**Ministru kabineta noteikumu projekta „Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)**

|  |
| --- |
| **I. Tiesību akta projekta izstrādes nepieciešamība** |
| 1. | Pamatojums | Likuma „Par reglamentētajām profesijām un profesionālās kvalifikācijas atzīšanu” 32. panta sestā daļa un Hipotekāro ķīlu zīmju likuma 15. pants. |
| 2. | Pašreizējā situācija un problēmas, kuru risināšanai tiesību akta projekts izstrādāts, tiesiskā regulējuma mērķis un būtība | Ministru kabinets 2013. gada 11. jūnijā pieņēma zināšanai Tieslietu ministrijas izstrādāto Informatīvo ziņojumu par hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma nepilnību izvērtējumu un priekšlikumiem tā pilnveidošanai (turpmāk - Informatīvais ziņojums). Informatīvo ziņojumu izstrādāja starpinstitūciju darba grupa hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma izstrādei (turpmāk – darba grupa). Darba grupā tika iekļauti pārstāvji no Tieslietu ministrijas, Ekonomikas ministrijas, Patērētāju tiesību aizsardzības centra, Finanšu ministrijas, Latvijas Komercbanku asociācijas, Latvijas Kredītņēmēju apvienības un Finanšu un kapitāla tirgus komisijas.Darba grupa, analizējot pašreizējo hipotekārās kreditēšanas tiesisko regulējumu, konstatēja, ka kaut arī likuma „Par reglamentētajām profesijām un profesionālās kvalifikācijas atzīšanu” 32. panta pirmā daļa noteic, ka nekustamā īpašuma vērtētājs ir reglamentēta profesija,Ministru kabineta 2012. gada 9. decembra noteikumi Nr.534 „Kārtība, kādā saņemams profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai”(turpmāk – noteikumi Nr.534), kas izdoti uz Hipotekāro ķīlu zīmju likuma 15. panta deleģējuma pamata, attiecas tikai uztām personām, kuras vēlas noteikt ieķīlājamā nekustamā īpašuma vērtību attiecībā uz hipotekārajiem aizdevumiem, kuri Hipotekāro ķīlu zīmju likumā noteiktajā kārtībā var būt par segumu apgrozībā esošajām hipotekārajām ķīlu zīmēm. Līdz ar to netiek paredzēts, ka pārējos hipotekārā aizdevuma gadījumos ieķīlājamā nekustamā īpašuma vērtību nosakatikai sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs. Tādējādi šobrīd normatīvie akti neizslēdz iespējas hipotekāro kredītu izsniegt, arī, pamatojoties uz nesertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja atzinumu, kas savukārt var negatīvi ietekmēt nekustamā īpašuma vērtēšanas kvalitāti, proti, nekustamie īpašumi var tikt novērtēti neadekvāti zemu vai augstu. Kā norādīts Informatīvajā ziņojumā, neadekvāti zema nekustamā īpašuma novērtējuma rezultātā kredītņēmējs var saņemt mazāku kredīta apjomu vai arī kredīta devējs var pieprasīt no kredītņēmēja papildu saistību nodrošinājumu, ja pieprasītais kredīts ir lielāks par ieķīlātā nekustamā īpašuma tirgusvērtību. Savukārt neadekvāti augsta nekustamā īpašuma novērtējuma gadījumā kredītņēmējs saņem lielāku kredīta apjomu, bet, ja nespēj savlaicīgi norēķināties ar kredīta devēju par savām parādsaistībām, tad ieķīlātā nekustamā īpašuma reālā vērtība ir nepietiekama, lai nekustamā īpašuma pārdošanas rezultātā ar iegūtajiem līdzekļiem pilnībā segtu kredītņēmēja parādsaistības. Šādu neadekvāti augstas vai zemas nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanas sekas ir neadekvāts hipotekārā aizdevuma lielums un paaugstināts risks, ka kredītņēmējs var neizpildīt savas saistības un tādējādi zaudēt savu ieķīlāto mājokli. Neadekvāti augsta novērtējuma rezultātā pastāv arī liels risks, ka, realizējot ieķīlāto nekustamo īpašumu, kredītņēmējam būs papildus jāmaksā lielāks atlikušais maksājums, kas savukārt var paaugstināt maksātnespējas risku. Lai samazinātu Informatīvajā ziņojumā norādītos riskus, Saeima 2013. gada 5. decembrī pieņēma grozījumus likumā „Par reglamentētajām profesijām un profesionālās kvalifikācijas atzīšanu”, kas citastarp papildina minētā likuma 32. panta sesto daļu ar pilnvarojumu Ministru kabinetam noteikt prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un kārtību, kādā izsniedzams profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai.Izpildot minēto likuma pilnvarojumu, ir izstrādāts noteikumu projekts, kam par pamatu ir šobrīd spēkā esošo noteikumu Nr.534regulējums, kas kopš 2003. gada 1. jūlija paredz sertifikātu izsniegšanu, kas apliecina personas kvalifikāciju profesionāli noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību,un tā mērķis ir šobrīd pastāvošo nekustamā īpašuma vērtētāju profesionālās kvalifikācijas sertificēšanas sistēmu attiecināt uz visiem nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanas gadījumiem. Arī Eiropas Parlamenta un Padomes 2014. gada 4. februāra Direktīvas 2014/17/ES par patērētāju kredītlīgumiem saistībā ar mājokļa īpašumu un ar ko groza Direktīvas 2008/48/EK un 2013/36/ES un Regulu (ES) Nr.1093/2010 preambulas 26.punkts norāda uz nekustamā īpašuma vērtētāju obligātas sertifikācijas nepieciešamību, nosakot, ka ir svarīgi nodrošināt, ka mājokļa nekustamais īpašums tiek pienācīgi novērtēts gan pirms kredītlīguma noslēgšanas, gan saistību nepildīšanas gadījumā, jo īpaši, ja novērtējums ietekmē patērētāja atlikušās saistības saistību neizpildes gadījumā. Dalībvalstīm tāpēc būtu jānodrošina, ka ir ieviesti uzticami vērtēšanas standarti. Lai vērtēšanas standartus uzskatītu par uzticamiem, tajos būtu jāņem vērā starptautiski atzīti vērtēšanas standarti, jo īpaši tie, kurus izstrādājusi Starptautiskāvērtēšanas standartu komiteja, Eiropas vērtētāju apvienību grupa vai Karaliskā zvērinātu vērtētāju iestāde. Šie starptautiski atzītie vērtēšanas standarti ietver augsta līmeņa principus, kas, cita starpā, prasa, lai kreditori pieņemtu un ievērotu atbilstīgus iekšējā riska pārvaldības un nodrošinājuma pārvaldības procesus, kas ietver pareizus novērtējuma procesus, lai pieņemtu novērtējuma standartus un metodes, kuru rezultātā tiek gūti reālistiski un pamatoti īpašuma novērtējumi ar mērķi nodrošināt, ka visi novērtējuma ziņojumi tiek sagatavoti ar pienācīgām profesionālām prasmēm un rūpību un ka novērtētāji atbilst konkrētām kvalifikācijas prasībām, un lai attiecībā uz nodrošinājumu saglabātu atbilstīgu novērtējuma dokumentāciju, kas būtu vispusīga un ticama. Šajā sakarībā ir arī vēlams nodrošināt mājokļa nekustamā īpašuma tirgu pienācīgu uzraudzību un to, ka tādu noteikumu mehānismi būtu saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2013. gada 26. jūnija Direktīvu 2013/36/ES par piekļuvi kredītiestāžu darbībai un kredītiestāžu un ieguldījumu brokeru sabiedrību prudenciālo uzraudzību. Šīs direktīvas noteikumus, kas attiecas uz īpašuma vērtēšanas standartiem, var ievērot, piemēram, izmantojot tiesību aktus vai pašregulāciju. Minētās direktīvas prasības saskaņā ar tās 42. pantu Latvijas likumos ir jāiestrādā līdz 2016. gada 21. martam (par direktīvas ieviešanu ir atbildīga Ekonomikas ministrija).Vienlaikus noteikumu projekta mērķis ir novērst atsevišķas praksē konstatētās nepilnības nekustamā īpašuma vērtētāju sertifikācijas procesā.Piemēram, noteikumu Nr.534 10.punktā iekļautais aizliegums sertifikātu iegūt personai, kura ir izdarījusi noziedzīgu nodarījumu un kurai sodāmība nav dzēsta vai noņemta likumā noteiktajā kārtībā, ir nesamērīgs Latvijas Republikas Satversmes 106. pantā nostiprinātās tiesības ikvienam brīvi izvēlēties nodarbošanos un darbavietu atbilstoši savām spējām un kvalifikācijai ierobežojums, jo liedz iespēju personai kļūt par nekustamā īpašuma vērtētāju neatkarīgi no tās izdarītā noziedzīgā nodarījuma veida un smaguma, pat, ja noziedzīgais nodarījums izdarīts aiz neuzmanības un tam nav nekādas saistības ar nekustamo īpašumu, piemēram, ceļa satiksmes noteikumu pārkāpšana, ja tās rezultātā cietušajam nodarīts viegls miesas bojājums. Tiesības brīvi izvēlēties nodarbošanos un darba vietu var samērīgi ierobežot, nosakot noteikumu projektā jomas, kādās noziedzīgie nodarījumi nav savienojami ar darbošanos nekustamā īpašuma vērtēšanas jomā.Noteikumu projekts, salīdzinot ar noteikumiem Nr.534, skaidri nodala sertificēšanas institūcijas un tās darbību uzraugošās institūcijas (uzraudzības padomes), kuras sastāvā ir trīs valsts institūciju pilnvaroti pārstāvji (pa vienam pārstāvim no Ekonomikas ministrijas, Finanšu ministrijas un Valsts zemes dienesta) kompetenci un tiesības. Piemēram, uzraudzības padomes pārstāvji ir tiesīgi bez balsstiesībām piedalīties sertificēšanas institūcijas un sertifikācijas komisijas sēdēs, sēžu laikā norādīt uz nepilnībām sertificēšanas institūcijas un sertifikācijas komisijas darbā un pieprasīt tās novērst, kā arī iepazīties ar sertificēšanas institūcijas un sertifikācijas komisijas pieņemtajiem lēmumiem un visiem dokumentiem, kas izmantoti sertifikācijas komisijas lēmumu pieņemšanā, kā arī tiesības, konstatējot sertificēšanas institūcijas pārkāpumus, pieņemot lēmumu par atteikumu piešķirt asistenta statusu vai sertifikātu, par sertifikāta anulēšanu, sertifikāta darbības apturēšanu vai atteikumu piešķirt atkārtotu sertifikātu, atcelt attiecīgo lēmumu un uzdot sertificēšanas institūcijai nekavējoties novērst konstatētos pārkāpumus. Tāpat noteikumu projekts paredz, ka personai, kuras sertifikāta darbība noteikumu projektā noteiktajos gadījumos ir apturēta vai kuras sertifikāts ir anulēts, vai kura ir saņēmusi atteikumu piešķirt atkārtotu sertifikātu, ir tiesības sertificēšanas institūcijā reģistrēties par asistentu un strādāt prakses vadītāja vadībā. Ja minētās personas darbībā atkārtoti tiek konstatēti pārkāpumi, kas bija par pamatu sertifikāta darbības apturēšanai, anulēšanai vai atteikumam piešķirt atkārtotu sertifikātu, tai nav tiesības pretendēt uz apturētā sertifikāta darbības atjaunošanu vai jauna sertifikāta piešķiršanu. Minētie nosacījumi neattieksies uz tām personām, kuru sertifikāts ir anulēts, pamatojoties uz to, ka persona ilgāk par gadu nav veikusi nekustamā īpašuma vērtētāja darbu.Šāds aizliegums noteikts, jo sertifikāta apturēšanas vai anulēšanas (tam pielīdzināms arī atteikums piešķirt atkārtotu sertifikātu) mērķis ir nodrošināt nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālās kvalifikācijas celšanu, darbojoties asistenta statusā, kā rezultātā tiktu novērsti attiecīgā sertifikāta apturēšanas vai anulēšanas iemesli, un sertifikācijas institūcija varētu atjaunot sertifikāta darbību vai ļaut attiecīgajai personai kārtot sertifikācijas eksāmenus vispārējā kārtībā. Savukārt, ja persona arī asistenta statusā turpina pieļaut pārkāpumus, kas ir bijuši par pamatu attiecīgā sertifikāta apturēšanai vai anulēšanai, tas norāda ne tikai par tās kvalifikācijas neatbilstību, bet arī nevēlēšanos izpildīt normatīvo aktu prasības nekustamā īpašuma vērtēšanas jomā. Noteikumu projekts arī paredz sertifikāta un asistenta statusa anulēšanu, ja attiecīgā persona ilgāk par gadu nav veikusi nekustamā īpašuma vērtētāja asistenta darbu. Šāda norma noteikumu projektā paredzēta, jo nacionālais standarts LVS EN ISO/IEC 17024:2013 „Atbilstības novērtēšana. Vispārīgās prasības personu sertificēšanas institūcijām” (ISO/IEC 17024:2012), uz kura pamata tiek akreditēta sertifikācijas institūcija, paredz, ka ir jāveic sertificētu personu uzraudzība un šo personu veikto pasākumu profesionālās kvalifikācijas paaugstināšanā, kā arī klientu pretenziju kontrole. Tas jau kopš 2002. gada tiek veikts, biedrības „Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija” sertifikācijas institūcijai ik gadu pieprasot no sertificētajām personām atskaites par iepriekšējo periodu ar veikto vērtēšanas darbu sarakstu, kā arī profesionālās kvalifikācijas paaugstināšanas pasākumiem un darbībām klientu pretenziju novēršanā. Turklāt noteikumu projekts paredz personai, kura, piemēram, atrodas bērna kopšanas atvaļinājumā, ilgstošā ārvalstu komandējumā, ievēlēta Saeimā utml., iesniegt sertifikācijas institūcijā pieprasījumu attaisnojošu iemeslu dēļ uz laiku apturēt sertifikāta darbību.Līdz ar noteikumu projekta pieņemšanu spēku zaudēs noteikumi Nr.534, nodrošinot vienotu praksi nekustamo īpašumu vērtēšanā, jo visos gadījumos, kad būs nepieciešams nekustamā īpašuma novērtējums, to veiks nekustamā īpašuma vērtētājs, kura profesionālo kvalifikāciju apliecinās attiecīgs profesionālās kvalifikācijas sertifikāts. Līdz ar to tiktu samazināta iespējamība tam, ka nekustamie īpašumi tiek novērtēti neadekvāti zemu vai augstu. |
| 3. | Projekta izstrādē iesaistītās institūcijas | Biedrība „Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija”. |
| 4. | Cita informācija | Sertifikātu, kas apliecina personas kvalifikāciju profesionāli noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tāpat kā līdz šim turpinās izsniegt biedrības „Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija” sertifikācijas institūcija, kura ir akreditēta nacionālajā akreditācijas institūcijā saskaņā ar normatīvajiem aktiem atbilstības novērtēšanas jomā un atbilstoši standartam LVS EN ISO/IEC 17024:2013 „Atbilstības novērtēšana. Vispārīgās prasības personu sertificēšanas institūcijām” (ISO/IEC 17024:2012). 2014.gada 4.martā pieņemti Ministru kabineta noteikumi Nr.119 „Grozījumi Ministru kabineta 2010.gada 18.maija noteikumos Nr.461 „Noteikumi par Profesiju klasifikatoru, profesijai atbilstošiem pamatuzdevumiem un kvalifikācijas pamatprasībām un Profesiju klasifikatora lietošanas un aktualizēšanas kārtību””. Saskaņā ar minētajiem Ministru kabineta noteikumiem apstiprināta profesija „Nekustamā īpašuma vērtētājs” (profesijas kods 3142 12) un minētās profesijas standarts, kurāizvirzīta nekustamā īpašuma vērtētājiem prasība pēc piektā profesionālās kvalifikācijas līmeņa. Vienlaikus minētā standarta 1.84.4.apakšpunkts noteic, ka nekustamā īpašuma vērtētājiem nepieciešams veikt nekustamo īpašumu vērtējumus atbilstoši Latvijas standarta statusā reģistrētā standarta „Īpašumu vērtēšana” (LVS 401:2013), Eiropas un Starptautisko vērtēšanas standartu prasībām. Abi standarti ir pieejami valsts valodā un ar tiem var bez maksas iepazīties valsts sabiedrībā ar ierobežotu atbildību „Standartizācijas, akreditācijas un metroloģijas centrs”, biedrībā „Latvijas īpašumu vērtētāju asociācija” un bibliotēkās. |
|   |

|  |
| --- |
| **II. Tiesību akta projekta ietekme uz sabiedrību, tautsaimniecības attīstību un administratīvo slogu** |
| 1. | Sabiedrības mērķgrupas, kuras tiesiskais regulējums ietekmē vai varētu ietekmēt | Sertificēti nekustamā īpašuma vērtētāji, kas saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas tīmekļa vietnē esošajiem datiem ir 109 fiziskas personas, Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas sertifikācijas birojs, kas veic fizisku personu, kas profesionāli nosaka nekustamā īpašuma tirgus vērtību, sertifikāciju, kā arī personas, kurām ir nodoms savu profesionālo darbību saistīt ar nekustamo īpašumu vērtēšanu, un personas, kuras vēlēsies saņemt nekustamā īpašuma vērtējumu, piemēram, hipotekārie kredīta devēji un kredītņēmēji.  |
| 2. | Tiesiskā regulējuma ietekme uz tautsaimniecību un administratīvo slogu | Ieviešot vienotu praksi nekustamo īpašumu vērtēšanā, tiks veicināta sabiedrības izpratne par nekustamā īpašuma vērtēšanas procesu un nekustamā īpašuma vērtībām, kā arī sekmēta sabiedrības uzticēšanās nekustamā īpašuma vērtētājiem. Noteikumu projekta pieņemšana neietekmē administratīvo slogu, jo pamatā tiek saglabāta pastāvošā nekustamā īpašuma vērtētāju profesionālās kvalifikācijas sertificēšanas sistēma, kuru noteic noteikumi Nr.534.  |
| 3. | Administratīvo izmaksu monetārs novērtējums |  Tā kā pamatā tiek saglabāta pašreizējā nekustamo īpašumu vērtētāju profesionālās kvalifikācijas sertificēšanas sistēma, papildus izmaksas nav prognozētas. |
| 4. | Cita informācija | Nav. |

|  |
| --- |
| **V. Tiesību akta projekta atbilstība Latvijas Republikas starptautiskajām saistībām** |
| 1. | Saistības pret Eiropas Savienību | Noteikumu projekts ir atbilstošs Eiropas Parlamenta un Padomes 2006.gada 12.decembra direktīvai 2006/123/EK par pakalpojumiem iekšējā tirgū .  |
| 2. | Citas starptautiskās saistības | Projekts šo jomu neskar. |
| 3. | Cita informācija | Nav. |

|  |
| --- |
| **1.tabulaTiesību akta projekta atbilstība ES tiesību aktiem** |
| Eiropas Parlamenta un Padomes 2006.gada 12.decembra direktīva (2006/123/EK) |  |
| A | B | C | D |
| 13.panta piektās daļas a) punkts | 15., 21, 22. un 41.punkts. | Direktīvas prasības ir ieviestas pilnībā. | Tiesību norma neparedz stingrākas prasības. |
| 13.panta ceturtā daļa un piektās daļas c) punkts | 21., 22. un 42.punkts. | Direktīvas prasības ir ieviestas pilnībā. | Tiesību norma neparedz stingrākas prasības. |
| 13.panta sestā daļa | 15. un 41.punkts. | Direktīvas prasības ir ieviestas pilnībā. | Tiesību norma neparedz stingrākas prasības. |
| Kā ir izmantota ES tiesību aktā paredzētā rīcības brīvība dalībvalstij pārņemt vai ieviest noteiktas ES tiesību akta normas?Kādēļ? | Projekts šo jomu neskar. |
| Saistības sniegt paziņojumu ES institūcijām un ES dalībvalstīm atbilstoši normatīvajiem aktiem, kas regulē informācijas sniegšanu par tehnisko noteikumu, valsts atbalsta piešķiršanas un finanšu noteikumu (attiecībā uz monetāro politiku) projektiem | Saskaņā ar Ministru kabineta 2010. gada 23. februāra instrukcijas Nr.1 „Kārtība, kādā valsts pārvaldes iestādes sniedz informāciju par tehnisko noteikumu projektiem” 2.5. apakšpunktu projekts ir uzskatāms par tehnisko noteikumu projektu pakalpojumu jomā, par kuru jāsniedz informācija Eiropas Komisijai saskaņā ar instrukcijā noteikto kārtību. |
| Cita informācija | Nav. |

|  |
| --- |
| **VI. Sabiedrības līdzdalība un komunikācijas aktivitātes** |
| 1. | Plānotās sabiedrības līdzdalības un komunikācijas aktivitātes saistībā ar projektu | Sabiedrības līdzdalība noteikumu projekta izstrādē nav nepieciešama, jo noteikumu projekta saturs un pamatojums izriet no Informatīvā ziņojuma, kura izstrādē piedalījās vairākas biedrības – Latvijas Komercbanku asociācija, Latvijas Kredītņēmēju apvienība, Latvijas Hipotekāro nebanku aizdevēju asociācija un biedrība „Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija”, kuras pārstāv visu to sabiedrības mērķgrupu (kredīta devējus, kredītņēmējus un nekustamā īpašuma vērtētājus) intereses, uz kurām attiecas noteikumu projekts, kā arī saglabā pastāvošo nekustamā īpašuma vērtētāju profesionālās kvalifikācijas sertificēšanas sistēmu, kuru noteic Noteikumi Nr.534. |
| 2. | Sabiedrības līdzdalība projekta izstrādē | Par noteikumu projektu viedokli izteikusi biedrība „Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija”. |
| 3. | Sabiedrības līdzdalības rezultāti | Biedrība „Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācija” atbalsta noteikumu projektu. |
| 4. | Cita informācija | Nav. |

Anotācijas III, IV un VII sadaļa – projekts šīs jomas neskar.

Tieslietu ministra p.i. R.Naudiņš

Iesniedzējs:

tieslietu ministra p.i. R.Naudiņš

05.08.2014. 13:20

2 175

S.Rāgs

67036974, Sandris.Rags@tm.gov.lv