*Projekts*

*(Ministru kabineta*

*2016. gada \_\_.\_\_\_\_\_\_\_*

*rīkojums Nr.\_\_\_)*

Konceptuālais ziņojums

"Par darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem"

2016

**Saturs**

1. Konceptuālā ziņojuma kopsavilkums..................................................................3
2. Pašreizējās situācijas apraksts.............................................................................4
3. Risinājumi...........................................................................................................8
   1. Obligātas notariālā akta formas noteikšana nekustamo īpašumu

atsavināšanas darījumiem.........................................................................................8

* 1. Nostiprinājuma lūguma un nostiprinājumam nepieciešamo dokumentu nosūtīšana īpašuma tiesību nostiprināšanai.............................................................14

4. Ietekme uz problēmu risināšanu..........................................................................16

4.1. Obligātas notariālā akta formas noteikšana nekustamo īpašumu

atsavināšanas darījumiem........................................................... .............. .............16

4.2. Nostiprinājuma lūguma un nostiprinājumam nepieciešamo dokumentu nosūtīšana īpašuma tiesību nostiprināšanai.............................................................18

5. Ietekme uz valsts un pašvaldību budžetu............................................................19

5.1. Obligātas notariālā akta formas noteikšana nekustamo īpašumu

atsavināšanas darījumiem........................................................................................19

5.2. Nostiprinājuma lūguma un nostiprinājumam nepieciešamo dokumentu nosūtīšana īpašuma tiesību nostiprināšanai.............................................................20

**1. Konceptuālā ziņojuma kopsavilkums**

Lai vispusīgi un pilnvērtīgi izvērtētu priekšlikumu noteikt obligātu notariālā akta formu nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumiem, ar tieslietu ministra 2015. gada 29. septembra rīkojumu Nr. 1-1/343 tika izveidota starpinstitūciju darba grupa. Darba grupas sastāvā tika iekļauti pārstāvji no Tieslietu ministrijas, biedrības "Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācija" (LANĪDA), biedrības "Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kamera", Augstākās tiesas Civillietu departamenta, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas, Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Civiltiesisko zinātņu katedras, Patērētāju tiesību aizsardzības centra, Valsts ieņēmumu dienesta, Latvijas Zvērinātu notāru padomes, Finanšu ministrijas, biedrības "Latvijas Pašvaldību savienība", Latvijas Zvērinātu advokātu padomes, biedrības "Latvijas Komercbanku asociācija", Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas, Ekonomikas ministrijas un biedrības "Nacionālā nekustamo īpašumu attīstītāju alianse". Papildus dalībai minētajā darba grupā tika pieaicināti arī pārstāvji no Ģenerālprokuratūras, Valsts zemes dienesta, biedrības "Latvijas Sertificēto maksātnespējas procesa administratoru asociācija", biedrības "Latvijas Darba devēju konfederācija",biedrības "Ārvalstu investoru padome Latvijā", biedrības "Latvijas Bāriņtiesu darbinieku asociācija", Valsts policijas Galvenās Kriminālpolicijas pārvaldes Ekonomisko noziegumu apkarošanas pārvaldes, valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra", valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" un Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas dienesta.

Konceptuālais ziņojums sagatavots arī atbilstoši Ministru kabineta 2016. gada 3. maija rīkojuma Nr. 275 "Par Valdības rīcības plānu Deklarācijas par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai" 1. punktā apstiprinātā Valdības rīcības plāna Deklarācijas par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai 26.3. pasākumam, saskaņā ar kuru uzdots izvērtēt ieguvumus un riskus iespējai ieviest obligāto notariālo formu darījumos ar nekustamo īpašumu un priekšlikumus iespējamajiem risinājumiem iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā, lai pilnveidotu nekustamā īpašuma darījumu procesu, kā arī īstenotu citus pasākumus amatpersonu korupcijas risku novēršanai. Turklāt šāds pasākums iekļauts arī Valsts iestāžu darba plānā ēnu ekonomikas ierobežošanai 2016.–2020. gadam.

Konceptuālajā ziņojumā analizēti divi risinājuma varianti, proti:

1. noteikt obligātu notariālā akta formu nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumiem;
2. noteikt elektronisku nostiprinājuma lūguma iesniegšanu arī privāta darījuma gadījumā atbilstoši jau šobrīd izstrādātajam un praksē sevi attaisnojušam datu apmaiņas risinājumam starp Notāru informācijas sistēmu un Valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu.

Vairākums (konkrēti – 71%) no darba grupas dalībniekiem atbalsta otro risinājuma variantu.

Saskaņā ar Bāriņtiesu likuma 2. panta otro daļu novados, kuros nav teritoriālā iedalījuma vienību, bāriņtiesa [Civillikumā](http://likumi.lv/ta/id/225418-civillikums) noteiktajos gadījumos sniedz palīdzību mantojuma lietu kārtošanā, gādā par mantojuma apsardzību, kā arī izdara apliecinājumus un pilda citus šā likuma [61. pantā](http://likumi.lv/doc.php?id=139369#p61) norādītos uzdevumus, ja šajos novados nav notāra. Novados, kuros ir teritoriālā iedalījuma vienības, bāriņtiesa minētos uzdevumus veic tajās novada teritoriālā iedalījuma vienībās, kurās nav notāra. Ņemot vērā minēto, konceptuālajā ziņojumā ietvertie risinājuma varianti ir attiecināmi ne tikai uz zvērinātiem notāriem, bet arī bāriņtiesām, nosakot tām tādas pat prasības atbalstītā risinājuma varianta piemērošanā, kādas būs noteiktas zvērinātiem notāriem.

**2. Pašreizējās situācijas apraksts**

Apzinot esošā normatīvā regulējuma riskus attiecībā uz noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizēšanas iespējām un ēnu ekonomikas izskaušanas iespējām, secināts, ka viena no jomām, kuru skar risināmā problemātika, ir fiktīvi privātā kārtā slēgti darījumi, it īpaši nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumi.

Saskaņā ar Civillikuma 1483. pantu likums prasa rakstisku formu, kad tas jāieraksta zemesgrāmatās, taču, kā tas izriet no Civillikuma 1474. panta, Civillikums paredz darījumu formas izvēles brīvību, proti, darījuma dalībnieki var noslēgt zemesgrāmatā ierakstāmu darījumu notariālā formā, tostarp Bāriņtiesu likumā paredzētā kārtībā vai privātā kārtībā. Pašreizējais normatīvo aktu regulējums nespēj izskaust to noslēgšanu ar atpakaļejošiem datumiem.

Minētā kārtība rada vairākus riskus, piemēram:

1) privātā kārtā taisītu papīra dokumentu viltošanu un īpašumu izkrāpšanu;

2) puses pašas atbild par savu tiesību aizsardzību. Iespējas saņemt juridisko palīdzību var būt atkarīgas no puses materiālā stāvokļa;

3) fiktīvu darījumu noslēgšanu, tajā skaitā darījumu noslēgšanu ar atpakaļejošiem datumiem, nepatiesas darījuma summas norādīšanu;

4) īpašumtiesību nenostiprināšanu vai novēlotu nostiprināšanu zemesgrāmatā;

5) neefektīvu noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas kārtību.

Gadījumā, kad personas izvēlas noslēgt darījumu notariālā formā, tās saskaņā ar Notariāta likuma nosacījumiem iesniedz zvērinātam notāram gatavu projektu vai griežas ar lūgumu pie zvērināta notāra, lai viņš to sastāda.

Zvērināts notārs pirms notariālā akta sagatavošanas noskaidro notariālā akta dalībnieku gribu un darījuma noteikumus, kā arī skaidri un nepārprotami pieraksta personu paziņojumus un iepazīstina dalībniekus ar iespējamām darījuma tiesiskajām sekām, lai likumu nezināšana un pieredzes trūkums netiktu izmantots viņiem par ļaunu.

Zvērinātam notāram noteikts pienākums sniegt paskaidrojumu notariālā akta dalībniekiem par darījumam nepieciešamajām tiesu vai iestāžu atļaujām un apstiprinājumiem, par likumiskajām pirmpirkuma tiesībām un to norādīt notariālajā aktā. Apliecinot tiesisku darījumu, kura priekšmets ir zemesgrāmatā ierakstītas vai ierakstāmas tiesības, zvērināta notāra pienākums ir notariālā akta taisīšanas brīdī pārbaudīt datus zemesgrāmatā.

Tāpat norādāms, ka zvērināts notārs nedrīkst taisīt notariālos aktus, kuri aizliegti ar likumu vai kuru saturs ir acīmredzamā pretrunā ar likumiem, kas aizsargā pārvaldes kārtību, sabiedrības tikumību vai personas godu. Ja zvērinātam notāram rodas šaubas par darījuma atsevišķu noteikumu spēku, viņam tas jādara zināms notariālā akta dalībniekiem un jānorāda notariālajā aktā. Turklāt, ja zvērinātam notāram rodas šaubas par darījuma atbilstību likumam, patērētāju tiesību aizsardzības noteikumiem vai dalībnieku patiesajai gribai, viņam šīs šaubas jāapspriež ar darījuma dalībniekiem. Savukārt, ja darījuma dalībnieki tomēr pastāv uz notariālā akta taisīšanu, zvērinātam notāram tajā jāieraksta gan savi, gan darījuma dalībnieku šajā sakarā sniegtie paskaidrojumi.

Pēc notariālā akta projekta sagatavošanas to nolasa notariālā akta dalībniekiem zvērināta notāra klātbūtnē, bet pievienotos plānus un citus attēlus liek viņiem priekšā caurskatīšanai. Ja notariālā akta dalībnieki zvērinātam notāram apstiprina, ka viņi saprot notariālā akta saturu un nozīmi un ka notariālais akts atbilst viņu gribai, projekts viņiem un zvērinātam notāram jāparaksta. Notariālais akts jāparaksta zvērināta notāra klātbūtnē. Minētie apstākļi norādāmi notariālajā aktā.

Kopš 2015. gada 1. maija zvērinātiem notāriem noteikts pienākums iesniegt zemesgrāmatu nodaļā nostiprinājuma lūgumu, ja tā pamatā ir šī zvērināta notāra sastādīts notariālais akts*.* Zvērināts notārs nostiprinājuma lūgumu iesniedz kā tā iesniegšanai īpaši pilnvarota perona. Proti, saskaņā ar Notariāta likuma 66. panta pirmās daļas 1. punktu un otro daļu zvērinātam notāram ir atļauts gādāt par tiesību un tiesību nodrošinājumu nostiprināšanu zemesgrāmatās. Izpildot minētās darbības, zvērināts notārs darbojas uz likuma pamata, neiesniedzot pilnvaru. Turklāt līdzējiem nav liegts papildus notariālajā aktā pilnvarot zvērinātu notāru iesniegt nostiprinājumu lūgumu. Tādējādi pēc notariālā akta parakstīšanas zvērināts notārs sagatavo nostiprinājuma lūgumu un iesniedz to zemesgrāmatu nodaļā. Šādā gadījumā nostiprinājuma lūgumam ir procesuāla izpausme, kas ierosina nostiprināšanas procesu un neaizstāj tiesīgo personu piekrišanu. Uz nostiprināšanai nepieciešamiem dokumentiem – piekrišanām, pilnvarojumiem (to apjomiem) darbojas vispārīgā kārtība, un tie ir, vai nu pievienojami atsevišķā dokumentā vai to nepieciešamais saturs tiek iekļauts notariālajā aktā. Pēc tiesību nostiprināšanas zvērinātam notāram vai, ja šādu vēlmi ir izteicis pats nekustamā īpašuma ieguvējs, – ieguvējam tiek nosūtīts paziņojums par nostiprinājuma lūguma izskatīšanu, bet, ja attiecīga vēlme izteikta nostiprinājuma lūgumā, ieguvējam tiek nosūtīts ar drošu elektronisko parakstu parakstīts zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmums.

Saskaņā ar Notariāta likuma 163. pantu par katru amata darbību (65. un [66. pants](http://likumi.lv/doc.php?id=59982#p66)) zvērināti notāri neatkarīgi no valsts nodevām ņem atlīdzību. Zvērināta notāra atlīdzības takse par darījuma apliecināšanu atkarīga no konkrētā darījuma vērtības, jo saskaņā ar Ministru kabineta 2013. gada 3. septembra noteikumu Nr. 737 "Noteikumi par zvērinātu notāru atlīdzības taksēm un to noteikšanas kārtību" (turpmāk – Noteikumi Nr. 737) 6. punktu atlīdzības takse par notariālā akta taisīšanu par darījumu ir noteikta procentuāli atkarībā no darījuma vērtības (piemēram, ja darījuma vērtība ir 10 000 *euro*, zvērināta notāra atlīdzības takse ir 92,20 *euro*). Papildus šai zvērināta notāra atlīdzības taksei maksājama zvērināta notāra atlīdzība par ieskatīšanos valsts informācijas sistēmās (piemēram, Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā, Iedzīvotāju reģistrā, Nederīgo dokumentu reģistrā) (Noteikumu Nr. 737 48. un 49. punkts, attiecīgi 4,27 *euro* un 1,42 *euro* par katru personu vai īpašumu), par nostiprinājuma lūguma sagatavošanu 7,83 *euro* un par dokumentu iesniegšanu un saņemšanu no zemesgrāmatu nodaļas 4,70 *euro,* pievienotās vērtības nodoklis, valsts nodeva par notariālo darbību izpildi atbilstoši Ministru kabineta 2009. gada 22. septembra noteikumiem Nr. 1069 "Noteikumi par valsts nodevu par notariālo darbību izpildi" (3,56 *euro* par notariālā akta taisīšanu, 1,07 *euro* par izrakstu no notariālo aktu grāmatas), kā arī citi faktiskie zvērināta notāra izdevumi atbilstoši Notariāta likuma 164. pantam.

Atbilstoši Latvijas Zvērinātu notāru padomes sniegtajai informācijai no 2015. gada 1. maija līdz 2016. gada 13. oktobrim zvērināti notāri ir nosūtījuši zemesgrāmatu nodaļām 11 716 elektroniskos nostiprinājuma lūgumus. Vienlaikus analizējot valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā elektroniski iesniegto nostiprinājuma lūgumu sadalījumu pa nostiprinājuma lūguma pamatiem, secināms, ka vairāk nekā pusei no elektroniski iesniegtiem nostiprinājuma lūgumiem pamatā ir mantošanas apliecība. Proti, no Tiesu administrācijas sniegtajiem datiem secināms, ka elektroniski saņemti 6406 nostiprinājuma lūgumi, kuru pamatā ir mantošanas apliecība. Tajā pašā laikā konstatēts ievērojams gadījumu īpatsvars, kad nostiprinājuma lūgumu iesniegušas pašas personas. Piemēram, laikā līdz 2016. gada 17. oktobrim konstatēts, ka 9493 gadījumos nostiprinājuma lūgumus, kura pamatā ir pēc 2015. gada 1. maija notariālā akta kārtībā noslēgts pirkuma, dāvinājuma, uztura un maiņas līgums, iesnieguši paši līdzēji. Šajā pašā laika periodā 9132 nostiprinājuma lūgumus, kuru pamatā ir mantošanas apliecības, iesniegušas pašas personas.

Turklāt gadījumā, kad personas vēršas pie zvērināta notāra, lai apliecinātu parakstu uz nostiprinājuma lūguma, kam pamatā ir privāts darījums, zvērināts notārs atbilstoši Notariāta likuma prasībām, apliecinot parakstu īstumu uz nostiprinājuma lūguma, pārbauda parakstītāja identitāti. Paraksts dodams vai atzīstams par savu, klātesot zvērinātam notāram. Apliecinājums rakstāms uz nostiprinājuma lūguma, atzīmējot, ka paraksts ir dots vai atzīts par savu, klātesot zvērinātam notāram. Tāpat apliecinājumā atzīmējams, ka dokuments, uz kura apliecināts tikai parakstu īstums, atzīstams par privātu dokumentu. Zvērinātam notāram pirms paraksta īstuma apliecināšanas, ja nostiprinājuma lūgumu iesnieguši apliecinājuma dalībnieki, nepieciešams iepazīties ar dokumenta saturu vienīgi tiktāl, ciktāl tas nepieciešams, lai konstatētu, ka tā saturs nav pretrunā ar likumiem, kas aizsargā pārvaldes kārtību, sabiedrības tikumību vai personas godu. Par šāda dokumenta saturu zvērināts notārs neatbild, un tas atzīmējams apliecinājumā. Savukārt, ja nostiprinājuma lūgumu sastādījis zvērināts notārs, viņam ir dokumenta nozīmes izskaidrošanas pienākums. Pēc tam, kad apliecināti personu paraksti uz nostiprinājuma lūguma, personas vai nu pašas to iesniedz zemesgrāmatu nodaļā, vai arī lūdz zvērinātu notāru gādāt par tiesību un tiesību nodrošinājuma nostiprināšanu zemesgrāmatā, maksājot par to papildu zvērināta notāra atlīdzības taksi.

Gadījumā, kad personas vēršas pie zvērināta notāra, lai sagatavotu nostiprinājuma lūgumu iesniegšanai zemesgrāmatu nodaļā, kura pamatā ir privāts darījums, zvērinātam notāram maksājama amata atlīdzība par nostiprinājuma lūguma sagatavošanu 7,83 *euro* (ja personas nav iesniegušas sagatavotu nostiprinājuma lūgumu), par paraksta īstuma un rīcībspējas apliecināšanu 18,78 *euro* (par katru personu, ja nostiprinājuma lūgumu paraksta divas personas), par dokumentu iesniegšanu un saņemšanu no zemesgrāmatu nodaļas 4,70 *euro*, zvērināta notāra atlīdzība par ieskatīšanos valsts informācijas sistēmās (piemēram, Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā, Iedzīvotāju reģistrā, Nederīgo dokumentu reģistrā) (Noteikumu Nr. 737 48. un 49. punkts, attiecīgi 4,27 *euro* un 1,42 *euro* par katru personu vai īpašumu) un par noraksta izgatavošanu (Noteikumu Nr. 737 22. punkts, 0,47 *euro* par katru lappusi, pievienotās vērtības nodoklis, valsts nodeva par notariālo darbību izpildi atbilstoši Ministru kabineta 2009. gada 22. septembra noteikumiem Nr. 1069 "Noteikumi par valsts nodevu par notariālo darbību izpildi" (par paraksta īstuma apliecināšanu 0,71 *euro*), kā arī citi faktiskie zvērināta notāra izdevumi atbilstoši Notariāta likuma 164. pantam.

Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 132. panta trešo daļu pirms tādu darījumu apliecināšanas, kuru priekšmets ir zemesgrāmatā ierakstītas vai ierakstāmas tiesības, kā arī pirms nostiprinājuma lūguma apliecināšanas notāram ir pienākums ieskatīties valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas attiecīgajā nodalījumā. Zvērinātam notāram, izpildot minēto pienākumu un ieskatoties valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas attiecīgajā nodalījumā, ir iespējams pārliecināties par nekustamā īpašuma piederību, īpašuma iegūšanas pamatu, no kura cita starpā ir iespējams konstatēt, vai nekustamais īpašums saskaņā ar Civillikuma 91. pantu ir atzīstams par laulātā atsevišķu mantu. Tāpat no zemesgrāmatas nodalījuma ir iespējams konstatēt aizlieguma atzīmju esamību, tostarp tādu aizlieguma atzīmju esamību, no kuras konstatējams, vai nekustamā īpašuma atsavināšanai nav nepieciešama trešo personu piekrišana. Atbilstoši Ministru kabineta 2006. gada 31. oktobra noteikumos Nr. 898 "Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām" noteiktām prasībām nostiprinājuma lūgumā ietverama noteikta satura informācija un identificējami nostiprinājumam nepieciešamie dokumenti. Ievērojot minētos pienākumus, zvērināts notārs kā neatkarīgs, neitrāls fizisko un juridisko personu civilo tiesību un likumisko interešu nodrošinātājs, veicot paraksta īstuma apliecināšanu, pirmšķietami izvērtē formālās prasības, kuru izpilde ir nepieciešama īpašuma tiesību nostiprināšanai.[[1]](#footnote-1) Jāatzīmē, ka īpašuma tiesību nostiprināšanas procesā nostiprinājuma lūgumam pievienojamo dokumentu klāsts cita starpā ir identificēts Ministru kabineta 2006. gada 31. oktobra noteikumos Nr. 898 "Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūguma formām".

Jāatzīmē, ka, iestājoties normatīvajos aktos noteiktiem nosacījumiem, tajā skaitā, piemēram, zemesgrāmatas valsts nodevas un kancelejas nodevas nomaksas faktam, īpašuma tiesību nostiprināšanas procesā, ja tā notiek izsoles ceļā, ir iesaistīts zvērināts tiesu izpildītājs, maksātnespējas procesa administrators un tiesa. Proti, normatīvajos aktos noteikts zvērināta tiesu izpildītāja un maksātnespējas procesa administratora pienākums pirms pieteikuma par izsoles akta apstiprināšanas iesniegšanas rajona (pilsētas) tiesas zemesgrāmatu nodaļā vai tiesā pārliecināties par zemesgrāmatas valsts un kancelejas nodevas nomaksu, proti, tām formālajām prasībām, kuru izpilde ir nepieciešama īpašuma tiesību nostiprināšanai. Šāda kārtība ļauj samazināt administratīvo slogu nekustamā īpašuma ieguvējiem, jo īpašuma tiesību nostiprināšanas process tiek ierosināts ar tās valsts amatpersonas iesaisti, kura ir iesaistīta atsevišķos ar nekustamā īpašuma iegūšanu saistītos procesa posmos, piemēram, vai nu rīkojot izsoli vai arī pieņemot lēmumu, kas ir par pamatu īpašuma tiesību iegūšanai.

Attiecībā par zemesgrāmatu nodaļas izmaksām norādāms, ka zemesgrāmatas valsts nodevas procentuālais apmērs ir atkarīgs no darījuma un īpašuma veida. Procentuāli visbiežāk zemesgrāmatas valsts nodeva tiek noteikta 2% apmērā no nekustamā īpašuma atsavināšanas vērtības, kas tiek noteikta kā augstākā vērtība, salīdzinot darījumu summu un nekustamā īpašuma kadastrālo novērtējumu. Kopumā zemesgrāmatas valsts nodevas apmērs svārstās no 0,5%, ja nekustamo īpašumu atsavina, piemēram, starp pirmās vai otrās pakāpes radiniekiem, līdz 6%, ja dzīvokļa īpašumu iegūst juridiskā persona. Par īpašuma tiesību nostiprināšanu maksājama kancelejas nodeva 14,23 *euro*, bet, ja izteikta vēlme saņemt zemesgrāmatas apliecību, papildus 7,11 *euro*. Ja par tiesības nostiprinājumu izteikta vēlme saņemt tiesneša lēmuma apliecinātu datorizdruku, tad maksājama zemesgrāmatas kancelejas nodeva 4,27 *euro* apmērā*.*

**3. Risinājumi**

Lai rastu optimālu risinājumu noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizēšanas un ēnu ekonomikas izskaušanas iespējām nekustamo īpašumu jomā, darba grupā tika izvērtēti divi risinājuma varianti, proti, obligātas notariālā akta formas noteikšana nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumiem un nostiprinājuma lūguma un nostiprinājumam nepieciešamo dokumentu nosūtīšana īpašuma tiesību nostiprināšanai ar zvērinātu notāru un bāriņtiesu starpniecību.

**3.1. Obligātas notariālā akta formas noteikšana**

**nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumiem**

Lai arī tiesā strīdu par darījumu spēka apstrīdēšanu nav daudz (provizoriski tiesā tiek apstrīdēti 0,21% no noslēgtajiem darījumiem),[[2]](#footnote-2) ja salīdzina pret kopējo darījumu skaitu, tomēr pastāvošā kārtība rada risku, ka to var izmantot negodprātīgi. Ņemot vērā nekustamo īpašumu nozīmi, arī neliels šo gadījumu skaits rada ne tikai apkrāpto, bet arī trešo labticīgo personu tiesību aizskārumus.

Tāpat, piemēram, privātā kārtā slēgta līguma gadījumā puses ir atbildīgas par savu tiesību aizsardzību. Dažādu iemeslu dēļ, tajā skaitā mantiskā stāvokļa dēļ, tām var nebūt vienādas iespējas uz savu tiesību aizsardzību. Šādos gadījumos ne vienmēr var garantēt, ka puses ir iepazinušās ar līguma saturu un tām ir skaidras tiesības un pienākumi, kurus tās uzņemas ar līgumu, piemēram, informācija par nekustamo īpašumu var būt nepilnīga, būtiskas sastāvdaļas var būt definētas neskaidri, līguma summa var neatbilst patiesajai īpašuma vērtībai. Savukārt, ja īpašuma tiesības netiek savlaicīgi nostiprinātas, ir iespēja īpašumu pārdot vairākkārt vai apgrūtināt. Iespējamas situācijas, kad tiek apietas pašvaldību pirmpirkuma tiesības. Privātā kārtā slēgti darījumi var kalpot noziedzīgi iegūtas naudas izmantošanai un fiktīvas darījumu summas norādīšanai.

Savukārt, taisot notariālos aktus, dalībnieku griba tiek skaidrota sasaistē ar iespējamām darījuma sekām, kuras persona bez tiesību normu zināšanām patstāvīgi paredzēt nav spējīga. Zvērināts notārs ir atbildīgs par abu pušu interešu līdzvērtīgu pārstāvēšanu. Vienalga, vai akta dalībnieki iesniedz zvērinātam notāram gatavu projektu, vai griežas ar lūgumu pie zvērināta notāra, lai viņš to sastāda, viņš izvērtē abu pušu riskus un iespējamās tiesiskās sekas.[[3]](#footnote-3)

Attiecībā uz notariālā akta izcelsmi pastāv autentiskuma prezumpcija. Tas nozīmē pierādīšanas pienākuma maiņu tam, kurš gribētu apstrīdēt notariālā akta pierādījuma spēku. Notariālajam aktam kā tādam ir pierādījuma spēks.

Kā minēts iepriekš, kopš 2015. gada 1. maija zvērinātam notāram ir pienākums iesniegt zemesgrāmatu nodaļā nostiprinājuma lūgumu, ja tā pamatā ir šī zvērināta notāra taisīts notariālais akts. Saskaņā ar Civillikuma 115. panta pirmo daļu laulības līgumus noslēdz notariālā kārtībā, personīgi klātesot vienā laikā abiem laulājamiem vai laulātajiem, proti, laulības līgumiem saskaņā ar spēkā esošo regulējumu jau šobrīd ir noteikta obligāta notariālā akta forma. Zemesgrāmatu likuma 16. pantā noteikts, ka nodalījuma otrās daļa pirmā iedaļā norāda nekustamā īpašuma īpašnieku, un, ja tā ir laulībā, tad, ievērojot laulāto mantiskās attiecības, piemetina, ka nekustamais īpašums ietilpst laulāto mantas kopībā vai arī ka laulātajiem ir visas mantas šķirtība. Līdz ar to laulības līguma noslēgšanas gadījumā pēc tā reģistrācijas laulāto mantisko attiecību reģistrā izdarāms piemetinājums zemesgrāmatas nodalījumā. Savukārt, tā kā attiecīgā piemetinājuma pamatā ir pie zvērināta notāra notariālā akta kārtībā noslēgtais laulības līgums, nostiprinājuma lūgums ierakstu grozīšanai būtu iesniedzams zvērinātam notāram. Veicot valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas datu analīzi, konstatēts, ka 2016. gada 6. oktobrī valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas nostiprinājuma žurnālā reģistrēti 915 nostiprinājuma lūgumi, kam piesaistīts pēc 2015. gada 1. maija noslēgts laulības līgums. Tajā pašā laikā tikai 72 nostiprinājuma lūgumi, tas ir, 12,7% gadījumos nostiprinājuma lūgumus iesniedzis zvērināts notārs.[[4]](#footnote-4)

Tāpat, kā norāda Tiesu administrācija, veicot datu analīzi valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā, 2016. gada 18. oktobrī zemesgrāmatu nodaļās iesniegti 14 477 nostiprinājuma lūgumi, kuru pamatā ir pēc 2015. gada 1. maija izdotas mantojuma apliecības, savukārt elektroniski iesniegts tikai katrs trešais nostiprinājuma lūgums (5259 nostiprinājuma lūgumi). Jāatzīmē, ka Zemesgrāmatu likuma 56.1pantā noteiktais pienākums iesniegt nostiprinājuma lūgumu attiecināms uz gadījumiem, ja tā pamatā ir zvērināta notāra sastādīts notariālais akts, proti, attiecas uz jebkuru notariālo aktu, kas saistīts ar īpašuma tiesību vai jebkuras citas lietu tiesības nostiprināšanu. Ievērojot minēto, secināms, ka notariālā akta obligātas formas ieviešana pati par sevi nav garants, ka zvērināts notārs veic darījumu pilnu pārraudzības procesu.

Atbilstoši iepriekš atzītajam obligāta notariālā akta ieviešanas gadījumā kā iespējamais šāda risinājuma ieguvums saistīts ar nepatiesas darījuma vērtības norādīšanas izskaušanu. Šis risks ir būtisks, tā esamība apdraud pārdevēja interešu aizsardzību, jo nepatiesas darījuma vērtības ierakstīšana līgumā ir jo īpaši riskanta pārdevējam. Kā viens no minētā riska iemesliem būtu atzīstams apstāklis, ka darījuma vērtība ir aplikta ar zemesgrāmatas valsts nodevu, un tādejādi, lai samazinātu zemesgrāmatas valsts nodevas apmēru, tiek radīta vēlme mainīt darījuma vērtību veidojošās komponentes vai samazināt to kadastrālās vērtības apmērā. Minētā riska mazināšanā plānots pārskatīt zemesgrāmatas valsts nodevas apmēra bāzi. Tajā pašā laikā saglabājot darījumu vērtību par zvērināta notāra amata atlīdzības veidojošo pamatkomponenti, kas tiek pamatota ar apstākli, ka, jo lielāka darījuma summa, jo lielāka atbildība.[[5]](#footnote-5) Ievērojot minēto, atsevišķi analizējama obligāta notarālā akta ieviešanas ietekme uz iepriekš identificētā riska novēršanu.

Atbilstoši Tiesu administrācijas kā valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas pārziņa sniegtajai informācijai analizēta 2014. gada pirkuma līguma darījumu vērtības attiecība pret zemesgrāmatas nodalījumā piesaistīto, tas ir, samaksāto zemesgrāmatas valsts nodevas apmēru.[[6]](#footnote-6) Izmantojot vienādus datu atlases kritērijus par zemesgrāmatu nodaļā 2014. gadā iesniegtiem pirkuma līgumiem, secināts, ka gadījumā, ja nostiprinājuma lūguma pamatā ir privāts pirkuma līgums, tad zemesgrāmatas valsts nodeva 0,5%, 2% vai 6% apmērā samaksāta 59,85% gadījumu, bet 2015. gadā – 57,59% gadījumu. Savukārt, ja nostiprinājuma lūguma pamatā ir notariāls akts, tad zemesgrāmatas valsts nodeva 0,5%, 2% vai 6% apmērā samaksāta 53,11% gadījumos 2014. gadā, bet 2015. gadā – 49,06%. Jāņem vērā, ka tieši gadījumā, ja zemesgrāmatas valsts nodevas apmērs pārsniedz t.s. standarta likmi, zemesgrāmatas valsts nodeva maksāta no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības. Analizējot iepriekš minētos datus, secināts, ka 2014. gadā privāta pirkuma līguma gadījumā samaksātās zemesgrāmatas valsts nodevas procentuālais apmērs bijis lielāks par 2%, izņemot 6%,[[7]](#footnote-7) 33,74% gadījumos, 2015. gadā – 35,47% gadījumu. Savukārt notariālā akta gadījumā šāds samaksātās zemesgrāmatas valsts nodevas procentuālais apmērs 2014. gadā bijis 45,16% gadījumos, bet 2015. gadā – 46,78% gadījumos.

Ievērojot minēto, nav gūts apstiprinājums, ka spēkā esošais regulējums, kas paredz līdzējiem izvēlēties pirkuma līguma noslēgšanas formu, ir neefektīvs un pats par sevi rada nepatiesas darījuma vērtības norādīšanas risku. Kā apliecina iegūtie dati, notariālā akta slēgšanas gadījumā pat varētu būtu augstāks risks samazinātas darījuma vērtības norādīšanā, kas, iespējams, pamatojams ar apstākli, ka konkrētajā gadījumā zvērināta notāra amata atlīdzība tiek noteikta no notariālā aktā noteiktās darījuma vērtības.

Darba grupas ieskatā, priekšlikums par obligātu notariāla akta formas ieviešanu, ņemot vērā papildu izmaksas, ko tas radītu personai, varētu tikt skatīts tikai vienlaikus ar zvērinātu notāru amata atlīdzības par notariālo aktu taisīšanu samazināšanu, kā arī valsts nodevas par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā (turpmāk – zemesgrāmatas valsts nodeva) samazināšanu vismaz uz pusi. Tāpat darba grupas ietvaros secināts, ka zemesgrāmatas valsts nodevas jautājums ir būtisks kontekstā ar darījuma patiesajām vērtībām, no kurām tiek rēķinātas zemesgrāmatas valsts nodevas. Apstāklis, ka darījuma vērtība ir aplikta ar zemesgrāmatas valsts nodevu, var radīt vēlmi mainīt darījuma summu veidojošās komponentes vai samazināt to kadastrālās vērtības apmērā, lai samazinātu zemesgrāmatas valsts nodevas apmēru. Vienlaikus Finanšu ministrija nepiekrīt zemesgrāmatas valsts nodevas samazināšanai, ja pretim netiek radīti ieņēmumu samazināšanai kompensējošie pasākumi.

Lai izvērtētu pieļaujamo zemesgrāmatas valsts nodevas apmēra samazinājumu, kas ļautu saglabāt fiskāli neitrālu ietekmi uz valsts budžeta ieņēmumiem, tika analizēta valsts nodevas noteikšanas bāze, vērtējot, kas būtu pamats tās noteikšanai. Izpētes rezultātā darba grupa secināja, ka konceptuāli pārskatāma zemesgrāmatas valsts nodevas aprēķināšanas bāze, nosakot, ka tās noteikšanā par pamatu izmantojama nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība. Darba grupa vienojās, ka ēnu ekonomikas apkarošanas nolūkā pārskatāma zemesgrāmatas valsts nodevas noteikšanas bāze, proti, par pamatu tās nodevas aprēķināšanai nosakot nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību. Plānots, ka 2018. gadā stāsies spēkā jaunās, pārskatītās nekustamo īpašumu kadastrālās vērtības, nodrošinot kadastrālo vērtību vidējo atbilstību nekustamā īpašuma tirgus cenām, vidēji 85% apmērā. Tādējādi šis jautājums par zemesgrāmatas valsts nodevas aprēķināšanas bāzes maiņu būtu virzāms patstāvīgi un vienlaikus ar minēto kadastrālo vērtību spēkā stāšanos.

Plašāka šī jautājuma par ietekmi uz valsts budžetu analīze ir skatāma šī konceptuālā ziņojuma 5. nodaļā.

Vienlaikus, tā kā nodokļu un nodevu politikas pārskatīšanai Finanšu ministrijā ir izveidota un darbojas atsevišķa darba grupa, jautājums par iespējamu zemesgrāmatas valsts nodevas likmju pārskatīšanu būtu iekļaujams tās darba kārtībā.

Papildus darba grupā tika diskutēts arī par šādiem papildu apsvērumiem:

1. Liela apjoma un sarežģītu darījumu slēgšana notariālā akta formā varētu radīt darījuma pusēm papildu administratīvo slogu un paildzinātu darījuma noslēgšanas procesu. Šī jautājuma sakarā tika paustas bažas, piemēram, par to, ka liela apjoma un juridiski sarežģītu darījumu (ar dažādiem blakus noteikumiem un vairākām līguma pusēm) slēgšana notariāla akta formā bez piesaistītu juristu iepriekš sagatavotiem līgumu projektiem būtu grūti iedomājama. Līdz ar to šajos gadījumos zvērinātu notāru funkcijas savā ziņā dublētos ar līgumu projektu sagatavošanā iesaistīto juristu funkcijām (nepieciešamās informācijas noskaidrošanā, līguma noteikumu apspriešanā un līguma teksta sagatavošanā), kā rezultātā uzņēmēju izmaksas un attiecīgi arī darījuma kopējās izmaksas palielinātos. Tāpat tika paustas bažas, ka šāda darījumu slēgšanas kārtība nebūtu savienojama ar sarežģītas struktūras un kompleksiem darījumiem, piemēram, darījumiem par nekustamu īpašumu portfeļu atsavināšanu, ja īpašumi atrastos vairākās valstīs, vai darījumiem, kuri neietver tikai atsavinājumu, bet arī citus darījumus, piemēram, pārdošanu ar atpakaļnomu, finansēšanas darījumus utt.
2. Nepietiekamu zvērinātu notāru darba resursu (piemēram, par ilgstošu sarežģītu darījuma pirkuma līguma nolasīšanu). Tika pausti viedokļi par to, ka esošais normatīvo aktu regulējums nosaka, ka notariālais akts zvērinātam notāram ir balsī jānolasa, tāpēc ilgstoša un sarežģīta darījuma, piemēram, pirkuma līguma nolasīšana var aizņemt nepieļaujami ilgu laiku, kurā darījuma dalībniekiem, tajā skaitā darījuma pušu – juridisku personu vadītājiem – ir jābūt klāt un jāklausās jau saskaņots darījums, turklāt arī gadījumos, kad darījuma teksts ir vairākās valodās.
3. Nepietiekamu zvērinātu notāru skaitu. Tika norādīts, ja visi nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumi būtu slēdzami notariāla akta formā, pašreizējais zvērinātu notāru skaits varētu kļūt apgrūtinošs apstāklis, jo sarežģītu un apjomīgu darījumu ilgums pie zvērināta notāra aizņemtu mēnešus. Savukārt komercdarījumos tieši to noslēgšanas laikam un paredzamībai ir ārkārtīgi liela nozīme.
4. Darījumu procedūru apgrūtināšanu, norādot, ka komercdarījumos, it īpaši ar ārvalstu komersantiem, iecerētās izmaiņas darījumu slēgšanas procesu padarīs nesalīdzināmi neērtāku un arī aizskars darījuma dalībnieku līguma brīvību izvēlēties darījuma pamatvalodu.
5. Kārtību īpašumtiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā (piemēram, personu pielīgtie nosacījumi neizskatīt vienu nostiprinājuma lūgumu bez otra, ja slēgti vairāki darījumi vienlaikus).

Darba grupā pārstāvēto institūciju rakstiski paustie un Tieslietu ministrijā iesniegtie viedokļi, tajā skaitā zvērinātu advokātu biroja "Glimstedt un partneri" ziņojumi par ierosinājuma noteikt obligātu notariāla akta formu nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos juridiskajiem un nodokļu aspektiem un zvērinātu advokātu biroja "Advokātu birojs Rozenfelds un partneri" atzinums "Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu noslēgšanas procedūra un tās ietekme uz civiltiesiskās apgrozības stabilitāti" ir pieejams Tieslietu ministrijas mājaslapā (<https://www.tm.gov.lv/lv/pakalpojumi/nozares-pakalpojumi-1/notari-1/nekustamo-ipasumu-darba-grupa>).

Papildus norādāms, ka attiecībā uz publiskas personas mantas atsavināšanas darījumiem ir piemērojamas speciālo normatīvo aktu prasības. Tādējādi, lai atvieglotu un nesarežģītu publisku personu darbību nekustamo īpašumu atsavināšanas gadījumos, ieviešot šo risinājumu, būtu nosakāms izņēmums, paredzot, ka obligāta notariālā akta forma nebūtu attiecināma uz tādiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumiem, kuros iesaistītas publiskas personas.

Darba grupas procesā tika pausti atsevišķi viedokļi par to, ka iespējams obligātu notariālā akta formu noteikt tiem nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumiem, kuros vismaz viena no darījuma pusēm ir fiziskā persona. Šāds ierosinājums nav guvis vairuma darba grupas locekļu atbalstu, jo šo darījumu īpatsvars un tā ietekme uz valsts budžetu ir būtiska. Proti, šāds risinājums skartu:

1. gandrīz visus pirkuma līgumus (99,8%) un visus dāvinājuma līgumus, kas tiek slēgti starp radiniekiem (šādos gadījumos zemesgrāmatas valsts nodeva maksājama 0,5% apmērā);
2. gandrīz visus dāvinājuma līgumus (99,5%), kas tiek slēgti starp personām, kas nav radinieki (šādos gadījumos zemesgrāmatas valsts nodeva maksājama 3% apmērā);
3. 60,1% dzīvokļa īpašumu pirkuma līgumus, kur pircējs ir juridiskā persona (šādos gadījumos zemesgrāmatas valsts nodeva maksājama 6% apmērā);
4. 91,5% pārējos pirkuma līgumus (šādos gadījumos zemesgrāmatas valsts nodeva maksājama 2% apmērā);
5. 37,8%  gadījumos, kad fiziskā persona īpašumu iegulda pamatkapitālā (šādos gadījumos zemesgrāmatas valsts nodeva maksājama 1% apmērā).

Tā kā obligāta notariālā akta formas ieviešana tiek saistīta ar zemesgrāmatas valsts nodevas apmēra samazinājumu un šajos gadījumos zemesgrāmatas valsts nodeva tiek samazināta uz pusi, un zemesgrāmatas valsts nodevas aprēķināšanas bāze tiek mainīta uz 2018. gada kadastrālo vērtību, kas 100% pietuvināta tirgus cenai, tad valsts budžeta ieņēmumu samazinājums būtu 14,65 milj. *euro*.[[8]](#footnote-8)

Tāpat apsvērumi pret obligātas notariālā akta formas noteikšanu tiem nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumiem, kuros iesaistītas fiziskās personas, saistīti ar to, ka arī šāds risinājuma variants, tāpat kā obligātas notariālā akta formas noteikšana visiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumiem, sasniegtu šajā konceptuālajā ziņojumā izvirzītos mērķus un novērstu praksē konstatētās problēmas vienīgi tad, ja būtu iespējams samazināt izmaksas, tajā skaitā zemesgrāmatas valsts nodevu, kā arī tiktu novērsti citi riski, kas uzskaitīti šī konceptuālā ziņojuma 4.1. apakšpunktā.

Papildus norādāms, ka Saeimā 2016. gada 16. septembrī norisinājās starptautiska konference "Vai vajadzīga nekustamo īpašumu darījumu procesu reforma? Iespējamo likumprojektu *ex-ante* izvērtējums". Minētajā konferencē piedalījās Latvijas un ārvalstu juristi un nozares lietpratēji, lai diskutētu par piedāvātajām reformām nekustamo īpašumu darījumu procesa pilnveidošanai. Ar konferences materiāliem iespējams iepazīties Saeimas mājaslapā: <http://saeima.lv/lv/aktualitates/saeimas-zinas/25102-saeima-diskute-par-planotajiem-pilnveidojumiem-nekustamo-ipasumu-darijumu-joma>.

**3.2. Nostiprinājuma lūguma un nostiprinājumam nepieciešamo**

**dokumentu nosūtīšana īpašuma tiesību nostiprināšanai**

Darba grupa, vērtējot risinājumus ēnu ekonomikas izskaušanai nekustamo īpašumu jomā un darījuma viltošanas risku novēršanai, secināja, ka šajā konceptuālajā ziņojumā izvirzītie mērķi sasniedzami arī gadījumā, ja zvērinātu notāru kompetencē nodod nostiprinājuma lūgumu iesniegšanu zemesgrāmatā arī privātu darījumu gadījumā, izmantojot jau šobrīd starp valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu un Notāru informācijas sistēmu izstrādāto tehnisko risinājumu savstarpējai datu apmaiņai. Būtiskākais šī risinājuma ieguvums būtu apstāklis, ka tiek samazināts viltotu nostiprinājuma lūgumu iesniegšanas risks. Kā tikpat būtisks ieguvums vērtējams apstāklis, ka īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā tiktu veikta nekavējoties, tiklīdz iestājušies tiesību nostiprināšanai nepieciešamie priekšnosacījumi.

Risinājums paredz saglabāt esošo regulējumu par darījuma formas izvēli, tomēr tiek mainīta reģistrācijas dokumentu iesniegšanas kārtība zemesgrāmatā. Zvērināta notāra sagatavotais nostiprinājuma lūgums tiek elektroniski iesniegts zemesgrāmatu nodaļā, nodrošinot šī lūguma pirmtiesību uz izpildījumu. Zemesgrāmatu nodaļā nostiprinājuma žurnāla aizpilde notiek uz zvērināta notāra elektroniski ievadītiem datiem nostiprinājuma lūgumā, izslēdzot nepieciešamību vienreiz elektroniskā veidā aizpildītus datus manuāli vadīt atkārtoti. Elektroniski iesniegtam nostiprinājuma lūgumam pievienotie dokumentu noraksti (skenētas kopijas) nodrošinās iespēju pirmšķietami novērtēt iesniegtā nostiprinājuma lūguma pieļaujamību, tādejādi neizslēdzot iespējamību paātrināt nostiprinājuma lūgumu izskatīšanu. Tāpat šāda kārtība ļaus efektivizēt zemesgrāmatu nodaļā esošos resursus attiecībā uz iesniegto dokumentu skenēšanu. Jāatzīmē, ka elektroniska zemesgrāmata ievērojami uzlabos un palielinās zemesgrāmatu nodaļā iesniegto dokumentu elektronisku pieejamību, ļaus efektivizēt arī to valsts un pašvaldības iestāžu darbību, kurām normatīvajos aktos noteikto pienākumu izpildē ir tiesības ieskatīties nekustamā īpašuma lietā. Savukārt, neizslēdzot nepieciešamību iepazīties ar dokumentu oriģināliem, paredzēts, ka vienlaicīgi ar nostiprinājuma lūgumu un dokumentu elektronisku nosūtīšanu, darījuma un nostiprinājuma lūguma oriģināli un pārējie dokumenti zemesgrāmatu nodaļai tiek nosūtīti arī pa pastu vai nogādāti personīgi.

Normatīvajos aktos būtu nosakāms, ka zvērināts notārs personu parakstus uz nostiprinājuma lūguma apliecina, ja tam iesniegti visi nostiprinājuma lūgumam nepieciešamie dokumenti, tajā skaitā par zemesgrāmatas valsts nodevas un kancelejas nodevas samaksu (personas varētu lūgt zvērinātu notāru izdarīt nodevu nomaksu personu vietā, iemaksājot zvērinātam notāram nodevu nomaksai nepieciešamo naudas summu). Šāda risinājuma pirmšķietams risks, ka nostiprinājuma lūguma parakstīšana tiek padarīta atkarīga no nostiprinājumam nepieciešamo dokumentu iesniegšanas zvērinātam notāram, un tādejādi nonāk pretrunā privātautonomijas principam, ir atspēkojams ar normatīvajos aktos noteiktiem principiem lietu tiesību nodibināšanai. Pirmkārt, darījuma dalībniekiem, pēc tam, kad noslēgts līgums, nav tiesiska interese neveikt tās darbības, tajā skaitā nepieciešamo dokumentu iesniegšanu, kas nepieciešamas, lai iegūtās tiesības tiktu nostiprinātas zemesgrāmatā. Otrkārt, zvērināta notāra kā neitrāla fizisko un juridisko personu civilo tiesību un likumisko interešu nodrošinātāja pienākumos saskaņā ar Notariāta likuma 116. panta ceturto daļu, kas noteic, ja dokumentu sastādījis zvērināts notārs, ir arī šā likuma [87.1 pantā](http://likumi.lv/ta/id/266616-grozijumi-latvijas-republikas-zemessardzes-likuma#p87.1) noteiktie pienākumi. Tas ir, pēc būtības pienākumos ietilpst izskaidrot nostiprinājuma lūdzējiem lūguma parakstīšanas un iesniegšanas nozīmi, proti, ka šo darbību izpilde ir darījuma galīgas izpildes posms un tikai ar tiesību nostiprināšanu uzskatāms, ka darījums ir galīgi izpildīts. Turklāt, tā kā nostiprinājuma lūguma saturs pēc būtības ir vērsts uz tiesību nostiprināšanu, zvērināta notāra pienākumos ietilpst identificēt tam nepieciešamo dokumentu esamību.

Papildus norādāms, ka šāds risinājums mazina administratīvo slogu attiecībā uz privātpersonām, jo zvērinātam notāram, iesniedzot nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatā, attiecīgais procesa posms nav jāveic darījuma dalībniekiem. Tādējādi šāda risinājuma īstenošana atbilst darījuma dalībnieku interesei, un tā faktiskā izpilde pēc būtības nozīmē tikai to, ka atsevišķos gadījumos darījumu dalībniekiem būs maināma līdzšinējā nepieciešamo dokumentu iegūšanas kārtība, proti, nepieciešamie dokumenti būs iegūstami pirms nostiprinājuma lūguma parakstīšanas nevis pēc tā parakstīšanas. Minētais risks novēršams ar sabiedrības informēšanas pasākumiem. Vienlaikus jāatzīmē, ka nostiprinājumam nepieciešamo dokumentu īpatsvars, ja tiek atsavināts viss nekustamais īpašumus, ir minimāls un faktiski aprobežojas ar darījuma līguma un nepieciešamo piekrišanu pievienošanu un zemesgrāmatas valsts nodevas un kancelejas nodevas apmaksu.

Atbilstoši Uzņēmējdarbības vides uzlabošanas pasākuma plānā paredzētajam uzdevumam Tieslietu ministrija (Tiesu administrācija) sadarbībā ar Vides aizsardzības un reģionālās attīstības ministriju turpina darbu pie uzdevuma izpildes, lai zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis tiešsaistē (analoģiski kā par nekustamā īpašuma nodokļa samaksu) pārbaudītu pašvaldības atteikšanos no pirmpirkuma tiesībām. Minēto tehnisko risinājumu plānots izstrādāt, lai to varētu piemērot arī, piemēram, attiecībā uz pašvaldību priekšsēdētāju piekrišanām zemes iegūšanai īpašumā. Līdz ar to pašreiz jau uzsākts īstenot aktivitātes, lai turpmāk izslēgtu nepieciešamību iesniedzējam iegūt un nostiprinājuma lūgumam pievienot pašvaldību izsniegtus dokumentus.

Vienlaikus šī risinājuma atbalstīšanas gadījumā būtu apsverami un, iespējams, normatīvajos aktos definējami objektīvi nosacījumi, pastāvot kuriem nostiprinājuma lūgums varētu tikt parakstīts pirms visu nepieciešamo dokumentu iesniegšanas zvērinātam notāram. Par šādu gadījumu varētu tikt atzīts, piemēram, nomaksas pirkuma līgums attiecībā uz dokumentu, kas apliecina visas pirkuma maksas nomaksu. Šādā gadījumā, pamatojoties uz zvērināta notāra iesniegto nostiprinājuma lūgumu, zemesgrāmatas nodalījumā būtu ierakstāma Zemesgrāmatu likuma 45. panta septītajā daļā minētā atzīme par noslēgto (nomaksas) pirkuma līgumu.

Piedāvātais risinājuma variants paredz, ka pēc nostiprinājuma lūguma parakstīšanas zvērināts notārs nodrošinātu tā elektronisku nosūtīšanu zemesgrāmatu nodaļai, kura tā saņemšanas brīdī to reģistrētu nostiprinājuma žurnālā, proti, izslēdzot risku šī līguma izpildei sakarā ar pirms tā iesniegtu citu nostiprinājuma lūgumu.

Dokumentu aprite starp zvērinātu notāru un zemesgrāmatu nodaļu notiktu tādējādi, ka zvērināts notārs ne vēlāk kā nākamās darba dienas laikā nodrošinātu nostiprinājuma lūguma un tam pievienoto dokumentu oriģināla nosūtīšanu/nogādāšanu zemesgrāmatu nodaļā, lai neradītu papildu finansiālu slogu zvērinātiem notāriem attiecībā uz privāta dokumentu glabāšanu. Šādā gadījumā tiktu saglabāta līdzšinējā kārtība, ka visi dokumenti tiek glabāti vienuviet – nekustamā īpašuma lietā zemesgrāmatā, neradot arī šī dokumenta pieejamības riskus, piemēram, tiesībsargājošām institūcijām vai jebkurai citai personai.

Vienlaikus būtu paplašināmas sadarbības iespējas starp zvērinātiem notāriem un Valsts ieņēmumu dienestu. Proti, attiecībā uz nerezidentu noslēgtiem darījumiem būtu paredzams, ka vienlaikus ar nostiprinājuma lūguma iesniegšanu zemesgrāmatā zvērināts notārs nosūta informāciju arī Valsts ieņēmumu dienestam.

Ņemot vērā to, ka vienlaikus ar nostiprinājuma lūgumu zemesgrāmatā iesniedzami citi nostiprināšanai nepieciešamie dokumenti, kurus būtu nepieciešams ieskenēt, izvērtējams jautājums par iespēju un nepieciešamību modificēt nostiprinājuma lūguma formu. Tādējādi iespējams paredzēt, ka nostiprinājuma lūgumā tiek iekļauta papildu informācija, kuras pierādīšana ar citiem nostiprinājuma lūgumam pievienojamiem dokumentiem nebūtu nepieciešama.

Papildus šī risinājuma atbalstīšanas gadījumā būtu pārskatāms Zemesgrāmatu likuma 60. panta otrās daļas regulējums, paplašinot publisko dokumentu loku, kad nav nepieciešams notariāls paraksta apliecinājums uz nostiprinājuma lūguma. Tādējādi tiktu atvieglota kārtība īpašumtiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā personām, ja nostiprinājuma pamatā ir publisks dokuments.

Vienlaikus, lai atvieglotu un nesarežģītu publiskas personas darbību nekustamo īpašumu atsavināšanas gadījumos, arī ieviešot šo risinājumu, būtu nosakāms izņēmums, paredzot, ka nostiprinājuma lūguma un nostiprinājumam nepieciešamo dokumentu nosūtīšana īpašuma tiesību nostiprināšanai ar zvērināta notāra starpniecību nebūtu attiecināma uz tādiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumiem, kuros iesaistītas publiskas personas.

**4. Ietekme uz problēmu risināšanu**

**4.1. Obligātas notariālā akta formas noteikšana**

**nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumiem**

**Priekšrocības**

1. Šāds priekšlikums padarītu nekustamā īpašuma darījuma noslēgšanu drošāku, jo īpaši tām personām, kuras šobrīd darījuma slēgšanas procesā nekonsultējas ar juridiskās palīdzības sniedzējiem. Valsts klātbūtne nekustamā īpašuma darījumos, kā arī darījumu notariāla apliecināšana, zvērinātam notāram realizējot viņam uzlikto konsultēšanas un darījuma tiesisko seku izskaidrošanas funkciju, minimizētu strīdu rašanos.
2. Pieņemams, ka, nosakot notariālā akta formu, tiktu sasniegta lielāka noteiktība un skaidrība darījumu dalībnieku savstarpējās attiecībās, kā arī vienlaikus tiktu panākta lielāka zemesgrāmatā ierakstīto tiesību stabilitāte un kopumā investīcijām labvēlīgāka vide.
3. Tiktu nodrošināta efektīva pirmpirkuma tiesību efektīva īstenošana un efektīva nodokļu un valsts nodevu iekasēšana.
4. Būtu paaugstināts Latvijas reitings *Doing Business* pētījumā, jo tiktu īstenots vienas pieturas aģentūras princips.
5. Tiktu novērsta iespēja noslēgt darījumu ar atpakaļejošu datumu, kā arī novērsta krāpšana un dokumentu viltošana.

**Riski**

1. Paaugstinātos izmaksas personām, jo darījuma pusēm katrs nekustamā īpašuma atsavināšanas darījums būtu slēdzams notariālā akta formā, kas nozīmē, ka papildus maksājama zvērināta notāra atlīdzība, pievienotās vērtības nodoklis, valsts nodeva par attiecīgo notariālo darbību, kā arī citi faktiskie zvērināta notāra izdevumi. Ja tiktu atsavināts, piemēram, zemes un ēku nekustamais īpašums, kura vērtība ir 45 000 *euro,* un darījums tiktu slēgts notariālā akta formā, zvērināta notāra kopējā atlīdzības takse ar pievienotās vērtības nodokli un valsts nodevu būtu aptuveni 424,78 *euro*. Savukārt, ja šādā gadījumā personas vērstos pie zvērināta notāra ar privātu līgumu, viņu izdevumi par zvērināta notāra pakalpojumiem būtu aptuveni 5 reizes mazāki, tas ir - zvērināta notāra kopējā atlīdzības takse par parakstu īstuma apliecināšanu uz nostiprinājuma lūguma un tā iesniegšanu zemesgrāmatā ar pievienotās vērtības nodokli un valsts nodevu būtu aptuveni 80,26 *euro*. Papildus personām ir pienākums nomaksāt zemesgrāmatu valsts nodevu, kas šajā piemērā minētajā gadījumā veidotu 900 *euro*.
2. Negatīva fiskālā ietekme uz valsts budžetu, ja tiek samazināta zemesgrāmatas valsts nodeva.
3. Zvērinātu notāru kapacitāte liela apjoma un sarežģītu darījumu gadījumā.
4. Tiek ierobežotas personu izvēles tiesības, jo katrs nekustamā īpašuma atsavināšanas darījums slēdzams notariālā akta formā, izslēdzot personām iespēju to slēgt privātā kārtā.

Šādu risinājuma variantu atbalsta: Valsts ieņēmumu dienests, Latvijas Zvērinātu notāru padome, Valsts policijas Galvenās Kriminālpolicijas pārvaldes Ekonomisko noziegumu apkarošanas pārvalde, Ģenerālprokuratūra (ja jautājums tiek skatīts vienlaikus ar zvērinātu notāru amata atlīdzības par notariālo aktu taisīšanu, kā arī valsts nodevas par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā samazināšanu), Patērētāju tiesību aizsardzības centrs un Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas dienests (ja tiek paplašināts zvērināta notāra pienākums pārbaudīt naudas līdzekļu izcelsmi un darījumu veicēju statusu).

**4.2. Nostiprinājuma lūguma un nostiprinājumam nepieciešamo**

**dokumentu nosūtīšana īpašuma tiesību nostiprināšanai**

**Priekšrocības**

1. Tiktu ieviests vienas aģentūras princips, jo privātu darījumu gadījumā (izņemot Zemesgrāmatu likumā paredzēto iespēju vērsties zemesgrāmatu nodaļā un apliecināt parakstu uz nostiprinājuma lūgumu, ja netiek izmantota iespēja lūgumu iesniegt elektroniski) personām nebūtu jāvēršas pašām zemesgrāmatā ar lūgumu nostiprināt īpašumtiesības.
2. Tiktu izslēgti nostiprinājuma lūgumu viltojumu riski.
3. Būtu paaugstināts Latvijas reitings *Doing Business* pētījumā.
4. Pilnvērtīgāk tiktu izmantots jau esošais nostiprinājuma lūguma iesniegšanas kanāls Notāru informācijas sistēma → valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata.
5. Tiktu nodrošināta savlaicīga īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā, jo nostiprinājuma lūgums zemesgrāmatai tiktu nosūtīts nekavējoties pēc tā apliecināšanas. Tādējādi tiktu panākta lielāka zemesgrāmatā ierakstīto tiesību stabilitāte un kopumā investīcijām labvēlīgāka vide
6. Būtu izmantots zemesgrāmatu materiāltehniskais nodrošinājums dokumentu glabāšanai.
7. Visi ar nekustamo īpašumu saistītie dokumenti tiktu glabāti vienviet, proti, zemesgrāmatā.

**Risks**

Iespējams salīdzinoši nebūtisks pakalpojuma izmaksu pieaugums (faktiskie izdevumi, pasta, ceļa izdevumi).

Saskaņā ar Noteikumu Nr. 737 45. un 22. punktu noteikta zvērināta notāra atlīdzības takse par tiesību un tiesību nodrošinājuma nostiprināšanu zemesgrāmatā (dokumentu iesniegšana un saņemšana no attiecīgas zemesgrāmatu nodaļas) – 4,70 *euro* par katru pilnu stundu, bet ne vairāk kā 20,35 *euro* par diennakti un par noraksta izgatavošanu – 0,47 *euro* par katru lappusi. Zvērināta notāra amata atlīdzība tiek noteikta atbilstoši patērētajam laikam. Minētajai taksei pieskaitāms pievienotās vērtības nodoklis un citi faktiskie (pasta) izdevumi. Līdz ar to, ja dokumentu noformēšana neaizņems vairāk nekā 60 minūtes, personas izmaksas pieaugtu par aptuveni 8,04 *euro* (ja pieņem, ka izgatavojami noraksti uz piecām lapām).

Lai nepaaugstinātu pakalpojuma izmaksas, papildu būtu nepieciešams izvērtēt jautājumu par zvērinātu notāru atlīdzības taksu apmēru atbilstoši faktiski padarītajam darbam. Iespējams būtu nosakāma fiksēta zvērināta notāra atlīdzības takse.

Šādu risinājuma variantu atbalsta: Tieslietu ministrija, biedrība "Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācija" (LANĪDA), biedrība "Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kamera", Finanšu ministrija, biedrība "Latvijas Pašvaldību savienība", Latvijas Zvērinātu advokātu padome, biedrība "Latvijas Komercbanku asociācija", biedrība "Nacionālās nekustamo īpašumu attīstītāju alianse", biedrība "Latvijas Sertificēto maksātnespējas procesa administratoru asociācija", biedrība "Latvijas Darba devēju konfederācija",biedrība"Ārvalstu investoru padome Latvijā", biedrība "Latvijas Bāriņtiesu darbinieku asociācija", Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļa, valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi" un valsts akciju sabiedrība "Privatizācijas aģentūra".

**5. Ietekme uz valsts un pašvaldību budžetu**

**5.1. Obligātas notariālā akta formas noteikšana**

**nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumiem**

Šī risinājuma ietvaros tika vērtēta iespēja vienlaikus ar obligātas notariālā akta formas noteikšanu nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumiem samazināt zemesgrāmatas valsts nodevu.

Darba grupā tika vērtēta zemesgrāmatas valsts nodevas ieņēmumu prognoze, ja tiek mainīta šīs nodevas aprēķināšanas bāze, proti, ar 2018. gadu nosakot, ka zemesgrāmatas nodeva aprēķināma no kadastrālās vērtības, kas reizināta ar koeficientu 1.18. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta veiktajiem aprēķiniem nav iespējams iegūt fiskāli neitrālu ieņēmumu prognozi, ja gadījumos, kad tiek slēgts nekustamo īpašumu atsavināšanas darījums, zemesgrāmatas valsts nodevas likme tiek samazināta uz pusi. Šādā gadījumā prognozējama negatīva ietekme uz valsts budžeta ieņēmumiem – 15,84 milj. *euro* apmērā.

Vienlaikus, analizējot alternatīvus zemesgrāmatas valsts nodevas samazinājumus, secināms, ka gadījumā, ja zemesgrāmatas valsts nodevu saglabā:

1. 85% apmērā no līdzšinējās zemesgrāmatas valsts nodevas likmes (t.i., 2% aizstāj ar 1,7% utt.), tad tipiskākajos gadījumos kopējo izdevumu samazinājums svārstās robežās no 12 līdz 20%, bet, sākot ar darījumiem, kuru vērtība pārsniedz 400 000 *euro* – kopējie izdevumi palielinās (robežas līdz 5%). Šādam risinājumam fiskāli negatīva ietekme ir 4,7 milj. *euro* apmērā.

2. 90% apmērā no līdzšinējās zemesgrāmatas valsts nodevas likmes (t.i., 2% aizstāj ar 1,8% utt.), tad tipiskākajos gadījumos kopējo izdevumu samazinājums svārstās robežās no 2 līdz 10%, bet, sākot ar darījumiem, kuru vērtība pārsniedz 250 000 *euro* - kopējie izdevumi palielinās (robežās līdz 10%). Vienlaikus arī šādam risinājumam fiskāli negatīva ietekme ir 3,16 milj. *euro* apmērā.

Vienlaikus, nenoliedzot, ka pastāvošais zemesgrāmatas valsts nodevas apmērs ir būtisks, it īpaši, ja salīdzina starp Baltijas valstīm, jānorāda, ka tā samazināšanas iespējas vērtējamas arī no Deklarācijā par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību izvirzītām prioritātēm – izveidot ilgtspējīgu nodokļu sistēmu, tajā skaitā nodokļa slogu pārnesot no darbaspēka uz ienākumiem no kapitāla un kapitāla pieauguma uz patēriņu, uz nekustamo īpašumu un uz dabas resursu izmantošanu.

**5.2. Nostiprinājuma lūguma un nostiprinājumam nepieciešamo**

**dokumentu nosūtīšana īpašuma tiesību nostiprināšanai**

Šo risinājumu iespējams ieviest piešķirto budžeta līdzekļa ietvaros, jo elektroniska nostiprinājuma lūguma iesniegšanai jau izveidots datu apmaiņas risinājums.

Tieslietu ministrs Dzintars Rasnačs

03.11.2016. 08:00

6647

K. Alberinga

67036835, [Kristine.Alberinga@tm.gov.lv](mailto:Kristine.Alberinga@tm.gov.lv)

K. Miļevska

67036813, [Kristine.Milevska@tm.gov.lv](mailto:Kristine.Milevska@tm.gov.lv)

1. Skatīt <https://www.latvijasnotars.lv/lv/actual/answers/entry/676/> (aplūkots 2016. gada 11. oktobrī). [↑](#footnote-ref-1)
2. Rezultāti noteikti, Tiesu informatīvajā sistēmā manuāli caurskatot 30 nejauši izvēlētu 2014. gadā izskatītu lietu būtību, kas iekļautas kategorijā "lietas, kas saistītas ar īpašuma tiesību atzīšanu". Attiecība noteikta, salīdzinot lietu īpatsvaru, kurā apstrīdēts atsavināšanas līgums, pret zemesgrāmatā 2014. gadā iesniegto nostiprinājumu lūgumu, kas pamatoti ar 2014. gadā datētu atsavināšanas līgumu. [↑](#footnote-ref-2)
3. S. Osipovas pētījums "Latvijas notariāta funkcijas un tās sniegtās juridiskās palīdzības pieejamība, to izvērtējums" (pieejams <http://www.tm.gov.lv/lv/ministrija/imateriali/petijumi.html>). [↑](#footnote-ref-3)
4. Datu avots: Tiesu administrācija, Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas pārzinis. [↑](#footnote-ref-4)
5. Datu avots: Latvijas Zvērinātu notāru padome. [↑](#footnote-ref-5)
6. Datu avots: Tiesu administrācija, Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas pārzinis. [↑](#footnote-ref-6)
7. Netika ņemts vērā, jo šāda procenta likme ir valsts nodevai dzīvokļa pirkuma līguma gadījumā, ja dzīvokli iegūst juridiskā persona. [↑](#footnote-ref-7)
8. Datu avots par darījumu skaitu, piesaistīto zemesgrāmatas valsts nodevas apmēru, darījuma pušu statusu - Tiesu administrācija, valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas pārzinis. Datu avots par provizoriskiem zemesgrāmatas valsts nodevas apmēriem, ja tās aprēķināšanas bāze tiek noteikta 2018. gada kadastrālā vērtībā, kas 100% pietuvināta tirgus cenai – Valsts zemes dienests (ietekme aprēķināta, ņemot vērā gadījumu,kad vismaz viena no darījuma pusēm ir fiziskā persona, nosakot zemesgrāmatas valsts nodevas ieņēmumu prognozi, ja nodevas procentuālais apmērs tiek samazināts uz pusi). [↑](#footnote-ref-8)