



Laidiens: 05.09.1995., Nr. 134

Ministru kabineta noteikumi nr. 264

(prot. nr. 48, 4.§) Rīgā 1995. gada 29. augustā

Noteikumi par zemes reformas īstenošanu pilsētās

Izdoti saskaņā ar likumiem “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un “Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās”

I. Vispārīgie jautājumi

1. Šie noteikumi nosaka kārtību, kādā tiek izpildīti zemes reformas darbi un sagatavota dokumentācija pilsētas zemes īpašuma ierakstīšanai zemesgrāmatā.
2. Ja pilsētas pašvaldības lēmums par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu līdz likuma “Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” (Latvijas Republikas Saeimas un Ministru Kabineta Ziņotājs, 1994, 9.nr.) spēkā stāšanās dienai nav pieņemts, bet ir sagatavoti materiāli tā pieņemšanai, šie materiāli saskaņojami ar minēto likumu un šiem noteikumiem. Līdz 1994.gada 19.aprīlim pieņemtie pilsētu un pagastu pašvaldību lēmumi par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu un zemes nodošanu īpašumā par maksu paliek spēkā.
3. Bijušie zemes īpašnieki (vai viņu mantinieki), kuri iesnieguši pieprasījumu par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” (oficiāls izdevums AP MP, 1991, 14.nr.) 12.panta trešajā daļā noteiktajā termiņā, bet pieprasījumam nav pievienojuši zemes īpašuma tiesības apliecinošus dokumentus (mantinieki — arī mantojuma tiesības apliecinošus dokumentus), tos pēc saņemšanas no attiecīgās valsts institūcijas var iesniegt attiecīgās pilsētas domei līdz 1996.gada 1.jūnijam. Ja minētais termiņš ir nokavēts, īpašuma tiesības uz pieprasīto zemi var atjaunot tikai tiesa.
4. Ja atjaunojamais zemes īpašums atrodas gan lauku, gan pilsētas administratīvajā teritorijā, lēmumu par īpašuma tiesību atjaunošanu pieņem attiecīgā pagasta padome un pilsētas dome katra par savā teritorijā ietilpstošo zemes īpašuma daļu, bet kopējo zemes gabala plānu izgatavo un zemesgrāmatas akta veidlapu aizpilda tā Valsts zemes dienesta nodaļa, kuras darbības teritorijā ir zemes gabals ar dzīvojamo ēku vai tās plānoto būvniecību vai arī atjaunojamā zemes īpašuma platības lielākā daļa.
5. Ja līdz 1992.gada 20.jūnijam īpašuma tiesības uz zemi, kas 1940.gada 21.jūlijā piederēja valstij un pašvaldībām, par maksu pieprasījuši Latvijas Republikas pilsoņi — ēku (būvju) īpašnieki, bet attiecīgās pilsētas dome nav pieņēmusi lēmumu, tad vispirms jāizskata fizisko personu iesniegumi saskaņā ar likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 1. un 2.punktu un tikai pēc tam realizējamās valsts un pašvaldību īpašuma tiesības saskaņā ar likumu “Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās” (Latvijas Vēstnesis, 1995, 56.nr.).

6. Ja zemes īpašuma tiesību atjaunošanu pieprasa vairāki bijušā īpašnieka mantinieki, bet viens no viņiem ir uz mantojamās zemes esošās ēkas īpašnieks, ēkas īpašniekam atjauno zemes īpašuma tiesības uz viņa mantojuma daļu, bet pārējo zemes īpašumu, kas pārsniedz mantojuma daļu un atrodas viņa likumīgā lietošanā (bet ne vairāk kā 1200 kvadrātmetru), zemes lietotājs kompensē pārējiem mantiniekiem saskaņā ar Ministru kabineta 1994.gada 29.novembra noteikumiem nr.220 “Par kompensācijas aprēķināšanu bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem un maksas noteikšanu par īpašumā nodoto zemi pilsētās” (Latvijas Vēstnesis, 1994, 141.nr.).

7. Ja pašreizējais zemes lietotājs — ēkas īpašnieks — nav iesniedzis pieprasījumu likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 6.panta 1.punktā noteiktajā termiņā:

7.1. īpašuma tiesības tiek atjaunotas bijušajam zemes īpašniekam (vai viņa mantiniekiem), ja tas iesniedzis pieprasījumu likumā noteiktajā kārtībā, bet ēkas (būves) īpašnieks ir tiesīgs saņemt zemi nomā saskaņā ar likumiem “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” (Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs, 1992, 29.nr.) vai arī, ja ēkas īpašnieks ir Latvijas Republikas pilsonis, pēc vienošanās ar zemes īpašnieku izpirkt zemes gabalu;

7.2. zeme paliek valsts vai pašvaldības īpašumā saskaņā ar likumu “Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās”, ja bijušais zemes īpašnieks (vai viņa mantinieki) nav iesniedzis pieprasījumu par zemes īpašuma tiesību atjaunošanu vai ir pieprasījis un saņēmis zemes īpašuma kompensāciju, bet ēkas īpašniekam ir šo noteikumu 7.1.apakšpunktā minētās tiesības.

8. Latvijas Republikas pilsoņi:

8.1. kuri pēc 1940.gada 22.jūlija likumā noteiktajā kārtībā ir ieguvuši bijušajiem zemes īpašniekiem (vai viņu mantiniekiem) atsavinātās ēkas un būves, var saņemt zemi īpašumā par maksu tādā platībā, kādā šī zeme ir viņu likumīgā lietošanā, bet ne vairāk par 1200 kvadrātmetriem;

8.2. kuri uz bijušo zemes īpašnieku zemes gabala (vai tā daļas) likumā noteiktajā kārtībā ir uzcēluši (ieguvuši īpašumā) dzīvojamās ēkas (vasarnīcas, dārza mājas vai citas ēkas, kas paredzētas dzīvošanai) vai arī tās būvē, var saņemt zemi īpašumā par maksu tādā platībā, kādā šī zeme tika piešķirta apbūvei vai augļu dārza ierīkošanai dārzkopības sabiedrībā ar apbūves tiesībām, bet ne vairāk par 1200 kvadrātmetriem, kompensējot bijušajam zemes īpašniekam (vai viņa mantiniekiem) zemes vērtību.

9. Latvijas Republikas pilsoņiem likumā noteiktajā kārtībā piešķirtais apbūves gabals ir vienots neatkarīgi no bijušo zemes īpašnieku (vai viņu mantinieku) skaita, uz kuru bijušajiem zemes īpašumiem tas atrodas, un neatkarīgi no zemes izvietojuma un robežām.

10. Ja Latvijas Republikas pilsoņiem zemes gabalu nodod īpašumā par maksu, pieļaujama likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 1. un 2.punktā noteiktās normas (1200 kvadrātmetru) palielināšana, bet tikai pēc vienošanās ar zemes īpašnieku un ar viņa rakstisku notariāli apstiprinātu piekrišanu.

11. Lai noteiktu ēku būvniecību saskaņā ar likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 2.punktu, fiziskajai personai līdz šī likuma spēkā stāšanās dienai ir jābūt īstenojušai šādus celtniecības posmus:

11.1. celtniecībai paredzētā zeme ir likumīgi piešķirta un tās robežas noteiktas dabā;

11.2. noteiktajā kārtībā ir izstrādāts dzīvojamās ēkas projekts;

11.3. saskaņā ar projektu ir iesākti būvdarbi.

12. Šo noteikumu 8.punktā minētajos gadījumos ēku un būvju īpašniekiem jākompensē bijušajiem zemes īpašniekiem (vai viņu mantiniekiem) zemes vērtība saskaņā ar Ministru kabineta 1994.gada 29.novembra noteikumiem nr.220 “Par kompensācijas aprēķināšanu bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem un maksas noteikšanu par īpašumā nodoto zemi pilsētās”.

13. Ja šo noteikumu 8.punktā minētajos gadījumos ēkas īpašnieks nevēlas zemi izpirkt vai līdz 1992.gada 20.jūnijam nav pieprasījis to īpašumā par maksu, zeme paliek tās fiziskās personas (vai viņas mantinieku) vai juridiskās personas īpašumā, kurai tā piederēja līdz 1940.gada 21.jūlijam, ja šī persona līdz likumā noteiktajam termiņam ir pieprasījusi atjaunot īpašuma tiesības. Ja tādas personas nav, tad zemes īpašuma tiesības kārtojamas saskaņā ar likumu “Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās”.

14. Bijušajās lauku teritorijās, kuras pēc administratīvo robežu grozīšanas pēc 1991.gada 19.novembra iekļautas pilsētu administratīvajā teritorijā, pilsētu zemes reforma veicama šādi:

14.1. ja līdz apdzīvotas vietas vai teritorijas statusa maiņas dienai attiecīgā pagasta pašvaldība fiziskajām personām piešķirusi zemi pastāvīgā lietošanā ar lietošanas tiesību pāreju citām personām, kā arī piešķirusi zemi pastāvīgā lietošanā reliģiskajām organizācijām vai arī zeme rezervēta kā termiņpieprasījuma zeme, tā privatizējama likumā “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” (Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs, 1992, 32.nr.) noteiktajā kārtībā, izņemot to, ka zemes izpirkšanas kārtība pēc pašreizējās vērtības nosakāma saskaņā ar Ministru kabineta 1994.gada 12.aprīļa noteikumiem nr.94 “Par pilsētas zemes vērtēšanu” (Latvijas Vēstnesis, 1994, 57.nr.);

14.2. pārējos gadījumos zemes reforma veicama likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” noteiktajā kārtībā.

15. Jaunprojektētās individuālās apbūves kvartālos minimālo un maksimālo zemes gabalu platību nosaka pilsētas apbūves noteikumi.

16. Pilsētas administratīvās robežas precizējamas pēc izstrādātā un apstiprinātā zemes ierīcības projekta likumā noteiktajā kārtībā.

17. Pilsētu zemes reformas īstenošanas procesā Valsts zemes dienests, attiecīgo pilsētu pašvaldības un to zemes komisijas savas kompetences ietvaros risina šādus jautājumus:

17.1. zemes īpašuma tiesību atjaunošana;

17.2. zemes pieprasījumu pieņemšana un izskatīšana pilsētas zemes komisijā;

17.3. pilsētas plānojuma projekta izstrādāšana vai koriģēšana atbilstīgi ekonomiskās, sociālās un ekoloģiskās attīstības programmai;

17.4. zemes ierīcības projektu sastādīšana, saskaņošana un apstiprināšana;

17.5. zemes nodošana īpašumā par maksu;

17.6. zemes piešķiršana lietošanā;

17.7. atjaunotā zemes īpašuma un īpašumā par maksu nodoto zemes gabalu uzmērīšana un plāna izgatavošana;

17.8. zemes lietošanas tiesību izbeigšana;

17.9. maksas noteikšana par īpašumā nodoto zemi;

17.10. zemes kompensācijas aprēķināšana bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem.

II. Valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesību atjaunošana

18. Valsts un pašvaldību un tām piederošā un piekrītošā nekustamā īpašuma tiesības uz valsts un pašvaldību vārda nostiprināmas saskaņā ar likumu “Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās” un Augstākās Padomes 1991.gada 5.novembra lēmumu “Par PSRS Aizsardzības ministrijas, PSRS robežapsardzības karaspēka un PSRS Iekšlietu ministrijas iekšējā karaspēka pārziņā esošā īpašuma pārņemšanu Latvijas Republikas valsts īpašumā” (Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs, 1991, 46.nr.).

19. Valsts un pašvaldību īpašuma tiesības uz zemes gabaliem, kas minēti likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta 3.punktā, nostiprināmas zemesgrāmatā saskaņā ar pilsētas domes apstiprināto zemes ierīcības projektu, kurā ir noteiktas valstij vai pašvaldībai piederošā un piekrītošā zemes gabala robežas un platība (sk. šo noteikumu 33.7. un 33.8.apakšpunktu).

III. Zemes pieprasījumu pieņemšana un izskatīšana pilsētas zemes komisijā

20. Pilsētas zemes komisija izskata saņemtos zemes pieprasījumus un saskaņā ar likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 4.pantu sagatavo lēmumu:

- 20.1. par īpašuma tiesību atjaunošanu bijušajiem zemes īpašniekiem (vai viņu mantiniekiem);
- 20.2. par kompensācijas veidu un apmēru likumā noteiktajos gadījumos, ja īpašuma tiesības nav iespējams atjaunot bijušajās robežās vai ja īpašnieki (vai viņu mantinieki) atsakās no īpašuma tiesību atjaunošanas un vēlas saņemt īpašuma kompensāciju;
- 20.3. par zemes nodošanu īpašumā par maksu saskaņā ar spēkā esošajiem likumdošanas aktiem;
- 20.4. par zemes piešķiršanu lietošanā.

Pilsētas zemes komisija savu lēmumu divu nedēļu laikā iesniedz pilsētas domē.

21. Pilsētas zemes komisija pieņem lēmumu, pamatojoties uz šādiem dokumentiem:

- 21.1. uz Valsts vēstures arhīva izsniegtu uzziņu par pēdējo ierakstu zemesgrāmatā, kā arī citiem dokumentiem, kas apliecina zemes īpašuma tiesības 1940.gada 21.jūlijā;
- 21.2. uz mantojuma tiesības apliecinošiem dokumentiem (dzimšanas, miršanas, laulības apliecībām un citiem) vai tiesas spriedumu par mantošanas tiesībām;
- 21.3. uz lēmumiem par zemes gabalu piešķiršanu, ar arhitektu saskaņotiem vai apstiprinātiem dzīvojamo māju celtniecības projektiem, pirkšanas-pārdošanas un dāvinājuma līgumiem, kā arī citiem dzīvojamās mājas īpašuma tiesības un apbūves gabala lietošanas tiesības apliecinošiem dokumentiem;
- 21.4. uz likumā noteiktajā kārtībā noteiktajiem aprobežojumiem (saimnieciskās darbības ierobežojumiem).

22. Atkārtotas uzziņas par bijušajiem zemes īpašumiem no Valsts vēstures arhīva jāpieprasa tikai tajos gadījumos, ja par vienu un to pašu īpašumu ir izsniegtas pretrunīgas vai nepilnīgas uzziņas. Atkārtota uzziņa no Valsts vēstures arhīva jāpieprasa valsts vai pašvaldības institūcijai, kura konstatējusi pretrunīgus datus.

Ja pretrunīgas vai nepilnīgas uzziņas izsniegtas arhīva darbinieku kļūdas vai paviršības dēļ, atkārtotas uzziņas sagatavošanas izdevumi jāsedz Valsts vēstures arhīvam, bet pārējos gadījumos — uzziņas pieprasītājam.

IV. Pilsētas plānojuma projekta izstrādāšana vai koriģēšana atbilstīgi ekonomiskās, sociālās un ekoloģiskās attīstības programmai

23. Pilsētas plānojuma projekts izstrādājams vai koriģējams saskaņā ar Ministru kabineta 1994.gada 6.septembra noteikumiem nr.194 "Teritoriālpārveidošanas noteikumi" (Latvijas Vēstnesis, 1994, 113.nr.).

24. Saskaņā ar Ministru kabineta 1994.gada 6.septembra noteikumiem nr.194 "Teritoriālpārveidošanas noteikumi" pilsētas zemes gabalu īpašniekiem (lietotājiem) tiek noteikti būvniecības ierobežojumi un zemes izmantošanas apgrūtinājumi.

V. Zemes ierīcības projekta sastādīšana, saskaņošana un apstiprināšana

25. Zemes ierīcības projektu (tālāk tekstā — "projekts") izstrādā Valsts zemes dienests vai tā uzdevumā — licencētas organizācijas vai zvērināti mērnieki kopīgi ar pilsētas zemes komisijas priekšsēdētāju vai viņa norīkotu pārstāvi, kā arī pilsētas (rajona) arhitektu.

26. Fiziskajām un juridiskajām personām zemes īpašuma tiesības uz zemes gabaliem pilsētas pašvaldība var atjaunot pirms projekta sastādīšanas un apstiprināšanas tikai tad, ja zemes un ēku īpašuma tiesības piekrīt vienai un tai pašai personai, ja zemes gabalu robežas dabā skaidri var noteikt pēc apbūves un plānojuma projektiem vai topogrāfiskajiem plāniem un ja bijušie zemes īpašnieki (vai viņu mantinieki) un blakus esošo zemes gabalu īpašnieki piekrīt atjaunotā zemes īpašuma robežām.

27. Projekta izstrāde pamatojas uz fizisko un juridisko personu zemes pieprasījumu, attiecīgās pilsētas domes pieņemtajiem lēmumiem, pilsētas ģenerālplānu, apbūves noteikumiem un detālpārveidojumu.

28. Projektu var izstrādāt pilsētai vai kadastra grupai.

29. Projektā ir šādas daļas:

29.1. rakstiskā daļa — ietver paskaidrojuma rakstu, eksplikāciju, kā arī aprēķinus;

29.2. grafiskā daļa — projekta plāns mērogā 1:500 līdz 1:2000.

30. Pilsētas domē apstiprinātais projekts ir valsts zemes ierīcības dokuments un ir obligāts visiem zemes īpašniekiem un lietotājiem, kā arī pašvaldību, valsts pārvaldes, saimnieciskajām un sabiedriskajām institūcijām. Projekts ir pamatā robežu uzmērīšanai dabā un lēmuma pieņemšanai par zemes nodošanu īpašumā un lietošanā.

31. Projekta izstrādē ir šādi darba posmi:

31.1. projekta sagatavošana;

31.2. projekta izstrādāšana;

31.3. projekta saskaņošana, apstiprināšana un dokumentācijas izgatavošana.

32. Pirms projektēšanas sākšanas pilsētas administratīvo teritoriju sadala kadastra grupās saskaņā ar Valsts zemes dienesta noteikto kārtību, kādā piešķirami kadastra apzīmējumi un sastādāma kadastra karte.

33. Sagatavošanas posmā katrai kadastra grupai projekta izstrādātājs:

33.1. noskaidro, kāds ir teritorijas nodrošinājums ar topogrāfiskajām kartēm;

33.2. iepazīstas ar pilsētas ģenerālplānu, apbūves noteikumiem un detālpārveidojumu;

33.3. apkopo tehniskās inventarizācijas datus par to zemes gabalu robežām un platību, kuri nodoti lietošanā fiziskām un juridiskām personām;

33.4. apkopo virszemes un apakšzemes komunikāciju plānus un aprakstus;