

RĪGĀ

2021.gada 29.aprīlis
Nr. 1-23/061_e

**Saeimas Valsts pārvaldes un
pašvaldības komisijai**
Paziņošanai e-adresē

Informācijai:
Ekonomikas ministrijai
Paziņošanai e-adresē

Tieslietu ministrijai
Paziņošanai e-adresē

Finanšu ministrijai
Paziņošanai e-adresē

Finanšu un kapitāla tirgus komisijai
Paziņošanai e-adresē

Par likumprojektu "Grozījumi Dzīvokļa īpašuma
likumā" (Nr. 183/Lp13)

Latvijas Finanšu nozares asociācija (turpmāk – Asociācija) papildus komentāriem, ko tā jau sniedza otrajā lasījumā, sniedz šādu viedokli pēc saziņas ar Finanšu ministriju, Valsts ieņēmumu dienestu, Finanšu un kapitāla tirgus komisiju, kā ar saviem biedriem –kredītiestādēm, kas visplašāk finansē dzīvojamās mājas.

Kredītiestādēm dzīvojamo māju atjaunošanas finansēšana ir viena no galvenajām prioritātēm šajā pakalpojumu segmentā. Esošais tiesiskais regulējums un kārtība nav bez trūkumiem, tomēr līdz šim tos varēja piemērot. Jaunā kārtība, ko paredz likumprojekts, ir solis pareizā virzienā, tomēr vienlaikus ir virkne neatrisinātu būtisku jautājumu – šķēršļu, kas būtiski ierobežos finansējuma pieejamību dzīvojamo māju atjaunošanai.

Dzīvokļa īpašnieku kopību reģistrācija

Normatīvais regulējums neparedz tiesību subjekta juridisku reģistrāciju. Kaut arī no tiesību teorijas viedokļa ir skaidrs, ka subjekts eksistē arī bez reģistrācijas, tā formāla reģistrācija, visracionālāk Uzņēmumu reģistrā, viestu ievērojamu skaidrību šī tiesību subjekta attiecībās ar trešajām personām, kā arī identificēšanu citās informācijas sistēmās. Kas attiecas uz pašu reģistrācijas faktu, trešajām personām vispār un kredītiestādēm it īpaši vienmēr ir būtiski spēt identificēt tiesību subjektu pēc noteiktiem parametriem (reģistrācijas nr., juridiskā adrese), turklāt

mūsdienu prasībām atbilstoši būtu, ja šāda informācija ir publiski pieejama, nepārtraukti aktuāla un ērti izmantojama apstrādei automatiski. Sadrumstalotība pa dažādiem reģistriem un šaubas par pietiekami augstiem standartiem, datu kvalitāti, fiksējot informāciju par tiesību subjektu citā reģistrā nekā Uzņēmumu reģistrs, rada pamatotas bažas, ka trešā persona nevarēs paļauties uz iegūto informāciju. Papildus būtu vērtējami iespējami negodprātīgas rīcības un krāpšanas riski, kas, iespējams, būtu vienkāršāk realizējami, ja tiesību subjekta reģistrācijas un izmaiņu faktu nepārbauda un lēmumu par to nepieņem valsts notārs. Gadījumos, kad kāda persona kopības vārdā rīkosies attiecībās ar kredītiestādēm, tās, visticamāk, prasīs notariālu pilnvaru.

Plānotais regulējums rada riskus, izpildot 2015. gada 20. maija Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvu (ES) 2015/849 par to, lai nepieļautu finanšu sistēmas izmantošanu nelikumīgi iegūtu līdzekļu legalizēšanai vai teroristu finansēšanai. Dalībvalstij jānodrošina, lai no korporatīvām vienībām un citām juridiskām vienībām, kas inkorporētas to teritorijā, tiktu prasīts iegūt un glabāt adekvātu, pareizu un aktuālu informāciju par to faktiskajiem īpašniekiem (patiesajiem labuma guvējiem), tostarp datus par kapitāla daļām, ko tās tur. Latvijā juridisko vienību faktisko īpašnieku (patieso labuma guvēju) definīcija transponēta Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likuma (turpmāk – NILLTPFN) likuma 1. panta 5. punkta “b” apakšpunktā. Attiecīgi atbilstošajai definīcijai arī jānodrošina, ka dzīvokļu īpašnieku kopības ievēro pienākumu noskaidrot to patiesos labuma guvējus. Savukārt valsts izpilda minētās Direktīvas 30. panta 3. punktā noteikto un nodrošina, lai iepriekš minētā informācija tiktu glabāta un būtu pieejama kādā centrālā reģistrā (Latvijā patieso labuma guvēju reģistrāciju juridiskajiem veidojumiem nodrošina Uzņēmumu reģistrs vai Valsts ieņēmumu dienests).

Kontu atvēršana

Kredītiestādēm un arī citām finanšu iestādēm saskaņā ar NILLTPFN likumā noteikto jānodrošina virkne obligātu pārbaužu klienta izpētes procesa ietvaros. Neizpildot šīs prasības likums liedz uzsākt sadarbību.

Neparedzot adekvātu iespēju trešajām pusēm iegūt publiski ticamu informāciju par dzīvokļu īpašnieku kopībām, netiks veicināta dzīvokļu īpašnieku kopībām ērta un nesarežģīta piekļuve finanšu pakalpojumiem, kā arī var rasties pamats nesamērīgam slogam prasību piemērošanai NILLTPFN jomā.

Vēršam uzmanību, ka arī Kontu reģistrā saskaņā ar Kontu reģistra likumu dzīvokļu īpašnieku kopību nav iespējams iekļaut, ja tai nav reģistrācijas numura.

Pastāvot visiem iepriekšminētajiem riskiem, ir maz ticams, ka kredītiestādes šādiem subjektiem atvērs maksājumu kontus.

Uz viena zemesgabala - vairākas ēkas

Likumprojektā paredz, ka atsevišķa ēka var lemt par ēkas renovācijas darbiem. Bieži vien šādam mērķim tiek ņemts aizdevums kredītiestādē. Tomēr likumprojektā nav paredzēta šī lēmuma sasaiste ar citiem likuma pantiem, kas saistošo spēku visiem dzīvokļu īpašniekiem piedēvē tikai kopības lēmumam (nevis atsevišķas ēkas dzīvokļu īpašnieku lēmumam). Līdz ar to pastāv risks, ka dzīvokļa īpašnieks var atteikties veikt maksājumus, kas izriet no atsevišķas ēkas lēmuma, kā arī šāds lēmums var nebūt saistošs nākamajam dzīvokļa īpašniekam.

Likumprojekts netieši noteic, ka atsevišķai ēkai var būt savs uzkrājumu fonds, par iemaksām kurā ir atbildīgi tikai konkrētās ēkas dzīvokļu īpašnieki. Tomēr nav skaidrs, vai ir samērīgi un taisnīgi šādu uzkrājumu fondu joprojām uzskatīt par visas kopības mantu, uz kuru var vērst piedziņu par visas kopības saistībām, kā arī nav skaidrs, kas atsevišķās ēkas vārdā būtu tiesīgs rīkoties ar šiem līdzekļiem.

Likumprojektā nav skaidri atrunāta atsevišķās ēkas dzīvokļu īpašnieku lēmuma pārsūdzēšana. Proti, vai šāds lēmums pārsūdzams analogiski tāpat, kā ir pārsūdzams kopības lēmums. Šobrīd likumprojekts paredz atsevišķajam lēmumam piemērot tikai likuma 17. – 21.panta regulējumu, bet ne 16.panta ceturtās daļas regulējumu.

Likumprojekts paredz iespēju lemt par izdevumu segšanu tikai no atsevišķās mājas līdzekļiem – attiecīgi par aizdevuma līgumu, kas tiktu slēgts tikai vienas mājas vajadzībām, jālemj kopībai, kamēr būvdarbu ierosināšanu var veikt tikai atsevišķā ēka.

Likumprojektam nevajadzētu liegt kārtību, ka par atsevišķās mājas renovāciju var lemt arī visa kopība, kā tas bijis līdz šim, un likumprojektā noteiktā dēļ varētu aizkavēties jau uzsākti projekti.

Likumprojekts paredz noteikt, ka uz viena zemesgabala esošu dzīvojamo māju pārvaldīšanas darbības var nodot tikai vienam pārvaldniekam. Pēc būtības šī ir pretēja pieeja līdz šim pastāvošajam modelim, kādā līdzšinējās dzīvokļu īpašnieku kopības ir tiesīgas lemt par savas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas modeli. Ja uz zemes gabala esošās mājas katra var pieņemt atsevišķu lēmumu par būvniecību mājā, tad nav skaidrs, kādēļ tām nevarētu būt tiesības noteikt atsevišķus pārvaldniekus vai vismaz atsevišķas pārvaldīšanas darbības nodot to atsevišķi izvēlētam personām. Populārākais modelis, ko esam konstatējuši, ka ēkas apsaimniekošanu īsteno apsaimniekošanas sabiedrība, bet energoefektivitātes uzlabošanas pasākumus – biedrība.

Tā kā lēmuma pieņemšana par ēkas renovāciju ir viens no priekšnosacījumiem, kas nepieciešams tālākai projekta īstenošanai (tai skaitā, saņemot finansējumu kredītiestādē), juridiskā nekonkrētība, ko rada piedāvātā redakcija, var būtiski apgrūtināt saņemt finansējumu ēkām, kas zemesgrāmatā ierakstītas vienā nodalījumā kopā ar citu ēku. Aicinām precizēt likumprojektu.

Dzīvokļu īpašnieku kopību kreditēšana

Asociācija atbalsta dzīvokļu īpašnieku kopību tiesiskā regulējuma ieviešanu. Tomēr likumprojektā ir virkne trūkumu, kas pēc būtības šīs izmaiņas padarīs par praksē nepiemērojamām.

Kredītiestādēm, piešķirot jebkuru aizdevumu, ir obligāts pienākums veikt kredīta ņēmēja kredīspējas izvērtēšanu, un tas ietver nepieciešamību izvērtēt kopības kredīspēju, tai skaitā, iegūt ziņas par kopības saistībām reģistros.

Saskaņā ar likumprojektā noteikto nav iespējama kopību kreditēšana. Aizdevuma līgumu nav iespējams nedz reģistrēt un kopības kredītvēsturi pārbaudīt ārējos informācijas avotos, piemēram, Kredītu reģistrā vai Kredītinformācijas birojā, jo tai nav reģistrācijas numura. Tāpat kredīspējas izvērtēšanas kontekstā aktuāls ir arī jautājums, kas tieši ir izvērtējamais objekts – kopība kā tāda vai katrs dzīvokļa īpašnieks, ņemot vērā to, ka kopības neskaidro tiesisko statusu.

Tāpat nav skaidrs, vai tieši pārvaldnieka kā pārstāvja iespēja noslēgt aizdevuma līgumu tiek ierobežota un īpaši uzmanīta (likuma 15.1.panta 1.daļas pēdējais teikums), vai šāds ierobežojums pēc analogijas jāpiemēro arī jebkurai citai personai, kas kopības vārdā ierodas kredītiestādē ar kredīta pieteikumu.

Likumprojektā ir paredzēts, ka kopībai var būt sava manta, bet nav paredzēta kārtība, kādā veidā kopība varētu savu mantu apgrūtināt par labu trešajām personām. Piemēram, vai kopība var būt par komerčķīlas devēju (norādām, ka kreditēšanas pakalpojuma saņemšanai komerčķīlas reģistrēšana parasti ir viens no priekšnosacījumiem).

Vēršam uzmanību uz likumprojektā paredzēto pārvaldnieka atbildības nodalīšanas praktiskajiem aspektiem. Proti, līdzšinējā praksē veicot dzīvojamās mājas energoefektivitātes pasākumus, kredītiestāde, nodrošinot finansējumu, ņem vērā dzīvojamās mājas pārvaldnieka kapacitāti un spējas iesaistīties projekta ieviešanā, tostarp uzņemoties atbildību par dzīvokļu īpašnieku neveiktajiem kredīta maksājumiem. Likumprojektā paredzēts ieviest principu, ka

pārvaldnieks vai kopības pilnvarotais pārstāvis par kopības saistībām atbild tikai, ja tam tieši rakstveidā piekritis. Šāda atruna šobrīd un turpmāk var tikt ietverta kredītēšanas līgumā starp kredītiestādi un pārvaldnieku, tomēr svarīgi, lai šāda tiesību norma neietekmētu līdz šim noslēgtos līgumus un nevarētu tikt izmantota, lai pārvaldnieks gadījumos, kad šāda precīza atruna nav bijusi iekļauta, izvairītos uzņemties atbildību par uzņemtajām saistībām (tai skaitā, ja saistības uzņemtas, pamatojoties uz dzīvokļu īpašnieku uzdevumu).

Dzīvokļu īpašnieku kopības manta

No likumprojekta nav skaidrs, vai prasījuma tiesībās ietilpst prasījuma tiesības pret dzīvokļu īpašniekiem par uzlabojumiem kopīpašumā, ko kopība par saviem līdzekļiem veikusi, kā arī tas, vai tajā ietilpst prasījumi par kredīta maksājuma samaksu, kas ņemts dzīvokļu īpašnieku uzdevumā. Līdz ar to aicinām likumprojektā neizdalīt prasījumu tiesību uzskaitījumu, bet veidot to atvērta, attiecinot uz jebkādam prasījuma tiesībām.

Savukārt attiecībā uz likumprojektā noteikto, ka dzīvokļu īpašnieku kopībai var piederēt cita iegūta kustama un nekustama manta, uzskatām, ka šāds formulējums ir pārāk plašs. No plānotās panta redakcijas izriet, ka dzīvokļu īpašnieku kopībai var piederēt manta, kas neattiecas uz konkrēto nekustamo īpašumu vai dzīvokļu īpašniekiem. Šāds formulējums paver iespēju kopībai būt par jebkādu saimniecisko darījumu pusi un izmantot kopību kā no nodokļu sistēmas pietiekami neregulētu elementu dažādu grūti izsekojamu un izskaidrojamu darbību veikšanai, ņemot vērā, ka šāda tiesību subjekta uzraudzība nav paredzēta.

Nodokļu aspekti

Attiecībā uz biedrībām un kooperatīvajām sabiedrībām ir sakārtota normatīvā bāze attiecībā uz reģistrācijas, grāmatvedības uzskaites un nodokļu jautājumiem, kā arī noteikta atbildība un pienākumi pret biedriem un citiem subjektiem. Kopību gadījumā speciālie likumi, tostarp Grāmatvedības likums, neparedz skaidru rīcību. Esošā regulējuma ietvaros nav noteikta šāda jaunā subjekta kā nodokļu maksātāja reģistrācijas kārtība un atbildība par nodokļu maksājumu aprēķināšanas pareizību. Tādējādi nodokļu administrācijas iestādēm būs neiespējami pārliecināties par šāda subjekta darbību nodokļu nomaksas jautājumos.

No sarakstes ar Finanšu ministriju un Valsts ieņēmumu dienestu esam sapratuši, ka gada beigās visām personām (kas būs iesaistīti jaunajā subjektā - dzīvokļu īpašniekiem) **būs jāiesniedz gada ienākuma deklarācija un jāattiecinā uz tiem attiecināmā ieņēmumu un izdevumu daļa**. Šāda pieeja dzīvokļu īpašniekiem radīs būtisku slogu. Šāda kārtība jau Latvijā darbojas pēc juridiskā statusa līdzīgiem subjektiem.

Tāpat kopība nevarēs būt PVN maksātājs, jo PVN maksātāju reģistrā varētu reģistrēt personu grupas pilnvaroto fizisko personu, ja personu grupa saimnieciskās darbības veikšanai darbojas uz līguma pamata. Atbilstoši pašreizējam PVN likuma regulējumam nav iespējas dzīvokļu īpašnieku kopību reģistrēt VID PVN maksātāju reģistrā.

Lūgums

Ņemot vērā iepriekšminēto, lūdzam ņemt vērā, ka dzīvokļu īpašnieku kopību - pēc būtības pareiza koncepta - darbība nav atkarīga tikai no juridiski teorētiskiem apsvērumiem. Šāds tiesību subjekts veidā, kā tas ir paredzēts likumprojektā, šobrīd pilnīgi neiederas citu likumu kontekstā. Šādu subjektu reģistrācijas neparedzēšana ir būtisks paredzams apgrūtinājums tiem saņemt finanšu pakalpojumus. Neskaidrības tiesiskajā regulējumā rada riskus ne tikai kredīta devējiem, bet arī pašiem dzīvokļu īpašniekiem, tostarp mantas un nodokļu aspektā. Esam gatavi darba grupas formātā strādāt kopā, lai meklētu risinājumus minētajām problēmām, lai kopā ar likumprojekta autoriem sagatavotu atbilstošas normas.

Ar cieņu

valdes priekšsēdētāja

Sanita Bajāre

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Edgars Pastars, edgars.pastars@financelatvia.eu