



LATVIJAS CERTIFICĒTO MAKSĀTNESPĒJAS PROCESA ADMINISTRATORU ASOCIĀCIJA

Strēlnieku iela 9-14, Rīga, LV-1010, tālr. 67814250, fakss 67814251, e-pasts: administratori@administratori.lv, www.administratori.lv

*J. Kanceleja
S. M. M. info*

[Handwritten signature]

Ralvis Kronbergs
Tieslietu ministrijas
valsts sekretārs

Tieslietu ministrijai
Brīvības bulvārī 36,
Rīgā, LV-1536
tm.kanceleja@tm.gov.lv

Rīgā, 2016.gada 13.aprīlī
Nr.1-10/166

14-04-2016

*Par obligātu notariālo aktu ieviešanu
nekustamo īpašumu darījumos*

Biedrība „Latvijas Certificēto maksātnespējas procesa administratoru asociācija” (turpmāk – Administratoru asociācija) ir izvērtējusi Latvijas Zvērinātu notāru padomes iniciatīvu par obligātas notariālā akta formas noteikšanu nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumiem. Informējam, ka Administratoru asociācija neatbalsta Latvijas Zvērinātu notāru padomes iniciatīvu šādu iemeslu dēļ.

[1] Atbilstoši spēkā esošajiem tiesību aktiem parādnieka mantu gan juridiskās personas maksātnespējas procesā, gan fiziskās personas maksātnespējas procesā pārdod maksātnespējas procesa administrators. Parādnieka mantas pārdošana var notikt arī bez izsoles, noslēdzot pirkuma līgumu.

Maksātnespējas procesā no parādnieka mantas atgūšanas rezultātā saņemtajiem naudas līdzekļiem prioritāri (pirms kreditoru prasījumu apmierināšanas) ir sedzami maksātnespējas procesa izdevumi, tajā skaitā arī ar nekustamā īpašuma pārdošanu saistītie izdevumi.

Paredzot, ka nekustamā īpašuma pārdošanas gadījumā pārdošanas dokumentiem ir jābūt notariālā formā, tiks samazināts to līdzekļu apmērs, kuru maksātnespējas procesā būtu iespējams izmaksāt kreditoriem. Vēršam uzmanību, ka jau šobrīd Doing Business pētījumā Latvijā konstatēts ļoti zems maksātnespējas procesa laikā kreditoriem izmaksājamo līdzekļu apjoms.

[2] No Latvijas Zvērinātu notāru padomes izteiktajiem priekšlikumiem secināms, ka zvērināts notārs varētu iejaukties nekustamā īpašuma darījuma cenas noteikšanā.

Administratoru asociācija vērš uzmanību, ka maksātnespējas procesā mantas pārdošanas kārtība, tajā skaitā mantas vērtības noskaidrošana, ir noteikta Maksātnespējas likumā. Tā kā parādnieka ieķīlātā manta atbilstoši likumam maksātnespējas procesā pārdodama sešu mēnešu laikā no maksātnespējas procesa pasludināšanas, kas, ņemot vērā mantas apzināšanai un pārdošanai veicamo darbību apjomu ir ļoti īss laika periods, nav pieļaujami papildus šķēršļi, kas var kavēt mantas pārdošanas procesu. Bez tam maksātnespējas procesā var būt dažādi ar konkrētā maksātnespējas procesa specifiku saistīti apstākļi, kas bijuši par pamatu darījuma cenas noteikšanai.

Administratoru asociācija uzskata, ka nav pamata paplašināt pašlaik maksātnespējas procesā iesaistīto personu loku.

[3] Maksātnespējas likumā paredzēta arī parādnieka mantas kā lietu kopības pārdošana, kā arī parādnieka uzņēmuma pārdošana. Ja parādnieka mantā kā lietu kopībā vai parādnieka uzņēmuma sastāvā ir arī nekustamais īpašums, tad šo īpašumu atsavināšanai paredzēt obligātu notariālu formu nav lietderīgi.

*Saņemts elektroniski
parakstīts dokuments*

SAŅĒMĒTS	
TIESLIETU MINISTRIJAS KANCELEJĀ	
Datums	14-04-2016 plkst.
Reģistr. Nr.	3136
Lietas Nr.	1-18

[4] Kā iemeslu obligātu notariālu aktu ieviešanu nekustamo īpašumu darījumos Latvijas Zvērinātu notāru padome norādījusi iespējamu krāpniecisku darbību veikšanu ar nekustamajiem īpašumiem.

Vēršam uzmanību, ka no 2016.gada 1.janvāra maksātspējas procesa administratori to amata darbībā ir pielīdzināti valsts amatpersonām. Tātad – pašlaik maksātspējas procesa administratoriem noteikts tāds pats tiesiskais statuss kā zvērinātiem notāriem.

Tieslietu ministrija vairākkārt norādījusi, ka no maksātspējas procesa administratori veic darbības publisko tiesību jomā. Tas nozīmē, ka valsts ir uzticējusi noteiktai personu grupai realizēt valsts varas funkcijas.

Ievērojot minēto, nav nekādu tiesisku un faktisku iemeslu paredzēt iespēju vienai valsts amatpersonai pielīdzinātai personai - maksātspējas procesa administratoram - realizēt tam likumā noteiktos pienākumus pārdot parādnieka mantu (tajā skaitā nekustamo īpašumu), tikai ar citas valsts amatpersonai pielīdzinātas personas – zvērināta notāra – starpniecību.

[5] Maksātspējas likumā noteikti konkrēti termiņi parādnieka mantas pārdošanai. Šo termiņu neievērošana var tikt vērtēta kā pārkāpums administratora darbībā. Atbilstoši maksātspējas procesā pastāvošajam apgrozības ātruma principam parādnieka mantas realizācija veicama, lai pēc iespējas ātrāk nodrošinātu tās atgriešanos komercietiskajā apritē. Tāpēc nav pieļaujama situācija, ka maksātspējas procesā nekustamā īpašuma atsavināšana tiek kavēta nepietiekamas amatpersonu kapacitātes vai liela darba apjoma dēļ.

Administratoru asociācija izsaka šaubas, ka ar pašlaik esošo zvērināto notāru skaitu ir iespējams nodrošināt visu nekustamo īpašumu darījumu noslēgšanai notariāla akta formā.

[6] Nosakot obligātu notariālo aktu ieviešanu nekustamo īpašumu darījumos, tiktu ierobežota civiltiesībās pastāvošā līguma formas izvēles brīvība.

Administratoru asociācija uzskata, ka Latvijas Zvērinātu notāru padomes izteiktie priekšlikumi nemazinās ēnu ekonomiku, kā arī nenovērsīs visas problēmas, kas saistītas ar iespējamu krāpniecību nekustamo īpašumu atsavināšanas jomā. Vienlaikus, ieviešot izteiktos priekšlikumus, tiktu radīts jauns birokrātisks slogs nekustamo īpašumu darījumos, kā arī būtiski palielinātas izmaksas, kas saistītas ar nekustamo īpašumu atsavināšanu.

Ievērojot iepriekš minēto, Administratoru asociācija neatbalsta Latvijas Zvērinātu notāru padomes priekšlikumu par obligātu notariālo aktu ieviešanu nekustamo īpašumu darījumos, jo sevišķi, ja nekustamā īpašuma atsavināšanu maksātspējas procesā veic maksātspējas procesa administrators.

Dokuments parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Ar cieņu,
Valdes priekšsēdētāja vietnieks

*Saņemts elektroniski
parakstīts dokuments*

K.Novicāns