



LATVIJAS
NOTARS

*Lūdzu veidot
starpniecības
darba grupu.*

R. Kronbergam
darbam
Tieslietu ministra
padomniece

*Aija Rozena
07-08-15-9*

LATVIJAS ZVĒRINĀTU NOTĀRU PADOME

Kr.Valdemāra ielā 20-8, LV-1011 Rīga, Latvija, tālrunis: 6721 8955
Fakss: 6725 0126, e-pasts: info@latvijanotars.lv, www.latvijanotars.lv
Tieslietu ministrijas iestāde, reģistrācijas Nr. 2006/07-08-15-9, MĒRĀ, SAKĀRTOTĀ, KONTROLĒJAMĀ UN CAURREDZAMĀ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGŪ

2015.gada 6.augustā, Nr. nos. 01 -11/151

Rīgā
Lūdzu saskaņot ar ministra biroju
[Signature]
Tieslietu ministram
Dzintaram Rasnačam
Finanšu ministram
Jānim Reiram
Raivis Kronbergs
Tieslietu ministrijas valsts
sekretārs

Par reformu darījumos ar nekustamo īpašumu

07-08-2015

Godātais Dz.Rasnača kungs!
Godātais J.Reira kungs!

Latvijas Zvērinātu notāru padome (turpmāk – Padome) iesniedz izvērtēšanai priekšlikumus, kas saistīti ar būtiskas reformas realizēšanu nekustamā īpašuma darījumos. Priekšlikuma būtība ir valsts amatpersonas – zvērināta notāra iesaiste darījumos ar nekustamo īpašumu ar mērķi radīt sakārtotu, kontrolējamu, pārskatāmu un caurredzamu nekustamā īpašuma tirgu, līdzsvarojot darījuma dalībnieku izmaksas un vienlaikus dodot pienesumu valsts budžetam.

Izteiktie priekšlikumi nav jauni, šāda veida reformu Padome ir rosinājusi jau 2006.gadā, iesniedzot savus priekšlikumus gan Tieslietu ministrijai, gan Saeimas Juridiskajā komisijai. Mūsu ieskatā, šobrīd ir pienācis īstais laiks reformas realizācijai, īpaši ņemot vērā digitālās vides straujo attīstību.

Realizējot reformu, tiks nodrošināta:

- Valsts klātbūtne visos nekustamā īpašuma darījumos, informācijas efektīva aprīte un darījumu elektroniska administrēšana.
- Zemākas īpašuma tiesību maiņas izmaksas līdztekus ar valsts budžeta ieņēmumu pieaugumu.
- Tiesiskās juridiskās drošības garantijas kā uzņēmējiem, tā privātpersonām, efektīvāka īpašuma tiesību un patērētāja tiesību aizsardzība, uzņēmējdarbības vides uzlabošanās.
- Darījumu notariāla apliecināšana, zvērinātam notāram realizējot viņam uzlikto konsultēšanas un darījuma tiesisko seku izskaidrošanas funkciju, minimizēs strīdu rašanos, tādējādi atslogojot tiesas un citas tiesībsargājošās iestādes.

Reformas lietderību apliecina arī ārvalstu pieredze – notariālā forma nekustamā īpašuma darījumiem ir noteikta tādās kontinentālās tiesību sistēmas valstīs kā Igaunija, Lietuva, Francija, Vācija, Beļģija, Bulgārija, Itālija, Čehija, Spānija, Grieķija, Ungārija, Luksemburga, Nīderlande, Polija, Portugāle, Rumānija, Šveice un citur.

Papildus Padome vēlas vērst uzmanību arī uz Finanšu darījumu darba grupas (FATF) rekomendācijām¹ saistībā ar to, ka Latvijā nekustamā īpašuma darījumus galvenokārt slēdz privātā kārtā:

Notariālā forma darījumiem ar nekustamo īpašumu, nodrošina tiesisko drošību un minimizē strīda un tiesvedības iespējamību. Valsts ar notāra starpniecību efektīvi un valstij ar

¹ FATF rekomendācijas. Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un masveida iznīcināšanas ieroču izplatīšanas finansēšanas novēršanas starptautiskie standarti. 2012.gada februāris. Pieejams: http://www.fatf-gafi.org/media/fatf/documents/recommendations/pdfs/FATF_Recommendations.pdf

SAŅEMTS
TIESLIETU MINISTRIJAS KANCELEJĀ
Datums: 06-08-2015 plkst. 16:44
Reģistr. Nr. 1-22
Lietas Nr.

mazākiem izdevumiem iekasē nodokļus², ierobežo noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas risku un gūst visaptverošu priekšstatu par darbībām, kas saistītas ar svarīgāko valsts resursu – zemi. Turklāt tas arī stabilizē nekustamā īpašuma tirgu un nodrošina vienmērīga un atbilstošu veidošanos, minimizējot riskus nekustamā īpašuma krīzei.³

Šobrīd Latvijā šie mērķi netiek sasniegti. Tāpēc arī Latvijā, līdzīgi kā tas jau noticis pārējās Baltijas valstīs, darījumiem ar nekustamo īpašumu jāpaaugstina drošības līmenis, kura sasniegšanai efektīvākais līdzeklis ir valsts pielīgta starpnieka - zvērināta notāra - iesaistīšana darījuma sagatavošanā un pārraudzībā.

Paredzot nekustamā īpašuma darījumiem notariālo formu tiktu nodrošināta arī Direktīvas (ES) 2015/849⁴ 40.panta pirmās daļas b) apakšpunkta prasību izpilde saistībā ar darījumu apstipriņošu pierādījumu un darījumu informācijas uzglabāšanas jautājumiem.

Pirms izklāstīto priekšlikumu oficiālas iesniegšanas Padome ir konsultējusies un saņēmusi atbalstu gan no Rīgas un Zemgales apgabaltiesu priekšsēdētājiem, gan tiesībsargājošajās iestādēs, tai skaitā no ģenerālprokurora, Valsts policijas priekšnieka un Valsts policijas Galvenās kriminālpolicijas pārvaldes priekšnieka. Projektu atbalsta arī Valsts ieņēmumu dienesta ģenerāldirektore. Pozitīvi plānoto reformu novērtējuši arī atsevišķu nekustamā īpašuma kompāniju pārstāvji. Sarunas un konsultācijas turpinās, un Padome nešaubās, ka pozitīvu atbalstu saņemsim no pašvaldībām, Ārvalstu investoru padomes un citiem.

Pielikumā:

- 1) priekšlikums likumprojektam „Grozījums Civillikumā” uz vienas lapas;
- 2) priekšlikums likumprojektam „Grozījums Notariāta likumā” uz vienas lapas;
- 3) priekšlikums likumprojektam „Grozījums likumā „Par nodokļiem un nodevām”” uz vienas lapas;
- 4) priekšlikumi normatīvā akta projektam „Grozījumi Ministru kabineta 2009.gada 27.oktobra noteikumos Nr.1250 „Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā”” uz vienas lapas.

Ar cieņu
priekšsēdētāja



S.Stīpniece

Reliņa 67218955

² Reports by the French notaires. UINL Congress, 3-6 October 2010, pp.105.-107.

³ Skat. Murray P. French notaries and the american mortgage crisis. Pieejams: http://mainelaw.maine.edu/academics/pdf/2010_franco_amer_275.pdf; Reports by the French notarial profession. UINL Congress, 3-6 October 2010, pp.107.-110.

⁴ Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva (ES) 2015/849 (2015.gada 20.maijs) par to, lai nepieļautu finanšu sistēmas izmantošanu nelikumīgi iegūtu līdzekļu legalizēšanai vai teroristu finansēšanai, un ar ko groza Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 684/2012 un atceļ Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvu 2005/60/EK un Komisijas Direktīvu 2006/70/EK (Dokuments attiecas uz EEZ). Pieejama: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/PDF/?uri=CELEX:32015L0849&from=LV>

Priekšlikums likumprojektam „Grozījums Civillikumā”

Izdarīt Civillikumā šādu grozījumu:

Papildināt 1483. pantu ar otro daļu šādā redakcijā:

„Likums prasa notariālā akta formu:

- 1) ja darījuma rezultātā notiek nekustamā īpašuma īpašnieku maiņa;
- 2) citos likumā paredzētos gadījumos.”

Priekšlikums likumprojektam „Grozījums Notariāta likumā”

Izdarīt Notariāta likumā šādu grozījumu:

Papildināt 87.² pantu ar trešo daļu šādā redakcijā:

„Apliecinot tiesisku darījumu, ar kuru tiek nodotas īpašuma tiesības pret atlīdzību, zvērināts notārs brīdina akta dalībniekus par kriminālatbildību par apzināti nepatiesu darījuma summas paziņošanu iekļaušanai notariālajā aktā”.

Priekšlikumi likumprojektam „Grozījumi likumā „Par nodokļiem un nodevām””

Izdarīt likumā „Par nodokļiem un nodevām” šādu grozījumu:

Iekļaut 30. pantā (1²) daļu šādā redakcijā:

„Nodokļu maksātājiem, tostarp fiziskām personām, kuras nav individuālie komersanti, nav atļauts veikt skaidrā naudā nekustamā īpašuma darījumus, kuru summa pārsniedz 15000 *euro* (neatkarīgi no tā, vai darījums notiek vienā operācijā vai vairākās operācijās).”

Priekšlikumi normatīvā akta projektam „Grozījumi Ministru kabineta 2013. gada 3. septembra noteikumos Nr. 737 „Noteikumi par zvērinātu notāru atlīdzības taksēm un to noteikšanas kārtību” ”

Izdarīt Ministru kabineta 2013. gada 3. septembra noteikumos Nr.737 „Noteikumi par zvērinātu notāru atlīdzības taksēm un to noteikšanas kārtību” (turpmāk - noteikumi) šādus grozījumus:

„1. Papildināt noteikumus ar 5.1 punktu šādā redakcijā:

„5.1. Ja zvērināts notārs apliecina darījumu, kura rezultātā notiek nekustamā īpašuma īpašnieku maiņa un norādītā darījuma summa atšķiras no nekustamā īpašuma kadastrālā novērtējuma, aprēķinot amata atlīdzību, par darījuma summu uzskatāms augstākais no šādiem novērtējumiem:

5.1 1. līgumā norādītā katra nekustamā īpašuma atsavināšanas summa;

5.1 2. augstāk novērtētā nekustamā īpašuma vērtība, ja slēgts maiņas līgums;

5.1 3. beztermiņa vai mūžīga maksājuma vērtība, ja slēgts uztura līgums;

5.1 4. novērtējums, par kādu nekustamo īpašumu iegulda kapitālsabiedrības pamatkapitālā;

5.1 5. katra nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība un mežaudzes vērtība.

Beztermiņa vai mūžīgu maksājumu vērtību, kā arī tādu maksājumu vērtību, kuru ilgums ir atkarīgs no nejauša gadījuma, nosaka, gada pienākumu vērtības summu reizinot ar 10.

Periodiskiem maksājumiem, kurus veic noteiktā laikposmā, vērtību nosaka, reizinot gada maksājumu summu ar attiecīgajos aktos minēto gadu skaitu, kas nepārsniedz 20.”

2.Izteikt noteikumu 6.punktu šādā redakcijā:

6. Notariālā akta taisīšana par darījumu - 0,5% no darījuma summas, bet ne mazāk par 78 euro.” ”