10. panta pirmās daļas un 11. panta otrās daļas izriet, ka projektā var tikt iekļautas zemes vienības, uz kurām īpašuma tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā. Jāatzīmē, ka pēc zemes reformas pabeigšanas ir izveidojies ievērojams skaits zemes starpgabalu, sevišķi lauku apvidos, kuri būtu pievienojami kādam no zemes starpgabalam pieguļošajam zemesgabalam, tādejādi nodrošinot arī starpgabalu izmantošanu. Taču, ņemot vērā Atsavināšanas likuma 4. panta ceturtais daļas 1. un 3. punktā noteikto ierobežoto personu loku, zemes starpgabalu atsavināšanas process bieži vien ir neaktīvs. Minētais saistīts gan ar ievērojamām zemes atsavināšanas izmaksām, kuras bieži vien pārsniedz zemes starpgabala cenu, gan nenoteikto zemes starpgabala vērtību.

Līdz ar minēto, lai nodrošinātu zemes konsolidācijas mērķa sasniegšanu, jāizstrādā piemērotākais zemes starpgabalu atsavināšanas risinājums, izvērtējot to sākotnējās ierakstīšanas zemesgrāmatā pamatojumu un lietderību.

Ja nebūs iespējams panākt tādu projekta risinājumu, lai pirms un pēc projekta īstenošanas tajā iesaistīto zemes vienību novērtējums būtu vienāds vai tā atšķirība būtu normatīvajos aktos noteiktajās pieļaujamās nesaistes robežās, publiskai personai piederošās zemes atsavināšanai tiks noteikta tāda pati cena, kāda tā tiek paredzēta Atsavināšanas likumā, atsavinot publiskas personas zemi, tas ir, - nosacītā cena, kuras noteikšana būtu jāorganizē par zemes konsolidācijas procesa norisi atbildīgajai iestādei – Valsts zemes dienestam, pieaicinot sertificētu vērtētāju. Tomēr, tā kā starpgabalu novērtēšanai nav atbalstāma to tirgus vērtības noteikšana, jo patstāvīgi neizmantojamam starpgabalam nevar "automātiski" piemērot līdzīgas, patstāvīgas zemes vienības atsavināšanas vērtību, kā arī starpgabalu tirgus vērtēšanas izmaksas var pārsniegt starpgabala atsavināšanas vērtību, būtu jāparedz, ka par starpgabalu nosacīto cenu pieņem aktuālo kadastrālo vērtību.

Ņemot vērā Publiskas personas mantas izšķērdēšanas likuma 3. pantā definēto publisku personu pienākumu lietderīgi rīkoties ar finanšu līdzekļiem un mantu, ir jārod racionālākais un lietderīgākais cenas noteikšanas mehānisms zemes starpgabalu atsavināšanai zemes konsolidācijā.

No Atsavināšanas likuma 38. panta pirmās daļas, kas paredz, ka publiskas personas mantu var mainīt tikai pret līdzvērtīgu nekustamo īpašumu, kas nepieciešamas publiskas personas funkciju veikšanai, izriet, ka publiska persona var mainīt savu nekustamo īpašumu tikai pret tādu, kas ir nepieciešams tās funkciju veikšanai. Tā kā zemes konsolidācijas mērķis nav nodrošināt zemes maiņu, lai nodrošinātu publiskas personas funkcijas, bet gan uzlabotu zemes izmantošanas iespējas, tad Atsavināšanas likumā jāparedz attiecīgas izmaiņas, nodrošinot to, ka projektā tiek iekļauta publiskas personas zeme, kā to nosaka Zemes pārvaldības likuma 10. panta pirmās daļas 1. punkts un 11. panta otrā daļa.

Atsavināšanas likuma 41. panta pirmā daļa nosaka, ka nekustamā īpašuma pirkuma vai maiņas līgumu valsts vārdā paraksta finanšu ministrs vai viņa pilnvarota persona, atvasinātas publiskas personas vārdā — attiecīgās atvasinātās publiskās personas lēmējinstiucijas vadītājs vai viņa pilnvarota persona.

Izņemot zemes starpgabalu atsavināšanu un gadījumus, kad zemes maiņa nebūs iespējama, ievērojot zemes relatīvā novērtējuma pieļaujamo nesaisti, valsts zeme netiks pārdota: zemes maiņas rezultātā tiks veikta vienīgi zemes robežu pārkārtošana. Lai valsts savu funkciju vajadzībām paredzēto zemi spētu izmantot tikpat optimāli kā jebkura cita zemes

konsolidācijā iesaistītā persona, lietderīgāk būtu noteikt, ka zemes konsolidācijā slēdzamos zemes maiņas līgumus paraksta tās valsts tiešās pārvaldes iestādes vadītājs, kuras īpašumā vai tiesiskajā valdījumā esošā zeme iekļauta projektā. Rezerves zemes fondā ieskaitītajām zemes vienībām un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantotajām zemes vienībām līdz šim nav noteikta ne to piederība vai piekritība valstij, ne pašvaldībām. Pašvaldības rīcība ar minētajām zemes vienībām noteikta Zemes pārvaldības likuma 17. panta otrajā un trešajā daļā, taču no tām neizriet pašvaldības tiesības parakstīt zemes konsolidācijas procesā sagatavojamos zemes maiņas līgumus. Tādējādi nepieciešams precizēt, kas ir tiesīgs parakstīt darījuma aktus par šīm zemes vienībām.

Neatrisinot minētās problēmas (nemainot publiskas personas mantas atsavināšanas procesu):

1) tiks radīts neefektīvs un smagnējs zemes konsolidācijas process, jo Ministru kabinetam vai pašvaldībai vajadzēs dot atļauju zemes konsolidācijas procesā veicamajai zemes robežu pārkārtošanai (zemes atsavināšanai), kas palielinās tiešo valsts pārvalžu iestāžu vai pašvaldības administratīvo slogu, bet finanšu ministram parakstīt zemes konsolidācijā slēdzamos zemes maiņas līgumus, lai gan zemi, izņemot zemes starpgabalus, zemes konsolidācijā tieši neatsavinās, bet gan otrādi – uzlabos valstij un pašvaldībai piederošās zemes izmantošanu, pārkārtojot tās robežas;

2) tā kā Atsavināšanas likums paredz, ka zemes maiņu kā publiskas personas mantas atsavināšanas veidu var pielietot tikai, ja tas nepieciešams publiskas personas funkciju nodrošināšanai, bet zemes konsolidācija pati par sevi nav publiskas personas funkciju nodrošināšana, tad, nemainot Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma regulējumu, nebūs iespējams ne iekļaut projektā publiskas personas zemi, ne pārkārtot tās robežas;

3) tiktu ieviesti paralēli atšķirīgi procesi – tas ir, zemes konsolidācijā mainoties zemēm privātpersonai ar privātpersonu un privātpersonai ar publisku personu, kas ne tikai sarežģītu zemes konsolidācijas procesu, bet arī neveicinātu projekta dalībnieku iesaistīšanos zemes konsolidācijas procesā;

4) tiks nelietderīgi sadārdzinātas projekta izmaksas, jo, saglabājot prasību, ka zemes konsolidācijā zemes novērtēšanu organizē katra publiskās persona, kurai piederošā zemes vienība iekļauta projektā, palielinās projekta izmaksas tik reizes, cik atšķirīgām publiskām personām piederošā vai piekrītošā zeme un starpgabalu tiks iekļauti projektā;

5) ievērojot to, ka zemes konsolidācijā tiek ievērotas projekta dalībnieku intereses un priekšlikumi, tad starpgabalu atsavināšana par nosacīto cenu, kuras noteikšanā tiek iesaistīta sertificēta vērtētāja noteikta zemes "tirgus" vērtība, neveicinās projekta dalībnieku piekrišanu to pievienošanai viņu zemēm un tas savukārt neļaus sasniegt zemes konsolidācijas pamatmērķi;

6) nesamērīgi tiks palielināts projekta izstrādes laiks un tā izmaksas, jo prasība, lai publiskas personas zeme, tai skaitā, zemes starpgabali, pirms to atsavināšanas ir uzmērīti un ierakstīti zemesgrāmatā, lai gan, īstenojot projektu, tie tiks likvidēti, palielinās projekta izstrādes laiku un izmaksas, kas saistītas ar šo zemes starpgabalu uzmērīšanu, robežzīmju ierīkošanu un īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā;

7) samazināsies zemes konsolidācijas īstenošanas iespēja, jo, tā kā par rezerves zemes fondā iekļauto zemes vienību un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantoto zemes vienību maiņu nevarēs noslēgt zemes maiņas līgumus, tās nevarēs iekļaut projektā.

2.4. ZEMES KONSOLIDĀCIJAS PROJEKTU FINANSĒŠANA

Zemes pārvaldības likuma 9. pantā ir noteikti projektu finansēšanas pamatprincipi:

1) zemes konsolidācijas ierosināšanu finansē no valsts budžeta līdzekļiem, izņemot zemes konsolidācijas pieprasījuma iesniegšanas izmaksas, ko sedz no zemes konsolidācijas ierosinātāja finanšu līdzekļiem;

- 2) zemes konsolidācijas projekta izstrādi un ieviešanu finansē:
 - 2.1) no privātpersonu finanšu līdzekļiem, vietējās pašvaldības vai valsts budžeta līdzekļiem, ja zemes konsolidāciju ierosinājušas privātpersonas;
 - 2.2) no vietējās pašvaldības budžeta līdzekļiem, ja zemes konsolidāciju ierosinājusi vietējā pašvaldība;
 - 2.3) no valsts budžeta vai valsts kapitālsabiedrības finanšu līdzekļiem, ja zemes konsolidāciju ierosinājusi valsts tiešās pārvaldes iestāde vai valsts kapitālsabiedrība.
- 3) projekta izstrādi un ieviešanu var finansēt, apvienojot privātpersonu finanšu līdzekļus, vietējās pašvaldības budžeta un valsts budžeta līdzekļus.

Vairākās Eiropas Savienības (ES) valstīs zemes konsolidācijā tiek izmantots Eiropas Lauksaimniecības fonda lauku attīstībai (ELFLA) finansējums ES Kopējās lauksaimniecības politikas ietvaros. ES Kopējās lauksaimniecības politikā 2014. - 2020. gadam atsauce uz zemes konsolidācijas finansēšanu rodama ES regulā Nr.1305/2013 par atbalstu lauku attīstībai no Eiropas Lauksaimniecības fonda lauku attīstībai (ELFLA) un ar ko atceļ Padomes Regulu (EK) Nr. 1698/2005⁵ (turpmāk - Regula Nr. 1305/2013).

Zemes konsolidācija kā atbalstāma aktivitāte ir minēta Regulas Nr. 1305/2013 17. panta pirmās daļas c. punktā, kurš nosaka, ka atbalsts attiecas uz materiālajiem un/vai nemateriālajiem ieguldījumiem, kas attiecas uz infrastruktūru, kas saistīta ar lauksaimniecības un mežsaimniecības attīstību, modernizāciju vai pielāgošanu, tostarp lauku saimniecības un meža zemes pieejamību, zemes konsolidāciju un uzlabošanu, energoapgādi un energotaupību un ūdensapgādi un ūdens resursu taupību.

Lai apspriestu zemes konsolidācijas jautājumus ES, 2015. gadā tika rīkota Eiropas Komisijas darba sanāksme par zemes konsolidāciju un saimniecību attīstību⁶ nolūkā iepazīties ar ES noteikumiem un labās prakses piemēriem. Sanāksmes ekspertu ziņojumā par 2014. - 2020. gada periodā lauku attīstības politiku iekļauta atziņa, ka regulējumā nav tieša fokusa uz zemes konsolidāciju un saistītiem jautājumiem, kā arī nav paredzēts tiešs finansējums. Tātad zemes konsolidācija nav identificēta kā visām dalībvalstīm saistoša prioritāte un finansējumu pasākumu kopums, taču tas neizslēdz iespēju to iekļaut atbalstāmo pasākumu lokā atsevišķu dalībvalstu līmenī. Saskaņā ar regulas Nr. 1305/2013 5.pantu - lai īstenotu kādu no prioritātēm, programmās var iekļaut arī citas svarīgas jomas, ja tas ir pamatoti un izmērāmi. Izvērtējot lauku atbalsta politikas kopējo satvaru, ir identificētas dažādas iespējas netiešam atbalstam, piemēram:

- 1) netiešs atbalsts zemes konsolidācijas ierosināšanai: līdzdalība/investīcijas lauku ceļu tīkla un meliorācijas projektos un cita būtiska infrastruktūra;
- 2) netiešs atbalsts zemes konsolidācijas īstenošanas dažādos posmos: zināšanu pārnese, apmācības, konsultāciju pakalpojumi, institūciju izveide, tehniskā palīdzība;
- 3) izņēmuma gadījumos (investīciju projekta ietvaros) tieša atbalsta iespējas zemes iegādei.

Plānojot finansējuma sadali lauku attīstības politikas pasākumu ietvaros, jāņem vērā tādi ekonomisko attīstību veicinoši zemes konsolidācijas aspekti kā ieņēmumu (augstāks ražīgums, zemākas izmaksas) un nomas maksas (pievilcīgākas zemes vienības) pieaugums (atdeve) konsolidētajās zemes vienībās. To rezultātā tiek ietaupīti resursi – zeme, darbs, degviela, tehnika, ūdens, mēslojums un pieaug īpašuma tirgus vērtība.

Projektu teritorijās, kurās tiek plānoti zemes robežu pārkārošanas risinājumi, vienlaikus tiek īstenoti arī kopējie pasākumi, kuru mērķis ir ne tikai individuālu nekustamo īpašumu attīstība vai lauksaimniecības ražošanas līdzekļu optimizācija, bet arī vides kvalitātes un publiskās infrastruktūras uzlabošana. Kā piemērs jāmin Čehija: saskaņā ar Čehijas Lauku attīstības programmu 2014. - 2020. gadam ES Lauku attīstības politikas 2. prioritātes

⁵ <http://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2013/1305?locale=LV>

⁶ http://ec.europa.eu/enlargement/taix/dyn/taix-events/library/detail_en.jsp?EventID=59447

"Lauksaimniecības konkurētspēja un ilgtspējīga mežsaimniecība" ietvaros tiks atbalstīti apm. 420 zemes konsolidācijas projekti nolūkā uzlabot saimniecību konkurētspēju un samazināt augsnes erozijas risku⁷.

ELFLA līdzekļi Čehijā zemes konsolidācijai tikuši izmantoti arī iepriekšējos plānošanas periodos. 2007. - 2013. gada Lauku attīstības programmā nosakot prioritāti "Modernizācija, inovācija un kvalitāte" lauksaimniecības un mežsaimniecības sektora konkurētspējas uzlabošanai, tika iekļauts pasākums "Zemes konsolidācija". Pasākumu veidoja divas atbalstāmās aktivitātes:

- 1) plānu īstenošana sadaļā kopīgās intereses/infrastruktūra pēc zemes konsolidācijas priekšlikumu apstiprināšanas;
- 2) ģeodēziskie projekti.

Zemes konsolidācijas finansēšanas jautājumi 2007. - 2013. gada periodā iekļauti arī rīcības programmā "Vide" kā prioritāte "Dabas un ainavas stāvokļa uzlabošana", nosakot pasākumus "Ainavu struktūru reģenerācija" un "Ainavas ūdens režīma optimizācija". 2007. - 2013. gadu periodā Čehijā ELFLA līdzekļi tika piešķirti, lai risinātu kopīgo interešu jautājumus zemes konsolidācijas projektu izstrādē un īstenošanā: piekļuve, erozijas kontrole zemes resursu aizsardzībai, ūdens pārvaldības pasākumi (piegāde, notece); vides aizsardzības un ekoloģiskās stabilitātes veicināšanas pasākumi; teritorijas un topogrāfijas kartēšana, zemes kadastrālā uzmērīšana – informācijas iegūšana plānu izstrādei un īstenošanai⁸. Čehijas Nacionālajā stratēģiskajā lauku attīstības plānā 2014. - 2020. gadam zemes konsolidācijai paredzētā finansējuma (54 milj. EUR) apguvējs ir Centrālais zemes birojs. Plānā ir identificētas vājās puses: neskaidras zemes īpašuma tiesības, liela zemes platība, ko apdraud augsnes erozija, nepietiekami plūdu kontroles pasākumi un zema ainavas ekoloģiskā stabilitāte. Galvenais apdraudējums ir kompleksās zemes konsolidācijas lēnā procedūra.

Arī Lietuvā Lauku attīstības programmas 2014. - 2020. gadam ietvaros zemes konsolidācija tiek finansēta saistībā ar pasākuma "Investīcijas fiziskajos aktīvos" apakšpasākumu "Atbalsts investīcijām infrastruktūrā, kas attiecas uz lauksaimniecības un mežsaimniecības attīstību, modernizāciju vai pielāgošanu"⁹. Finansējuma saņēmējs ir atbildīgā institūcija par zemes konsolidācijas projektu koordinēšanu. Attiecināmās izmaksas: sagatavošanās darbi un izpēte zemes konsolidācijai; zemes novērtējuma plāna izstrāde; zemes konsolidācijas projektu izstrāde; publisko apspriešanu un apstiprināšanas izmaksas; zemes konsolidācijas projektu īstenošanas izmaksas (arī vienošanās sagatavošana un zemes vienību reģistrācija); publicitātes pasākumi. Prioritāte pieteikumu vērtēšanā noteikta gadījumos, kad projekta izstrādes uzsākšanu ierosinājuši vairāki zemes īpašnieki vai projekts ir saistīts ar kompleksiem teritorijas pārstrukturēšanas mērķiem (lauku infrastruktūra, apmežošana; vietējo lauku attīstības stratēģiju īstenošana). Kā secina Lietuvas eksperti¹⁰, ES finansējuma saņemšanas noteikumi būtu jāvienkāršo. Visi pieejamie finanšu resursi zemes konsolidācijas galējai īstenošanai būtu skaidri jāformulē jau procesa sākumā. Veiksmīgai zemes konsolidācijas projektu plānošanai ir nepieciešama arī valsts un pašvaldību zeme (apmaiņai un iegādei). Zemes konsolidācijas izdošanās ir atkarīga no aktīvas dažādu interešu grupu līdzdalības.

Ņemot vērā citu valstu pieredzi, zemes konsolidācijas pasākumus ir vēlams plānot, projektu izstrādē un īstenošanā paredzot publiskā finansējuma piesaisti. Ja zemes konsolidācija tiek veikta, apvienojot tikai projekta dalībnieku līdzekļus atbilstoši to projektā iekļautās zemes platībai vai plānotajam ieguvumam, apgrūtināta ir kopējo pasākumu īstenošana, lai gan tieši kopējie resursi kā ūdens, zaļā infrastruktūra vai ceļu tīkls ir veidojami un uzturami plašākā mērogā par individuālu īpašumu vai zemes vienību grupu. Zemes konsolidācijas pasākumi būtu īpaši piemēroti teritorijās, kur zemes īpašumu telpisko struktūru

⁷ http://ec.europa.eu/agriculture/rural-development-2014-2020/country-files/cz_en.htm

⁸ https://is.mendelu.cz/eknihovna/opory/zobraz_cast.pl?cast=65649

⁹ http://ec.europa.eu/enlargement/taieux/dyn/taieux-events/library/detail_en.jsp?EventID=59447

¹⁰ http://ec.europa.eu/enlargement/taieux/dyn/taieux-events/library/detail_en.jsp?EventID=59447

nav bijis iespējams uzlabot darījumu ceļā, t.i. zemes fragmentācija ir šķērslis nekustamā īpašuma tirgus attīstībai.

Neatrisinot minētās problēmas:

1) projektu izstrādi un īstenošanu finansējot vienīgi no projekta dalībnieku līdzekļiem, zemes konsolidācija nebūs vienlīdz pieejama visiem zemes īpašniekiem atkarībā no to zemes vienību atrašanās vietas, nekustamā īpašuma kopējās vērtības un ekonomiskās darbības, tāpēc tās ekonomiskie ieguvumi būs galvenokārt vērsti uz lielsaimniecībām;

2) iztrūkstot publiskajām finansējumam, projekta uzdevumos un risinājumos būs ierobežota iespēja īstenot kopējās intereses jeb pasākumus, kas paredzēti infrastruktūras, vides aizsardzības, ainavas un publiskās telpas kvalitātes uzlabošanai.

3. RISINĀJUMI

3.1. ZEMES KONSOLIDĀCIJAS IEROSINĀŠANA

Saņemot pieprasījumu, pirmais kritērijs, lai Valsts zemes dienests lemtu par zemes konsolidācijas uzsākšanu, ir zemes konsolidācijas ierosinātāja atbilstības pārbaude Zemes pārvaldības likuma 10. panta pirmajā daļā minētajam personu lokam.

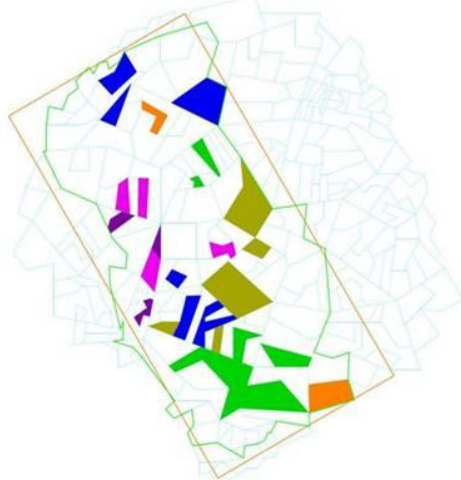
Papildus īpašuma statusam un piederībai būtu jānoskaidro, vai attiecībā uz pieprasījumā norādīto zemi pastāv kādi teritoriāli vai juridiski šķēršļi.

Tā kā juridiskie šķēršļi, uzsākot zemes konsolidāciju, var būt novērsti projekta īstenošanas laikā, tad piedāvātais risinājums paredz atteikties no nepieciešamības iesniegt kreditora piekrišanu zemes robežu pārkārtošanai, kā to nosaka Zemes pārvaldības likuma 10. panta otrā daļa. Savukārt, lai nodrošinātos tam, ka zemes konsolidācijas sekmīgi noslēdzas, Zemes konsolidācijas noteikumos jānosaka, ka potenciālie projekta dalībnieki paraksta apliecinājumu ne tikai par gatavību dalībai zemes konsolidācijā, bet arī par sekām īpašuma aprobežošanai projekta izstrādes un īstenošanas gaitā. Pirms apliecinājuma parakstīšanas Valsts zemes dienests izskaidros projekta dalībniekiem par nepieciešamību atturēties no nekustamā īpašuma tiesību aprobežošanas projekta laikā.

Projekta perspektīvo teritoriju veidos zemes vienības, kuru īpašniekiem vai tiesiskajiem valdītājiem Valsts zemes dienests nosūtīs uzaicinājumu piedalīties pārrunās par dalību zemes konsolidācijā un projekta izstrādes uzsākšanu: tātad projekta perspektīvā teritorija noteiks potenciālo projekta dalībnieku grupu.

Projekta perspektīvo teritoriju veidos zemes vienības, kuru savstarpējo robežu pārkārtošana vai novietojuma maiņa atbilst pieprasījumā norādītajam projekta izstrādes mērķim un ar to saistītajiem uzdevumiem. Valsts zemes dienests šīs zemes vienības noteiks, izmantojot Kadastra informācijas sistēmas teksta un telpiskos datus par nekustamā īpašuma objektu izvietojumu un zemes lietošanas veidiem, kā arī citus ģeotelpiskās informācijas avotus par ainavas struktūru, lauku blokiem un teritorijas izmantošanu (skatīt 8. attēlu).

Pastāv augsta varbūtība, ka sākotnējās perspektīvās projekta teritorijas konfigurācija un platība ievērojami mainīsies konsultāciju procesā, jo brīvprātīgu dalību zemes konsolidācijā nav iespējams



8. attēls. Projekta perspektīvās teritorijas piemērs: dažādas krāsas attēlo pieprasījumā iekļautās zemes vienības, neregulārā kontūra apkopo tās papildus zemes vienības, kuru iekļaušana projektā var būt piemērota zemes konsolidācijas veikšanai

paredzēt tikai no sekundāro datu analīzes, nepielietojot komunikatīvās plānošanas metodes. Šī iemesla dēļ jāparedz iespēja projekta perspektīvo teritoriju precizēt zemes konsolidācijas ierosināšanas gaitā līdz pat lēmuma pieņemšanai par projekta izstrādes uzsākšanu, ar kuru tiek noteikta faktiskā projekta teritorija.

Lai gan zemes maiņas un robežu pārkārtošanas risinājumu skaits ir atkarīgs no projekta dalībnieku un zemes vienību skaita, kā arī zemes platības (turpmāk – projekta mērogs), ir nosakāmi ierobežojumi vienas projekta teritorijas, tai skaitā arī projekta perspektīvās teritorijas lielumam. Pēc konsultācijām ar citu Eiropas valstu pārstāvjiem¹¹, optimāls projekta teritorijas robežlielums varētu būt 1300 ha, bet maksimālais attālums starp divām konsolidējamām zemes vienībām vienlaidus apgabalā nav lielāks par 4000 metriem. Šādi rādītāji iegūti, ņemot vērā Lietuvas pieredzi.

Tā kā projekta perspektīvā teritorija ir ietvars, kas zemes konsolidācijas ierosināšanas posmā tiek pielāgots projekta izstrādei atkarībā no potenciālo dalībnieku atsaucības un intereses, tā var tikt noteikta lielākā platībā, piemēram, līdz 3000 ha, bez īpaša attāluma ierobežojuma starp vistālākajām zemes vienībām – projekta perspektīvās teritorijas konfigurācija ir izvēlama atkarībā no zemes izmantošanas veidotā telpiskā raksta un zemes īpašumu struktūras, izvērtējot pieprasījumā minēto projekta izstrādes mērķi. Savukārt platības ierobežojums projekta izstrādei – 1500 ha un zemes vienību savstarpējais maksimālais attālums nav lielāks par 10 km - ir attiecināms uz projekta teritoriju, ko Valsts zemes dienests apstiprina ar lēmumu par projekta izstrādes uzsākšanu. Šāda robežvērtība izvēlēta, jo atsevišķa projekta ietvaros zemes novērtēšana un robežu pārplānošana pārāk lielā teritorijā sarežģīs projekta organizatorisko struktūru.

Valsts zemes dienests informāciju par projekta ieceri un sākotnēji noteikto projekta perspektīvo teritoriju nosūta tām vietējām pašvaldībām, kuru administratīvo teritoriju robežās paredzēts izstrādāt un īstenot projektu.

Pēc zemes konsolidācijas ieceres un projekta perspektīvajā teritorijā risināmo jautājumu saskaņošanas ar vietējo pašvaldību, Valsts zemes dienests sadarbībā ar pašvaldību organizē pārrunas ar projekta perspektīvajā teritorijā iekļauto un projekta perspektīvās teritorijas robežojošo nekustamo īpašumu īpašniekiem, lai veicinātu to iesaisti projektā, kā arī informētu par projekta izstrādes un īstenošanas plānotajām izmaksām, realizācijas gaitu un rezultātiem.

Pārrunu organizēšana ar projekta perspektīvās teritorijas zemes īpašniekiem ir veids, kā identificēt papildus potenciālos projekta dalībniekus, jo pieprasījumi var tikt iesniegti arī par viena zemes īpašnieka vairākām zemes vienībām, kuru konsolidēšanai ir nepieciešama maiņa ar citiem zemes īpašniekiem. Lai veicinātu sadarbību projekta ietvaros, zemes konsolidācijas ierosināšanā Valsts zemes dienests veiks koordinēšanas funkciju, konsultējot pieprasījuma iesniedzēju par projekta uzsākšanas iespējām vēlamajā teritorijā un uzrunājot citus zemes īpašniekus, kuru dalība projektā var būt nepieciešama vai vēlama. Projekta izstrādes uzsākšanai pastāv dažādas pieejas: projektu var izstrādāt gan vienkāršai zemes robežu un zemes maiņai, gan ierosināšanas posmā definēt vēl papildus uzdevumus un paplašināt projekta mērogu. Katrā atsevišķā gadījumā ir jāizvērtē projekta dalībnieku individuālie ieguvumi, kā arī projekta izstrādes un īstenošanas izmaksu sadalījums, kas mainīsies atkarībā no projekta teritorijas lieluma un projekta izstrādes mērķa.

Lai paustu piekrišanu dalībai zemes konsolidācijā, potenciālajiem projekta dalībniekiem mēneša laikā pēc pārrunu norises Valsts zemes dienestā jāiesniedz apliecinājums par dalību zemes konsolidācijā (turpmāk – apliecinājums). Atbilstoši saņemtajiem apliecinājumiem Valsts zemes dienests precizē projekta perspektīvās teritorijas robežas un izvērtē, vai tajā iespējams realizēt zemes konsolidācijas ierosinātāju un potenciālo projekta dalībnieku ieceres (projekta izstrādes mērķi). Gadījumā, ja projekta perspektīvās

¹¹ <http://www.vzd.gov.lv/lv/par-mums/starptautiska-sadarbiba/seminars-par-zemes-konsolidaciju/>

teritorijas maiņai nav piemērota risinājuma, Valsts zemes dienests pieņem lēmumu par atteikumu uzsākt zemes konsolidāciju.

Lēmums par projekta izstrādes uzsākšanu, ar kuru tiek apstiprināta projekta teritorija, stājas spēkā pie nosacījuma, ja katrs potenciālais projekta dalībnieks, kurš iesniedzis apliecinājumu, ir parakstījis dalības līgumu. Ja noteiktā termiņā atsevišķi dalības līgumi netiek parakstīti, nav iespējams uzsākt projekta izstrādi visā iepriekš noteiktajā projekta teritorijā. Šādā situācijā Valsts zemes dienests izvērtē, vai iespējams sasniegt projekta izstrādes mērķi, izslēdzot no projekta teritorijas tās zemes vienības, par kurām nav noslēgti dalības līgumi. Ja pieprasījumā iekļauto un pārrunās apspriesto projekta izstrādes mērķi var sasniegt sašaurinot potenciālo projekta dalībnieku loku, Valsts zemes dienests izdara grozījumus lēmumā par projekta izstrādes uzsākšanu, mainot projekta teritoriju, un tas stājas spēkā bez papildus dalības līgumu parakstīšanas. Savukārt, ja projekta izstrādes mērķi nav iespējams sasniegt, nepiesaistot vēl citus potenciālos projekta dalībniekus, kuri līdzšinējā ierosināšanas procesā nav piedalījušies, bet pārējie dalības līgumus parakstījušie projekta dalībnieki vēlas turpināt iesaistīties zemes konsolidācijā, Valsts zemes dienests veic jaunu projekta perspektīvās teritorijas izvēli, konsultējas ar pašvaldību un organizē atkārtotu pārrunu un papildus apliecinājumu iesniegšanas procesu. Tā rezultātā tiek veikti grozījumi lēmumā par projekta izstrādes uzsākšanu, mainot projekta teritoriju un paplašinot potenciālo projekta dalībnieku loku. Tādejādi netiks pārtraukta jau vienošanos panākušās projekta dalībnieku grupas (vairākuma) ieceru turpmākā realizācija projekta izstrādes un īstenošanas gaitā. Tomēr gadījumos, kad pēc atsevišķu dalības līgumu nenoslēgšanas nav citu projekta teritorijas un papildus potenciālo projekta dalībnieku varianti, Valsts zemes dienests pieņem lēmumu par atteikumu uzsākt zemes konsolidāciju, līdz ar to arī noslēgtie dalības līgumi zaudē spēku un ierosināšanas process noslēdzas bez projekta izstrādes uzsākšanas.

Lai mazinātu gadījumu skaitu, kad zemes konsolidācijas ierosināšana tiek pārtraukta tā noslēguma posmā, potenciālie projekta dalībnieki ir jāinformē par dalības līguma nozīmi un to paredzamo saturu jau pārrunu laikā pirms apliecinājumu iesniegšanas. Valsts zemes dienesta loma ir piedāvāt aktuālu un salīdzināmu informāciju par projekta dalībnieku tiesībām un līgumsaistībām, tomēr jāņem vērā, ka ne visus apstākļus ir iespējams paredzēt iepriekš, jo projekta dalībnieku intereses var būt atšķirīgas, līdz ar ko projekta risinājuma varianti var manīties līdz pat projekta īstenošanas uzsākšanai.

Slēdzot dalības līgumu, potenciālie projekta dalībnieki piekrīt tā nosacījumiem un tam, ka projekta izstrāde un īstenošana ir process, kuru veido dažādi savstarpēji saistīti pasākumi, piemēram, zemes novērtēšana, robežu novietojuma izmaiņu un piekļuves iespēju plānošana, vienošanās par zemes maiņu un citi, tāpēc dalības līguma saturā ir jāiekļauj nosacījumi attiecībā uz projekta dalībnieku pienākumiem segt projekta izstrādes un īstenošanas izmaksas, tai skaitā, zemes kadastrālās uzmērīšanas pakalpojuma izmaksas, proporcionāli katra projekta dalībnieka projektā iekļautajai zemes platībai un atkarībā no individuālā ieguvuma.

Tāpat vienlīdz būtiski ir vienoties par projekta dalībnieku tiesībām izstāties vai tikt izslēgtiem no projekta dažādos tā posmos, tas ir, paredzot atsevišķu zemes vienību izslēgšanu no projekta teritorijas, neradot apdraudējumu citu projekta risinājumu izstrādei, tādejādi veicinot atvērtu un pārmaiņām pielāgojamu lēmumu pieņemšanas procesu. Ja kāds no projekta dalībniekiem izstājas no projekta tā izstrādes un īstenošanas posmos, Valsts zemes dienests izvērtē, vai projektu ir iespējams turpināt un informē par to visus pārējos projekta dalībniekus.

Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai:

1) paredz Zemes pārvaldības likumā:

1.1) noteikt, ka dalības līgumu noslēdz pēc lēmuma par projekta uzsākšanu pieņemšanas;

1.2) noteikt, ka lēmums par zemes konsolidācijas uzsākšanu stājas spēkā pēc tam, kad dalības līgumu noslēguši visi projekta potenciālie dalībnieki;

1.3) svītrot Zemes pārvaldības likuma 10. panta otrajā daļā prasību par kreditora piekrišanu;

2) Zemes konsolidācijas noteikumos noteikt:

2.1) ka potenciālie projekta dalībnieki paraksta apliecinājumu par gatavību dalībai zemes konsolidācijā un par to, ka apzinās nepieciešamību atturēties no nekustamā īpašuma tiesību ierobežošanas projekta laikā un sekām nekustamā īpašuma tiesību ierobežošanā;

2.2) gadījumus, kādiem iestājoties nav iespējams sasniegt zemes konsolidācijas mērķi, kā rezultātā pieņems lēmums par atteikumu uzsākt zemes konsolidāciju, piemēram, zemes konsolidācijas ierosinātāja ieceri iespējams realizēt ar citiem efektīvākiem risinājumiem (izstrādājot detālpārplānojumu, zemes ierīcības projektu, tehnisko projektu vai slēdzot līgumu, piemēram, servitūta nodibināšanai), vai nav iespējams noteikt tādu projekta teritoriju, lai realizētu zemes konsolidācijas ierosinātāja ieceri (nepietiekošs projekta dalībnieku skaits, projekta teritorija neatbilst kritērijiem), vai arī tad, ja kāds potenciālais projekta dalībnieks atsakās piedalīties projektā, neparakstot dalības līgumu, teritoriālo vai juridisko šķēršļu gadījumā;

2.3) Valsts zemes dienesta tiesības un pienākumu izvērtēt projekta izstrādes uzsākšanas, turpināšanas un īstenošanas iespējas, ja kāds projekta dalībnieks atsakās piedalīties projektā, neparakstot dalības līgumu vai izstājas no projekta kādā tā izstrādes vai īstenošanas posmā;

2.4) projekta teritorijas izvēles kritērijus, tai skaitā projekta perspektīvās teritorijas noteikšanai, un vienas projekta teritorijas platības robežšķirtnes;

2.5) dalības līguma noslēgšanas termiņu un būtiskākos nosacījumus, kā arī dalības līguma nepildīšanas sekas un dalības līguma laušanas gadījumus, piemēram, ja par projekta izstrādes īstenošanas pārtraukšanu vienojošies projekta dalībnieki, kā arī ietverot pienākumu vienoties savā starpā par maksu un samaksas kārtību projektā paredzētās zemes atsavināšanas gadījumos, informējot par to Valsts zemes dienestu;

2.6) termiņu, kādā projekta dalībniekiem ir tiesības izteikt iebildumus un priekšlikumus par dalības līguma projekta saturu;

2.7) Valsts zemes dienesta pienākumu projekta dalībnieku sniegto iebildumu izvērtēšanai un attiecīgu izmaiņu veikšanai dalības līguma projektā.

3.2. ZEMES KONSOLIDĀCIJAS PROJEKTA IZSTRĀDE

3.2.1. Pakalpojumu sniedzēju izvēle

Zemes konsolidācija kā zemes izmantošanas plānošanas instruments ir piemērota dažādām teritorijas attīstības iecerēm, tāpēc, lai veiktu zemes robežu pārkārtošanu, ir nepieciešama zemes īpašnieku sadarbība. Atkarībā no projekta izstrādes mērķa un teritorijas veidosies projekta dalībnieku grupas, kurām visā projekta izstrādes un īstenošanas gaitā būs jāveic lēmumu pieņemšana sadarbībā gan ar pakalpojumu sniedzējiem, gan Valsts zemes dienestu un pašvaldību.

Projekta izstrādi veic speciālists, kuram ir derīgs profesionālās darbības sertifikāts zemes ierīcības darbu veikšanai visā projekta izstrādes laikā, kā arī kvalitatīva un nozīmīga profesionālā pieredze, kas vērtējama pēc izstrādātajiem zemes ierīcības projektiem. Papildus ir jānodrošina augšņu speciālista piesaiste zemes novērtēšanā un projekta sagatavošanā, ja nepieciešams papildināt zemes ierīkotāja profesionālās kompetences.

Lai gan projekta izstrāde un īstenošana ir nodalīti projekta posmi (tāpat kā zemes ierīcības projekta izstrāde un īstenošana), un Zemes pārvaldības likums nenosaka, ka projekta izstrādē ir nepieciešama mērnieka dalība, ir vairāki iemesli, kāpēc jau sākotnēji vēlams gan zemes ierīkotāja, gan mērnieka izvēle. Pirmkārt, projekta teritorijā var atrasties arī zemes

vienības, kuru faktiskā platība var būtiski atšķirties no juridiski noteiktās (zemes vienības, kuru robežas ir noteiktas ar ierādīšanas metodi vai projektētas bez kadastrālās uzmērīšanas). Šādu zemes vienību novērtēšanai var būt nepieciešama robežu novietojuma precizēšana, lai noteiktu atbilstošu zemes relatīvā novērtējuma attiecību: pēc pārrunām ar projekta dalībniekiem zemes ierīkotājam būtu jānodrošina mērnieka pieaicināšana atsevišķu robežposmu apsekošanā. Ja zemes ierīcības speciālists ir sertificēts arī zemes kadastrālās uzmērīšanas darbu veikšanai, robežu apsekošanas vai atjaunošanas darbībām nav nepieciešams izmantot citas personas pakalpojumus. Otrkārt, zemes konsolidācijā jaunveidojamo zemes vienību robežas tiek projektētas, saglabājot līdzvērtīgu nekustamo īpašumu zemes relatīvā novērtējuma vērtību, kas noteikta pēc aktuāliem datiem par zemes kvalitatīvajiem rādītājiem. Veicot zemes robežu noteikšanu, ir būtiski izprast projekta risinājumu pamatojumu, tāpēc vēlams projekta izstrādātāju un īstenotāju sadarbība.

Šo apsvērumu dēļ Zemes konsolidācijas noteikumos jāiekļauj prasība par to, ka projektu izstrādā un kadastrālās uzmērīšanas darbus veic viena persona, neatkarīgi no uzņēmējdarbības formas, kādā tā darbojas.

Ja projekta izstrādi ierosina vietējā pašvaldība vai valsts tiešās pārvaldes iestāde par teritoriju, kurā zemes atrodas citu personu īpašumā vai tiesiskajā valdījumā, pakalpojumu sniedzēju atlase un finansēšana noritēs atšķirīgi, nekā apvienojoties nelielai vietējo zemes īpašnieku grupai savstarpējo zemes robežu pārkārtošanai.

Ja projektu finansē no vienas vai vairāku publisku personu līdzekļiem un ir piemērojama kāda no Publisko iepirkumu likumā noteiktajām iepirkumu procedūrām, personas savstarpēji vienojas par iepirkuma organizēšanu, iepirkumu komisijas darbā ņemot vērā visu projekta dalībnieku intereses. Lai nodrošinātu visu projekta dalībnieku interešu pārstāvību, Zemes konsolidācijas noteikumos jāiekļauj norma, ka katram projekta dalībniekam jānoslēdz līgums ar pakalpojumu sniedzēju, kā arī laiks, kādā veicama pakalpojuma sniedzēja izvēle. Tāpat Zemes konsolidācijas noteikumos jāparedz projekta dalībniekiem pienākums iesniegt Valsts zemes dienestā ar pakalpojumu sniedzēju noslēgtā līguma kopiju, lai pārliecinātos par dalības līguma izpildi. Ja projekta dalībnieki līgumu ar pakalpojumu sniedzēju nebūs noslēguši noteiktajā termiņā, dalības līgums tiks laužts un Valsts zemes dienestam radīsies pienākums izvērtēt projekta izstrādes uzsākšanas iespēju. Ja zemes konsolidācijas mērķi nebūs iespējams sasniegt, iesaistot projektā to dalībnieku rīcībā esošo zemi, kuri būs noslēguši līgumu ar komersantu par projekta izstrādi, Valsts zemes dienestam būs pienākums pieņemt lēmumu par zemes konsolidācijas izbeigšanu. Šī dalības līguma vienpusējā atkāpšanās iespēja, tāpat kā pakalpojuma līguma noslēgšanas termiņš, tiks paredzēts gan Zemes konsolidācijas noteikumos, gan dalības līgumā.

Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai,

paredz noteikt Zemes konsolidācijas noteikumos:

1) termiņu, kādā pēc lēmuma par projekta izstrādes uzsākšanu pieņemšanas, projekta dalībniekiem jāizvēlas pakalpojumu sniedzējs un jāiesniedz Valsts zemes dienestam ar to noslēgtā līguma nepaliecīgā kopija vai informācija par pakalpojuma sniedzēju un ar to noslēgto līgumu (līguma datums, pakalpojumu apraksts, pakalpojumu izpildes uzsākšanas un pabeigšanas termiņi);

2) ka līgumu par pakalpojumu sniegšanu pakalpojumu sniedzējs vai komersants, kurš pārstāv zemes ierīkotāju, mērnieku vai citus ar projekta izstrādi un īstenošanu saistītos speciālistus, slēdz ar katru projekta dalībnieku, to apvienību vai ar institūciju atkarībā no projekta finansēšanas veida;

3) ka pēc projekta dalībnieku pieprasījuma Valsts zemes dienests izstrādā pakalpojumu sniedzēja atlases kritērijus un sagatavo ieteikumus pakalpojumu līguma nosacījumu sagatavošanā, kā arī sniedz konsultācijas un piedalās pakalpojumu sniedzēja izvēlē vai iepirkumu komisijas darbā;

4) Valsts zemes dienesta tiesības vienpusēji laužt dalības līgumu ar projekta dalībnieku, kurš nenoslēdz līgumu ar pakalpojuma sniedzēju noteiktajā termiņā.

3.2.2. Zemes platības noteikšana

Viens no veidiem, kā noteikt projektā iekļautās zemes vienības faktisko platību, ir veikt zemes kadastrālo uzmērīšanu atbilstoši Mērniecības noteikumiem. Tā kā zemes kadastrālā uzmērīšana lieki sadārdzinās projekta izmaksas, jo parasti pēc zemes konsolidācijas zemes vienības robežu konfigurācija mainīsies, nebūtu pamatoti izvirzīt prasību veikt zemes kadastrālo uzmērīšanu pirms zemes konsolidācijas, kas būs aktuāla tikai projekta izstrādes laikā (1 – 3 gadu periods).

Piedāvātais risinājums paredz, ka katras projekta teritorijas zemes vienību robežas zemes ierīkotājs izvērtē individuāli, uzsākot projekta izstrādi, lai pārliecinātos, vai ir nepieciešams veikt atsevišķas zemes kadastrālās uzmērīšanas darbības (robežu apsekošanu dabā un, ja nepieciešams, projekta teritorijas ārējo robežu atjaunošanu), kā arī precizēt kartogrāfisko materiālu zemes relatīvā novērtējuma aprēķināšanai un robežu projektēšanai.

Zemes ierīkotājs izvērtē ierādīto un projektēto zemes vienību robežu novietojumu, balstoties uz kadastra kartes datiem, topogrāfisko informāciju, ortofoto un arhīva dokumentiem, kā arī zemes īpašnieku norādījumiem par robežu atrašanās vietu apvidū.

Ja zemes ierīkotājs atzīst, ka atsevišķu zemes vienību faktiskā platība var būtiski atšķirties no juridiski noteiktās un ir nepieciešama robežu novietojuma precizēšana, pēc pārrunām ar projekta dalībniekiem projekta izstrādē ir jānodrošina mērnieka pieaicināšana atsevišķu robežposmu apsekošanā. Liela daļa zemes ierīcības speciālistu ir sertificēti arī zemes kadastrālās uzmērīšanas darbu veikšanai, tāpēc vairumā gadījumu robežu apsekošanas vai atjaunošanas darbībām nebūs nepieciešams izmantot citas personas pakalpojumus.

Piedāvātais risinājums problēmas novēršanai,

paredz noteikt Zemes konsolidācijas noteikumus, ka zemes ierīkotāja pienākums ir, bastoties uz pieejamo informāciju par robežu novietojumu apvidū, izvērtēt, vai ierādīto un projektēto zemes vienību zemes robežu plānā noteiktās un faktiskās platības atšķirības var radīt riskus projekta izstrādē, un pieaicināt mērnieku, lai precizētu robežposmu atrašanās vietu un veiktu robežu apsekošanu vai atjaunošanu.

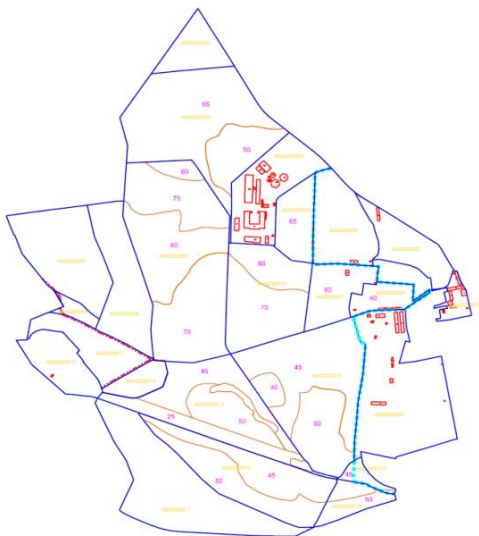
3.2.3. Zemes novērtēšana

Lai zemes relatīvā novērtējuma noteikšanā tiktu izmantota vienota pieeja, Valsts zemes dienests ir sagatavojis priekšlikumus, kā veicama zemes kvalitātes novērtēšana un kā ballēs noteiktais kvalitatīvais novērtējums izsakāms zemes relatīvā novērtējuma punktos.

Līdz 20. gadsimta deviņdesmito gadu sākumam izstrādātās augsnes un zemes kvalitātes novērtējuma kartes un to lauku darbu materiāli satur informāciju par lauksaimniecībā izmantojamās zemes vērtību, kas, izteikta ballēs, tiek izmantota dažādiem nolūkiem, tostarp zemes kadastrālajā vērtēšanā. Vietējā mērogā ģeogrāfiskā situācija aptuveni 30 gadu laikā var būt ievērojami mainījusies, turklāt zemes robežu pārkārtošanā īpaši jāņem vērā lauku ainavas neviendabīgais raksturs, kas veidojies dabas procesa un cilvēku darbības rezultātā. Iepriekšējās desmitgadēs piešķirtais produktivitāti raksturojošais novērtējums ir jāpārbauda apvidū, lai precizētu dažādu augšņu tipu un zemes lietošanas veidu kontūras un pārliecinātos, vai zemes kvalitātes vērtējums ballēm nav maināms.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes novērtējumā ir iekļauts noteikts vērtību veidojošo faktoru kopums: augsnes veids; augsnes granulometriskais sastāvs; iekultivēšanas pakāpe (trūdvielu %, aramkārtas dziļums); reljefs; erozija; mitruma režīms; akmeņainība; mehanizācija; citi lauku apsaimniekošanu traucējošie apstākļi. Lai veiktu agrāk noteiktā zemes kvalitatīvā novērtējuma pārbaudi un iegūtu aktuālus datus par teritoriju, sākotnēji jāveic digitālo augsnes un zemes kvalitatīvā novērtējuma kartes un zemes kvalitātes vērtēšanas un augsnes kartēšanas arhīva materiālu analīze savienojumā ar citiem informācijas avotiem: Kadastra informācijas sistēmas teksta un telpiskajiem datiem par projekta teritoriju;

ortofotokarti; meliorācijas karti; topogrāfisko karti; teritorijas plānojumu; augsnes agroķīmiskās izpētes datiem, ja tādi ir pieejami.



9. attēls. Zemes relatīvā novērtējuma kontūru piemērs

Balstoties uz novērojumiem apvidū un lauka darbiem augšņu noteikšanā, pārbauda:

- 1) augšņu kontūru atbilstību (ja nepieciešams, izdala jaunas kontūras);
- 2) mitruma apstākļu un melioratīvā stāvokļa izmaiņas;
- 3) zemes lietošanas veidu atbilstību;
- 4) akmeņainību un mehānizāciju traucējošo apstākļu izmaiņas;
- 5) esošo zemes kvalitātes novērtējuma kontūru atbilstību;
- 6) zemes kvalitātes novērtējuma atbilstību.

Pēc lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitatīvā novērtējuma pārbaudes sagatavo lauka žurnālu ar vēsturisko un aktuālo informāciju par zemes novērtējumu un zemes kvalitatīvā novērtējuma karti (skatīt 9. attēlu).

Meža zemes relatīvā novērtējuma noteikšanai izmanto meža zemes kvalitātes novērtējumu ballēs atbilstoši meža inventarizācijas materiāliem, ņemot vērā meža augšanas apstākļu tipu. Meža produktivitāte ir kokaugu krājas pieaugums kubikmetros uz vienu hektāru gadā; viens kubikmetrs gadā uz hektāru ir pielīdzināms septiņām zemes vērtības ballēm. Mežaudzes vērtība netiek iekļauta zemes vienības relatīvajā novērtējumā. Mežaudzes vērtību, izteiktu naudā, uzrāda pie attiecīgās zemes vienības un īpašuma relatīvā novērtējuma. Atsevišķas samaksas noteikšana zemes maiņas gadījumā ir panākama projekta dalībnieku savstarpējās vienošanās ceļā. Projekta dalībniekiem pastāvēs iespēja noteikt īpašus zemes vienību projektēšanā paredzamas nosacījumus, ja tie nav pretrunā ar pašvaldības teritorijas plānojumu, piemēram, nemainīt meža teritoriju projekta ietvaros.

Obligāts nosacījums veikt meža tehnisko inventarizāciju, lai iegūtu informāciju par meža augšanas apstākļu tipu un mežaudzes vērtību, varētu kavēt personu iesaistīšanos zemes konsolidācijā, jo, mainoties zemes robežām un piederībai, pēc projekta īstenošanas meža tehniskā inventarizācija būtu jāveic atkārtoti. Tāpat jāņem vērā, ka ne visām zemes vienībām būs veikta kadastrālā uzmērīšana, kas ir nepieciešams priekšnosacījums meža tehniskās inventarizācijas veikšanai.

Tieslietu ministrijas ieskatā, meža tehniskā inventarizācija būtiski paldzinātu un sadārdzinātu projekta izstrādi, turklāt zemes relatīvā novērtējuma noteikšanai nav nepieciešami visi meža tehniskās inventarizācijas dati. Līdz ar to būtu jāatrod alternatīva meža tehniskajai inventarizācijai, nosakot, ka pēc projekta dalībnieku ierosinājuma nelieliem meža nogabaliem meža augšanas apstākļa tipus nosaka, apsekojot projekta teritoriju dabā. Balstoties uz Pilotprojekta rezultātiem, konstatēts, ka nelieliem meža zemes nogabaliem (līdz 8 ha) meža augšanas apstākļu tipu dabā bez speciālām zināšanām meža taksācijas jautājumos var noteikt arī speciālists ar zināšanām un pieredzi augsnes kvalitātes noteikšanā.

Meža zemes kvalitatīvo novērtējumu nosaka analītiski. Vispirms izvēlas atbilstoši meža nogabala atrašanās vietai attiecīgajam meža augšanas apstākļu tipam Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumu Nr.305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" (turpmāk – Kadastrālās vērtēšanas noteikumi) 8.pielikumā noteiktās meža zemes balles uz hektāru (balles/ha). Lai plānotu projektā iekļauto zemes vienību izvietojumu, meža zemēm un lauksaimniecības zemēm noteiktiem rādītājiem ir jābūt salīdzināmiem, tāpēc meža zemes kvalitatīvais novērtējums ir jāizsaka lauksaimniecības zemes kvalitatīvajā novērtējumā.

Lai meža zemes kvalitatīvo novērtējumu, izteiktu lauksaimniecības zemes kvalitatīvajā novērtējumā, saskaņā ar Kadastrālās vērtēšanas noteikumu 34. punktu nosaka meža zemes ballēm atbilstošo kvalitātes grupu, ko pielīdzina Kadastrālās vērtēšanas noteikumu 27. punktā atbilstošajai lauksaimniecības zemes kvalitātes grupai. Meža zemes kvalitatīvo novērtējumu, izteiktu lauksaimniecības zemes kvalitatīvajā novērtējumā, iegūst kā ballēs uz hektāru noteikto meža zemes kvalitātes novērtējuma attiecību pret aprēķināto lauksaimniecībā izmantojamai zemei noteikto bāzes vērtību un meža zemei noteikto bāzes vērtību attiecību. Analītiskā ceļā iegūto meža zemes kvalitatīvo novērtējumu, izteiktu lauksaimniecības zemes kvalitatīvajā novērtējuma ballēs atzīmē lauka žurnālā.

Zemes vērtēšanas materiālu izpētē un lauka darbu veikšanā ir nepieciešamas zināšanas par augsni. Zemes kvalitatīvo novērtējumu var veikt zemes ierīkotājs, kura izglītība un profesionālā pieredze apliecina zemes novērtēšanai nepieciešamās prasmes. Zemes ierīkotājs projekta izstrādē var piesaistīt papildus speciālistus augšņu jomā.

Lai nodrošinātu zemes novērtēšanas caurskatāmību, jāparedz, ka uz zemes apsekošanu zemes kvalitatīvajā novērtējuma rādītāju noteikšanai uzaicina projekta dalībniekus. Tomēr pastāv iespēja, ka visi projekta dalībnieki nevarēs piedalīties projekta apsekošanā. Tāpēc jāparedz, ka projekta dalībnieku nepiedalīšanās teritorijas apsekošanā nav šķērslis zemes novērtēšanai pie nosacījuma, ka projekta dalībnieks ir bijis pienācīgi informēts par projekta teritorijas apsekošanas laiku un nav lūdzis to pārcelt uz citu laiku.

Zemes relatīvo novērtējumu, ko atspoguļo zemes relatīvajā novērtējuma kartē un sarakstā, zemes ierīkotājs nosaka, izmantojot zemes kvalitatīvajā novērtējuma informāciju. Zemes kvalitatīvajā novērtējuma karte pēc būtības ir aktualizēta zemes vērtēšanas karte, kas satur informāciju par svarīgākajiem zemes produktivitātes rādītājiem. Šī informācija nākotnē var būt noderīga arī citās ar augsnes un ainavas zinātnei saistītās jomās vai kadastrālās vērtības bāzes noteikšanā. Pārējās zemes (krūmāji, pārmitras ieplakas, ūdens objekti) relatīvo novērtējumu nosaka salīdzinājumā ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi.

Zemes relatīvo novērtējumu izsaka punktos, nevis ballēs, punktu aprēķinā ņemot vērā projekta atrašanās vietu (zemes vienību novietojumu pašvaldības administratīvajā teritorijā). Zemes kvalitātes novērtējuma korekcija veicama, ņemot vērā attiecīgās projekta teritorijas daļas novietojumu teritoriālajā vienībā un tā ietekmi uz nekustamā īpašuma tirgus cenu, izmantojot jaunāko lauksaimniecībā izmantojamās zemes kadastrālās vērtību bāzes informāciju par pašvaldības administratīvi teritoriālā iedalījuma vienībām.

Ņemot vērā minēto, secināms, ka zemes relatīvajā novērtējuma kartē un sarakstā atspoguļotais zemes relatīvais novērtējums ir attiecīgajā teritoriālajā vienībā punktos izteikts zemes kvalitatīvais novērtējums. Šāda zemes relatīvajā novērtējuma noteikšanas metodika paredz, ka pirms un pēc zemes konsolidācijas zemes vienību vērtība nemainās.

Atbilstoši Zemes pārvaldības likumam projekta grafisko daļu zemes ierīkotājs saskaņo ar visiem projekta dalībniekiem. Tā kā zemes relatīvais novērtējums ir pamats projekta risinājuma izvēlei (līdzvērtīgas zemes vienību platības tiek plānotas atkarībā no zemes vērtības), zemes relatīvajā novērtējuma karte ir savlaicīgi jānosaka ar projekta dalībniekiem, lai iegūtu apstiprinājumu par piekrišanu zemes vērtēšanas rezultātu izmantošanai turpmākajā projekta risinājumā (zemes robežu pārkārtošanas) plānošanā.

Saņemot projekta dalībnieku iebildumus par zemes relatīvo novērtējumu, zemes ierīkotājs un, ja projekta izstrādē piesaistīts augšņu eksperts, sadarbojoties ar to, izvērtē projekta dalībnieku izteiktos iebildumus un, ja nepieciešams, veic teritorijas atkārtotu apsekošanu, koriģējot zemes kvalitatīvajā novērtējuma karti un zemes relatīvo novērtējumu.

Zemes ierīkotājs sagatavo arī zemes relatīvajā novērtējuma kartes paskaidrojuma rakstu, kurā iekļauj informāciju par zemes kvalitatīvajā un relatīvajā novērtējuma noteikšanas procesu un rezultātiem, kā arī apkopojumu par veiktajām pārrunām, vienošanos un iebildumiem, to risinājumiem.

Zemes relatīvajā novērtējuma karti projekta dalībnieki saskaņo, to parakstot, bet iebildumu gadījumā – parakstot paskaidrojuma rakstu.

Kāda projekta dalībnieka atteikšanās saskaņot zemes relatīvā novērtējuma karti, nenorādot pamatotu iebildumu, nav iemesls pārtraukt projekta risinājumu izstrādi. Līdz ar to zemes ierīkotājs turpina projekta izstrādi, plānojot zemes vienību robežu pārkārtojumus atbilstoši noteiktajam zemes relatīvajam novērtējumam. Projekta dalībnieki, kuri nepiekrīt zemes ierīkotāja izstrādātajam projekta risinājumam zemes relatīvā novērtējuma dēļ, izstājas no turpmākās dalības projektā ar pienākumu segt izstrādes gaitā radušās izmaksas atbilstoši līgumam ar pakalpojuma sniedzēju un dalības līguma nosacījumiem.

Zemes pārvaldības likums paredz, ka līdz 2020. gadam Latvijā tiks izveidota jauna Zemes kvalitātes novērtējuma informācijas sistēma, kas saturēs aktuālus datus par lauksaimniecībā izmantojamās zemes un meža zemes kvalitatīvo novērtējumu. Līdzko minētajā sistēmā būs pieejami dati par zemes kvalitatīvajiem rādītājiem, tie varēs tikt izmantoti projektu izstrādē, ievērojami atvieglojot zemes vērtēšanas procesu un zemes relatīvā novērtējuma attiecības noteikšanu. Tā kā sistēmas tapšanas procesā tiks pilnveidota esošā zemes kvalitātes vērtēšanas metodika, jāņem vērā, ka tas var rosināt izmaiņas arī šajā ziņojumā piedāvātajā zemes vērtēšanas pieejā projektu izstrādei.

Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai

paredz Zemes konsolidācijas noteikumus noteikt:

- 1) zemes relatīvā novērtējuma noteikšanas kārtību, zemes relatīvā novērtējuma kartes un paskaidrojuma raksta saturu, izstrādes un saskaņošanas kārtību un zemes relatīvā novērtējuma pārbaudes veikšanu projekta dalībnieku celto iebildumu atrisināšanai;
- 2) ka nelieliem meža nogabaliem meža kvalitatīvo novērtējumu veic pēc meža augšanas apstākļu tipa, ko attiecīgais speciālists nosaka apsekojot mežu dabā.

3.2.4. Piekļuves iespēju plānošana

Projekta izstrādē jāparedz nosacījumi par pievienojumu plānošanu pašvaldības un valsts ceļiem.

Ja projekta teritoriju šķērso pašvaldības ceļš - zemes vienību robežas pārkārtojamas tā, lai piekļuve jaunveidojamām zemes vienībām tiktu nodrošināta no esoša pievienojuma pašvaldību ceļam vai plānota pievienojuma pašvaldību ceļam, ja saņemta pašvaldības rakstveida atļauja pievienojuma ierīkošanai.

Jaunveidojamo zemes vienību robežās projektējama piekļuve no esoša pievienojuma valsts autoceļam vai plānota pievienojuma valsts autoceļam, ja saņemta valsts akciju sabiedrības "Latvijas Valsts ceļi" rakstveida atļauja, šādos gadījumos:

- 1) ja projekta teritoriju šķērso valsts autoceļš, bet nešķērso pašvaldības ceļš;
- 2) ja projekta teritoriju šķērso gan valsts autoceļš, gan pašvaldības ceļš, kuram nav esoša pievienojuma jaunveidojamai zemes vienībai, un pievienojuma plānošanai no pašvaldības ceļa nav saņemta pašvaldības rakstveida atļauja;
- 3) ja zemes robežu pārkārtošana nav iespējama tā, lai piekļuve jaunizveidotajām zemes vienībām tiktu nodrošināta no esoša vai plānota pievienojuma pašvaldību ceļam.

Lai atvieglotu projekta izstrādi, Ministru kabineta 2008. gada 7. jūlija noteikumos Nr. 505 "Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem" jāparedz, ka ceļa pievienojums valsts autoceļam projektējams arī zemes konsolidācijas projektā, nevis vienīgi izstrādājot detālplānojumu. Tādējādi ceļa pievienojumu plānošanā projekts pildītu detālplānojumam līdzvērtīgu funkciju.

Lai nodrošinātu zemes konsolidācijas jēgu un būtību, projekta ietvaros risināmas piekļuves problēmas gan projektā iekļautajām zemes vienībām, gan ar to saistītām zemes vienībām, primāri paredzot projektā zemes vienību zem plānotajiem transporta infrastruktūras objektiem, kā arī esošajiem, gadījumos, kad tie pieder valstij vai pašvaldībai, bet zeme zem tiem citām personām, izdalīšanu atsevišķās zemes vienības.

Pēc projekta īstenošanas zem transporta infrastruktūras objektiem izdalītās zemes atsavināšana notiktu atbilstoši sabiedrības vajadzībām nepieciešamā īpašuma atsavināšanas jomu regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā vai zem transporta infrastruktūras objektiem izdalītās zemes izmantošana zemes pārvaldības jomu regulējošos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Ja piekļuvi projektā jaunizveidotajām zemes vienībām nebūs iespējams nodrošināt ne no pašvaldības ceļa vai ielas, ne valsts autoceļa vai citiem zemes pārvaldības jomu regulējošos normatīvajos aktos noteiktajiem ceļu izmantošanas nosacījumiem, projektā būs risināms jautājums par ceļa servitūtu nodibināšanu.

Vispārīgā kārtībā ceļa servitūtus nodibina ar līgumu. Arī zemes konsolidācijas procesā ceļa servitūtus paredzēts nodibināt ar līgumu. Lai neradītu zemes konsolidācijā nepieciešamību pēc papildus administratīvajiem resursiem kontroles mehānisma radīšanai tam, lai ceļa servitūta nodibināšanas līgums starp attiecīgo kalpojošo un valdošo nekustamo īpašumu īpašniekiem tiek noslēgts pēc īpašuma tiesību pārreģistrācijas zemesgrāmatā, tad līgums par ceļa servitūta nodibināšanu saskaņā ar Civillikuma 1233.pantu tiks slēgta to potenciālo zemes vienību ieguvēju starpā, pa kuru zemes vienībām projektā tiks plānots ceļa servitūts. Ņemot vērā to, ka projektā paredzētie piekļuves risinājumi, tai skaitā nodibināmie ceļa servitūti, savlaicīgi būs zināmi visiem projekta dalībniekiem, jo viens no projekta izstrādes pabeigšanas kritērijiem ir projekta saskaņošana ar tā dalībniekiem, tad administratīvā sloga mazināšanai, līgums par ceļa servitūta nodibināšanu tiks iekļauts zemes maiņas līgumā. Analogiski zemes konsolidācijas procesā sakārojams arī jautājums par nevajadzīgo servitūtu izbeigšanu. Savukārt gadījumos, kad zemes reformas laikā nodibinātajiem ceļa servitūtiem nebūs noteikti valdošie vai kalpojošie īpašumi, līgums par ceļa servitūta nodibināšanu vai izbeigšanu būs slēdzama atbilstoši pašvaldības sniegtajam apliecinājumam par ceļa servitūta valdošajiem un kalpošajiem īpašumiem.

Informācija par ceļa servitūta nodibināšanas vai izbeigšanas nepieciešamību tiks saskaņota arī ar attiecīgo pašvaldību Zemes pārvaldības likuma 11.panta sestās daļas 2.punktā noteiktajā kārtībā.

Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai paredz:

- 1) Ministru kabineta 2008. gada 7. jūlija noteikumos Nr. 505 "Noteikumi par pašvaldību, komersantu un māju ceļu pievienošanu valsts autoceļiem" noteikt, ka ceļu pievienojumi veidojami arī projekta ietvaros, paredzot arī to likvidēšanas kārtību;
- 2) Zemes konsolidācijas noteikumos:
 - 2.1) iekļaut piekļuves plānošanas pamatnosacījumus attiecībā uz piekļuves iespēju nodrošināšanu dažādas nozīmes ceļiem;
 - 2.2) noteikt projektā un tā paskaidrojuma rakstā iekļaujamās informācijas saturu par nodibinātajiem, nodibināmiem un izbeidzamajiem ceļa servitūtiem;
- 3) Zemes pārvaldības likumā paredzēt, ka, izstrādājot projektu, zeme, kas nepieciešama ceļu tīkla vai citas publiskās infrastruktūras un pārējo sabiedrības vajadzību nodrošināšanai nepieciešamo projektu īstenošanai, projektā tiek izdalīta kā atsevišķa zemes vienība arī gadījumā, ja netiek mainītas īpašuma tiesības, jo nav līdzvērtīgas zemes maiņas iespēju.

3.2.5. Projekta saskaņošana un apstiprināšana

Pirms Valsts zemes dienesta lēmuma pieņemšanas par projekta apstiprināšanu saskaņošana ir noslēdzošā projekta izstrādes posma darbība, ar kuru projekta dalībnieki pauž piekrišanu projekta risinājumam un pašvaldība, kā arī tiešās valsts pārvaldes iestādes apstiprina tā atbilstību izstrādes nosacījumiem.

Līdzīgi kā zemes ierīcības projektu izstrādē, zemes ierīkotājs veic konsultācijas ar projekta dalībniekiem arī projekta izstrādē – plānojot zemes vienību sadali vai robežu

pārkārtošanu, piedaloties vairākiem zemes īpašniekiem. Tomēr, atšķirībā no zemes ierīcību projektu izstrādes, plānojot zemes vienību sadali vai robežu pārkārtošanu, zemes ierīkotājs veic konsultācijas arī ar pašvaldību un attiecīgajām tiesās valsts pārvaldes iestādēm. Sagatavojot projekta grafisko daļu saskaņošanai, tā ir izstrādes gaitā apspriesta un izvērtēta projektēto robežu novietojuma versija, tomēr bez projekta dalībnieku saskaņojuma nav iespējams pārliecināties par tās atbilstību visu iesaistīto pušu interesēm institūciju izsniegto izstrādes nosacījumu ietvarā.

Projekta saskaņošanu projekta dalībnieki, pašvaldības un tiesās valsts pārvaldes iestāžu pārstāvji veic analogiski kā zemes ierīcības projekta saskaņošanu, tas ir, elektroniski parakstot projekta grafisko daļu, projekta izdruku vai pievienojot apliecinājumu par projekta grafiskās daļas saskaņošanu kā atsevišķu dokumentu.

Ņemot vērā to, ka zemes relatīvā novērtējuma piemērošana zemes vienību robežu pārkārtošanā nozīmē, ka jaunveidojamo zemes vienību zemes platība un atrašanās vieta (sasniedzamība, vides apstākļi) var atšķirties no sākotnēji iecerētā, nevar izslēgt iespēju, ka projekta dalībnieki nepanāk vienošanos par vēlamu projekta iznākumu vai nav apmierināti ar zemes ierīkotāja izstrādāto piedāvājumu. Lai mazinātu strīdu rašanās iespējamību, jādod iespēja pašiem projekta dalībniekiem vienoties par projekta izstrādes pārtraukšanu.

Projekta dalībniekam, atsakoties veikt projekta saskaņošanu, ir tiesības izteikt iebildumus par projekta risinājumu un, ja tie ir ietverami projekta risinājumā, zemes ierīkotājam projekts ir jāpārstrādā un tas jāaskaņo ar projekta dalībniekiem no jauna.

Projektu zemes ierīkotājs izstrādā, līdz vairs nav risinājumu, lai sasniegtu projekta izstrādes mērķi.

To projekta dalībnieku, kuri atsakās saskaņot projektu, zemes vienības saglabā esošajās robežās un projekta grafiskā daļa ar tiem vairs nav jāaskaņo, jo citi projekta risinājumi tieši neietekmē to nekustamo īpašumu vērtību vai izmantošanu.

Ja viena vai vairāku projektu dalībnieku iebildumu dēļ vairs nav iespējami citi zemes konsolidācijas varianti, zemes ierīkotājs projekta paskaidrojuma rakstā ietver argumentus par projekta izstrādes pārtraukšanu (zemes konsolidācijas izbeigšanu) un iesniedz tos Valsts zemes dienestam, kurš, izvērtējot zemes ierīkotāja sniegto informāciju, pieņem lēmumu par zemes konsolidācijas izbeigšanu.

Par samaksas kārtību un apjomu projekta izstrādes vai īstenošanas pārtraukšanas gadījumā projekta dalībnieki vienojas līgumā ar pakalpojumu sniedzēju.

Tāpat zemes konsolidācijas procesā būtiski ir ne tikai vienoties par saistību izpildi, bet arī vienoties par projekta dalībnieku tiesībām izstāties vai tikt izslēgtiem no projekta dažādos tā posmos, tas ir, paredzot atsevišķu zemes vienību izslēgšanu no projekta teritorijas, neradot apdraudējumu citu projekta risinājumu izstrādei un veicinot atvērtu un pārmaiņām pielāgojamu lēmumu pieņemšanas procesu.

Ja projekta dalībnieki saskaņo projekta risinājumus, zemes ierīkotājs papildina un precizē projekta paskaidrojuma rakstu par saskaņošanas gaitu un kopā ar projekta grafisko daļu iesniedz saskaņošanai pašvaldībā.

Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai:

1) paredz noteikt Zemes pārvaldības likumā regulējumu zemes konsolidācijas procesa izbeigšanai (pārtraukšanai):

- 1.1) ja par zemes konsolidācijas izbeigšanu vienojošies projekta dalībnieki;
- 1.2) projekta dalībnieks nenoslēdz līgumu ar pakalpojuma sniedzēju projekta izstrādi un projektā jaunizveidoto zemes vienību uzmērīšanu;
- 1.3) ja projekta izstrādē nav iespējams rast projekta izstrādes mērķim atbilstošus robežu pārkārtošanas risinājumus, ko saskaņo tie projekta dalībnieki, kuru nekustamos īpašumus projekta īstenošanā skartu projektēto zemes robežu maiņa;
- 1.4) ja projekta īstenošanu ierobežo neatrisināti juridiskie šķēršļi;

2) Zemes konsolidācijas noteikumus paredz noteikt:

2.1) gadījumus, kādiem iestājoties, zemes konsolidācija tiek izbeigta, piemēram, ja projekta dalībnieki nesaskaņo zemes relatīvā novērtējuma karti un nav citu zemes vērtības maiņas risinājumu, bet projekta izstrādes mērķi, bez zemes relatīvā novērtējuma karti nesaskaņojošajiem projekta dalībniekiem, nav iespējams sasniegt; ja projekta izstrādē nav iespējams rast projekta izstrādes mērķim atbilstošus robežu pārkārtošanas risinājumus tai projekta teritorijas daļai, kurā zemes īpašnieki pilda dalības līguma nosacījumus, tai skaitā saskaņo projektu tam noteiktajā laikā, vai arī nenoslēdz vienošanos par ceļa servitūta nodibināšanu vai izbeigšanu atbilstoši projekta risinājumam, kā arī gadījumos, ja projekta dalībnieki vienošies par projekta izstrādes vai īstenošanas pārtraukšanu, ja notārs konstatē šķēršļus īpašuma tiesību nostiprināšanai vai Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis atstāj nostiprinājuma līgumus bez ievēribas un citos gadījumos;

2.2) projekta saskaņošanas un projekta dalībnieku informēšanas kārtību zemes konsolidācijas izbeigšanas gadījumā.

3.3. ZEMES KONSOLIDĀCIJAS PROJEKTA ĪSTENOŠANA

3.3.1. Zemes kadastrālā uzmērīšana un zemes kadastrālās uzmērīšanas lietas sagatavošana un izvērtēšana

Lai zemes konsolidācijā vairāki mērnieki neveiktu atkārtotas zemes kadastrālās uzmērīšanas darbības un ekonomētu laika un finanšu resursus, zemes kadastrālā uzmērīšana ir jāuztic vienam mērniekam, kurš to īsteno plānveidīgi, izvērtējot visu jaunveidojamo zemes vienību robežu pārkārtošanas risinājumus. Zemes konsolidācijas noteikumos paredzams, ka mērnieka izvēle ir veicama jau pirms zemes konsolidācijas projekta izstrādes uzsākšanas, lai dotu priekšroku to zemes ierīkotāju piedāvājumiem, kas ir sertificēti arī zemes kadastrālās uzmērīšanas darbu veikšanai, vai slēgtu līgumus ar komersantiem, kas nodrošina kompetentu speciālistu klāstu visu projekta izstrādē un īstenošanā paredzēto uzdevumu izpildei. Tādējādi tiktu sekmēta lēmumu pieņemšanas pēctecība, pastāvīga iesaiste un konkrēta pakalpojumu sniedzēja atbildība par visu projekta gaitu. Protams, nav ierobežojamas projekta dalībnieku iespējas pārtraukt pirms projekta izstrādes noslēgto līgumu izpildi pēc projekta apstiprināšanas un izvēlēties citu speciālistu.

Projekta teritorijas ar dažādu zemes īpašumu struktūru un īpašie, ar zemes vērtēšanu saistītie nosacījumi jaunveidojamo zemes vienību projektēšanā zemes konsolidācijā ir iemesls Mērniecības noteikumos iekļaut speciālu regulējumu zemes kadastrālās uzmērīšanas efektīvākai norisei, vienkāršojot atsevišķas procedūras.

Atbilstoši Reģistrācijas noteikumu normām zemes kadastrālās uzmērīšanas dokumentu izvērtēšanas un kadastra datu reģistrācijas un aktualizācijas laiks atkarīgs no kadastra objektu sarežģītības pakāpes. Tāpat jāņem vērā, ka projekta īstenošanā iegūtie dati saistīti ar īpašuma tiesību maiņu, bet īpašuma tiesību nostiprināšana ir Zemesgrāmatu nodaļu kompetences jautājums, tāpēc dati par uzmērītajām jaunveidojamām zemes vienībām var tikt reģistrēti Kadastra informācijas sistēmā pēc tam, kad zemesgrāmatā mainīts īpašuma sastāvs atbilstoši projekta risinājumam. Savukārt īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā nepieciešami aktuāli dati par uzmērītajām zemes vienībām un uzmērīšanas rezultātā sagatavotie zemes robežu plāni. Ievērojot to, ka projekta platība var pārsniegt 200 ha un jaunveidojamās zemes vienības veidosies no vairāku Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto zemes vienību daļām, tad Reģistrācijas noteikumos zemes konsolidācijas īstenošanai jānosaka īpašs veicamais zemes kadastrālās uzmērīšana dokumentu izvērtēšanas un kadastra datu reģistrācijas un aktualizācijas process, paredzot Zemesgrāmatu likumā un Kadastra likumā, ka zemes kadastrālās uzmērīšanas dokumentu izvērtēšana tiek veikta pirms zemes maiņas līguma

sagatavošanas, bet kadastra datu reģistrācija un aktualizācija - pēc nostiprinājuma lūgumu izskatīšanas attiecīgajā Zemesgrāmatu nodaļā.

Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai:

- 1) paredz noteikt Mērniecības noteikumus, ka:
 - 1.1) par zemes kadastrālās uzmērīšanas ierosināšanas iesniegumu uzskatāms projekta dalībnieku saskaņotais un Valsts zemes dienesta apstiprinātais projekts, un to mērniekam nodod Valsts zemes dienests kopā ar lēmumu par projekta apstiprināšanu;
 - 1.2) projekts ir viens no zemes kadastrālās uzmērīšanas tiesiskā pamatojuma dokumentiem, uz kura pamata var noteikt jaunveidojamo zemes vienību robežas;
 - 1.3) robežu apsekošanā, atjaunošanā un noteikšanā jāpiedalās gan esošajiem zemes īpašniekiem vai tiesiskajiem valdītājiem un pierobežniekiem, gan arī nākamajiem jaunveidojamo zemes vienību ieguvējiem – projekta dalībniekiem, kuru zemes vienības skar atjaunojamos vai no jauna nosakāmos robežposmus, tādējādi atsakoties no prasības veikt atkārtotas zemes kadastrālās uzmērīšanas darbības, tostarp vairākkārtīgi uzaicināt pierobežniekus uz robežu apsekošanu vai noteikšanu;
 - 1.4) zemes konsolidācijas ietvaros robežzīmes, kas neatbilst zemes robežu plāniem, likvidē esošais zemes vienības īpašnieks, bet robežzīmes, kuras nav nepieciešams saglabāt jaunveidojamās zemes vienības robežas fiksēšanai, likvidē jaunveidojamo zemes vienību ieguvējs;
 - 1.5) par visām projektā jaunveidojamām zemes vienībām tiek sagatavota kopēja elektroniskā zemes kadastrālās uzmērīšanas lieta;
- 2) paredz Reģistrācijas noteikumus noteikt:
 - 2.1) īpašu zemes kadastrālās lietu izvērtēšanas termiņu, kurš pārsniedz šobrīd noteiktās 15 darbdienu;
 - 2.2) ka kadastra objekta reģistrācija un kadastra datu aktualizācija Kadastra informācijas sistēmā tiek veikta tikai pēc informācijas saņemšanas no Zemesgrāmatu nodaļas.

3.3.2. Zemes maiņas līguma slēgšana

Zemes maiņas līgumu sastādīšanai ir nepieciešami precīzi nekustamo īpašumu apjoma raksturojošie dati (ir veikta jaunveidojamo zemes vienību kadastrālā uzmērīšana atbilstoši projektam). Tā kā projekta īstenošana var būt atkarīga no visu projektā noteikto zemes vienību darījumu norises, zemes maiņas līgums ir slēdzams pēc zemes uzmērīšanas un zemes kadastrālās uzmērīšanas lietu izvērtēšanas, bet pirms jaunveidojamo zemes vienību reģistrācijas Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā.

Zemes konsolidācija ietver zemes robežu pārkārtošanu, kas saistīta ar kompleksu projekta dalībniekiem piederošā īpašuma sastāva maiņu, tāpēc Zemes konsolidācijas noteikumos jānosaka, ka projekta dalībnieki slēdz vienu kopēju zemes maiņas līgumu attiecībā uz visu projekta teritoriju par projektā iekļauto zemes vienību daļu maiņu vai pirkumu

Lai nodrošinātu zemes konsolidācijas procesa virzību, Zemes konsolidācijas noteikumos jānosaka, ka informāciju par projekta dalībniekiem piederošo īpašumu sastāva maiņām sniedz Valsts zemes Dienests. Informācijas sagatavošanai par zemes maiņas līgumā iekļaujamajiem datiem attiecībā uz projekta dalībniekiem piederošo īpašuma sastāva maiņām, Valsts zemes dienests apkopos šādus dokumentus:

- 1) projektu, kas atbilstoši Zemes pārvaldības likumam sastāvēs no paskaidrojuma raksta un grafiskās daļas un kurā ietverta robežu pārkārtošanas risinājumu ir saskaņojuši projekta dalībnieki;
- 2) projektā iekļauto un zemesgrāmatā neierakstīto zemes vienību tiesisko statusu apliecinājošos dokumentus;

- 3) zemes novērtēšanas ietvaros sagatavotos materiālus;
- 4) zemes kadastrālās uzmērīšanas dokumentus, tai skaitā projektā iekļauto zemes vienību robežu plānus;
- 5) informāciju par projektā paredzētajiem piekļuves iespēju risinājumiem u.c.

Lai reglamentētu projekta realizācijas laiku, Zemes konsolidācijas noteikumos jāparedz, ka projekta dalībniekiem zemes maiņas līgums ir jānoslēdz noteiktā termiņā, līdztekus regulējot sekas un atbildību par zaudējumiem zemes konsolidācijas procesa pārtraukšanas gadījumā, paredzot analogiski kā gadījumā, ja projekta dalībnieks nesaskaņo projekta grafisko daļu pēc tam, kad tajā iestrādāti viņa priekšlikumi.

Zemes maiņas līguma parakstīšana projekta dalībnieku starpā paredzēta privātā kārtā, bez obligātas notāra starpniecības.

Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai:

paredz Zemes konsolidācijas noteikumus:

- 1) noteikt, ka projekta dalībnieki slēdz vienu kopēju zemes maiņas līgumu, kura projektu sagatavo Valsts zemes dienests;
- 2) iekļaut dalības līguma satura galvenos punktus, kā arī zemes maiņas līguma noslēgšanas termiņus un sekas zemes maiņas līguma nenoslēgšanas gadījumā – projekta izstrādes izmaksu segšanas pienākumu.

3.3.3. Kadastra objekta reģistrācija un kadastra datu aktualizācija un īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā

Lai projekta jaunveidojamās zemes vienības ierakstītu zemesgrāmatā, pēc zemes kadastrālās uzmērīšanas lietas izvērtēšanas jā sagatavo nostiprinājuma lūgumi, kas jāparaksta projekta dalībniekiem un to parakstu īstumi jāpastiprina notariāli. Ievērojot bāriņtiesām privātpersonu parakstu apliecināšanai noteiktos ierobežojumus, kā arī zemes konsolidācijā veicamo zemes maiņas specifiku un iesaistāmo personu skaitu, parakstu apstiprināšana uz Zemesgrāmatu nodaļā iesniedzamajiem nostiprinājuma lūgumiem paredzama notāriem.

Tā kā notāru atlīdzības taksas tiek aprēķinātas saskaņā ar Ministru kabineta 2013. gada 3. septembra noteikumiem Nr. 737 "Noteikumi par zvērinātu notāru atlīdzības taksēm un to noteikšanas kārtību" tad konkrēta notāra izvēle, pie kura veicama visu nostiprinājuma lūgumu parakstīšana, organizējama atbilstoši projekta dalībnieku iepriekšējai pieredzei, atsauksmēm par notāra darbu un tam līdzīgiem kritērijiem..

Ministru kabineta 2016. gada 8. novembra sēdē (protokols Nr. 60 59. §) atbalstīts Tieslietu ministrijas izstrādātā konceptuālā ziņojuma "Par darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem" (turpmāk - **ziņojums "Par darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem"**) 2. risinājuma variants. Tas paredz noteikt elektronisku nostiprinājuma lūguma iesniegšanu Zemesgrāmatu nodaļā ne tikai darījumiem, kas noslēgti notariāla akta formā, bet arī privātiem darījumiem atbilstoši jau šobrīd praksē pastāvošajam datu apmaiņas risinājumam starp Notāru informācijas sistēmu un Valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu. Minētais nozīmē, ka atšķirībā no šobrīd Zemesgrāmatu likuma 58.pantā paredzētā pienākuma notāram iesniegt nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatā tikai pilnvarojuma gadījumā, kas izteikts nostiprinājuma lūgumā, lūgumā vai pilnvarā, un Zemesgrāmatu likuma 56.¹ pantā paredzētā pienākuma notāram iesniegt zemesgrāmatā elektronisko nostiprinājuma lūgumu, ja tā pamatā ir šī notāra taisīts notariāls akts, nākotnē elektronisko nostiprinājuma lūgumu notāram (arī bāriņtiesai) būs pienākums gatavot arī privātā kārtā noslēgtiem līgumiem un iesniegt tos zemesgrāmatā uz likuma pamata, bez īpaša pilnvarojuma.

Kā būtiskākais ieguvums ziņojumā "Par darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem" minēts privātpersonām mazinātais administratīvais slogs, jo notāram, iesniedzot nostiprinājuma lūgumu Zemesgrāmatu nodaļā, attiecīgais procesa posms vairs nav jāveic darījuma dalībniekiem.

Ziņojumā "Par darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem" atbalstītā risinājuma 2. variantā norādītie ieguvumi būtu attiecināmi arī uz zemes konsolidācijā veicamo īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatās (īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā tiek veikta nekavējoties, tiklīdz iestājušies tiesību nostiprināšanai nepieciešamie priekšnosacījumi; notāra sagatavotais nostiprinājuma lūgums tiek elektroniski iesniegts Zemesgrāmatu nodaļā, nodrošinot šī lūguma pirtiesību uz izpildījumu; Zemesgrāmatu nodaļā nostiprinājuma žurnāla aizpilde notiek uz zvērināta notāra elektroniski ievadītiem datiem nostiprinājuma lūgumā, izslēdzot nepieciešamību vienreiz elektroniskā veidā aizpildītus datus manuāli vadīt atkārtoti u.c.).

Nostiprinājuma lūguma formāts nosakāms kā vienots iesniegums Zemesgrāmatu nodaļai un Valsts zemes dienestam – šis dokuments būtu pamats gan kadastra objekta reģistrācijai un kadastra datu aktualizācijai, gan jaunu nostiprinājumu vai grozījumu tajos veikšanai zemesgrāmatas nodaļā, līdzīgi kā kopš 2015. gada 1. janvāra tiek sagatavoti citu Valsts zemes dienesta un Zemesgrāmatu nodaļu integrēto procedūru ietvaros gatavojamie iesniegumi.

Ja īpašuma tiesību pārgrozīšanai un nostiprināšanai nepieciešama trešās personas piekrišana, tad projekta dalībniekiem tā jāiesniedz notāram pirms nostiprinājuma lūguma sagatavošanas.

Lai projekta īstenošanā apvienotu Valsts zemes dienesta un Zemesgrāmatu nodaļu procedūras, ir jāveic grozījumi Kadastra likumā un Zemesgrāmatu likumā, nosakot informācijas apmaiņas kārtību starp abām institūcijām, kā arī notāru. Atbilstoši nostiprinājuma lūgumu paredzamajam saturam (zemes vienību sadale vai apvienošana dažādu nekustamo īpašumu sastāvā; nekustamā īpašuma sastāva maiņa; arī jaunu nekustamo īpašumu reģistrācija) to izskatīšanai zemesgrāmatā un kadastra objekta reģistrācijai vai kadastra datu aktualizācijai Kadastra informācijas sistēmā tiek plānoti šādi soļi:

- 1) notārs elektroniski nosūta nostiprinājuma lūgumu ar pievienotajiem dokumentiem par jaunveidojamām zemes vienībām attiecīgajai zemesgrāmatu nodaļai;
- 2) zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis izvērtē saņemtos nostiprinājuma lūgumus un tam pievienotos dokumentus;
- 3) ja Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis konstatē šķēršļus, lai projektā jaunizveidotās zemes vienības ierakstītu zemesgrāmatā, tas informē notāru un Valsts zemes dienestu;
- 4) Valsts zemes dienests reģistrē projektā jaunizveidotās zemes vienības un datus par tām Kadastra informācijas sistēmā, tai skaitā datus par veiktajiem zemes kadastrālās uzmērīšanas darbiem pēc tam, kad saņemta informācija no attiecīgās Zemesgrāmatu nodaļas par šķēršļu neesamību, lai ierakstītu zemesgrāmatā projektā jaunizveidotās zemes vienības;
- 5) pēc informācijas par kadastra objekta reģistrāciju un kadastra datu aktualizāciju Kadastra informācijas sistēmā saņemšanas īpašuma tiesības atbilstoši projektam tiek nostiprinātas zemesgrāmatā;
- 6) pēc īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā un zemesgrāmatu nodaļas paziņojuma saņemšanas par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, Valsts zemes dienests aktualizē datus Kadastra informācijas sistēmā par jaunveidojamo zemes vienību ieguvējiem.

Tā kā pastāv iespēja, ka, gatavojot nostiprinājuma lūgumus, notārs konstatē šķēršļus īpašuma tiesību nostiprināšanai vai Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis atstāj nostiprinājuma lūgumu bez ievērtības, kas izšķirīgi projekta īstenošanai, jāparedz regulējums zemes konsolidācijas procesa izbeigšanai (pārtraukšanai) arī šādos gadījumos un projekta dalībnieku atbildība zemes konsolidācijas izdevumu segšanai. Atbilstoši Zemes pārvaldības likuma 9.panta trešajā, ceturtajā un piektajā daļā noteiktajiem zemes konsolidācijas finansēšanas principiem projekta izmaksas var segt no dažādu personu līdzekļiem. Tas nozīmē, ka projekta izstrādes un īstenošanas izdevumi ne vienmēr attiecināmi uz projekta dalībniekiem. Tādējādi jau sākotnēji jāņem vērā atšķirīgie dalības nosacījumi atkarībā no projekta finansējuma

veidiem, kas papildus saistībām nodrošinātu, ka zemes konsolidācijā netiek aizskartas individuālās projekta dalībnieku īpašuma tiesības.

Lai samazinātu projekta īstenošanas izmaksas attiecībā uz īpašuma tiesību reģistrāciju zemesgrāmatā, Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumi Nr. 1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā" ir papildināmi ar normu, kas atbrīvotu projekta dalībniekus no valsts nodevas samaksas, kad izmaiņas nekustamā īpašuma sastāvā ir jāveic zemes konsolidācijas dēļ.

Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai:

- 1) paredz noteikt Zemes konsolidācijas noteikumos kārtību, kādā projekta dalībnieki izvēlas notāru;
- 2) paredz noteikt Kadastra likumā nostiprinājuma lūgumu kā vienotu dokumentu Valsts zemes dienestam kadastra objekta reģistrācijai un kadastra datu aktualizācijai Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā;
- 3) paredz noteikt Zemesgrāmatu likumā:
 - 3.1) kārtību, kādā vienotas procedūras ietvaros veicama īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā un kadastra objekta reģistrācija un kadastra datu aktualizācija zemes konsolidācijā;
 - 3.2) informācijas apmaiņas kārtību starp Zemesgrāmatu nodaļām, Valsts zemes dienestu un notāriem projekta īstenošanas posmā.
- 4) paredz veikt grozījumus Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumos Nr. 1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā", lai atbrīvotu projekta dalībniekus no valsts nodevas samaksas, ja zemes robežu pārkārtošana veikta projekta ietvaros.

3.3.4. Iedzīvotāju ienākuma nodoklis par kapitāla pieaugumu

Lai atbrīvotu projekta dalībniekus no iedzīvotāju ienākuma nodokļa par kapitāla pieaugumu samaksas, ievērojot zemes konsolidācijas pasākumu mērķi un nozīmi, likums "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" ir papildināms ar jaunu izņēmumu, paredzot, ka ar nodokli netiek aplikti ienākumi no nekustamā īpašuma atsavināšanas, kas atsavināts projekta īstenošanas gaitā.

Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai,

paredz izstrādāt grozījumus likumā "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli", kas paredzētu, ka projekta dalībniekiem nebūtu jāmaksā nodoklis par kapitāla pieauguma, ja zemes robežu pārkārtošana veikta projekta ietvaros.

3.3.5. Pirmreizējā īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā

Privātpersonu tiesiskajā valdījumā esošai zemei, par kuru likumā paredzētajā kārtībā ir pieņemts lēmums par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu vai piešķiršanu īpašumā par samaksu, jau ir veikta zemes kadastrālā uzmērīšana un ir izgatavots zemes robežu plāns, taču tā nav ierakstīta zemesgrāmatā. Lai gan tiesiskā valdījuma statuss nav šķērslis zemes vienības iekļaušanai projektā, taču darījumu veikšanai līdz projekta īstenošanas uzsākšanai projekta dalībniekiem būtu jāveic zemes ierakstīšana zemesgrāmatā. Lai pastiprinātu minēto pienākumu, Zemes konsolidācijas noteikumos būtu jāparedz, ka dalības līgumā iekļauj nosacījumu par privātpersonas pienākumu zemes ierakstīšanai zemesgrāmatā līdz Valsts zemes dienesta lēmuma pieņemšanai par projekta apstiprināšanu.

Atšķirīga ir situācija ar zemi, kas pieder vai piekrīt pašvaldībai. Šajā situācijā pamatojošais dokuments zemes īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā ir, piemēram, pašvaldības domes (padomes) lēmums par zemes piederību vai piekritību pašvaldībai vai

Ministru kabineta rīkojums par zemes piederību vai piekritību valstij, kuri pieņemami pirms zemes kadastrālās uzmērīšanas, tai skaitā lēmums par zemes starpgabala piekritību pašvaldībai. Līdz ar minēto īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā valstij vai pašvaldībai veicama tikai pēc zemes kadastrālās uzmērīšanas.

Zemes konsolidācijas procesa gaitā nebūtu lietderīgi veikt zemes vienības kadastrālo uzmērīšanu, ja plānota tās robežas pārkārtošana. Nebūtu pamatoti noteikt pienākumu uzmērīt valstij un pašvaldībai piekritīgo vai piederīgo zemi, ierīkot robežzīmes, ierakstīt zemesgrāmatā, lai pēc projekta izstrādes zemes robežas atkal mainītu. Līdz ar minēto paredzams, ka atbilstoši projektam veicamā īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā uz valsts un pašvaldību tiesiskajā valdījumā esošo zemi veicama secīgi pēc pirmreizējās īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā atbilstoši pašvaldības domes (padomes) pieņemtajam lēmumam par zemes piederību vai piekritību pašvaldībai vai izdotajam Ministru kabineta rīkojumam par zemes piederību vai piekritību valstij. Lai atbilstoši tiem sagatavotu attiecīgus nostiprinājuma lūgumus, jāparedz pienākums pašvaldībai un valsts tiešās pārvaldes institūcijām iesniegt notāram projektā iekļauto un zemesgrāmatā neierakstīto zemes vienību tiesiskā statusu apliecinājošos dokumentus.

Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai,

paredz Zemes konsolidācijas noteikumus:

1) ietvert nosacījumu dalības līgumā par fizisko un juridisko personu pienākumu pirmreizējai īpašuma tiesību uz zemi nostiprināšanai zemesgrāmatā līdz Valsts zemes dienesta lēmuma pieņemšanai par projekta apstiprināšanu, kas iekļaujami;

2) noteikt pienākumu pašvaldībām un valsts tiešās pārvaldes institūcijām, kuru tiesiskajā valdījumā esošā zeme iekļauta projektā, iesniegt notāram visus normatīvajos aktos noteiktos īpašuma tiesību pirmreizējai nostiprināšanai zemesgrāmatā nepieciešamos dokumentus.

3.3.6. Publiskas personas mantas atsavināšana zemes konsolidācijā

Tā kā starp Atsavināšanas likuma regulējumu un Zemes pārvaldības likuma regulējumu esošā kolīzija ir risināma, ievērojot speciālā regulējuma (Atsavināšanas likums) priekšroku pret vispārīgo regulējumu (Zemes pārvaldības likums), tad, lai publiskas personas zemes atsavināšana zemes konsolidācijā nebūtu uzskatāma par izņēmumu no Zemes pārvaldības likumā 10. panta pirmajā daļā noteiktā un tiktu nodrošināta zemes konsolidācijas mērķu sasniegšana un procesa efektivitāte, Atsavināšanas likums jāpapildina ar regulējumu par rīcību ar publiskas personas mantu zemes konsolidācijas procesā.

Realizējot risinājumu, ka Ministru kabineta un pašvaldības atļauja zemes robežu pārkārtošanai zemes konsolidācijā (zemes atsavināšanai) nav vajadzīga, jo zemes konsolidācijas mērķis nav no tās atbrīvoties, bet gan uzlabot tās izmantošanas iespējas, izņemot gadījumus, kad projekta risinājums nepieļauj zemes maiņu ievērojot tās līdzvērtības principus vai projektā iekļauti zemes starpgabali, Atsavināšanas likumā jāparedz izņēmums, nosakot ka Ministru kabineta un pašvaldības jeb attiecīgās atvasinātās publiskās personas lēmēj institūcijas atļauja nav nepieciešama projektā iekļauto zemes vienību maiņai un zemes starpgabalu atsavināšanai.

Atbilstoši ārvalstu pieredzei, zemes konsolidācijas mērķi pilnvērtīgi var sasniegt tad, ja ir maksimāli pieejama tā saucamā brīvā zeme, kas rada iespēju konsolidējamo teritoriju saplānot pēc iespējas racionālāk. Latvijas gadījumā kā brīvā zeme var kalpot rezerves zemes fondā ieskaitītās un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantojotās zemes vienības, kā arī pašvaldībai piekrītošās un piederošās zemes, kuras nav nepieciešamas tās funkciju īstenošanai.

Lai nodrošinātu racionālu projekta teritorijas lielumu, kas veicinātu maksimālu zemes konsolidācijas mērķa sasniegšanu, Atsavināšanas likumā jānosaka, ka valstij vai pašvaldībai

piejerošās un piekritīgās zemes vienības, rezerves zemes fondā iekļautās un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantojās zemes vienības var mainīt pret līdzvērtīgām zemes vienībām ne tikai publiskas personas funkciju izpildes nodrošināšanai, bet arī zemes konsolidācijas ietvaros atbilstoši Zemes pārvaldības likumā noteiktajam.

Lai ievērotu vienlīdzīgu pieeju, mainot privātpersonas zemi ar privātpersonas zemi un mainot publiskas personas zemi ar privātpersonas zemi, abos gadījumos būtu nosakāms zemes relatīvais novērtējums. Tātad publiskas personas zemes maiņas gadījumā netiktu noteikta nosacītā cena naudas izteiksmē, kā to paredz esošā Atsavināšanas likuma redakcija, bet gan zemes relatīvais novērtējums zemes konsolidācijas vajadzībām. Savukārt, ja, pārkārtojot zemes vienību robežas, zemes relatīvais novērtējums pārsniegs noteikto pieļaujamās nesaistes robežu, pieļaujamās nesaistes robežu pārsniegusi zemes daļa tiks atsavināta par brīvu cenu.

Zemes atsavināšana zemes konsolidācijā par brīvu cenu tiktu noteikta tikai tad, kad, mainot zemes vienības vai daļu no tām, to relatīvais novērtējums pārsniegtu pieļaujamo nesaisti – tātad zemes konsolidācijā iesaistītajai personai būtu jāpērk tikai pieļaujamo nesaisti pārsniedzošā platība. Šādas situācijas var rasties, kad jaunveidojamo zemes vienību izvietojumu ietekmē, piemēram, ceļu un grāvju izvietojums konsolidējamā teritorijā, tādējādi nepieļaujot zemes vienību robežu pārkārtošanu tā, lai zemes relatīvais novērtējums pirms un pēc zemes konsolidācijas saglabātos nemainīgs vai zemes relatīvā novērtējuma pieļaujamās nesaistes robežās.

Tā kā Valsts zemes dienests ir viena no institūcijām, kuras uzdevumos ietilpst zemes konsolidācijas nodrošināšana, tad zemes konsolidācijā veicamo darbību sinhronizēšanai kā zemes vienību maiņā, tā arī pārdošanā gan attiecībā uz privātpersonu zemi, gan publiskas personas zemi, Atsavināšanas likumā jānosaka, ka zemes novērtēšanu organizē par zemes konsolidācijas procesu atbildīgā iestāde, - šajā gadījumā Valsts zemes dienests, nevis attiecīgā publiskā persona. Tāpat minētajā likumā jānosaka, ka Valsts zemes dienests apstiprina novērtēšanas komisijas sastāvu un zemes nosacīto cenu.

Zemes konsolidācijas procesā būs jālikvidē zemes starpgabali, līdz ar ko tie nepakļausies zemes maiņas regulējumam, bet būs vērsti uz to pārdošanu. Tā kā šo starpgabalu likvidēšana būs viena no zemes konsolidācijas procesa pamatdarbībām, tad jārada risinājums šī procesa vienkāršošanai, paredzot zemes starpgabalus atsavināt – atbilstoši to kadastrālajai vērtībai, kas šajā gadījumā sakrītīs ar nosacīto cenu.

Saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu, daļu rezerves zemes fondā ieskaitīto zemes vienību un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantojamo zemes vienību valdītājs ir attiecīgā vietējā pašvaldība līdz brīdim, kad Ministru kabinets izdod rīkojumu par to ierakstīšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda vai tie tiek ierakstīti zemesgrāmatā uz vietējās pašvaldības vārda. Tā kā pašvaldībai Zemes pārvaldības likumā jau noteikta atļautā rīcība ar rezerves zemes fondā ieskaitītajām un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantojamām zemes vienībām, tad Atsavināšanas likumā būtu paredzams, ka par projektā iekļautajām rezerves zemes fonda un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantojamām zemes vienībām zemes maiņas līgumus paraksta tā vietējā pašvaldība, kuras teritorijā attiecīgās zemes vienības atrodas.

Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai:

1) ievērojot to, ka zemes konsolidācijas mērķis ir saistīts ar zemes izmantošanas uzlabošanas risinājumu īstenošanu, nevis zemes pirkšanu vai pārdošanu, kā arī to, ka valstij un pašvaldībai pēc zemes konsolidācijas paliks zeme tādā pašā līdzvērtīgā apjomā, kāda tām tā bija pirms zemes konsolidācijas, izņemot gadījumus, kad projekta risinājums nevarēs nodrošināt līdzvērtības principu tā pieļaujamās robežās dabā esošo situācijas elementu dēļ vai arī gadījumos, kad projektā būs iekļauti Atsavināšanas likumā noteiktie zemes starpgabali, tad administratīvā sloga samazināšanai Atsavināšanas likumā jāparedz, ka nav nepieciešama Ministru kabineta vai pašvaldības atļauja valstij vai pašvaldībai piederošās zemes maiņai (atsavināšanai) zemes konsolidācijā;

2) paredz noteikt, ka zemes konsolidācijā attiecībā uz publiskas personas zemi primāri piemērojams atsavināšanas veids ir maiņa, izņemot gadījumos, kad zemes maiņas

rezultātā tiks pārsniegtas normatīvajos aktos noteiktās zemes relatīvā novērtējuma pieļaujamās nesaistes robežas vai likvidēti projektā iekļautie zemes starpgabali;

3) lai ievērotu vienlīdzīgu un vienotu pieeju gan zemes maiņā starp privātpersonām, gan starp privātpersonu un publisku personu, Atsavināšanas likumā jāparedz, ka zemes konsolidācijas ietvaros zemes maiņas gadījumā netiek noteikta nosacītā cena, bet gan zemes relatīvais novērtējums;

4) paredz noteikt, ka publiskai personai piederošo zemi, kura maiņas rezultātā pārsniegs normatīvajos aktos noteiktās pieļaujamās zemes relatīvā novērtējuma nesaistes robežas, atsavināma par brīvu cenu, savukārt, zemes starpgabali – par zemes kadastrālo vērtību;

5) paredz noteikt, ka publiskas personas zeme, tai skaitā, starpgabali zemes konsolidācijā atsavināmi arī tad, ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā;

6) lai nodrošinātu projekta īstenošanu un sinhronizētu veicamās darbības kā zemes vienību maiņā, tā arī pārdošanā gan attiecībā uz privātpersonu zemi, gan publiskas personas zemi, Atsavināšanas likumā jānosaka, ka zemes novērtēšanu organizē, tai skaitā, novērtēšanas komisijas sastāvu un attiecīgo zemes vienības nosacīto cenu nosaka Valsts zemes dienests;

7) paredz noteikt Atsavināšanas likumā, ka valstij vai pašvaldībai piederošās un piekritīgās zemes vienības, kā arī rezerves zemes fondā iekļautās un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantotās zemes vienības var mainīt pret līdzvērtīgām zemes vienībām arī tādā gadījumā, ja zemes maiņa tiek realizēta ne tikai tam, lai nodrošinātu publiskas personas funkcijas, bet arī zemes konsolidācijas ietvaros;

8) paredz noteikt, ka zemes konsolidācijas procesa noslēgumā, kad tiek slēgta vienošanās par īpašuma tiesību pāreju, zemes maiņas līgumus valsts vārdā paraksta attiecīgās ministrijas vai valsts tiešās pārvaldes iestādes vadītājs, kuras īpašumā vai tiesiskajā valdījumā esošā zeme iekļauta projektā, vai viņa pilnvarotā persona, nevis finanšu ministrs vai viņa pilnvarotā persona;

9) lai nodrošinātu Zemes pārvaldības likuma 11. panta otrajā daļā noteikto rezerves zemes fondā un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantoto zemes vienību iekļaušanu projektā Atsavināšanas likumā jānosaka, ka zemes maiņas līgumus par projektā iekļautajām rezerves zemes fondā un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantotajām zemes vienībām slēdz attiecīgās vietējās pašvaldības vadītājs.

3.4. ZEMES KONSOLIDĀCIJAS PROJEKTU FINANSĒŠANA

Projekta ierosināšana, izstrāde un īstenošana ir plānošanas un konsultāciju process, kas atkarībā no projekta mēroga un risinājumu sarežģītības var ilgt vairākus gadus. Projekta izmaksas veidos administratīvie un procesa vadības izdevumi (valsts budžeta līdzekļi Valsts zemes dienesta funkciju veikšanai), kā arī projekta izstrādes un īstenošanas izdevumi (projekta dalībnieku līdzekļi, kas galvenokārt nepieciešami zemes ierīcības, zemes novērtēšanas un zemes kadastrālās uzmērīšanas pakalpojumu nodrošināšanai).

Pēc aptuvenām aplēsēm projekta izstrādes izmaksas ir līdz 1000 EUR par vienu zemes vienību (4-5 ha platībā) – tas ietver pakalpojuma maksu par zemes ierīkotāja un augšņu speciālista darbu projekta teritorijas izpētē, plāna sagatavošanā un piedāvāto risinājumu saskaņošanā.

Savukārt projekta īstenošanas izmaksas tiek paredzētas ap 800 EUR par vienu zemes vienību (4-5 ha platībā) – pakalpojuma maksu par zemes kadastrālo uzmērīšanu un jaunizveidoto nekustamā īpašuma objektu reģistrāciju Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā.

Valsts zemes dienesta veiktās projekta administrēšanas un procesa pārraudzības izmaksas veidos līdz 10 % no katra atsevišķa projekta kopējām izmaksām. Jāpieņem, ka vienas zemes vienības (4-5 ha platībā) 1 800 EUR projekta izstrādes un īstenošanas

izdevumus, ko segs projekta dalībnieki, papildinās ap 200 EUR valsts budžeta izdevumi Valsts zemes dienesta darbības nodrošināšanai, kopā veidojot ap 2 000 EUR izdevumus par zemes vienību. Tātad viena projekta izmaksas par teritoriju ap 100 ha platībā (25 zemes vienības) būs līdz 50 000 EUR, no tiem 5 000 EUR būs nepieciešami no valsts budžeta līdzekļiem.

Salīdzinājumam - kadastrālās vērtības bāzes lauksaimniecībā noteiktajām zemēm ir no 80–2800 EUR/ha (atkarībā no kvalitātes grupas un vērtības līmeņa teritoriālā iedalījuma)¹². Pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem¹³ 2016. gadā Latvijā vidējā lauksaimniecībā izmantojamās zemes pirkšanas cena par 1 ha bija 2771 EUR.

Projekta izmaksas 400-500 EUR/ha veidotu būtisku daļu no kopējās zemes īpašuma vērtības. Pastāv risks, ka projektu ierosināšana, izstrāde un īstenošana bez publiskā finansējuma piesaistes nebūs vienlīdzīgi pieejama visā Latvijas teritorijā zemes īpašniekiem un saimniecībām ar zemāku ienākumu līmeni un nelielu brīvo līdzekļu apjomu.

Lai līdzsvarotu privātos un publiskos ieguvumus no zemes konsolidācijas, projektu ieceru attīstībā ir jāizmanto ES finanšu instrumenti.

Piedāvātais risinājums problēmu novēršanai,

paredz zemes konsolidāciju iekļaut Latvijas Lauku attīstības programmas atbalstāmo pasākumu klāstā, projektu izdevumu segšanai paredzot ELFLA līdzekļus un valsts budžeta līdzfinansējumu.

4. RISINĀJUMA FINANSIĀLĀ IETEKME UZ VALSTS UN PAŠVALDĪBU BUDŽETIEM

Lielāko daļu atsevišķu projektu izmaksas veidos zemes ierīcības un zemes kadastrālās uzmērīšanas pakalpojumi, kuru tiešā ietekme uz valsts un pašvaldību budžetiem netiek aprēķināta. Taču vienlīdz būtiska ir arī Valsts zemes dienesta funkciju pastāvīga finansēšana visos zemes konsolidācijas posmos, lai garantētu lēmumu pieņemšanas pēctecību, koordinētu atšķirīgu projektu īstenošanas pārraudzību un uzturētu mūsdienīgus zināšanu un informācijas resursus. Zemes konsolidācijas nodrošināšanai nepieciešamais valsts budžeta finansējums ir 83 181 EUR/gadā, ko veidos ikmēneša izdevumi par trīs Valsts zemes dienesta speciālistu atlīdzību, sākot no 2019. gada (skatīt tabulu). Detalizēts izdevumu aprēķins pievienots Saeimā 2017.gada 22.novembrī pieņemtā likumprojekta “Grozījumi Zemes pārvaldības likumā” anotācijai, tāpēc ziņojumā iekļauts netiek.

¹² http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2013/10/Kopejais_2016.pdf

¹³ http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/lauks/lauks_ikgad_LS_cenas/LIG0160.px/table/tableViewLayout2/?rxid=04a5807c-2628-4416-bf9c-aad665113d69

Kopsavilkums - zemes konsolidācijas procesa nodrošināšanai nepieciešamais valsts budžeta finansējums

Risinājums	Risinājums (risinājuma varianti)	Budžeta programmas (apakšprogrammas) kods un nosaukums	Vidēja termiņa budžeta ietvara likumā plānotais finansējums			Nepieciešamais papildu finansējums					Pasākuma īstenošanas gads (ja risinājuma īstenošana ir terminēta)
			2018. gads	2019. gads	2020. gads	2018. gads	2019. gads	2020. gads	turpmākajā laikposmā līdz risinājuma pabeigšanai (ja īstenošana ir terminēta)	turpmāk ik gadu (ja risinājuma izpilde nav terminēta)	
Finansējums konceptuālā ziņojuma īstenošanai kopā			0	0	0	0	83 181	83 181	0	83 181	0
tajā skaitā											
Valsts budžets			0	0	0	0	83 181	83 181	0	83 181	0
Pašvaldību budžets			0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1. risinājums	07.00.00. Nekustamā īpašuma tiesību politikas īstenošana	0	0	0	0	83 181	83 181	0	83 181	0
	<i>Valsts budžets</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>83 181</i>	<i>83 181</i>	<i>0</i>	<i>83 181</i>	<i>0</i>
	<i>Pašvaldību budžets</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Tieslietu ministrs

Dzintars Rasnačs

Iesniedzējs:

Tieslietu ministrijas
valsts sekretārs

Raivis Kronbergs