



Starpnieku likums aizsāk “kapitālo remontu” nekustamo īpašumu tirgū

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums stājas spēkā šā gada 1. augustā, un faktiski tas iezīmēs tirgus “kapitālo remontu” pēc līdzīgiem principiem, kā tas notika finanšu nozarē, jo vairuma prasību pamatā ir Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likums

Teksts Jānis Goldbergs

Foto Ritvars Skuja

Līdztekus noziedzīgi iegūtu līdzekļu apkaršanas jēgai likuma tvērums paredz arī starpnieku nozares sakārtošanu, kas līdz šim bija samērā brīva no regulējumiem. Gluži tāpat kā finanšu nozares “kapitālā remonta” gadījumā, arī nekustamo

īpašumu starpniecībā, iespējams, ir pieļautas neprecizitātes, kas likuma darbības sākuma posmā radīs nevajadzīgus sarežģījumus un papildu izdevumus pat visparastākajam dzīvokļa īrniekam jebkurā Latvijas pilsētā. Skaidrot šos jautājumus *Dienas Bizness* aicināja ZAB *ECOVIS Convents*

zvērīnātu advokāti Jekaterīnu Kalniņu.

Īsumā pasakiet, kādas ir izmaiņas nekustamo īpašumu starpnieku dzīvē, ko nosaka likuma burts.

Pirmais, ko pasaka likums, – visiem nekustamo īpašumu darījumu starp-

niekiem būs jāreģistrējas reģistrā, ko uzturēs Ekonomikas ministrija. Starpniekiem būs jāveic arī civiltiesiskās atbildības apdrošināšana, būs maksa par reģistrāciju un gada uzraudzības maksa. Katru gadu līdz 31.

nistru kabineta noteikumi, kas sīki konkrētīzē atsevišķas prasības. Vai arī šim likumam tādi ir paredzēti? Vai tie stājas spēkā līdz ar likumu?

Likumā ir pateikts, ka Ministru kabinetam ir jāizdod noteikumi par kva-

“Ar pašreiz izsludināto likumu likumdevējs ir paplašinājis Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likuma tvērumu, tieši runājot par starpniekiem, tostarp dzīvokļu vai komercietelpu iznomātājiem,” skaidro ZAB ECOVIS Convents zvērīnāta advokāte Jekaterīna Kalniņa.

janvārim Ekonomikas ministrijā būs jāiesniedz pārskats par pērnā gada darījumiem. Ministrijai savukārt ir dotas tiesības pieprasīt visa veida informāciju un dokumentus par veiktajiem starpniecības darījumiem, lai varētu pārbaudīt, kā tiek izpildītas šī likuma prasības.

Acimredzami, ka ne jau nodevu iekasēšana ir šī likuma jēga. Kāpēc tad galvenokārt tas ir tapis?

Saskaņā ar likuma anotāciju tā galvenais mērķis ir novērst noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizāciju un terorisma un proliferācijas finansēšanu. Likums arī pasaka, ka tā jēga ir sekmēt drošu un uzticamu starpniecības pakalpojumu sniegšanu, ievērojot to, ka līdz šim starpniecības pakalpojumi nebija stingri regulēti.

Ļoti bieži likumam, kas nosaka kādas nozares pamatprincipus, seko arī Mi-

lifikācijas celšanas pasākumiem, to apjomu un kārtību, kas starpniekiem būs saistoši. Arī par gada uzraudzības maksu kabinetam jānosaka kārtība. Noteikumi ir jāizdod līdz šā gada 30. septembrim, līdz ar to likums šajās sadaļās spēkā stājas no 1. oktobra.

Kad īsti visiem nekustamo īpašumu darījumu starpniekiem ir jābūt reģistrētiem – tūdaļ, vai arī ir kaut kāds noteikts laiks?

Visiem starpniekiem reģistrā jābūt reģistrētiem no 2021. gada 1. jūlija. Pēc šī datuma starpniecības pakalpojumus bez reģistrācijas sniegt vairs nevarēs.

Vai iespējams šobrīd aplēst, cik aptuveni liels ir šis birokrātiskais slogs, ko valsts uzliek nozares dalībniekiem? Vai nepastāv bažas par to, ka tirgu pārņems kādi lieli ārvalstu māklēri ar lielu iekšējo kapacitāti dokumentu apstrādē?

Visticamāk, tikai praksē mēs redzēsim, kādā situācijā būs mazie nekustamo īpašumu starpnieku uzņēmumi, vai tie spēs izpildīt prasības vai nē. Skaidrs ir tas, ka šajos jautājumos aptuveni 10–15% biroja kapacitātes ir jāvēlta tieši dažādu atskaišu rakstīšanai, ziņošanai par likuma izpildi, un tikai atlikušie 85% darbinieku var pievērsties tieši komercdarbības jomai. Šeit nav lielas atšķirības, vai birojs ir liels vai arī mazs, dokumentu apjoms aug proporcionāli darījumu skaitam, tādēļ arī kapacitātes patēriņš ir līdzīgs.

Domāju, ka lielo ārvalstu nekustamo īpašumu starpnieku interese par Latvijas tirgu jau ir realizējusies un tie, kas šeit ir, tie ir. Šajā ziņā Latvijas tirgus ir pietiekami neliels, un jaunie noteikumi to neizmaina.

Parasti ir tā, ka maksā galapatērētājs, t.i., īpašuma pircējs vai dzīvokļa/telpu īrnieks/nomnieks.

Nezinu, vai var šīs izmaksas tik viegli uzlikt pircējiem. Tas, kas ir pilnīgi skaidrs jau šobrīd, nerunājot par pakalpojumu cenām, ir tas, ka šis birokrātiskais slogs nozarei procesu būtiski palēninās. Labums tieši klientam ir tas, ka likums pasaka: viņam jāsaņem visa veida informācija par īpašumu. Starpniekam ir paredzēta atbildība par gadījumiem, kad viņš bija zinājis vai arī viņam vajadzēja zināt kādas detaļas par nekustamo īpašumu, bet viņš nav visām starpniecības pakalpojuma pusēm šīs ziņas sniedzis. Starpniekiem daudz vairāk būs jādomā, kādu informāciju un kādā veidā tie sniedz darījuma pusēm.

Jūsprāt, valsts uzdotais starpniekiem ir padarāms līdz 2021. gada vidum?

Tas īsti nav pasakāms, jo nav jau vēl redzami MK noteikumi, kas noteiks, cik daudz ir jāmacās, cik jāmaksā un kas vēl jādara.



AMSERV

JAUNĀKIE PEUGEOT MODEĻI RĪGĀ, KRASTA IELĀ 66 © 6707 8000

JŪLIJA KARSTIE
PIEDĀVĀJUMI



PEUGEOT.AMSERV.LV

VIEDOKLIS

Jaunajam regulējumam trūkst kontroles mehānisma

Viesturs Marterers,
Viva nami valdes loceklis

Ja jaunā likuma mērķis ir sakārtot nekustamo īpašumu darījumu starpnieku tirgu, novēršot spekulācijas un izskaužot tā saukto melno uzņēmējdarbību, tad tas diez vai tiks sasniegts, jo tās juridiskās un fiziskās personas, kuras vēlas uzrādīt valstij, ka nodarbojas ar šo jomu, to sen jau ir izdarījušas, savukārt pārējie turpinās slēpties un diez vai izvēlēties reģistrēties jaunveidotajā Ekonomikas ministrijas reģistrā, maksājot ikgadējo maksu, apmeklējot kvalifikācijas kursus un veicot citus uzliktos birokrātiskos apgrūtinājumus. Likumā nav pateikts, ar kādiem līdzekļiem paredzēts cīnīties ar šiem darboņiem, kā arī, kurš tieši ir atbildīgs par sodīšanu, ja šādi darījumi tiek konstatēti. Savukārt tiem, kuri būs godprātīgi reģistrējušies, kā arī nodrošinās civiltiesisko apdrošināšanu, izveidos iekšējās kontroles sistēmu, gatavos jaunus pārskatus Ekonomikas ministrijai utt., paredzētais sods ir izslēgšana no reģistra, kas nozīmēs legālas darbības apturēšanu. Manuprāt, liela ietekme uz kopējo nekustamo īpašumu tirgu nav paredzama, jo izmaksas tiek lēstas samērā nelielas, taču problēma kopumā atrisināta netiks, jo nav kontroles un sodu mehānismu tiem, kuri pašreiz darbojas bez licencēm, neuzrādot valstij savus ienākumus no darījumiem.

VIEDOKLIS

Nekustamo īpašumu darījumus veiks profesionāļi

Deivids Barons,
SIA AVER Brokerage vadošais partneris

Likuma mērķis paredz sekmēt stabilu, drošu un uzticamu starpniecības pakalpojumu sniegšanu. Līdz šim par starpnieku darījumos ar nekustamo īpašumu varēja nodarboties teju ikviens, kurš to vēlējas. Diezgan populāri kā papildu nodarbošanos to izvēlējās taksisti, aktieri, studenti, mazu biznesu īpašnieki, arī celtnieki. Kopumā raksturojot – tie ir cilvēki, kuriem nav normēts darba laiks, tāpēc var veltīt brīvo laiku, lai censtos kārtot darījumus. Diemžēl vairumā gadījumu šādi starpnieki ir ar nepietiekamām juridiskajām, tehniskajām vai darījumu gaitas zināšanām. No vairāk nekā 1600 cilvēkiem, kas reģistrējuši savu saimniecisko darbību kā starpniecību darījumos ar nekustamo īpašumu, un vismaz tikpat liels skaits ar cilvēkiem, kas nodarbojas ar neregistrētu saimniecisko darbību, tikai ap diviem simtiem ir sertificējuši savu darbību Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācijā (LANĪDA). Jaunās prasības noteikti stiprinās esošos tirgus spēlētājus, kuri ir spējīgi algot juristus, kas sagatavo nepieciešamos dokumentus, apmaksā apdrošināšanu un ievieš jaunas procedūras, bet noteikti traucēs neprofesionāļiem ienākt tirgū. Liela nozīme būs tam, kā tieši tiks kontrolēts, vai persona, kas pārstāv kādu no pusēm kā starpnieks, ir reģistrēta reģistrā vai nē. Jau tagad ir vērojams, ka profesionāļi ātri ir pielāgojušies un šīs prasības tiem nav nekas jauns, bet tieši šī likuma publicitāte noteiks tā ieviešanas ietekmi. Pašlaik tirgū redzam, ka privātā sektora darījuma pusēm īpaši neinteresē, vai aģents ir sertificēts, ar apdrošināšanu, bet vairāk paļaujas uz aģenta reputāciju un rekomendācijām, tāpēc bez publicitātes šis likums būs tikai papildu birokrātisks slogs esošajiem tirgus spēlētājiem, bet, ja sabiedrība būs pietiekami informēta, tad uz jautājumu: “Vai jūs esat starpnieku reģistrā?” atbildot: “Nē”, neprofesionāļiem būs daudz grūtāk pārliecināt klientus ar viņiem sadarboties, īpašu ārzemju klientus, kas daudz kritiskāk izvērtē sadarbības partnerus. Tas noteikti ir labs solis tuvāk sakārtotākam nekustamo īpašumu tirgum.

Tīri praktiski domājot, es uzskatu, ka tā nebūs neiespējamā misija tiem, kas patiešām ir nozares profesionāļi.

Kur konkrēti saredzat šī likuma trūkumus – vai ir kāds, kas nepelnīti tiek piešķaitīts starpniekiem?

Stāsts ir par holdingiem. Mātes un meitas kompāniju attiecībām. Nekustamo īpašumu attīstītāji mēdz būt ļoti lielas kompānijas, dažkārt tie pat kotējas biržās. Šīs lielās mātes kompānijas katram projektam dibina savu komercsabiedrību – meitas uzņēmumu. Tas var būt uzņēmums māju būvniecībai vai tikpat labi tirdzniecības centra būvei. Tātad, no vienas puses, projekts tiek individualizēts ar īpašu komercsabiedrību, bet, no otras puses, viss resurss tiek koncentrēts mātes sabiedrībā, tostarp resurss vērsts uz šīs komercsabiedrības pārvaldīšanu. Iznāk, ka vienas uzņēmumu grupas ietvaros mātes uzņēmumam, kurā ir visa pārvaldība un resurss, ir jābūt reģistrētam starpnieku reģistrā. Patiesībā starpniecība šajā gadījumā nemaz nenotiek, jo darījumi notiek tikai vienas uzņēmumu grupas iekšienē un viņi viens otram nav starpnieki. Tajā pašā laikā tradicionālie starpnieku pakalpojumi, kā mēs to saprotam, vispār nenotiek.

Vai saredzat, ka šī būs problēma nekustamo īpašumu attīstītājiem?

Visticamāk, ka tā būs. Mēs šeit identificējam, ka likumdevējs pie starpniecības ir pieskaitījis tādas lietas, kas tradicionāli nav šādi vērtējamās. Ar šīm starptautiskajām nekustamo īpašumu attīstītāju grupām prakse ir aprobēta pasaulē, un šobrīd būs tā, ka starptautiskā prakse Latvijā nestrādās un parādīsies papildu birokrātiskais slogs tieši mūsu valstī. Stāsts jau ir par to, ka uzņēmums, kas būvē kādu konkrētu ēku uz noteikta zemes gabala, formāli tiek nodalīts no mātes kompānijas. Visbiežāk ir 100% līdzdalība, kur nav iespējams saskatīt starpniecības pazīmes.

Vai es pareizi saprotu, ka pret dzīvokļu/telpu izīrētājiem/iznomātājiem ar nelielu apgrozījumu būs tādas pašas prasības kā pret tirgotājiem, kas pārdod mājas?

Iepriekš bija tā, ka Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likums attiecās uz starpniekiem, kad ikmēneša nomas maksa ir lielāka par 10 tūkstošiem eiro. Īsāk sakot, tiem, kuriem nomas maksa nesasniedza 10 tūkstošus eiro mēnesī, likuma prasības nebija saistošas. Pieminētais likums jau iepriekš lielajiem starpniekiem noteica samērā apjomīgus pienākumus saistībā ar iekšējās kontroles sistēmas izveidošanu, riska novērtējumu, kā arī ziņošanu par aizdomīgiem darījumiem un citas prasības. Ar pašreiz izsludināto likumu likumdevējs ir paplašinājis Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likuma tvērumu, tieši runājot par starpniekiem, tostarp dzīvokļu vai komercietelpu iznomātājiem. No 1. augusta nekādu nomas maksas sliekšņu nav un prasības vienlīdz labi ir attiecināmas uz visiem starpniekiem kā tirdzniecības, tā nomas darījumos.

Pēc būtības katrs, kurš Latvijā irē dzīvokli, izmantojot starpniecību, izjutīs nelielu nomas maksas pieaugumu.

Visticamāk, tā būs. Ja nav starpnieka, tad nevajadzētu par nomas maksas pieaugumu satraukties. Likums neattiecas uz tiem gadījumiem, kad nomas līgums ir tieši ar īpašnieku.

Kādēļ advokātus, notārus, tiesu izpildītājus, maksātnespējas administratorus, reidentus pārstāvošās sabiedriskās organizācijas lūdz neizsludināt šo likumu?

Likums nosaka, ka atsevišķos gadījumos tas ir attiecināms uz zvērīnātiem advokātiem, zvērīnātiem tiesu izpildītājiem, zvērīnātiem reidentiem, zvērīnātiem notāriem, maksātnespējas procesa administratoriem, raksturojot viņus kā nekustamā īpašuma starpniekus. Piemēram, maksātnespējas administratori pēc būtības organizē izsoles, lai atgūtu kādus līdzekļus par labu kreditoriem. Advokāti apkalpo darījumus, palīdz sagatavot dokumentus, veikt sarunas. Formāli iznāk starpniecība, bet pēc būtības jau tā nav. Līdzīgi tiesu izpildītāju institūts nav starpniecības institūts. No likumdošanas tehnikas viedokļa raugoties, paskatoties uz likuma nosaukumu, ir saprotams, par ko ir runa. Pēkšņi ir runa par advokātiem, kuru pienākumus noziedzīgi iegūtu līdzekļu jomā jau regulē Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likums. Arī notāriem ir savs likums, un citām pieminētajām profesijām ir līdzīgi. Tieši šo pretrunu dēļ prezidentam tika lūgts likumu neizsludināt, bet tas tomēr tika izdarrīts. ■

Informācija

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums

Izsludināts Latvijas Vēstnesī 2020. gada 22. jūnijā.
Stājas spēkā 2020. gada 1. augustā.
Saistošs visām personām, kas darbojas kā starpnieki nekustamā īpašuma darījumos.
Likums nosaka starpniekiem sniegt informāciju darījumu dalībniekiem un valsts institūcijai, kā arī pienākumu ievērot Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likumu.
Likums nosaka – līgumus slēdz rakstveidā, pakalpojums sniedz vispusīgu un patiesu informāciju par attiecīgo NĪ un NĪ darījumu – ne tikai par darījuma būtiskajām sastāvdaļām, bet arī par NĪ trūkumiem.
Obligāti izpildāmās prasības starpniekiem – izveidot noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas iekšējās kontroles sistēmu (turpmāk – IKŠ) saskaņā ar NILLTPFN likumu.

Likums paredz MK noteikumus par:
1) maksu par personas iekļaušanu reģistrā;
2) starpnieka profesionālās darbības civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu;
3) starpnieka minimālo kvalifikācijas celšanas pasākumu apjomu un saturu;
4) ikgadēju starpnieka uzraudzības maksu.
Avots: ZAB ECOVIS Convents, DB

**Dienas
Bizness**

Sadarbībā ar

Ellex Klavins

UZŅĒMUMA PĀREJA CITAI PERSONAI

Komentāri saistīti ar Darba likumu, citiem nacionālajiem tiesību aktiem, atbilstošās Direktīvas noteikumiem un EST nolēmumiem.

