



Rīgā, 15.03.2016., Nr.2-9/ 59

Tieslietu ministrijas
Tiesu sistēmas politikas departamentam

Viedoklis par Latvijas Zvērinātu notāru padomes priekšlikumu noteikt obligātu notariālā akta formu nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumiem

Latvijas Darba devēju konfederācija (LDDK) ir iepazinusies ar Latvijas Zvērinātu notāru padomes (LZNP) virzīto priekšlikumu (turpmāk arī Projekts) un izsaka atzinību par LZNP iniciatīvu saistībā ar nepieciešamību padarīt zemesgrāmatu sistēmu iedzīvotājiem pieejamāku, kā arī panākt, lai ziņas zemesgrāmatā būtu ticamas un mazināt iespējamus krāpšanas riskus.

LZNP ļoti precīzi ir norādījusi, ka Igaunijā un Lietuvā esošā sistēma ir ne tikai juridiski drošāka un efektīvāka, bet arī lētāka darījumu slēdzējiem un visiem nodokļu maksātājiem nekā Latvijā pastāvošā.

1. Īpašas uzmanības vērta ir LZNP skaidrojumā ietvertā informācija par zemesgrāmatas valsts nodevu atšķirībām Baltijas valstīs, kas liecina, ka Igaunijā reģistrācijas izmaksas ir 18 reizu zemākas, nekā Latvijā, savukārt Lietuvā - 63 reizes zemākas nekā Latvijā.

Vienlaikus jānorāda, ka salīdzinājums neietver to izmaksu apjomu, kas ir saistīts ar pilnu reģistrācijas ciklu, ietverot arī notāra pakalpojumus.

2. Tāpat ļoti būtiskas ir atziņas, kas ir saistītas ar krāpšanas riskiem, tai skaitā:
 - 2.1. Zemesgrāmatai, lai arī tai ir publiska ticamība, nav aktuāla informācija;
 - 2.2. Latvijā ir iespējama situācija, ka nekustamā īpašuma darījums nav reģistrēts zemesgrāmatā;
 - 2.3. Latvijā ievērojams skaits cilvēku dažādu iemeslu dēļ pakļauj sevi riskam un neregistrē darījumus, kā rezultātā ir augsts Īpašumu vairākkārtējas pārdošanas risks;
 - 2.4. Augsts patiesas darījuma summas nenorādīšanas risks u.c.

LDDK neatbalsta LZNP piedāvāto modeli šādu iemeslu dēļ:

1. Šobrīd darījumu dalībniekiem ir izvēles iespēja: pie notāra veikt parakstu aptiprināšanu, vai veikt darījumu notariālā akta formā.
2. Parakstu aptiprināšanas gadījumā persona veic fiksētu maksājumu par notāra pakalpojumiem.
3. Savukārt, veicot darījumu notariālā akta formā, maksājums nav atkarīgs no notāra darba apjoma, bet no darījuma vērtības.
4. LZNP piedāvājuma īstenošanas gadījumā šādas izvēles iespējas vairs nebūs. Jebkurš darījums obligāti būs jāslēdz notariālā akta formā. Tā ir zināma iejaukšanās pušu atonomijā.
5. Liela apjoma juridiski sarežģītu darījumu (ar dažādiem blakus noteikumiem un vairākām līguma pusēm) slēgšana notariāla akta formā bez piesaistītu juristu iepriekš

16-03-2016
2302
1-18

sagatavotiem līgumu projektiem ir grūti iedomājama. Šajos gadījumos notāru funkcijas dublēsies ar līgumu projektu sagatavošanā iesaistīto juristu funkcijām, kā rezultātā uzņēmēju izmaksas un attiecīgi arī darījuma kopējās izmaksas palielināsies.

6. Pamatojums slēgt darījumus notariāla akta formā tādēļ, lai notārs izskaidrotu darījuma noteikumus un pārliecinātos, ka darījums atbilst viņu gribai, kā arī nodrošinātu, ka līdzēji no brīvas gribas paraksta darījumu, attiecībā uz uzņēmumiem, kuriem ir savi juridiskie dienesti, kā arī uz tiem, kuri izmanto advokātu firmas ārpakalpojuma ietvaros, ir diezgan nepārliecināts. Iespējams, ka tas ir lietderīgi atsevišķām fiziskajām personām, tomēr jāpiezīmē, ka šāda iespēja izvēles brīvības ietvaros pastāv jau šobrīd.
7. Notāru tiesības pārvērtēt darījuma summu, ir ierobežotā pusē atonijā, turklāt, šāds modelis tādas sistēmas ietvaros, kurā paša notāra atbildība tiek atvasināta no darījuma summas, nav ļoti labs risinājums.
8. Novados fiziskajām personām notāra funkcijas darījuma summai līdz 10 000 EUR pilda bāriņtiesa. Kārtojot darījumus, izmaksas, salīdzinot ar notāra pakalpojumiem ir zemākas, laika ziņā operatīvākas un pieejamākas.
9. Notariālā akta forma varētu sadārdzināt aizdevumu portfeļu pārdošanu, kas prasa hipotēkas pārreģistrāciju.
10. Lielos darījumos (tirdzniecības centru, biroja ēku un tml. pirkumos) notariālā forma ir nevajadzīgs papildus process un papildus izmaksas.
11. Notariālā akta forma varētu radīt papildus izdevumus darījumos, kuru slēgšana jau šobrīd reizēm prasa vairāku mēnešu saskaņošanu, tostarp arī svešvalodās.

Attiecībā uz LZNP norādītajiem krāpšanas riskiem, ir jānorāda sekojošais:

1. Būtiskākais iemesls, kādēļ ievērojams skaits cilvēku dažādu iemeslu dēļ pakļauj sevi riskam un neregistrē darījumus, no kā arī izriet vairākkārtējas pārdošanas un citi riski, ir relatīvi augstā Zemesgrāmatu nodeva, kas nav atkarīga no Zemesgrāmatu tiesnešu darba apjoma un sistēmas uzturēšanas izmaksām, bet no darījuma vērtības vai īpašuma kadastrālās vērtības (ja tā pārsniedz darījuma vērtību). Turklāt, šobrīd ierēdniecība šo problēmu risina ar paradoksālu metodi - vēl augstākas nodevas uzspiešanu personām, kuras 6 mēnešu laikā nav reģistrējušas darījumu Zemesgrāmatā. Rezultātā īpašumtiesību koroborācija daļai iedzīvotāju kļūst vēl nepieejamāka.
2. Tomēr LZNP piedāvātais modelis neparedz nodevas samazināšanu līdz Lietuvas vai vismaz Igaunijas nodevas līmenim. LZNP piedāvā samazināt nodevu par 30 līdz 50 procentiem, vienlaikus paaugstinot notāram obligāti maksājamo summu. Tādā veidā faktiski notiktu šobrīd nodevas formā valstij piekrietošo līdzekļu apjoma daļēja pārceļšana uz notāru ieņēmumiem.
3. Lielu daļu no LZNP norādītajiem krāpšanas riskiem var būtiski mazināt ar citām, personām labvēlīgākām metodēm, tai skaitā:
 - 3.1. Zemesgrāmatu nodevas samazināšana līdz Igaunijas vai Lietuvas līmenim. Šobrīd Zemesgrāmatu nodeva, pildot fiskālo funkciju, traucē Zemesgrāmatai pildīt tās pamatfunkcijas: personu īpašumtiesību aizsardzība un aktuālu datu krātuve.
 - 3.2. Ja valsts tomēr nevēlas zaudēt ienākumus no Zemesgrāmatu nodevas, tad daudzus krāpšanas riskus ir iespējams novērst, ieviešot papildus funkciju – "pusceļa soli", kas varētu izpausties kā īpašnieka maiņas reģistrācija valsts funkciju nodrošināšanai, kuras ietvaros par nelielu kancelejas nodevu vai cita veida fiksētu maksājumu Zemesgrāmatā tiktu izdarīta atzīme, ka ar īpašumu ir noticis darījums, kā arī īsumā atspoguļots tā raksturs. Šāds "pusceļa solis" nedotu jaunajam īpašniekam pilnu tālāko rīcības brīvību ar konkrēto īpašumu (nebūtu tiesības to iekļāt, tālāk atsavināt u.c.), bet pilnībā tiktu izslēgts vairākkārtējas pārdošanas risks. Turklāt, valsts dienestu rīcībā būtu pieejama aktuāla informācija par patieso īpašnieku, kas ļautu novērst gan ar nekustamā īpašuma

nodokļa administrēšanu saistītās problēmas, gan precīzāk mērķēt administratīvos piespiedu pasākumus Īpašuma uzturēšanai saskaņā ar saistošo noteikumu prasībām u.c. Savukārt citi Zemesgrāmatu sistēmas lietotāji par šādu Īpašumu saņemtu nepilnu informāciju.

- 3.3. Gadījumā, ja šis "pusceļa solis" būtu paveicams tikai ar nostiprinājuma lūgumu sagatavojušā notāra elektroniski nosūtītu nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatu nodaļai ar apliecinājumu, ka ir veikta "pusceļa soļa" nodevas apmaksa, tad tiktu atrisināts absolūtais vairums no LZNP norādītajiem krāpšanas riskiem.

Attiecībā uz LZNP norādītajiem darījumu summu samazināšanas riskiem, valstij ir vai nu jāpalielina kontroles mehānismi un jātērē resursi arvien stingrākai uzraudzībai, vai jāizanalizē, kāpēc personas ir ieinteresētas norādīt samazinātu darījumu summu, un jāmazina šāda motivācija, novēršot iemeslus.

Viens no iemesliem, protams, ir relatīvi augstā Zemesgrāmatu nodeva, kas tiek atvasināta no darījuma summas. Tomēr šo samazinājuma risku un ietekmi mazina otrs kritērijs – Īpašuma kadastrālā vērtība, kas, kā liecina prakse, atsevišķos gadījumos pat tūkstošiem reižu var pārsniegt patieso darījuma summu. Otra lielā motivācija atsavinātājam norādīt samazinātu darījumu summu, ir iedzīvotāju ienākuma nodokļa piemērošana atsavināšanas darījumos, kad atsavinātājs faktiski negūst ienākumu, jo notiek viena Īpašuma veida (nekustamā Īpašuma) apmaiņa pret citu Īpašuma veidu (naudas līdzekļiem), iedzīvotāja bilancei paliekot nemainīgai. Šajos gadījumos valsts par ienākumiem uzskata naudas plūsmu un izliekas neredzam, ka vienlaikus atsavinātājs ir zaudējis Īpašumu iegūto līdzekļu apmērā. Turklāt, valsts izliekas neredzam arī to, ka vairumā gadījumu Īpašums ir iegādāts par līdzekļiem, kas to iegūšanas procesā vienreiz jau ir aplikti ar iedzīvotāju ienākuma nodokli. Šāda iedzīvotāju ienākuma nodokļa piemērošanas kārtība ļoti apgrūtina Īpašumu apriti. Piemēram, ja ģimenei ir nepieciešama cita dzīvokļa iegāde gadījumos, kad ir palielinājies ģimenes sastāvs, un ģimenei pieder ne tikai atsavināmais dzīvoklis, bet arī, piemēram, garāža, tad iedzīvotāju ienākuma nodokļa piemērošana samazina ģimenes iespējas iegūt piemērotu mājokli. Tāpat iedzīvotāju ienākuma nodokļa regulējumā ir vairāki citi ar Īpašuma atsavināšanu saistīti nelogiski (piemēram, laulāto mantas gadījumā obligātais nosacījums, ka laulātajiem jābūt deklarētiem noteiktā Īpašumā u.c.).

LDDK ieskatā kopumā būtu jācenšas mazināt motivāciju norādīt samazinātu darījumu summu.

Ģenerāldirektore p.i.



I. Stepina

Leiškals, 67225162

UZZIŅAI:

Latvijas Darba devēju konfederācija (LDDK) ir lielākā darba devēju intereses pārstāvošā organizācija uzņēmējdarbības vides uzlabošanas, izglītības, nodarbinātības, sociālās drošības, veselības aprūpes, darba tiesību un darba aizsardzības jomās. LDDK apvieno 66 Latvijas tautsaimniecībā ievērojamas nozaru un reģionālās asociācijas un federācijas, kas kopumā apvieno vairāk kā 5000 uzņēmumus. LDDK biedri ir nozaru līderi –uzņēmumi, kuros strādā vairāk nekā 50 darbinieki. Kopumā LDDK biedri Latvijā nodarbina 43% darba ņēmēju.

LDDK ir nacionālā līmeņa sociālais partneris Ministru kabinetam un Latvijas Brīvo arodbiedrību savienībai. LDDK veicina sociālā dialoga izveidi pašvaldībās ar trīspusējo konsultatīvo padomju starpniecību. LDDK ir pārstāvēta Nacionālajā trīspusējās sadarbības padomē (NTSP), tās apakšpadomēs un citās nacionāla līmeņa konsultatīvajās padomēs un komisijās, tādējādi nodrošinot darba devēju viedokļa pārstāvniecību un līdzdalību Latvijas Republikas tiesību aktu izstrādē un pozīciju sagatavošanā par ES tiesību aktu projektiem.

Starptautiski LDDK ir pārstāvēta Starptautiskajā darba devēju organizācijā (IOE), Uzņēmējdarbības un rūpniecības konsultatīvajā padomē (BIAC) pie Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (OECD), Eiropas Biznesa konfederācijā (BUSINESSEUROPE), kas ir nozīmīgākais Eiropas uzņēmēju interešu pārstāvis ES institūcijās. LDDK ir pārstāvēta Eiropas Ekonomiskajā un Sociālajā komitejā, kā arī astoņās Eiropas Komisijas konsultatīvajās komitejās un triju ES aģentūru trīspusējās valdēs.