



Laidiens: 23.03.2007., Nr. 50

Ministru kabineta noteikumi Nr.182

Rīgā 2007.gada 20.martā (prot. Nr.19 4.§)

Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu

Izdoti saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 22.pantu un 43.panta otro daļu

1. Vispārīgie jautājumi

1. Noteikumi nosaka:

1.1. dokumentus, kādus Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 24.panta pirmās daļas 1., 3., 4., 5., 6.punktā un otrās daļas 1.punktā minētās personas (turpmāk – ierosinātājs) iesniedz Valsts zemes dienestam, lai uzsāktu nekustamā īpašuma objekta vai zemes vienības daļas noteikšanas procesu;

1.2. Valsts zemes dienesta rīcībā esošo dokumentu izmantošanu;

1.3. noteikšanas darba uzdevuma saturu, sagatavošanas un izsniegšanas kārtību un termiņus;

1.4. nekustamā īpašuma objekta un zemes vienības daļas kadastrālās uzmērīšanas kārtību, raksturojošos datus, to precizitāti, pieļaujamo nesaisti, raksturojošo datu grozīšanas kārtību, kadastrālās uzmērīšanas dokumentu saturu un saskaņošanas kārtību;

1.5. nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājuma noteikšanas un aktualizācijas kārtību;

1.6. nekustamā īpašuma lietu un citu kadastra dokumentu glabāšanas kārtību;

1.7. termiņu, kurā jāveic kadastrālā uzmērīšana un kadastrālās uzmērīšanas dokumenti jāiesniedz reģistrācijai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā (turpmāk – kadastra informācijas sistēma).

2. Nekustamā īpašuma objekta vai zemes vienības daļas noteikšanu ierosinātājs ierosina tajā Valsts zemes dienesta teritoriālajā struktūrvienībā, kuras darbības teritorijā atrodas nekustamais īpašums. Ierosinātājs uzrāda personu apliecinošu dokumentu un iesniedz iesniegumu par konkrētu nekustamā īpašuma objektu vai zemes vienības daļas noteikšanu. Iesniegumam pievieno šajos noteikumos noteiktos dokumentus. Iesniedzot dokumenta kopiju, uzrāda dokumenta oriģinālu vai dokumenta kopijai jābūt apliecinātai.

3. Valsts zemes dienests veic nekustamā īpašuma objekta vai zemes vienības daļas noteikšanu, pārbaudot informāciju:

3.1. kadastra informācijas sistēmā;

3.2. Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā;

3.3. Valsts zemes dienesta rīcībā esošajā vietējās pašvaldības iesniegtajā teritorijas plānojumā, detālplānojumā vai zemes ierīcības projektā;

3.4. ierosinātāja iesniegtajos dokumentos.

4. Uzsākot nekustamā īpašuma objekta noteikšanas procesu, ievēro šādus nosacījumus:

4.1. pie dzīvokļa īpašumiem piederošo kopīpašumā esošo daudzdzīvokļu mājas un zemes daļu nesadala reālās daļās;

4.2. sadalot kopīpašumā esošus nekustamā īpašuma objektus, katrs jaunais nekustamā īpašuma objekts līdz īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā ir kopīpašums, kas pieder visiem kopīpašniekiem tādās pašās domājamās daļās kā sadalāmais nekustamā īpašuma objekts;

4.3. ja uz kopīpašumā esošas zemes vienības atrodas zemes īpašniekiem piederoša kopīpašumā esoša būve un ja kopīpašnieki vienojas par tādu kopīpašuma reālās sadales veidu, kas saistīts arī ar būves sadali, šādu kopīpašumu reāli sadala tā, lai zemes sadales līnija sakristu ar būves sadales līniju, ko zemes virsmas līmenī veido pirmā stāva sadales vertikālā plakne, un katra atdalītā būve pilnībā atrastos atdalītās zemes vienības robežās;

4.4. apvieno:

4.4.1. tikai viena veida nekustamā īpašuma objektus – zemes vienību ar zemes vienību, būvi ar būvi, telpu grupu ar telpu grupu;

4.4.2. blakus esošus zemesgrāmatā ierakstītus nekustamā īpašuma objektus, izveidojot vienu nekustamā īpašuma objektu;

4.4.3. vairākiem īpašniekiem piederošus blakus esošus zemesgrāmatā ierakstītus nekustamā īpašuma objektus, izveidojot kopīpašumā esošu nekustamā īpašuma objektu;

4.5. nekustamā īpašuma objektus apvieno, ja zemes vienībām ir kopīgs vismaz viens robežu posms, būvēm ir kopīga vismaz viena ārējā plakne (siena), telpu grupas atrodas vienā būvē un telpu grupu norobežojošās plaknes (sienas vai pārsegumi) savstarpēji robežojas horizontālā vai vertikālā plaknē;

4.6. telpu nevar pievienot blakus esošai telpu grupai;

4.7. nekustamā īpašuma objekta noteikšana atbilst vietējās pašvaldības apstiprinātajiem apbūves noteikumiem.

5. Ja nekustamā īpašuma objekta vai zemes vienības daļas noteikšana ir pretrunā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā, šajos noteikumos vai būvniecības, reģionālās un telpiskās plānošanas normatīvajos aktos noteiktajām prasībām vai Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā ir konstatēta pretrunīga informācija, Valsts zemes dienests pieņem ierosinātāja iesniegumu un 10 darbdienu laikā sagatavo pamatotu atteikumu. Lēmumu par atteikumu ierosinātājs ir tiesīgs apstrīdēt Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā noteiktajā kārtībā.

2. Valsts zemes dienestā iesniedzamie dokumenti

6. Pēc kadastrālās uzmērīšanas vai ierosinot datu aktualizāciju (ja netiek veikta kadastrālā uzmērīšana), ierosinātājs Valsts zemes dienestā iesniedz:

6.1. vietējās pašvaldības lēmumu par:

6.1.1. adreses piešķiršanu, anulēšanu vai maiņu, ja zemes vienība ir adresācijas objekts un ja adrese nav reģistrēta Valsts adrešu reģistrā;

6.1.2. nekustamā īpašuma lietošanas mērķu un lietošanas mērķiem piekrītošo zemes platību noteikšanu;

6.2. zemes kadastrālās uzmērīšanas lietu, ja to nav iesniegusi zemes kadastrālajā uzmērīšanā sertificēta persona (turpmāk – mērnieks).

7. Lai uzsāktu uzbūvētas, rekonstruētas vai renovētas ēkas, jaunbūves vai telpu grupas noteikšanas procesu, ierosinātājs Valsts zemes dienestā:

7.1. uzrāda vienu no likumā “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” noteiktā būves tiesisku iegūšanu apliecinājoša dokumenta oriģinālu vai tā atvasinājumu;

7.2. uzrāda būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā apstiprinātu būvprojektu un izsniegtu būvatļauju;

7.3. uzrāda aktu par būves pieņemšanu ekspluatācijā, ja būve ir pieņemta ekspluatācijā;

7.4. ja būve ir patstāvīgs nekustamā īpašuma objekts, papildus šo noteikumu 7.1., 7.2. un 7.3.apakšpunktā minētajiem dokumentiem uzrāda zemes nomas līgumu, kas noslēgts uz laiku, ne mazāku par 10 gadiem, un kurā ir paredzētas tiesības celt uz iznomātās zemes būves kā patstāvīgus īpašuma objektus;

7.5. iesniedz pašvaldības lēmumu par adreses piešķiršanu, anulēšanu vai maiņu, ja būve vai telpu grupa ir adresācijas objekts un ja adrese nav reģistrēta Valsts adrešu reģistrā.

8. Lai uzsāktu inženierbūves noteikšanas procesu, ierosinātājs Valsts zemes dienestā uzrāda:

8.1. vienu no likumā “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās” noteiktā būves tiesisku iegūšanu apliecinājoša dokumenta oriģinālu vai tā atvasinājumu;

8.2. aktu par būves pieņemšanu ekspluatācijā, ja būve ir pieņemta ekspluatācijā;

8.3. ja būve ir patstāvīgs nekustamā īpašuma objekts – zemes nomas līgumu, kas noslēgts uz laiku, ne mazāku par 10 gadiem, un kurā ir paredzētas tiesības uz iznomātās zemes celt būves kā patstāvīgus īpašuma objektus;

8.4. būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā apstiprinātu būvprojektu;

8.5. būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izsniegtu būvatļauju;

8.6. inženierbūves pasi vai inženierbūves tehnisko pasi;

8.7. inženierbūves izpildrasējumus;

8.8. inženierbūves reģistrācijas apliecību, ja reģistrācija paredzēta būvniecību regulējošajos normatīvajos aktos;

8.9. nozīmīgo konstrukciju un segto darbu pieņemšanas aktus pazemes un zemūdens inženierbūvē.

9. Lai uzsāktu zemes vienības daļas noteikšanas procesu, ierosinātājs Valsts zemes dienestā iesniedz zemes robežu plāna kopiju, kurā attēlotas zemes vienības daļas robežas un norādīta iznomājamās zemes vienības daļas platība. Atsevišķo zemes vienības daļu platību summa nedrīkst pārsniegt zemes vienības platību. Zemes vienības daļas kadastrālo uzmērīšanu veic pēc ierosinātāja pieprasījuma.

10. Lai uzsāktu noteikšanas procesu nekustamā īpašuma objektam, kas nodrošina vairāku īpašumu apsaimniekošanu vai kuru kopīgi izmanto vairāki tā īpašnieki uz kopīpašuma tiesības pamata, ierosinātājs Valsts zemes dienestā iesniedz īpašnieku notariāli apliecinātu savstarpēju vienošanos, kurā ir skaitliski norādīts katra īpašnieka domājamās daļas apmērs. Domājamo daļu apmēra noteikšanai īpašnieki izmanto zemesgrāmatā reģistrētos datus vai kadastrālās uzmērīšanas datus.

11. Lai uzsāktu noteikšanas procesu, kurā no kopīpašumā esoša nekustamā īpašuma objekta nodalīto reālo daļu nosaka par jaunu nekustamā īpašuma objektu, ierosinātājs Valsts zemes dienestā iesniedz kopīpašnieku vienošanos apliecināšu dokumentu vai tiesas nolēmumu par kopīpašuma reālu sadali, kura atbilst teritorijas plānošanas, būvniecību un zemes ierīcību regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izstrādātajam un apstiprinātajam detālplānojumam vai zemes ierīcības projektam.

12. Lai uzsāktu noteikšanas procesu, kurā no zemes vienības atdalītu daļu, to nenosakot par jaunu zemes vienību, pievieno blakus esošai zemes vienībai, ierosinātājs Valsts zemes dienestā iesniedz īpašnieku noslēgtu darījuma līgumu, kurā norādītā atdalītās daļas platība atbilst teritorijas plānošanas un zemes ierīcību regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā izstrādātajam un apstiprinātajam detālplānojumam vai zemes ierīcības projektam.

3. Noteikšanas darba uzdevuma saturs, sagatavošanas un izsniegšanas kārtība un termiņi

13. Lai informētu par noteikšanas procesā obligāti veicamajām un ieteicamajām darbībām, Valsts zemes dienests sagatavo un vienas darbdienu laikā izsniedz ierosinātajam noteikšanas darba uzdevumu atbilstoši šo noteikumu 1.pielikumam.

14. Noteikšanas darba uzdevumu pēc ierosinātāja pieprasījuma sagatavo, ja nepieciešams:

14.1. sadalīt vai apvienot nekustamā īpašuma objektus;

14.2. reģistrēt jaunu nekustamā īpašuma objektu;

14.3. konstatēt būves neesības faktu;

14.4. pievienot blakus esošai zemes vienībai no zemes vienības atdalītu daļu;

14.5. sadalīt kopīpašumā esošu nekustamā īpašuma objektu reālās daļās;

14.6. noteikt nomas vajadzībām zemes vienības daļu;

14.7. grozīt dzīvokļa īpašumu regulējošajos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā dzīvokļa īpašumos esošās kopīpašuma domājamās daļas;

14.8. aktualizēt kadastra datus par nekustamā īpašuma objektu vai zemes vienības daļu.

15. Noteikšanas darba uzdevumu sagatavo divos eksemplāros. Vienu eksemplāru izsniedz ierosinātajam (kopīpašuma tiesību gadījumā noteikšanas darba uzdevumu sagatavo izsniegšanai katram ierosinātajam), bet otru eksemplāru glabā Valsts zemes dienestā.

16. Ja nosaka zemes vienību vai būvi, noteikšanas darba uzdevumā ierosinātajam norāda šādas ieteicamās darbības:

16.1. ceļa servitūta un attiecīgā nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājuma nodibināšanu, lai nodrošinātu piekļūšanas iespējas;

16.2. ūdensvada servitūta un attiecīgā nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājuma nodibināšanu, lai nodrošinātu ūdensapgādes un kanalizācijas izmantošanas iespējas;

16.3. servitūta virszemes vai pazemes komunikāciju (piemēram, elektroapgādes, gāzes apgādes) būvniecību un attiecīgā nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājuma nodibināšanu.

17. Noteikšanas darba uzdevumā norādītās ieteicamās darbības veic normatīvajos aktos (Civillikumā) noteiktajā kārtībā uz savstarpējās vienošanās pamata starp kadastra subjektu un citām personām vai uz tiesas nolēmuma

pamata.

4. Zemes kadastrālā uzmērīšana

4.1. Vispārīgie jautājumi

18. Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbības ir šādas:

18.1. uzmērīšanas pamattīkla un (vai) sabiezinošā uzmērīšanas tīkla ierīkošana;

18.2. nepieciešamās informācijas pieprasīšana un saņemšana;

18.3. zemes īpašnieku un pierobežnieku uzaicināšana;

18.4. iepriekš noteikto robežu apsekošana un (vai) atjaunošana apvidū;

18.5. detālplānojuma un (vai) zemes ierīcības projekta izlikšana apvidū;

18.6. robežu saskaņošana;

18.7. robežu nostiprināšana;

18.8. robežu uzmērīšana apvidū;

18.9. apvidus objektu uzmērīšana;

18.10. transformētās meža zemes robežu uzmērīšana;

18.11. transformētās lauksaimniecībā izmantojamās zemes robežu uzmērīšana;

18.12. zemes vienības daļas uzmērīšana;

18.13. zemes uzmērīšana būvju ierakstīšanai zemesgrāmatā;

18.14. platību aprēķināšana;

18.15. zemes kadastrālās uzmērīšanas lietas sakārtošana.

19. Veicot zemes kadastrālo uzmērīšanu, mērnieks izmanto vietējās pašvaldības apstiprināto vietējās pašvaldības teritorijas plānojumu, detālplānojumu vai zemes ierīcības projektu, vai informāciju no vietējās pašvaldības teritorijas plānojuma, detālplānojuma vai zemes ierīcības projekta par uzmērāmo zemes vienību (papīra un digitālā formā), kā arī ievēro šajos noteikumos noteikto zemes kadastrālās uzmērīšanas un raksturojošo datu grozīšanas kārtību un nodrošina zemes vienības vai zemes vienības daļas raksturojošo datu iegūšanu, to precizitāti, pieļaujamo nesaisti un zemes kadastrālās uzmērīšanas dokumentu saturu un saskaņošanas kārtību.

20. Zemes kadastrālo uzmērīšanu veic mērnieks, lai apvidū iegūtu datus par zemes vienības vai zemes vienības daļas robežām, virszemes un (vai) apakšzemes apvidus objektiem uzmērīšanas dienā un sastādītu kadastrālās uzmērīšanas dokumentus (2.pielikums). Zemes kadastrālajā uzmērīšanā iegūtos tehniskos datus iesniedz reģistrācijai kadastra informācijas sistēmā. Zemes kadastrālās uzmērīšanas lietu un datus iesniedz reģistrācijai kadastra informācijas sistēmā divu gadu laikā pēc tam, kad no kadastra informācijas sistēmas saņemta informācija par uzmērāmo objektu un blakus esošajām zemes vienībām. Pēc minētā termiņa iegūtie dati kadastra informācijas sistēmā netiek reģistrēti.

21. Ja zemes vienības robežas iepriekš noteiktas, izmantojot grafiskās metodes, un nepieciešams sadalīt zemes vienību, zemes kadastrālo uzmērīšanu veic atdalāmajai daļai, bet paliekošās daļas zemes kadastrālo uzmērīšanu veic tikai pēc ierosinātāja pieprasījuma. Ja nepieciešams sadalīt zemes vienību, kas atrodas pilsētas, ciema,