

Latvijas Valsts prezidents

Ņujorkā

Nr.403

2008. gada 26.septembrī

Latvijas Republikas
Saeimas priekšsēdētājam
Gundaram Daudzem

A. god. Saeimas priekšsēdētāja kungs!

Šā gada 18.septembrī Saeima pieņēma likumu „Grozījumi Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likumā”, pēdējā lasījumā atbalstot par likumprojektu atbildīgās Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas priekšlikumu, papildināt Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likuma 8.pantu ar astoto daļu. Minētais priekšlikums paredz iespēju noteikt atsavināšanai paredzētā zemesgabala nosacīto cenu zemāku par tā kadastrālo vērtību.

Līdz ar to Saeima pēdējā lasījumā ir nolēmusi atteikties no iepriekš pieņemtās prakses, kas paredz, ka zemesgabalu atsavina par cenu, kas nav mazāka par zemes kadastrālo vērtību, kuru nosaka Ministru kabinets. Tādejādi tiek radīts atšķirīgs regulējums gan ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 30.panta pirmajā daļā noteikto, gan ar Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu pabeigšanas likuma 8.pantā noteikto, gan ar šim pantam pakārtotajiem 2005.gada 30.augusta Ministru kabineta noteikumiem nr.642 „Noteikumi par apbūvētā zemesgabala vērtības noteikšanu privatizācijas vajadzībām”.

SAEIMAS KANCELEJA

26-09-2008

212 715 2592

Benjamiņš 26.09.2008. 16:56

Zemes kadastrālās vērtības princips kā minimālā atsavināšanas vērtība zemesgabalam ir nostiprinājies, kā būtisks Latvijas Republikas zemes reformas pamatelements. Minētais tiesību princips ir attīstījies kopš Latvijas Republikas zemes reformu reglamentējošo tiesību aktu pieņemšanas 1991.gadā. Tā, piemēram, 1991.gada 20.novembra likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 30.pants noteic, ka zemes gabalu privatizē vai atsavina par cenu, kas nav mazāka par zemes kadastrālo vērtību, kuru nosaka saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem par pilsētu zemes novērtēšanu. Savukārt 2005.gada 16.jūnija Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 8.panta trešā daļa, paredzot iespēju, ka Valsts zemes dienesta noteiktā apbūvēta zemesgabala vērtība privatizācijas vajadzībām ir zemāka par zemes kadastrālo vērtību, Saeima likumā ir nostiprinājusi kadastrālās vērtības principu, nosakot, ka arī šajos gadījumos zemesgabala cena vienmēr ir vienāda ar zemes kadastrālo vērtību. Kaut arī minētā likuma 2008.gada 7.februāra redakcijā pārejas noteikumu 15., 28. un 29.punktā ir paredzēti izņēmumi attiecībā uz gadījumiem, kad atsavinājamam apbūvētam zemesgabalam vērtība tiek noteikta pēc 2007.gada 31.augusta, taču arī šādos gadījumos zemesgabalu atļauts pārdot vienīgi par vērtību ne zemāku par kadastrālo vērtību, kāda tā bija 2007.gada 31.augustā. Tātad Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likumā zemesgabala minimālā atsavināšanas vērtība ir skaidri noteikta, un plašu rīcības brīvību tās samazināšanai likums nepieļauj. Līdz ar to Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma pārejas noteikumu regulējumu vēl nevar uzskatīt par būtisku pagrieziena punktu un atkāpšanos no kadastrālās vērtības principa.

Izprotot šī brīža situāciju nekustamo īpašumu tirgū, kurā norisinās zināma darījumu aktivitātes samazināšanās, jāatzīst, ka objektīvi var pastāvēt situācija, kad nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība ir augstāka par tā tirgus vērtību.

Šai situācijai es redzu divus iespējamus risinājumus. Pirmais risinājums būtu noteikt efektīvu mehānismu kadastrālo vērtību aktualizācijai ar likumu vai likuma deleģējumu Ministru kabinetam izdot atbilstošus noteikumus, paredzot elastīgāku kadastrālo vērtību bāzes aktualizācijas procesu gadījumā, ja objektīva informācija liecina par būtiskām izmaiņām nekustamā īpašuma tirgū. Tā, piemēram, Ministru kabinets savā 2008.gada 10.jūnija vēstulē Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijai ir norādījis, ka Valsts zemes dienests 2008.gadā

izstrādās kadastrālo vērtību bāzi rūpnieciskās ražošanas īpašumu grupai, lai novērstu gadījumus, ka kadastrālās vērtības ir lielākas par nekustamā īpašuma tirgus vērtībām.

Ja tomēr likumdevējs izšķiras par atteikšanos no kadastrālās vērtības kā minimālā valsts vai pašvaldības nekustamā īpašuma atsavināšanas cenas sliekšņa, tad otrais risinājums būtu paredzēt stingrāku un detalizētāku nekustamā īpašuma novērtēšanas un nosacītās cenas noteikšanas kārtību. Uzskatu, ka šobrīd spēkā esošais Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likumā 8.pantā noteiktais regulējums ir nepietiekams, jo lēmumu par nekustamā īpašuma vērtības nosacītās cenas zemāko sliekšni katrā atsevišķā gadījumā attiecībā uz valsts nekustamo īpašumu nosaka vienīgi valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” amatpersonas, savukārt attiecībā uz pašvaldību nekustamo īpašumu – attiecīgā pašvaldība vai tās institūcijas (amatpersonas). Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likuma 8.panta sestā daļa paredz, ka mantas (t.sk. nekustamā īpašuma) novērtēšanas komisija novērtēšanai pieaicina vienu vai vairākus sertificētus vērtētājus, neparedzot nedz kritērijus, saskaņā ar kuriem vērtētāji tiek izvēlēti, nedz arī kritērijus pieaicināmo vērtētāju skaitam.

Turklāt nedz Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likums, nedz arī citi normatīvie akti neparedz vienotu kārtību, kādā notiek mantas novērtēšanas process, jo, piemēram, saskaņā ar 8.panta otro daļu pašvaldības nekustamā īpašuma novērtēšanu organizē katra pašvaldība individuāli.

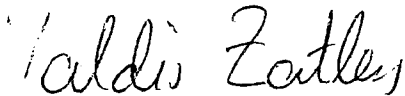
Manuprāt, tas nenostiprina caurskatāmu un tiesiski noteiktu valsts un pašvaldības mantas atsavināšanas procedūru, kas savukārt var radīt pateicīgu augsni iestādes subjektīviem lēmumiem un interešu konflikta situācijām. Jo īpaši tas ir attiecināms uz š.g.18.septembrī pieņemtās Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likuma redakcijas 8.panta astotās daļas 2.punktu, kad tiek atsavināts apbūvēts zemes gabals likuma 44.¹ pantā noteiktajā kārtībā.

Tādējādi, uzskatu, ka ar minēto grozījumu pieņemšanu Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likumā Saeima ir veikusi būtiskas izmaiņas līdz šim spēkā esošajā regulējumā, atsakoties no kadastrālās vērtības principa piemērošanas, un šāds pagrieziena solis ir pieļaujams, vienīgi pēc rūpīgas un plašas izpētes un risku novērtējuma. Tas attiecināms gan uz iespējamajām izmaiņām finanšu ieņēmumu jomā, gan citiem jaunā regulējuma izmantošanas riskiem. Tādēļ aicinu Saeimu rūpīgi pārdomāt, vai ir pieļaujami pilnībā atteikties no Ministru kabineta

kontroles zemesgabala minimālās vērtības noteikšanā, nenosakot skaidrus kritērijus iespējami zemākas vērtības noteikšanā un paredzot tik plašu rīcības brīvību tiesību normas piemērotājam.

Nemot vērā iepriekš izklāstīto un pamatojoties uz Latvijas Republikas Satversmes 71.pantu, nosūtu 2008.gada 18.septembrī Saeimā pieņemto likumu „Grozījumi Valsts un pašvaldību mantas atsavināšanas likumā” otrreizējai caurlūkošanai.

Cieņā,



Valdis Zatlers