

Biznesa augstskola Turība  
Juridisko zinātņu fakultāte

**Elīna Stankeviča**

Promocijas darba kopsavilkums

**ĪPAŠUMA DAUDZDZĪVOKĻU DZĪVOJAMĀ MĀJĀ TIESISKĀ REGULĒJUMA  
PROBLEMĀTIKA**

Izstrādāts doktora grāda iegūšanai  
juridiskās zinātnes nozarē  
civiltiesību apakšnozarē

Rīga, 2015

Darba zinātniskā vadītājs:

Dr. iur. **Aleksandrs Baikovs**

Darba oficiālie recenzenti:

Dr. iur. Jānis Načisčionis

Dr. iur. Ingrīda Veikša

Mg. iur., Mg.paed. Ārija Vitte

Promocijas darba aizstāvēšana notiks Biznesa augstskolas "Turība" Juridiskās zinātnes nozares promocijas padomes atklātā sēdē **2015. gada** \_\_.\_\_\_\_\_ **plkst.** \_\_\_\_ Biznesa augstskolas "Turība" Juridiskajā fakultātē, Rīgā, Graudu ielā 68, A\_\_\_\_. telpā.

Ar promocijas darbu un tā kopsavilkumu var iepazīties Biznesa augstskolas "Turība" bibliotēkā, Rīgā, Graudu ielā 68.

Juridiskās zinātnes nozares promocijas padomes priekšsēdētājs:

Dr. iur. Aivars Endziņš

Juridiskās zinātnes nozares promocijas padomes sekretāre:

Dr. iur. Ingrīda Veikša

© Elīna Stankeviča, 2015

© **Biznesa augstskola Turība, 2015**

## PROMOCIJAS DARBA RAKSTUROJUMS

### Temata aktualitāte

Autore izvēlējās pētīt īpašuma daudzdzīvokļu dzīvojamā māja tiesiskā regulējuma problemātiku tamdēļ, ka kopš dzīvojamo māju privatizācijas, kad dzīvojamās mājas tika sadalītas dzīvokļu īpašumos, aktuāls un nesakārots ir dzīvojamo māju pārvaldīšanas jautājums. Dzīvojamo māju pārvaldīšana ir sociāli un ekonomiski būtiska joma valstī, jo skar lielu daļu valsts iedzīvotāju.

Latvijā jau vairāk nekā divdesmit gadus norisinās normatīvā regulējuma reformas visās jomās, kas skar iedzīvotāju dzīves kvalitāti. Viena no galvenajām izmaiņām, kas ir veikta normatīvā regulējuma reformu rezultātā, valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas rezultātā - ir izveidota tāda īpašuma forma kā dzīvokļa īpašums, kas attiecīgi ir bijis par iemeslu tālākai normatīvā regulējuma attīstībai un jaunu juridisko veidojumu radīšanai, tajā skaitā arī dzīvokļu īpašnieku kopība, kura tiek analizēta promocijas darbā.

Likumdevējs ir radījis pārvaldes institūciju – dzīvokļu īpašnieku kopību, lai risinātu daļējā kopīpašuma daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā pārvaldīšanas jautājumu un aizsargātu dzīvokļu īpašnieku tiesības un likumīgās intereses. Tomēr dzīvokļu īpašnieku kopību regulējušie normatīvie akti satur vairākas juridiskas nepilnības, piemēram, dzīvokļu īpašnieku kopībai ir noteiktas tiesības un pienākumi, bet tā netiek atzīta par tiesisko attiecību subjektu, tā nav identificējama, tās sastāva mainība netiek kontrolēta, kaut gan tā ir līgumslēdzējpusē darījumos, kas rada problēmas šī normatīvā regulējuma pielietojumam praksē.

Likuma galējais mērķis ir tajā, lai aptvertu tik precīzi, cik tas vispār ir iespējams, visas faktu veidus un iespējamus risinājumus. Mūsdienās teorijā vairs nestrīdas par to, ka civiltiesību sistēma nav noslēgta, bet uzrāda trūkumus. Šos trūkumus negrib redzēt tiesību pozitīvisma aizstāvji. Starp Latvijas Republikā spēkā esošajiem dzīvojamo māju pārvaldīšanu un ar to saistītos jautājumus regulējošajiem normatīvajiem aktiem pastāv viena līmeņa tiesību aktu kolīzijas. Likumdevējs vairākkārtīgi izdod jaunus vai spēkā esošu normatīvu aktu grozījumus, kas ir pretrunā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem vai neatbilstoši mūsdienu faktiskajai situācijai valstī. Normatīvie akti tiek izdoti, neņemot vērā faktiski pastāvošus, tehniskus faktoros, kas cieši saistīti ar iesaistīto personu tiesību un pienākumu realizāciju.

Promocijas darba aktualitāti pamato arī fakts, ka par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas problemātiku Latvijā zinātnisku pētījumu nav. Latvijā šis ir pirmais

zinātniskais pētījums, kas nākotnē varētu kalpot par pamatu jaunu zinātnisko teoriju izstrādei un tēmas padziļinātai izpētei.

Tāpat šis pētījums varētu sniegt būtisku ieguldījumu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesiskā regulējuma pilnveidošanai, daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieku darbības efektivizācijai un kontroles uzlabošanai.

### **Pētījuma periods, mērķis, hipotēze un uzdevumi**

Promocijas darba „Īpašuma daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā tiesiskā regulējuma problemātika” mērķis ir pierādīt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ir specifisks, no kopīpašuma objektiem Civillikuma izpratnē atšķirīgs komplekss tiesību objekts un dzīvokļu īpašnieku kopība ir inkorporēts tiesību subjekts, kā arī pamatot šāda tiesību subjekta legalizācijas nepieciešamību, analizējot galvenās daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas problēmas un izvirzot priekšlikumus normatīvo aktu grozījumiem šo problēmu novēršanai.

Promocijas darba pētījuma periods ir laika posms no dzīvojamo māju privatizācijas brīža līdz darba izstrādes brīdim – no 1995. gada vidus līdz 2014. gada sākumam. Pētījums ietver arī 2014. gada 15. janvārī spēkā stājušos grozījumu Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā, kas, iespējams, radīs ietekmi uz šobrīd pastāvošo dzīvojamo māju pārvaldīšanas struktūru un veidu analīzi.

Pētījuma ietvaros autore izvirzīja šādu hipotēzi:

Dzīvokļu īpašnieku kopība ir inkorporēts tiesību subjekts, kas iedarbojas uz komplekso tiesību objektu – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kā rezultātā daudzdzīvokļu dzīvojamā māja uzskatāma par atsevišķu kopīpašuma veidu un dzīvokļu īpašnieki par šī atsevišķā kopīpašuma kopīpašniekiem.

Autore noteica šādus uzdevumus promocijas darba hipotēzes pārbaudīšanai un promocijas darba mērķa sasniegšanai:

1. izpētīt un noskaidrot dzīvokļu īpašnieku kopības tiesisko statusu;
2. pierādīt, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesību subjektu kopums – inkorporēts tiesību subjekts;
3. izvirzīt priekšlikumus normatīvo aktu grozījumiem, lai nostiprinātu dzīvokļu īpašnieku kopību kā dzīvokļu tiesību subjektu normatīvajos aktos;
4. izanalizēt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas juridisko režīmu, tās struktūru;
5. pierādīt, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ir tiesību objektu kopums – netipiskais, neparastais tiesību objektu veids - kompleksais tiesību objekts;
6. izanalizēt un definēt tiesiskās attiecības daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā;

7. apzināt un izanalizēt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas problēmas;
8. apzināt normatīvo aktu trūkumus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā;
9. izstrādāt priekšlikumus daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā spēkā esošo normatīvo aktu pilnveidošanai.

### **Izpētes metožu raksturojums**

Pētījuma metodoloģiskā bāze balstās uz tiesību zinātnes fundamentāliem noteikumiem, kas ļauj formulēt priekšstatus par daudzdzīvokļu dzīvojamo māju tiesisko problemātiku kā tiesību zinātnes problēmu, noteikt tās risināšanas ceļus un vēlamu sasniedzamo rezultātu praksē.

Darba pamatā izmantota analīze un sintēze, indukcija un dedukcija, formāli dogmatiskā metode, sistēmiski loģiskā izziņas metode, sistēmiski strukturālā analīze, modelēšanas, salīdzinošā, loģikas, vēsturiskā un socioloģiskā metode.

Salīdzinošā un sistēmiski loģiskā metode piemērota, meklējot analogiju starp normatīvajiem aktiem, kā arī izmantota analizējot dzīvokļu īpašnieku kopības analogiju ar jau pastāvošiem tiesību subjektiem, kā arī par tiesību subjektiem neatzītiem, bet normatīvo aktu izpratnē pastāvošiem vai vēsturiski ar tiesībām un pienākumiem apveltītiem juridiskiem veidojumiem. Tiesību normu iztulkošanas un vēsturiskā metode piemērota, pētot normatīvos aktus, izprotot to būtību un rašanās pamatu. Modelēšanas metode piemērota, izstrādājot priekšlikumus normatīvo aktu papildināšanai.

### **Darba novitāte praktiskajā un teorētiskajā aspektā**

Darba teorētiskā vērtība un novitāte izpaužas īpašuma daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā tiesiskā regulējuma pētniecībā. Novitāte teorētiskajā aspektā izpaužas autores secinājumos, priekšlikumos un izstrādātajā zinātniskajā teorijā, kas atspoguļoti darba analīzē un var kalpot par pamatu spēkā esošā dzīvojamo māju pārvaldīšanas normatīvā regulējuma pilnveidošanai.

Promocijas darbam ir praktiska nozīme dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomas sakārtošanai. Darbā izstrādāta tiesisko attiecību sistēma, darbs satur daudzus normatīvo aktu grozījumus, papildinājumus un jaunu normatīvo aktu izstrādes priekšlikumus.

Promocijas darbs izmantojams augstskolās studiju kursā „Saistību tiesības”, „Dzīvokļu tiesības”, “Tiesību teorija”, namu pārvaldnieku programmas ietvaros izstrādātajos studijuursos, un sagatavojot mācību līdzekļus.

## Zinātniskās publikācijas un pētījuma rezultātu aprobācija

Laika posmā no 2010.-2014. gadam autore ar priekšlasījumiem par pētījuma tēmu ir piedalījies starptautiskajās zinātniskajās konferencēs un publicējusi vairākas zinātniskās publikācijas starptautiski recenzējamos zinātnisko rakstu krājumos. Būtiskākās zinātniskās publikācijas par promocijas darba tēmu:

1. Stankeviča E., (2011) **„Problēmas siltumenerģijas tarifu noteikšanā. Administratīvā tiesvedība”**, Starptautiskās zinātniskās konferences „Valsts un tiesību aktuālās problēmas” zinātnisko rakstu krājums. Daugavpils: Daugavpils Universitātes Akadēmiskais apgāds „Saule”, 138.lpp., ISBN: 978-9984-14-543-3.
2. Stankeviča E., (2012) **„Līgumsoda piemērošanas problēmas praksē”**, Daugavpils Universitātes Sociālo zinātņu fakultātes starptautisko zinātnisko konferenču rakstu krājums. Starptautiskās zinātniskās konferences „Eiropas integrācijas sociālā un ekonomiskā dimensija: problēmas, risinājumi, perspektīvas” materiāli. II daļa. Valsts un tiesību aktuālās problēmas. Daugavpils: Daugavpils Universitātes Akadēmiskais apgāds „Saule”, 167.lpp. ISBN: 978-9984-14-585-3.
3. Stankeviča E., (2012) **„Daudzdzīvokļu māju pārvaldīšanas problemātika”**. 7.Starptautiskās zinātniskās konferences „Sociālās zinātnes reģionālajai attīstībai 2012: finanšu kapitāla ietekme uz reģiona konkurētspēju” materiāli (2012.gada 8.–11.novembris). II daļa „Valsts un tiesību aktuālās problēmas”. Daugavpils: Daugavpils Universitātes akadēmiskais apgāds „Saule”, 49.lpp., ISSN 2255–8853; ISBN 978–9984–14–638–6. Iekļauts GESIS SocioGuide datu bāzē.
4. Stankeviča E., (2013) **„Daudzdzīvokļu namu kopīpašnieku kā siltumenerģijas lietotāju tiesības izvēlēties izdevīgāko siltumapgādes veidu un ar to saistītā problemātika”**. Daugavpils Universitātes Sociālo zinātņu fakultātes starptautisko zinātnisko konferenču rakstu krājums. Starptautiskās zinātniskās konferences „Sociālās zinātnes reģionālajai attīstībai 2013” materiāli (2013. gada 10.-12. oktobris). II daļa „Valsts un tiesību aktuālās problēmas”. Daugavpils: Daugavpils Universitātes akadēmiskais apgāds „Saule”, 255.lpp., ISSN 2255-8853 ISBN 978-9984-14-688-1.
5. Stankeviča E., (2014) **„Dzīvokļu īpašnieku kopība kā atsevišķs tiesību subjekts”**. 2013.gada 10.decembra II Starptautiskās zinātniski praktiskās

konferences "Transformācijas process tiesībās, reģionālajā ekonomikā un ekonomiskajā politikā: ekonomiski-politisko un tiesisko attiecību aktuālās problēmas" rakstu krājums. Rīga: Baltijas Starptautiskā akadēmija, 174.lpp. ISBN-978-9984-47-096-2.

6. Stankeviča E., (2014) „**Dzīvokļu īpašnieku kopība un tās tiesiskais statuss**”. Starptautiskā zinātniskā konference „Sabiedrība un kultūra: zinātne laiku lokos”, Liepāja. Raksts ir pieņemts publicēšanai.

Pētījuma teorētiskās atziņas un praktiskais valodas materiāls izmantots, Latvijas Biznesa Koledžā un Biznesa augstskolā „Turība” docējot kursu „Saistību tiesības”, līdz ar to pētījumam ir nevien teorētiska, bet arī praktiska nozīme.

### **Izmantoto avotu raksturojums**

Latvijā promocijas darba tēma zinātniskā literatūrā nav pētīta. Ir izdoti vairāki praktiska rakstura izdevumi, tomēr plaši analītiski zinātniski pētījumi nav sastopami. Tā kā dzīvojamo māju sadalīšana dzīvokļu īpašumos ir notikusi Padomju Savienības pastāvēšanas laikā, liela daļa skaidrojumu un pētījumu par šo tēmu ir sastopami krievu autoru darbos, kuri arī izmantoti promocijas darba izstrādē.

Pētījumā izmantoti normatīvie akti, tiesu prakse, interneta resursi, periodika, prakses materiāli, kas saistīti ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu, kā arī īpašuma daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā tiesisko regulējumu.

Darbā izmantoti R. Krauzes (2008), J.Rozenfelda (2011), kā arī J.Kučinska (2006) un J.Vilhelma (Wilhelm J.) (2002) darbi par dzīvojamo māju pārvaldīšanu ar to saistīto problemātiku, K.Baloža (2007), A.Grūtupa (1996), K.Čakstes (2011), K.Torgāna (2006), V. Flumes (Flume W.) (1977) darbi saistībā ar dzīvokļu īpašnieku kopību kā tiesību subjekta un dzīvojamo māju kā tiesību objekta kopuma analīzi. Pētot dzīvokļu īpašnieku kopības statusu, analizēti S.Bratusa (С.Н.Братусь) (1950), N.Korkunova (Коркунов Н.М) (2004), J. Gambarova (Гамбаров Ю.С) (2003), E.Trubeckoja (Трубецкой Е.Н.) (2012), G.Šeršeņeviča (Шершеневич Г.Ф.) (1995), J. Bermāna (Bärmann J.) (1991) darbi un citu autoru darbi un publikācijas.

Pētījumā kopā izmantoti 205 avoti, no kuriem 144 ir literatūras avoti, 40 normatīvie akti, 18 tiesu prakses un 3 prakses materiāli.

### **Promocijas darba konspektīvs izklāsts pa nodaļām**

Promocijas darbs sastāv no ievada, sešām daļām, secinājumiem un priekšlikumiem, izmantoto avotu saraksta un saīsinājumu saraksta.

Ievadā pamatota promocijas darba tēmas izvēle un aktualitāte, pētījuma novitāte, darbā izvirzītā hipotēze, dots promocijas darba objekts, priekšmets, mērķis un uzdevumi tā sasniegšanai, raksturots pētāmais materiāls, izmantotā teorētiskā bāze, pētījuma rezultātu aprobācija un promocijas darbā lietotās pētīšanas metodes, uzrādīts darba apjoms un struktūra, pamatota darba teorētiskā un praktiskā nozīme.

*Pirmajā* daļā pierādīta darbā izvirzītā hipotēze, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ir atsevišķs kopīpašuma veids, analizēts tās juridiskais statuss un atšķirība no kopīpašuma Civillikuma izpratnē. Pētīts dzīvojamās mājas sadalīšanas dzīvokļu īpašumos vēsturisks aspekts, salīdzinājumam aprakstīta citu valstu pieredze.

Valsts nekustamo īpašumu privatizācijas rezultātā, sadalot dzīvojamās mājas atsevišķos dzīvokļu īpašumos, ir izveidojusies kopīpašuma forma ar sarežģītu, nepilnīgu un loģiski pretrunīgu tiesisko regulējumu. Vienā nekustamajā īpašumā, kas faktiski pastāv, bet juridiski ir izņemts no civiltiesiskās apgrozības, ir sakopoti atsevišķi nekustamie īpašumi, kas savukārt ir civiltiesību apgrozības objekti. Jāpiekrīt J.Rozenfelda viedoklim, ka no civiltiesiskās apgrozības izņemto lietu grupa (*res extra commercium*) ir pārsteidzoša paralēle starp antīko senatni un neseno pagātni.

Dzīvokļa īpašums ir īpašs īpašuma veids, kas pārkāpj dažus vispārējos civiltiesību principus, tajā skaitā principu, ka manta var būt vai nu tikai atsevišķā īpašumā vai tikai kopīpašumā, jo ietver sevī daļu no mājas kopīpašuma.

Tā kā dzīvoklis daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā ir patstāvīgā tās daļa, tas ir atsevišķs civiltiesiskās apgrozības objekts un nevis mājas neatņemama daļa. Šī patstāvība ir gan radīta mākslīgi ar juridiskās fikcijas palīdzību, bet izpaužas tā tajā, ka normatīvais regulējums paredz, ka dzīvokļa īpašums dzīvojamā mājā ir tiesiski nodalīts patstāvīgs nekustamais īpašums.

Autore šajā promocijas darba daļā nonāk pie secinājuma, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā māja vērtējama kā kompleksais tiesību objekts, bet tomēr ne darījuma priekšmets normatīvo aktu izpratnē. Līdz ar to, neskatoties uz tā nepilnībām atbilstoši normatīvajiem aktiem, šis dabā faktiski pastāvošais, mākslīgi sadalītais nekustamais īpašums vērtējams kā salikts tiesību objekts – komplekss tiesību objekts, kura sastāvā ir vēl vairāki tiesību objekti (dzīvokļu īpašumi ar kopīpašuma daļu no dzīvojamās mājas koptelpām), kas var tikt pakļauts dzīvokļu īpašnieku kopības kā tiesību subjekta tiesiskajai varai, aprobežojoties gan tikai ar tiesību un pienākumu realizāciju uz kopīpašumā esošo domājamo daļu.

Šajā daļā arī secināts, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ir sarežģīts un neviendabīgs objekts, kura sastāvā ietilpst dažādam nolūkam kalpojoši elementi. Nav



iespējams kopīpašums uz visu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašumu, jo katrai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas sastāvdaļai ir savs īpašnieks. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kopumā var vērtēt kā dabā faktiski pastāvošu, no civiltiesiskās apgrozības izņemtu, kompleksu tiesību objektu.

Otrajā daļā pierādīta hipotēze, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir inkorporēts tiesību subjekts, kas iedarbojas uz tiesību objektu kopumu – no atsevišķiem tiesību objektiem - dzīvokļu īpašumiem sastāvošo dzīvojamo māju. Analizēta dzīvokļu īpašnieku kopības analogija ar personālsabiedrību un valsti, pētīta dzīvokļu īpašnieku kopības analogija ar personālsabiedrību, sabiedrību uz sabiedrības līguma pamata, kā arī analogija ar darba kolektīvu LPSR Darba likumu kodeksa izpratnē un darba devēju organizāciju, trīspusējo sadarbības padomi un analizēti citi normatīvajos aktos iekļauti tiesību subjekti. Konstatēts, ka dzīvokļu īpašnieku kopība satur daļu juridiskas personas pazīmju, bet tomēr nav vērtējama kā juridiska persona atsevišķā īpašuma iztrūkuma dēļ.

Latvijā spēkā esošais Dzīvokļa īpašuma likums nenosaka dzīvokļu īpašnieku kopības rašanās un izbeigšanās brīdi. Dzīvokļa īpašums bez dzīvokļu īpašnieku kopības neeksistē, tāpat kā bez atsevišķa īpašuma vai kopīpašuma daļas. Dzīvokļu īpašnieku kopība automātiski saskaņā ar likumu līdz ar dzīvokļa īpašuma rašanos vai iegādi rodas pati *ipso iure*. Dzīvokļu īpašnieku kopības biedri var būt tikai un vienīgi dzīvokļu īpašnieki, to dalība izriet no likuma. Dzīvokļu īpašnieki visi bez izņēmuma ir dzīvokļu īpašnieku kopības biedri. Autore pētījumu rezultātā nonāk pie secinājuma, ka dzīvokļu īpašnieku kopība rodas, ja ir vismaz divi īpašnieki, kam pieder dzīvokļi attiecīgajā dzīvojamajā mājā, bet ja ir mazāk par diviem, t.i., ir tikai viens īpašnieks, kam pieder visi dzīvokļi dzīvojamā mājā, tad šim īpašniekam ir dzīvokļu īpašnieku kopības kompetence, nevis vienīgais īpašnieks viens ir dzīvokļu īpašnieku kopība. Autores ieteikums ir papildināt normatīvos aktus, skaidri definējot dzīvokļu īpašnieku kopības rašanās un izbeigšanās brīdi.

Autore šajā daļā izdara arī secinājumu, ka, neskatoties uz trūkumiem un iespējamiem sarežģījumiem praksē, dzīvokļu īpašnieku kopība var realizēt savas tiesības, uzņemties atbildību, būt par prasītāju un atbildētāju tiesā.

Trešajā daļā pētītas dzīvokļu īpašnieku kopībā sastāvošo dzīvokļu īpašnieku tiesiskās attiecības. Konstatēts, ka tiesiskās attiecības daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā noris dažādos līmeņos un tās iedalāmas gan iekšējās, gan ārējās tiesiskās attiecībās. Pētīta tiesisko attiecību būtība, pazīmes, biežāk praksē sastopamā tiesiskā problemātika, pārvaldot daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašumu, tajā skaitā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas, pakalpojumu saņemšanas un apmaksas.

Šajā promocijas darba daļā secināts, ka dzīvokļu īpašnieku tiesiskās attiecības daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā raksturojamas kā korporatīvas tiesiskās attiecības, kas galvenokārt rodas sakarā ar kopīgi pārvaldīta kopīpašuma lietošanu, īpašuma tiesībām uz nedalītu kopīpašumu, kopīgām tiesiskām attiecībām ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku un citiem pakalpojumu sniedzējiem mājai, kā arī tiesiskajām attiecībām dzīvokļu īpašnieku kopībā, kuras sastāvā uz likuma un īpašuma tiesību pamata ietilpst visi dzīvokļu īpašnieki. Kopīpašums daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā kalpo tikai kā pārvaldāma lieta, kas nes kopēju labumu visiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvojamo un nedzīvojamo telpu īpašniekiem.

Normatīvajos aktos nav precīzi definētas dzīvojamo māju kopīpašnieku atbildības robežas. Ja pakalpojums tiek sniegts visai mājai, piemēram, siltumenerģijas piegāde, tad visi dzīvokļu īpašnieki ir vienlīdz atbildīgi par piegādātāja rēķina samaksu. Attiecībā pret pakalpojumu sniedzēju dzīvokļu īpašnieki ir vienlīdz atbildīgi, neatkarīgi no to kopīpašuma domājamo daļu apmēra. Savukārt savā starpā kopīpašnieki atbild domājamo daļu apmērā atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 13. panta nosacījumiem.

*Ceturtajā* daļā analizēta daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieku un to pārvaldīšanas darbības efektivitātes un kontroles nodrošināšanas nepieciešamība, kā arī sniegti priekšlikumi konstatēto problēmu risināšanai un ierosinājumi normatīvo aktu papildināšanai.

Lai saglabātu vai pat pavairotu dzīvokļu īpašnieku aizsardzības līmeni, vienlaikus garantējot pārvaldniekiem stabilu pakalpojuma sniegšanas apjomu, autore izvirza priekšlikumu dzīvokļu īpašnieku un pārvaldnieku attiecības balstīt uz pakalpojumu līguma pamata, vienlaikus padarot konkrētu pārvaldāmo un apsaimniekojamo māju apjomu sasniegušos pārvaldniekus par sabiedriskā pakalpojuma sniedzējiem. Uzskatāms, ka apjoma izvērtēšanai tomēr optimāli būtu izvērtēt pēc pārvaldāmo objektu apjoma, nevis kvadrātmetru skaita, jo jebkurā gadījumā katrai maza apjoma dzīvojamai mājai ir tikpat daudz obligāti veicamo darbību kā lielām mājām un nevar uzskatīt, ka šāda darbība ir mazāk būtiska vai sarežģīta.

Lai ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanu nodarbotos tikai kvalificēti pārvaldnieki, kuriem būtu pienākums nodrošināt drošu, kvalitatīvu un nepārtrauktu pakalpojumu, pārvaldnieku darbībai būtu jābūt licencētai. Tā kā ne visu pārvaldnieku darbība būs regulējama saskaņā ar likumu „Par regulējamiem sabiedrisko pakalpojumu veidiem”, pārvaldnieku licencēšana būtu uzdodama Patērētāju tiesību aizsardzības centram, līdzīgi kā tiek veikta parādu atgūšanas pakalpojumu sniedzēju licencēšana. Pārvaldnieka licences saņemšanai nosakāmi kritēriji, kuriem pārvaldniekam ir jāatbilst,

lai tas varētu uzņemties pārvaldīšanas pienākumus, vienlaikus paredzot sankcijas gadījumā, ja pārvaldīšanas pakalpojumi tiek sniegti bez licences. Pārvaldniekam uzdodams nodrošināt ikgadēji pārbaudāmu kritēriju izpildi, atskaites iesniedzot Patērētāju tiesību aizsardzības centram, kura pienākumos ietilptu kontrolēt un izvērtēt licencēto pārvaldnieku darbu. Neievērojot licences kritērijus, Patērētāju tiesību aizsardzības centram normatīvajos aktos paredzamas tiesības anulēt licenci, kas liegtu pārvaldniekam turpināt pārvaldnieka darbu.

Tā kā pārvaldnieka darbs ir cieši saistīts ar cilvēkiem un viņa darbība vai bezdarbība var radīt kaitējumu, lai aizsargātu pakalpojuma saņēmēja likumiskās intereses un lai pārvaldnieks savā profesionālajā darbībā rīkotos atbildīgi un racionāli gadījumos, kad viņa darbības vai bezdarbības dēļ dzīvokļu īpašniekiem vai citām personām ir radīts kaitējums veselībai, mantai vai dzīvībai, būtu nepieciešams paredzēt normatīvajos aktos pārvaldnieka pienākumu apdrošināt savu civiltiesisko atbildību visā darbības periodā un jāparedz arī profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas kārtība un apdrošinātāja atbildības limits. Apdrošināšana nav vienīgā riska nodošanas metode, bet tā ir visdrošākā un visbiežāk praksē pielietotā.

*Piektajā* daļā analizēta arī dzīvokļu īpašnieku kopības kā siltumenerģijas lietotāja tiesības izvēlēties sev izdevīgāko siltumapgādes veidu, šīs izvēles ierobežojumi un izvēles radītās sekas, kā arī izvirzīti priekšlikumi esošā siltumapgādi regulējošo normatīvo aktu uzlabojumiem.

Enerģētikas likuma 50. panta sākotnējā redakcija paredzēja pašvaldības tiesības un pienākumu plānot un nodrošināt administratīvās teritorijas siltumapgādes attīstību, darot to kopā ar licencēto siltumapgādes operatoru.

Enerģētikas likuma 51. panta sākotnējā redakcija puda skaidru likumdevēja nostāju, ka centralizētā siltumapgāde ir primāra pār visiem citiem siltumapgādes veidiem, tomēr ļaujot pašvaldībām pašām izvērtēt siltumapgādes drošuma, nepārtrauktības un ilgtermiņa iespējas, izvēloties savā administratīvajā teritorijā atbilstošu siltumapgādes veidu vai iespējamo šo siltumapgādes veidu līdzāspastāvēšanu.

Enerģētikas likuma šobrīd spēkā esošās redakcijas 50. pants paredz ēku un būvju īpašnieku, t.i., siltumenerģijas lietotāju, tiesības izvēlēties sev izdevīgāko siltumapgādes veidu, neparedzot nekādas atrunas par pašvaldības pienākumu kontrolēt, ierobežot un izvērtēt centralizētās siltumapgādes aizstāšanu ar lokālo siltumapgādi. Šī izvēle ir atstāta iedzīvotāju ziņā, kas diemžēl ne vienmēr ir balstījuši to uz objektīviem aprēķiniem un zina šādas izvēles radītās sekas.

Enerģētikas likums paredz tikai vienu ierobežojumu pieslēgšanās un atslēgšanās no centralizētās siltumapgādes gadījumā - ēku un būvju pieslēgšana centralizētajai siltumapgādes sistēmai vai atslēgšana no tās nedrīkst traucēt siltuma saņemšanu pārējiem šīs sistēmas lietotājiem.

Kā traucējums Enerģētikas likuma izpratnē būtu vērtējams gan tehnisks traucējums, gan arī neparedzama siltumenerģijas tarifu paaugstināšanās, kas saistīta ar pakalpojuma pastāvīgo izmaksu saglabāšanos un patēriņa samazināšanos, gan arī ar ārējo tīklu siltumenerģijas zudumiem, kas nav atkarīgi no realizētās siltumenerģijas apjoma.

Sākotnēji dažiem lietotājiem atslēdzoties no centralizētās siltumapgādes, sadārdzinās siltumenerģijas tarifs tiem, kas nav atslēgušies. Sekas tam ir vēl vairāk atslēgšanās gadījumu un vēl lielāks tarifa sadārdzinājums. Rodas sniega bumbas efekts, kas kādā brīdī var novest līdz pat centralizētās siltumapgādes sabrukumam.

Pašvaldības, pildot likuma prasības, pastāvīgi veic centralizētās siltumapgādes rekonstrukcijas, gan rekonstruējot katlumājas un siltumtīklus, tam nolūkam investējot lielus līdzekļus gan no pašvaldību budžetiem, gan Eiropas Savienības struktūrfondiem, gan ņemot kredītus. Brīva patērētāju izvēle ir pati par sevi saprotama zonās bez centralizētās siltumapgādes tīkla vai ar zemu siltumenerģijas patēriņa blīvumu. Taču nedrīkst pieļaut haotisku atsevišķu lietotāju atslēgšanos no centralizētās siltumapgādes centralizētās siltumapgādes zonās ar lielu siltuma patēriņu, jo tādējādi tiek pazemināta kopējā centralizētās siltumapgādes efektivitāte un pieaug izmaksas atlikušajiem lietotājiem.

*Sestajā* daļā pētīta dalītā īpašuma problemātika, kas tieši skar daudzdzīvokļu dzīvokļu īpašniekus un zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām esošas zemes īpašniekus. Šajā daļā analizēta arī zemes piespiedu noma, kas ir gan dalītā īpašuma pagaidu risinājums, gan arī apgrūtinājums vienlaikus.

Privatizācijas mērķis bija uzlabot nevis sarežģīt situāciju un mākslīgi neradīt veidojumu, kam būtu sliktāki nosacījumi, nekā dzīvojamo māju kopīpašniekiem, kuru māja nav sadalīta dzīvokļu īpašumos. Lai nodrošinātu pirmpirkuma tiesības privatizēto dzīvokļu īpašniekiem, likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta trešā daļā ir iekļauts nosacījums, ka, ja zemes gabala īpašnieks pārdod zemes gabalu, uz kura atrodas privatizācijas objekts, pirmpirkuma tiesības uz to ir privatizētā objekta īpašniekam (īpašniekiem). Šī likuma izpratnē privatizētais objekts ir katrs konkrētais dzīvokļa īpašums, kas nozīmē – ja tiek pārdota zeme zem šāda dzīvokļa īpašuma, dzīvokļa īpašniekam ir pirmpirkuma tiesības uz zemi.

Nevar piekrist uz gramatiski tulkotām likuma normām pamatotam viedoklim, ka personas, kas pieteicās privatizēt privatizējamos objektus, bija informētas par piespiedu nomas attiecībām privatizācijas gadījumā un ka gan zemes īpašnieki, gan privatizēto objektu īpašnieki ieguva savas īpašuma tiesības brīvprātīgi, apzinoties savstarpējo piespiedu nomas tiesisko attiecību neizbēgamību šajā situācijā. Kā jau iepriekš minēts, ar dzīvojamo māju privatizāciju saistītās normas gramatiski paredz ļoti brīvprātīgus nosacījumus un teorētiski tā bija jānotiek arī praksē. Tomēr prakse rāda, ka jaunizceptie dzīvokļu īpašnieki neizprata savas jaunās tiesības un pienākumus. Par piespiedu zemes nomu skaidrojumu kā tādu nebija, bija tikai likumā ierakstīti panti. Savukārt aģitācija dzīvokļu privatizācijai bija iespaidīga. Neviens neanalizēja tās negatīvās puses. Līdz ar to uzskatīt, ka dzīvokļu īpašnieki ir paši vainīgi, ka privatizējuši dzīvokļus, būtu pārāk skaļi teikts. Protams, jāpiekrīt viedoklim, ka, kļūstot par privatizējamā objekta īpašnieku, attiecīgā persona ir uzņēmusies ne tikai no īpašuma izrietošās tiesības, bet arī pienākumus, jo īpašums ir raksturojams kā tiesību un pienākumu kopums, tas ir, tie ir īpašuma būtību veidojoši elementi.

Normatīvajos aktos šobrīd pastāv dalītais īpašums un nav regulējuma, kā to izbeigt, lai virzītos uz vienota nekustamā īpašuma pastāvēšanu Civillikuma 968.panta kontekstā. Latvijā būtu nepieciešams papildināt normatīvos aktus un paredzēt dzīvokļu īpašniekiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās pirkuma tiesības uz zemi ar iespēju izpirkt savu zemes domājamo daļu ilgtermiņā. Nosakāms termiņš, līdz kuram pusēm (dzīvokļa īpašniekiem un piesaistīto zemes gabalu zemes īpašniekiem) ir jāvienojas par zemes pirkuma nosacījumiem un jānoslēdz zemes pirkuma līgums. Būtu jāparedz, ka pārvaldnieks ir tā persona, kam ir pienākums vienoties ar zemes īpašniekiem un šos līgumus dzīvokļu īpašnieku vārdā slēgt. Lai neradītu situāciju, kad 99% piekrīt iegādāties zemi, bet viens dzīvokļa īpašnieks pēkšņi pārdomā, vispirms būtu nepieciešams dzīvokļu īpašniekiem pieņemt lēmumu par zemes izpirkšanu, vienojoties par nomaksas termiņu un to, ka pārvaldnieks ir tā persona, kas iekasē maksājumus no dzīvokļu īpašniekiem un proporcionāli samaksātajam norēķinās ar zemes īpašnieku. Norēķināšanās par zemes izpirkumu ar pārvaldnieka starpniecību nedrīkstētu būt savādāka, kā tas ir ar citiem pakalpojuma sniedzējiem, ar kuriem dzīvokļu īpašnieku vārdā norēķinās pārvaldnieks un atbildīga par līgumu izpildi ir dzīvokļu īpašnieku kopība. Šajā gadījumā atbildīgs par izpildi ir katrs dzīvokļu īpašnieks atsevišķi, jo papildināta tiek katra atsevišķā dzīvokļa īpašumam piederošā kopīpašuma daļa.

Autores priekšlikums ir veikt attiecīgas izmaiņas normatīvajos aktos, kuras ieviešot, iespējams ilgtermiņā novērst dalītā īpašuma problemātiku kā tādu vismaz

dzīvojamo māju sektorā un iespējams samazināt šobrīd ļoti lielu piespiedu zemes nomas apjomu.

## AIZSTĀVĒŠANAI IZVIRZĪTĀS TĒZES

Apkopojot promocijas darbā veikto daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldīšanas būtības analīzi, izvērtējot tiesiskās sekas, ņemot par pamatu zinātniskajā literatūrā gūtās atziņas, kā arī vērtējot Latvijas Republikā spēkā esošo tiesisko regulējumu un problēmjautājumus tiesu praksē, autore izvirza šādas tēzes:

1. **pētījumā izvirzītā hipotēze**, ka dzīvokļu īpašnieku kopība ir inkorporēts tiesību subjekts, kas iedarbojas uz komplekso tiesību objektu – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju, kā rezultātā daudzdzīvokļu dzīvojamā māja uzskatāma par atsevišķu kopīpašuma veidu un dzīvokļu īpašnieki par šī atsevišķā kopīpašuma kopīpašniekiem, **ir pierādīta;**

2. daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ir sarežģīts un neviendabīgs objekts, kura sastāvā ietilpst dažādam nolūkam kalpojoši elementi. Nav iespējams kopīpašums uz visu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašumu, jo katrai daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas sastāvdaļai ir savs īpašnieks. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju kopumā vērtējama kā dabā faktiski pastāvošs, no civiltiesiskās apgrozības izņemts, komplekss tiesību objekts. Līdz ar to secināms, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā māja nav vērtējama kā kopīpašums uz nedalāmu lietu Civillikuma izpratnē;

3. dzīvokļu īpašnieku kopībai spēkā esošajos normatīvajos aktos ir piešķirtas tiesības un pienākumi, neskatoties uz to, ka tā ne kā tiesisko attiecību subjekts, ne inkorporēts tiesību subjekts normatīvajos aktos nav nostiprināta, kā arī tai nav ne reģistrācijas numura, ne kāda cita numura vai koda, pēc kā to identificēt.

Lai dzīvokļu īpašnieku kopība varētu pilnvērtīgi veikt savas likumā noteiktās mājas pārvaldes funkcijas, ieteicams izveidot dzīvokļu īpašnieku kopību reģistru, piešķirot katrai dzīvokļu īpašnieku kopībai savu reģistra numuru.

Attiecīgi izdarāmi grozījumi un papildinājumi normatīvajos aktos:

3.1. grozījumi un papildinājumi Dzīvokļa īpašuma likumā, grozot likuma 15. panta 1.daļu un papildinot likumu ar 15<sup>1</sup>.pantu. Likuma grozījuma un papildinājuma priekšlikums skatāms promocijas darba 3.pielikuma 9 un 10.punktā;

3.2. papildinājumi likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli", papildinot likuma 3. pantu ar 1<sup>9</sup>.daļu. Likuma papildinājuma priekšlikums skatāms promocijas darba 4.pielikuma 1.punktā;

4. Tiesiskās attiecības daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā noris dažādos līmeņos. Tam par iemeslu ir daudzdzīvokļu mājas kā kompleksā tiesību objekta sastāva un inkorporētā tiesību subjekta sastāva, kas uz to iedarbojas, dalījums gan pēc to tiesiskā režīma, gan īpašuma tiesībām, gan tiesībām, pienākumiem un atbildības. Normatīvajos aktos tiesisko attiecību dalībnieku daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā atbildības robežas ir neskaidri nedefinētas un korelē savā starpā.

Attiecīgi izdarāmi grozījumi un papildinājumi normatīvajos aktos:

4.1. papildināms Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, papildinot likumu ar 17<sup>8</sup>.pantu. Minēto likuma papildinājuma priekšlikums skatāms promocijas darba 5.pielikuma 14.punktā;

4.2. papildināms likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51. pants ar 1.<sup>1</sup>daļu un likuma pārejas noteikumi ar 47. un 48.punktu. Likuma papildinājumu priekšlikums skatāms promocijas darba pielikumā Nr.10;

5. Latvijā vēl joprojām pastāv jau sen izveidotais pagaidu risinājums - piespiedu zemes noma, kas rada negatīvas sekas gan zemes īpašniekiem, kuri nevar realizēt pilnīgas varas tiesības pār savu īpašumu, gan arī dzīvokļu īpašniekiem.

Lai atrisinātu šo dalītā īpašuma problēmu attiecībā uz zemi zem daudzdzīvokļu dzīvojamo mājām, priekšlikums noteikt kā pienākumu zemes īpašniekiem un dzīvokļu īpašniekiem vienoties par zemes izpirkumu, bet līdz vienošanās brīdim sakārtot piespiedu nomas attiecību noformēšanu rakstveidā.

Attiecīgi izdarāmi grozījumi un papildinājumi normatīvajos aktos:

5.1. izdarāmi grozījumi un papildinājumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā, grozot likuma 17<sup>7</sup>.pantu, 6.panta otrās daļu ar 4.punktu, papildinot likuma 6.panta otro daļu ar 4.<sup>1</sup>punktu, papildinot likumu ar 17<sup>9</sup>.pantu, papildinot pārejas noteikumus ar 27.punktu. Minēto likuma grozījumu un papildinājumu priekšlikums skatāms promocijas darba 5.pielikuma 2., 3., 13., 15., 19.punktā;

5.2. papildināms likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.pants ar 2<sup>2</sup>.punktu. Likuma papildinājumu priekšlikums skatāms promocijas darba pielikumā Nr.16;

6. Normatīvie akti paredz pienākumu dzīvokļu īpašniekiem reģistrēt zemesgrāmatā savas īpašuma tiesības, bet neparedz termiņu šī pienākuma izpildei un sodu šī pienākuma neizpildes gadījumā.

Lai novērstu situāciju, ka faktiski dzīvojamā mājā dzīvo dzīvokļu īpašnieki, kuri savas īpašuma tiesības nav koroborējuši zemesgrāmatā, pret kuriem tamdēļ nevar vērsties tiesas ceļā par viņu kā dzīvojamās mājas kopīpašnieku saistību neizpildi, nosakāmi reģistrācijas termiņi un sankcijas termiņu neievērošanas gadījumā. Sankcijām par normatīvo aktu neizpildi jāskar gan esošais, gan jaunais īpašnieks.

Attiecīgi izdarāmi grozījumi un papildinājumi normatīvajos aktos:

6.1. papildināms Notariāta likums ar 314.<sup>1</sup>pantu. Likuma papildinājuma priekšlikums skatāms promocijas darba pielikumā Nr.14;

6.2. papildināmi MK Noteikumi Nr.737 „Noteikumi par zvērinātu notāru atlīdzības taksēm un to noteikšanas kārtību” ar 41.punktu. Noteikumu papildinājumu priekšlikums skatāms promocijas darba pielikumā Nr.15;

6.3. veicami papildinājumi likumā „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās”, papildinot to ar 3<sup>1</sup>.pantu un 3<sup>2</sup>.pantu. Likuma papildinājumu priekšlikums skatāms promocijas darba pielikumā Nr.1;

6.4. papildināms un grozāms Dzīvokļa īpašuma likums, papildinot likuma 8.pantu ar trešo daļu, un grozot likuma 9.panta 4.punktu<sup>2</sup>1.pantu, Likuma grozījumu un papildinājumu priekšlikums skatāms promocijas darba 3.pielikuma 5.un 6.punktā;

7. Praksē pastāv gadījumi, kad atsavinot dzīvokļu īpašumus, atsavinātājs nenokārto savas saistības pret pakalpojumu sniedzējiem, savukārt īpašumu ieguvušajam īpašniekam nav pienākuma maksāt iepriekšējā īpašnieka parādus.

Lai atsavināšanas gadījumā dzīvokļa īpašuma pārdevējam būtu pienākums norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem vai vienoties ar pircēju, ka viņš uzņemas pārdevēja parādu nomaksu, jāparedz šo saistību izpildes kontroles mehānisms.

Attiecīgi izdarāmi grozījumi un papildinājumi normatīvajos aktos:

7.1. papildināms Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, papildinot 17<sup>5</sup>.pantu ar trešo un 2.<sup>1</sup> daļu. Minēto likuma papildinājumu priekšlikums skatāms promocijas darba 5.pielikuma 11. un 12.punktā;

7.2. papildināms Zemesgrāmatu likums, papildinot likuma 61.pantu ar 7.punktu. Likuma papildinājumu priekšlikums skatāms promocijas darba pielikumā Nr.2;

7.3. papildināms Dzīvokļa īpašuma likums, papildinot likumu ar 12<sup>1</sup>.pantu un likuma 10.pantu ar otro daļu. Likuma grozījumu un papildinājumu priekšlikums skatāms promocijas darba 3.pielikuma 7.un 8.punktā;



7.4. papildināms Civillikums ar 1473<sup>1</sup>.pantu. Likuma papildinājuma priekšlikums skatāms promocijas darba pielikumā Nr.9;

8. Latvijā dzīvojamo māju pārvaldnieku un dzīvokļu īpašnieku sadarbība ir balstīta uz pilnvarojuma pamata, no vienas puses aizsargājot dzīvokļu īpašniekus no ļaunprātīgiem un negodīgiem pārvaldniekiem, tomēr ierobežojot darboties gribošo pārvaldnieku darbu un iespējamo investīciju apjomu, saturot risku, ka dzīvokļu īpašnieki var jebkurā laikā bez īpaša pamatojuma atteikties no pārvaldnieka.

Lai vienlaikus aizsargātu dzīvokļu īpašniekus, bet neierobežotu labticīgos pārvaldniekus, ieteicams izdarīt būtiskus grozījumus spēkā esošajā normatīvajā regulējumā, nosakot, ka katrai dzīvojamai mājai ir obligāts licencēts, kontrolēts, regulēts savu profesionālo darbību apdrošinājis pārvaldnieks, ar skaidri noteiktām tiesībām, pienākumiem un atbildību, balstītiem uz pakalpojuma līguma pamata, izslēdzot dzīvojamo māju pārvaldīšanā pilnvarojuma Civillikuma izpratnē pielietošanu.

Attiecīgi izdarāmi grozījumi un papildinājumi normatīvajos aktos:

8.1. papildināms un grozāms Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums, grozot likuma 1. panta 5.punktu, 11. panta pirmo daļu, kā arī papildinot likumu ar 8. panta trešo daļu, 9. panta otro daļu, 10. panta 1<sup>1</sup>.daļu, 16<sup>1</sup>.pantu, 17<sup>4</sup>.panta sesto daļu, 18<sup>1</sup>.pantu, kā arī papildinot 17<sup>1</sup>.pantu ar 1<sup>1</sup>.daļu, un likuma 18.pantu ar sesto, septīto un astoto daļu, kā arī papildinot pārejas noteikumus ar 26.punktu. Minēto likuma grozījumu un papildinājumu priekšlikums skatāms promocijas darba 5.pielikuma 1., 4., 5.-10., 16., 17., 18.punktos;

8.2. papildināms likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli", papildinot likuma 3. pantu ar 1<sup>10</sup>. un 1<sup>11</sup>.daļu. Likuma grozījuma un papildinājuma priekšlikums skatāms promocijas darba 4.pielikuma 2. un 3.punktā;

8.3. uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 18<sup>1</sup>.panta pamata izstrādājami un izdodami Pārvaldnieku licencēšanas noteikumi. Pārvaldnieku licencēšanas noteikumu redakcijas priekšlikums skatāms promocijas darba pielikumā Nr.7;

8.4. pamatojoties uz Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 16<sup>1</sup>.pantu izstrādājami un izdodami MK noteikumi par civiltiesiskās atbildības obligāto apdrošināšanu dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā. Noteikumu redakcijas priekšlikums skatāms promocijas darba pielikumā Nr.8;

8.5. papildināt MK noteikumus Nr.908 „Mājas lietas vešanas un aktualizēšanas noteikumi”, papildinot noteikumus ar 7<sup>1</sup>. punktu un šo noteikumu pārejas noteikumus ar

1.punktu. Noteikumu papildinājumu priekšlikums skatāms promocijas darba pielikumā Nr.6;

8.6. papildināms likums „Par sabiedrisko pakalpojumu regulatoriem” ar 2. panta otro daļu. Likuma papildinājuma priekšlikums skatāms promocijas darba pielikumā Nr.11;

8.7. papildināmi MK Nr.1227 „Noteikumi par regulējamiem sabiedrisko pakalpojumu veidiem” ar 11.punktu. Noteikumu papildinājumu priekšlikums skatāms promocijas darba pielikumā Nr.12;

8.8. papildināms Dzīvokļa īpašuma likums, grozot likuma 18.panta otro daļu, kā arī papildinot likumu ar 21.1.pantu. Likuma grozījumu un papildinājumu priekšlikums skatāms promocijas darba 3.pielikuma 11. un 12.punktā;

9. Šobrīd spēkā esošie normatīvie akti, kas regulē siltumapgādi Latvijā, nenodrošina vienu galvenajiem likumdevēja noteiktajiem mērķiem nodrošināt enerģijas lietotāju efektīvu, drošu un kvalitatīvu apgādi ar enerģiju pieprasītajā daudzumā un par pamatotām cenām, dažādojot izmantojamo energoresursu veidus, palielinot energoapgādes drošumu u ievērojot vides aizsardzības prasības.

Lai licencētais siltumenerģijas operators varētu plānot gan siltumenerģijas jaudas un siltumapgādes sistēmā ieguldāmo investīciju apjomus, kā arī lai tiktu izpildīti piešķirto Eiropas Savienības struktūrfondu līdzekļu apguves nosacījumi, jāparedz gan atslēgšanās priekšnosacījumi, gan garāki paziņošanas termiņi atslēgšanās no centralizētās siltumapgādes gadījumā.

Attiecīgi izdarāmi grozījumi un papildinājumi Enerģētikas likumā, grozot likuma 46<sup>1</sup>.panta otro daļu, 50.pantu, 51.panta otro un trešo daļu un 52.pantu, kā arī papildinot 51.pantu ar ceturto daļu.