

KAS JĀZINA NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA STARPNIEKIEM

**INITĀ JURKA,**

ZAB “Ellex Kļaviņš” partnere,
zvērināta advokāte

**PAULS ANČS,**

ZAB “Ellex Kļaviņš”, zvērināta
advokāta palīgs

2020. gada 1. augustā spēkā stājas Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums, ko Saeima pieņēma, lai regulētu starpnieku darbības tiesiskos pamatus, starpniecības pakalpojumu sniegšanu, noteiktu prasības starpniekiem.

Tikuma mērķis ir sekmēt stabili, drošu un uzticamu nekustamo īpašumu darījumu starpniecības pakalpojumu sniegšanu, kā arī novērst noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas (turpmāk – noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācija) riskus tādos nekustamo īpašumu darījumos, kas veikti ar starpniecības pakalpojumu iesaisti.

Finanšu ministrija likuma izstrādāšanas gaitā norādījusi, ka Latvijā ir aptuvei 200 nekustamā īpašuma darījumu starpnieki, kam sertifikātus izsniegusi Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācija, kas tos arī uzrauga. Bet vēl ap 500 starpnieku darbojas bez uzraudzības, tostarp bez jebkādas nodokļu administrācijas kontroles, ignorējot noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas risku novēšanas pasākumus. Likums izstrādāts, lai regulētu starpnieku darbības tiesiskos pamatus, veiktu šo personu profesionālās darbības uzraudzību, ierobežotu tā saucamo “kaktu” mākleru darbību un mazinātu pelēkās ekonomikas īpatsvaru šajā nozarē.

Nekustamā īpašuma darījums likumā definēts plaši – nekustamā īpašuma atsavināšana, iznomāšana, izīrēšana vai jebkāda citāda nodošana lietošanā.

Par nekustamā īpašuma darījumu starpnieku varēs būt jebkura fiziska vai juridiska persona, kas par atlīdzību savas saimniecīkās darbības ietvaros sniegs nekustamā īpašuma darījuma starpniecības pakalpojumus un būs reģistrējusies īpašā starpnieku reģistrā. Starpniecības pakalpojumu kopums ietver piedāvājumu izteikšanu, darījumu sarunu vešanu, dokumentu sagatavošanu, darījuma noteikumu sagatavošanu

un izskaidrošanu. Jaunais likums neskar personu darbības ar sev piederošajiem nekustamajiem īpašumiem, bet gan reglamentē trešo personu kā darījumu starpnieku piesaisti.

Starpniecības pakalpojumu līgumam tagad noteikta obligāta rakstveida forma. Tas nozīmē, ka informācijai par starpniecības pakalpojumu jābūt fiksētai kādā no tehniskajiem risinājumiem, kas ļauj saglabāt ar attiecīgo darījumu saistīto dokumentāciju un informāciju.

PRASĪBAS STARPNIEKAM UN STARPNIEKU REĢISTRS

Arī līdz šim nekustamā īpašuma darījumu starpnieks varēja būt ikviens persona, bet galvenā atšķirība ar esošo kārtību ir prasība par starpnieku pienākumu reģistrēties īpašā Ekonomikas ministrijas (EM) uzturētā nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā. Reģistrs būs publiski pieejams, lai ikviens varētu būt informēts par to personu loku, kam ir tiesības sniegt starpniecības pakalpojumus.

Nolūkā tikt reģistrētam starpnieku reģistrā, tam jāiesniedz attiecīgs iesniegums un jāapliecina, ka tam atbilstoši noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas prasībām ir izveidota iekšējās kontroles sistēma, tas nav sodīts par tīša nozieguma izdarīšanu pret īpašumu, tīša nozieguma izdarīšanu tautsaimniecībā vai par tāda nozieguma izdarīšanu, kas saistīts ar terorismu, vai sodīts par šādiem noziegumiem, bet sodāmība noņemta (juridiskas personas gadījumā šī prasība attiecināma uz starpnieka valdes locekļiem, biedriem, patiesajiem labuma guvējiem). Tāpat jābūt jau apdrošinātai savas profesionālās darbības civiltiesiskajai atbildībai.

No 2021. gada 1. jūlija starpniecības pakalpojumus drīkstēs sniegt tikai reģistrā iekļautās personas. Turklat arī citas Eiropas Savienības (ES) dalībvalsts pilsonim vai komersantam, kas vēlēsies Latvijā sniegt starpniecības pakalpojumus, jāreģistrējas šajā reģistrā.

EM veiks arī starpnieku izslēgšanu no reģistra – gan saskaņā ar paša starpnieka pieteikumu, gan šī likuma vai noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas prasību neievērošanas dēļ. Lēmums par starpnieka izslēgšanu no reģistra ir pārsūdzams tiesā.

OBLIGĀTIE MAKSAJUMI UN KVALIFIKĀCIJAS CELŠANA

Par iekļaušanu starpnieku reģistrā starpniekam būs jāmaksā, kā arī regulāri jāveic ikgadēja starpnieka uzraudzības maksa.

Starpniekiem noteikts arī pienākums piedalīties kvalifikācijas celšanas pasākumos un apdrošināt savas profesionālās darbības civiltiesisko atbildību. Lai paaugstinātu starpnieku profesionālās kvalifikācijas un atbildības līmeni, likumprojekta izstrādes gaitā tika rosināts ieviest īpašu starpnieku sertifikācijas kārtību. Tomēr ar mērķi mainīt birokrātiskus ierobežojumus darbībai attiecīgajā profesijā, ideja par starpnieku regulāru sertifikāciju netika atbalstīta, paliekot pie kvalifikācijas celšanas pasākumiem.

Ne uzraudzības maksas apmērs un samakas kārtība, ne kvalifikācijas celšanas pasākumu apjoms, biežums un saturs pagaidām vēl nav zināms, jo saskaņā ar likumā noteikto deleģējumu Ministru kabinetam (MK) attiecīgais regulējums jāizstrādā līdz 2020. gada 30. septembrim, lai šīs normas par kvalifikācijas celšanu un uzraudzības maksu stātos spēkā 2020. gada 1. oktobrī. Arī maksu par starpnieka iekļaušanu reģistrā, kā arī civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas kārtību, atbildības limitus un obligāti apdrošināmos riskus vēl tikai noteiks MK.

IZŅĒMUMI

Likuma normas tikai daļēji piemērojamas šādiem tiesību subjektiem:

- zvērinātiem notāriem,

- zvērinātiem advokātiem,
- zvērinātiem tiesu izpildītājiem,
- zvērinātiem revidentiem,
- zvērinātu revidentu komercsabiedrībām,
- maksātnespējas procesa administratoriem,
- publiskas personas kapitālsabiedrībām, kas atbilstoši likumam veic publiskas personas mantas atsavināšanu vai pārvaldīšanu.

Šīm personām nav jāreģistrējas nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrā. Tomēr tām ir saistoši Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma noteiktie pienākumi ievērot noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas prasības un sniegt attiecīgām valsts institūcijām to pieprasīto informāciju.

INFORMĀCIJAS SNIEGŠANAS PIENĀKUMS

Sniedzot starpniecības pakalpojumu, likums uzliek starpniekiem par pienākumu sniegt vispusīgu un patiesu informāciju par plašu jautājumu loku, kas saistīti ne tikai ar īpašuma cenu vai vispārīgu raksturojumu, bet arī par tā trūkumiem, nastām, apgrūtinājumiem, nodokļiem un citu informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma darījuma noslēgšanu.

Turklāt, ja starpniekam ir bijuši zināmi nekustamā īpašuma trūkumi vai vajadzējatos zināt un viļš par tiem nav sniedzis atbilstošu informāciju, tad starpnieks ir atbildīgs par kaitējumu, kas radies šo trūkumu dēļ. Šāda pienākuma uzlikšana uz starpnieka pleciem ir ļoti liela atbildības nasta.

Likums uzliek starpniekiem par pienākumu ik gadu līdz 31. janvārim iesniegt EM informāciju par iepriekšējā gadā noslēgtajiem starpniecības pakalpojumu līgumiem, norādot to skaitu un darījumu summas, kā arī sniegt citu informāciju EM pēc tās pieprasījuma. Šādu ziņojumu forma un detalizētāks saturs nav ar likumu noteikts.

Jāraugās, kā šīs normas par starpnieku atbildību un informācijas sniegšanas pienākumu tiks iedzīvinātas praksē, jo par šo prasību nesamērību un pārmērīgumu jau likumprojekta izstrādes gaitā norādīja jomas praktiķi.

PRAKTIKI SKEPTISKI

Neskatoties uz likuma autoru labajiem nodomiem sakārtot attiecīgo darbības sfēru, jau tagad strādājošie un savu reputāciju godam turējušie nekustamo īpašumu darījumu starpnieki ar lielu skepsi raugās uz to, vai likums sasniegs savu definēto mērķi, kas galvenokārt ir saistīts ar "kaktu" māklēri izskaušanu no tirgus, pelēkās ekonomikas īpatsvara mazināšanu un uzticības stiprināšanu nozarē godīgi strādājošiem starpniecības pakalpojumu sniedzējiem.

Un, proti, nenosakot sākotnējo zināšanu, pieredzes un reputācijas prasību slieksni, jebkura persona varēs reģistrēties reģistrā. Turklāt pastāv bažas, ka "kaktu" māklēri joprojām turpinās darboties un nemaz nereģistrēs savu darbību starpnieku reģistrā. Reģistrētie starpnieki maksās par reģistrēšanos un ikgadējo maksu par starpnieku uzraudzību, tāpēc izdevīgāk būs starpniecību nemaz nereģistrēt, jo reģistrēšana pakalpojumus sadārdzinās, kas padarīs to mazāk pievilcīgu, salīdzinot ar nereģistrēto starpnieku.

Likums nesniedz arī skaidru regulējumu starpnieku uzraudzības mehānismam un atbildībai par starpnieku darbību regulējošo noteikumu pārkāpumiem, izņemot izslēgšanu no starpnieku reģistra. Jebkuri citi strīdi risināmi tiesas ceļā, kas ir laikietilpīgs, dārgs un sarežģīts process. Tādējādi nozarē aktīvi jau strādājošie starpnieki nav pārliecināti, vai likums nozarei dos kādu ievērojamu uzlabojumu, jo pagaidām saskata vienīgi pakalpojuma sadārdzināšanos un darba apgrūtināšanu godīgajiem uzņēmējiem, kas jau tagad izstrādājuši un ievēro procedūras noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas risku novēršanai.

BAŽAS PAR ATBILSTĪBU ES PRASĪBĀM

Nekustamā īpašuma darījums likumā definēts ļoti plaši, kā arī starpniekiem noteikts pienākums reģistrēties reģistrā, jāapdrošina civiltiesiskā atbildība un jāatbilst citām likumā noteiktajām prasībām.

Tātad Latvija ir izvēlējusies pastiprināti regulēt noteiktu pakalpojumu – starpniecību nekustamo īpašumu darījumos. Turpretī ES līmenī pastāv tendence pēc iespējas novērst atšķirības dalībvalstu tirdzniecības ierobežojumos, lai atvieglotu vienas dalībvalsts



APSPRIEŠANĀ JAUNAIS KADASTRĀLO VĒRTĪBU PROJEKTS

Tieslietu ministrija (TM) un Valsts zemes dienests (VZD) izstrādājis un nodevis publiskai apspriešanai jauno kadastrālo vērtību projektu, kas daudziem īpašumiem paredz kadastrālo vērtību palielināšanu un varētu stāties spēkā 2022. gada 1. janvārī.

Kadastrālās vērtības izmanto 16 dažādu nodokļu, nodevu un maksājumu aprēķinam, līdz ar to ir svarīgi, lai tās tiktu aprēķinātas taisnīgi un pēc vienādiem principiem visiem.

TM pirms gada sagatavoja grozījumus Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā un likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli", kuri paredz nekustamā īpašuma nodokļa (NīN) atcelšanu primārajam mājoklim vērtībā līdz 100 000 eiro. Tas nozīmētu, ka, piemēram, primārajam mājoklim ar kadastrālo vērtību 80 000 eiro NīN maksājums būtu 0 eiro, bet mājoklim ar kadastrālo vērtību 120 000 eiro NīN tiktu rēķināts no 20 000 eiro.

Līdzīgs princips tiktu attiecināts arī uz zemi zem primārā mājokļa, nosakot, ka šajos gadījumos NīN aprēķinam izmanto piekto daļu no kadastrālās vērtības.

Aprēķinot projektētās kadastrālās vērtības, nemt vērā arī tādi faktori kā ēkas nolietojums, materiāli, būvniecības periods un citi ēkas raksturojošie rādītāji. Vērtības noteikšanai nemets vērā īpašuma novietojums un vides izmaiņas ap īpašumu.

Šobrīd spēkā esošās kadastrālās vērtības aprēķinātas, izmantojot nekustamo īpašumu darījumus par 2012. un 2013. gadu, savukārt jaunās projektētās kadastrālās vērtības aprēķinātas atbilstoši situācijai nekustamā īpašuma tirgū uz 2019. gada 1. jūliju.

Avots: Tieslietu ministrija

tirgotāju piekļuvi citu dalībvalstu tirgum, proti, lai vienotais ES tirgus būtu vienots ne tikai uz papīra, bet arī praksē.

Šī tendence uzskatāmi atklājas informācijas sabiedrības pakalpojumu jeb e-komercijas regulējumā – direktīvā 2015/1535, ar ko nosaka informācijas sniegšanas kārtību tehnisko noteikumu un Informācijas sabiedrības pakalpojumu noteikumu jomā, (Vienotā tirgus pārredzamības direktīva) un direktīvā 2000/31/EK par dažiem informācijas sabiedrības pakalpojumu tiesiskiem aspektiem, jo īpaši elektronisko tirdzniecību, iekšējā tirgū (E-komercijas direktīva).

Vienotā tirgus pārredzamības direktīva liek dalībvalstīm paziņot Eiropas Komisijai (EK) tādus likumprojektus, kuri ierobežo e-komercijas pakalpojumu sniegšanu, piemēram, nosakot licencešanas prasības u. tml. Pēc paziņošanas dalībvalstī vēl vismaz trīs mēnešus jāievēro tā saucamais bezdarbības periods, kura laikā likumu nedrīkst pieņemt, lai dotu pārējām ES dalībvalstīm iespēju ar to iepazīties un ierosināt izmaiņas. Latvija šo pienākumu nav veikusi, par ko var pārliecināties publiski pieejamajā TRIS datubāzē. Ja dalībvalsts nav izpildījusi šo paziņošanas procedūru vai nav ievērojusi bezdarbības periodu, tad saskaņā ar Eiropas Savienības Tiesas (EST) judikatūru dalībvalsts tiesa var atzīt pieņemtos noteikumus par spēkā neesošiem attiecībā uz privātpersonām, kā arī EK var ierosināt pārkāpuma lietu pret Latviju par tās pienākumu nepildīšanu.

Otrs likuma trūkums, raugoties no starptautiskā viedokļa, ir saistīts ar e-komercijas direktīvu. E-komercijas pamatā ir vispārīgs princips, ka e-komercijas pakalpojumus regulē tās valsts administratīvās tiesības, kurā pakalpojumu sniedzējs ir reģistrēts kā juridiska persona. Turklat e-komercijas direktīvas 3. pantā aizliegts dalībvalstīm ierobežot e-komercijas pakalpojumu sniegšanu no citām dalībvalstīm. Līdz ar to likuma norma, kas liek citu ES dalībvalstu komersantiem (tostarp e-komersantiem) reģistrēties Latvijas nekustamo īpašnieku starpnieku reģistrā, jau ir pretrunā ar šo principu.

Tiesa, ir iespējami izņēmumi, taču tad tiem jāatbilst striktām prasībām (piemēram, ierobežojumam jāaizsargā sabiedriskā kārtība un jāizpilda virkne citu nosacījumu). Turklat, pat ja izņēmums ir pieļaujams, Latvijai, pirms tā ierobežo pakalpojuma

sniegšanu no ārvalstīm, vienalga būtu jālūdz komersanta reģistrācijas valstij pašai īstenot ierobežojumus, kā arī būtu jāinformē EK un komersanta reģistrācijas valsts par savu nolīku īstenot ierobežojumus.

Līdzīgi kā Vienotā tirgus pārredzamības direktīvas procedūrā, ja šie paziņošanas priekšnosacījumi nav ievēroti, tad komersants var tiesā iebilst, ka īstenotie ierobežojumi pret viņu nav spēkā. Pie šādas atziņas vēl šogad nonāca arī EST, izskatot līdzīgu gadījumu Francijā. Irijā reģistrētā sabiedrība “Airbnb Ireland” savā e-platformā pret atlīdzību saveda kopā mājokļu izīrētājus un īrieķus Francijā, kā arī sniedza saistītus pakalpojumus. Tātad “Airbnb” faktiski nodarbojās ar to pašu nekustamo īpašumu darījumu starpniecību, kāda tā noteikta mūsu aplūkojamā likumā. Francijas likums pieprasīja pirms šo darbību veikšanas saņemt licenci, savukārt par darbošanos bez licences draudēja naudassods un pat cietumsods. Francija ierosināja krimināllieitu pret “Airbnb” un lieta nonāca EST, kas konstatēja, ka Francija nav izpildījusi no E-komercijas direktīvas izrietošo pienākumu pirms “Airbnb” sodīšanas vispirms paziņot EK un Irijai. EST atzina, ka neziņošana pati par sevi vien jau ir pietiekami smags pārkāpums, lai Francijas likumu (un no tā izrietošās krimināltiesiskās un civiltiesiskās sekas) varētu atzīt par spēkā neesošu attiecībā uz “Airbnb”.

Tādējādi, tā kā Latvija nav nekustamo īpašumu darījumu starpnieku likumprojektu paziņojuši EK, strīdu gadījumā e-komersanti varēs atsaukties uz to, ka šis likums attiecībā uz viņiem nav spēkā. Pat ja Latvija likumprojektu saskaņos Vienotā tirgus pārredzamības direktīvas kārtībā, praksē varētu būt ārkārtīgi apgrūtinoši šo likumu piemērot ārzemju e-komersantiem. Līdz ar to pastāv risks, ka likums tiks piemērots tikai pašmāju komersantiem, tos nostādot sliktākās konkurences pozīcijās salīdzinājumā ar ārzemju e-komersantiem.

Pagaidām gan vēl reāla ietekme šajā ziņā uz nekustamo īpašumu tirgu un starpnieku darbību nav prognozējama, kamēr MK nebūs noteicis attiecīgo obligāto maksājumu apmēru par starpnieka iekļaušanu reģistrā un ikgadējo uzraudzības maksu, kā arī kādi un cik apjomīgi būs starpniekiem obligāti paredzētie kvalifikācijas celšanas pasākumi un prasības starpnieku profesionālās darbības civiltiesiskajai apdrošināšanai. ☺