

Koncepcija par nekustamā īpašuma aģentu sertificēšanu Latvijā

Pētījumā analizēti šādi jautājumi:

- (1) Eiropas Kopienas tiesību aktos noteiktais regulējums attiecībā uz iespējam Eiropas Savienības dalībvalstīm („**Dalībvalstis**”) regulēt NĪ aģentu profesionālo darbību;
- (2) Atsevišķu dalībvalstu pieredze NĪ aģentu profesionālās darbības regulēšanā;
- (3) NĪ aģentu profesionālās darbības regulēšanas iespējas un modeļi Latvijā.

Šis pētījums konceptuālā līmenī ieskicē iespējamās NĪ aģentu profesionālās darbības regulēšanas modeļus un ar to ieviešanu saistītos nepieciešamos būtiskākos grozījumus normatīvajos aktos.

Lūdzam ņemt vērā, ka šajā pētījumā netiek analizētas citu Dalībvalstu NĪ aģentu iespējas sniegt NĪ aģenta pakalpojumus Latvijā gadījumā, ja tiek ieviests kāds no šajā pētījumā norādītajiem pakalpojumu sniegšanas regulēšanas modeļiem.

1. REGULĒŠANAS IESPĒJAS UN NEPIECIEŠAMĪBA LATVIJĀ

1.1. Eiropas Kopienas līmenī noteiktais regulējums

Atbilstoši Eiropas Kopienas līmenī šobrīd pastāvošajam pakalpojumu sniegšanas tiesiskajam regulējumam¹, NĪ aģentu pakalpojumu sniegšana Eiropas Kopienas līmenī netiek atsevišķi un vienoti regulēta. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvu 2006/123/EK par pakalpojumiem iekšējā tirgū (“**Direktīva**”) tādu pakalpojumu kā NĪ aģentu pakalpojumu sniegšanas regulēšana ir nodota Dalībvalstu ziņā.

Neskatoties uz iepriekš minēto, Dalībvalstīm, izvērtējot nepieciešamību regulēt attiecīgo pakalpojumu sniegšanas jomu un izvēloties atbilstošu regulēšanas modeli, ir jāievēro Direktīvā noteiktie ierobežojumi, kas attiecas uz pakalpojumu regulēšanas sistēmas ieviešanu un darbību.

Tā piemēram, Direktīva nosaka, ka Dalībvalstis piekļuvei pakalpojumiem vai to sniegšanai piemēro atļauju sistēmu vienīgi tad, ja ir izpildīti šādi priekšnoteikumi²:

- (1) Atļauju sistēma nav diskriminējoša pret attiecīgo pakalpojuma sniedzēju (diskriminācijas aizlieguma princips);

Cita starpā, atļauju sistēma var būt diskriminējoša, ja piekļuvei pakalpojumiem vai pakalpojumu sniegšanai ir izvirzītas prasības, kas tieši vai netieši balstītas uz valsts piederību vai uzņēmumu (komercsabiedrību) gadījumā – juridiskās adreses atrašanās vietu.³

- (2) Vajadzība pēc atļauju sistēmas ir pamatota ar sevišķi svarīgu iemeslu saistībā ar sabiedrības interesēm (nepieciešamības princips);

Sevišķi svarīgi iemesli saistībā ar sabiedrības interesēm, cita starpā, ir sabiedriskā kārtība, patērētāju un pakalpojumu saņēmēju aizsardzība, tirdzniecības darījumu taisnīgums un krāpšanas apkarošana.⁴

- (3) Izvirzīto mērķi nevar sasniegt ar mazāk ierobežojošu pasākumu palīdzību, jo īpaši tāpēc, ka *a posteriori* (vēlāka) pārbaude būtu pārāk novēlota, lai būtu efektīva (samērīguma princips).

Prasības nedrīkst būt augstākas, nekā ir nepieciešams šā mērķa sasniegšanai, un nedrīkst pastāvēt iespēja šīs prasības aizstāt ar citiem mazāk ierobežojošiem pasākumiem, ar kuriem sasniegt to pašu rezultātu.⁵

¹ Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2006/123/EK par pakalpojumiem iekšējā tirgū.

² Direktīva, 9.pants.

³ Direktīva, 14(1).pants.

⁴ Direktīva, 4(8).pants.

⁵ Direktīva, 15(3)(c).pants.

Papildus augstāk minētajam atbilstoši Direktīvai, regulējot piekļuvi pakalpojumiem vai to sniegšanai, cita starpā, ir aizliegta (aizliegts):

- (1) Tieša vai netieša konkurējošo uzņēmumu iesaistīšana atļauju piešķiršanā vai kompetento iestāžu citu lēmumu pieņemšanā, tostarp padomdevējās struktūrās, izņemot profesionālas organizācijas un apvienības vai citas organizācijas, kas rīkojas kā kompetentas iestādes;⁶
- (2) Noteikt pienākumu pakalpojumu sniedzējam būt noteiktu laiku iepriekš reģistrētam Dalībvalstu reģistros vai noteiktu laiku pirms tam būt veikušam attiecīgo pakalpojumu sniegšanu attiecīgās dalībvalsts teritorijā;⁷
- (3) Noteikt pakalpojuma sniedzēja, kurš veic uzņēmējdarbību citā Dalībvalstī, pienākumu izveidot uzņēmumu arī Dalībvalstī, kura ievieš attiecīgo pakalpojumu sniegšanu regulējošus pasākumus;⁸
- (4) Noteikt pakalpojumu sniedzēja, kurš veic uzņēmējdarbību citā Dalībvalstī, pienākumu saņemt atļauju no Dalībvalsts (kura ievieš attiecīgo pakalpojumu sniegšanu regulējošos pasākumus) kompetentajām iestādēm, tostarp būt iekļautam reģistrā vai reģistrēties profesionālā organizācijā vai apvienībā to teritorijā, izņemot gadījumus, ja to paredz Direktīva vai citi Eiropas Kopienas tiesību akti.⁹

1.2. Regulēšanas nepieciešamība Latvijā

Šobrīd Latvijā spēkā esošie normatīvie akti nenosaka ierobežojumus vai obligātas prasības, kas regulētu NĪ aģentu pakalpojumu sniegšanu, izņemot atsevišķus nosacījumus Komerclikumā, kas attiecas uz māklera un komerčaģenta darbību.¹⁰ Tādējādi, Latvijā NĪ aģenta pakalpojumus var sniegt arī persona, kurai nav nepieciešamās izglītības, zināšanu, pieredzes, kā arī atbilstības profesionālās ētikas normām NĪ aģenta pakalpojumu sniegšanā. Līdz ar to, kā to vairākkārtīgi konstatējusi LANĪDA, nekustamo īpašumu tirgū savus nekustamo īpašumu darījumu starpniecības pakalpojumus piedāvā neprofesionālas un negodīgas personas, kuru neprofesionālas (bieži vien pat apzinātas un kriminālas) rīcības rezultātā cilvēki, kas izvēlējušies viņu pakalpojumus, zaudē naudu, paliek bez dzīvesvietas un ir spiesti iesaistīties nebeidzamos tiesas procesos. Savukārt, profesionāli un godīgi NĪ aģenti šādu personu darbības rezultātā zaudē klientu uzticību un tiek nodarīts nopietns kaitējums NĪ aģentu profesijai kā kādai. Turklāt, ievērojot to, ka liela daļa šādu personu nedeklarē savus ieņēmumus, kas gūti no nekustamo īpašumu darījumu starpniecības pakalpojumu sniegšanas, valsts neiegūst ievērojamu daļu finanšu līdzekļu nodokļu veidā.¹¹

Arī vairākas valsts institūcijas ir apstiprinājušas to, ka neprofesionālu personu, kas sniedz nekustamo īpašumu darījumu starpniecības pakalpojumus, rīcības rezultātā tiek nodarīts kaitējums gan sabiedrības, gan arī valsts interesēm. Tā piemēram, Patērētāju tiesību aizsardzības centrs ir atzinis, ka tas saņem no patērētājiem sūdzības par neprofesionālu vai ļaunprātīgu mākleri rīcību.¹² Ekonomikas policijas pārvalde norādījusi, ka tā bieži saņem iesniegumus, kuros izteiktas sūdzības par personu, kas sniedz nekustamo īpašumu darījumu starpniecības pakalpojumus, negodprātīgu un pretlikumīgu rīcību: naudas līdzekļu piesavināšanos, maldināšanu un neprofesionālu rīcību, nenovedot darījumu līdz galam, kā rezultātā iedzīvotāji zaudē laiku, naudas līdzekļus un dažreiz pat pašu nekustamo īpašumu.¹³ Līdzīgi arī Valsts ieņēmumu dienests¹⁴ un Rīgas dome¹⁵ ir atzinušas, ka attiecīgajās institūcijās ir saņemtas sūdzības par neprofesionālu vai ļaunprātīgu mākleri darbību. Vairākas valsts

⁶ Direktīva, 14(6).pants.

⁷ Direktīva, 14(6).pants.

⁸ Direktīva, 16(2)(a).pants.

⁹ Direktīva 16(2)(b).pants.

¹⁰ Komerclikums, 6. un 7. sadaļa.

¹¹ Cita starpā, LANĪDA(s) 23.01.2006. vēstule Nr. 02/01.2006., kas adresēta Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas padomei; LANĪDA(s) 08.03.2007. vēstule Nr. 29/03.07, kas adresēta Ministru prezidentam;

¹² Patērētāju tiesību aizsardzības centra 25.07.2003. vēstule Nr. 1/07-2573.

¹³ Iekšlietu ministrijas Valsts policijas Galvenās Kriminālpolicijas pārvaldes Ekonomikas policijas pārvaldes 2003.07.08. vēstule Nr. 20/2-3 Jur-858.

¹⁴ Valsts ieņēmumu dienesta 30.07.2003. vēstule Nr. 15.12.2/19328.

¹⁵ Rīgas domes 29.08.2003. vēstule Nr. 1.26/RD-03-4777nd.

iestādes, kā, piemēram, Finanšu ministrija¹⁶ un Tieslietu ministrija¹⁷ ir atzinušas nepieciešamību sakārtot Latvijas nekustamā īpašuma nozari.

Ievērojot augstāk minēto ir secināms, ka arī Direktīvas prasību kontekstā NĪ aģentu pakalpojumu sniegšanas regulēšanu valsts līmenī, tajā skaitā NĪ aģentu sertificēšanas/reģistrēšanas (atļauju sistēmas ieviešana) nepieciešamību pamato un attaisno sevišķi svarīgi iemesli saistībā ar sabiedrības interesēm: patērētāju un pakalpojumu saņēmēju aizsardzība, tirdzniecības darījumu taisnīgums un krāpšanas apkarošana.

2. CITU EIROPAS VALSTU PIEREDZE

NĪ aģentu starpniecības pakalpojumu regulēšanas pakāpes dažādās Dalībvalstīs ir atšķirīgas. Tā piemēram, Nīderlandē atļaujas saņemšana nav izvirzīts kā priekšnoteikums NĪ aģenta pakalpojumu sniegšanai. Savukārt vairākās citās Dalībvalstīs, kā, piemēram, Zviedrijā, Dānijā, Beļģijā, Slovākijā un Portugālē personai, kas vēlas sniegt NĪ aģenta pakalpojumus, ir jāsaņem kompetentas institūcijas izdots sertifikāts (atļauja) vai jāreģistrējas atbilstošā reģistrā.¹⁸

Zemāk aplūkoti 2 Dalībvalstu: Zviedrijas un Beļģijas noteiktās NĪ aģentu pakalpojumu regulēšanas sistēmas pamatprincipi.

2.1. Zviedrija

2.1.1. Atļauju sistēma

Obligāts priekšnoteikums NĪ aģenta profesionālajai darbībai ir fiziskas personas reģistrācija Nekustamo īpašumu aģentu uzraudzības padomē, kuras sastāvu apstiprina Valdība.¹⁹

NĪ aģentam nav pienākums reģistrēties NĪ aģentu reģistrā, ja NĪ aģents ir Zviedrijas Zvērinātu advokātu padomes loceklis vai arī ja NĪ aģents sniedz starpniecības pakalpojumus vienīgi saistībā ar pašvaldības telpu iznomāšanu, telpu bezatlīdzības iznomāšanu (patapināšanu) universitāšu personālam, telpu iznomāšanu rehabilitācijas un atpūtas mērķiem, komercplatību (telpu) iznomāšanu, telpu iznomāšanu, kur nomas termiņš nepārsniedz 2 nedēļas.²⁰

2.1.2. Galvenie reģistrēšanās priekšnoteikumi

Lai persona reģistrētos kā NĪ aģents, tai, cita starpā, ir jāatbilst šādām prasībām:

- (1) jāapgūst atbilstoša mācību programma (aptuveni 2 gadi);
- (2) jāiziet 10 nedēļu prakse reģistrēta NĪ aģenta vadībā;
- (3) jānokārto reģistrācijas eksāmens.²¹

2.1.3. Būtiskas prasības NĪ aģentu darbībā

NĪ aģentam, cita starpā, savā darbībā ir jāievēro šādas prasības:

- (1) saskaņā ar vispārējo principu NĪ aģents savu darbību veic abu darījuma pušu interesēs;
- (2) NĪ aģentam ir jāapdrošina sava civiltiesiskā atbildība;

¹⁶ Finanšu ministrijas 31.05.2005. vēstule Nr. 38-02-2/7097.

¹⁷ Tieslietu ministrijas 13.04.2007. vēstule Nr. 1-7.8/1557 un 05.06.2007. vēstule Nr. 1-7.8/2417.

¹⁸ CEPI (European Council of Real Estate Professions) prezidenta Frans AJ Burgering runa konferencē „Nekustamā īpašuma profesijas Eiropas Savienībā un ASV”, Varšavā, 2008.gada 30. maijā; Centre of European Law and Politics (ZERP) University of Bremen, co-ordinator: Christoph U.Schimid, Study COMP/2006/D3/003, Conveyancing Services Market, Country Fishes, December 2007.

¹⁹ Nekustamo īpašumu aģentu akts (Zviedrijas Apvienotās Karalistes normatīvais akts), 5.pants; lūdzu sk.: <http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/>

²⁰ Nekustamo īpašumu aģentu akts (Zviedrijas Apvienotās Karalistes normatīvais akts), 5.pants.

²¹ Centre of European Law and Politics (ZERP) University of Bremen, co-ordinator: Christoph U.Schimid, Study COMP/2006/D3/003, Conveyancing Services Market, Country Fishes, December 2007, 348.lpp.

(3) NĪ aģents savus pakalpojumus sniedz, pamatojoties uz rakstiski noslēgtu līgumu.²²

2.1.4. *Kvalifikācijas pilnveidošana*

Normatīvie akti nenosaka izglītošanās prasības pēc NĪ aģenta statusa iegūšanas (reģistrācijas), taču NĪ aģentu profesionālās organizācijas (apvienības) pieprasa NĪ aģentiem nodrošināt profesionālās kvalifikācijas paaugstināšanu (uzturēšanu), tam veltot aptuveni 3 dienas gadā.²³

2.1.5. *Uzraudzības institūcija*

NĪ aģentu profesionālās darbības uzraudzību veic Nekustamo īpašumu aģentu uzraudzības padome. Nekustamo īpašumu aģentu uzraudzības padomei ir šādas galvenās funkcijas:

- (1) izskatīt pretendentu iesniegumus un veikt NĪ aģentu reģistrāciju;
- (2) uzturēt NĪ aģentu reģistru;
- (3) veikt NĪ aģentu uzraudzību, tajā skaitā izskatīt sūdzības par NĪ aģentu darbību.²⁴

Nekustamo īpašumu aģentu uzraudzības padomei ir tiesības izslēgt personu no NĪ aģentu reģistra, ja tā konstatē atbilstošus pārkāpumus attiecīgās personas darbībā.

2.2. **Beļģija**

2.2.1. *Atļauju sistēma*

Lai persona varētu sniegt NĪ aģenta pakalpojumus, ir nepieciešams saņemt attiecīgu atļauju, kuru izsniedz Institut professionnel des agents immobiliers („**IPI**”). IPI atļaujas izsniedz tikai fiziskām personām.²⁵ Atļauju sistēma netiek attiecināta uz personām, kuras savu profesionālo darbību veic kā darbinieki.²⁶

2.2.2. *Galvenie reģistrēšanās priekšnoteikumi*

Lai persona reģistrētos kā NĪ aģents, tai, cita starpā, ir jāatbilst šādām prasībām:

- (1) tā ir jābūt atbilstoši akadēmiskai kvalifikācijai (3 gadu izglītība nekustamo īpašumu jomā vai augstākā izglītība, piemēram, tiesībās vai inženierzinātnē);
- (2) tai ir jāiziet profesionālā apmācība (1 gads).²⁷

2.2.3. *Būtiskas prasības NĪ aģentu darbībā*

NĪ aģentam, cita starpā, savā darbībā ir jāievēro šādas prasības:

- (1) saskaņā ar vispārējo principu NĪ aģents savu darbību ir tiesīgs veikt, pārstāvot tikai vienu darījuma pusi;
- (2) NĪ aģentam ir jāapdrošina sava civiltiesiskā atbildība;
- (3) NĪ aģentam ir jānodrošina finansu garantija (bankas izsniegta garantija);
- (4) NĪ aģents savus pakalpojumus sniedz, pamatojoties uz rakstiski noslēgtu līgumu.²⁸

²² Centre of European Law and Politics (ZERP) University of Bremen, co-ordinator: Christoph U.Schimid, Study COMP/2006/D3/003, Conveyancing Services Market, Country Fishes, December 2007, 349.lpp.

²³ Centre of European Law and Politics (ZERP) University of Bremen, co-ordinator: Christoph U.Schimid, Study COMP/2006/D3/003, Conveyancing Services Market, Country Fishes, December 2007, 349.lpp.

²⁴ Lūdzu sk.: <http://www.fastighetsmaklarnamnden.se/>

²⁵ Lūdzu sk.: http://www.immoweb.be/en/pages/Page.cfm?Page=Professional.Federation.content01.htm&mycurrent_section=global

²⁶ Lūdzu sk.: <http://www.cepi.eu/index.php?page=belgique---belgie&hl=en>

²⁷ Centre of European Law and Politics (ZERP) University of Bremen, co-ordinator: Christoph U.Schimid, Study COMP/2006/D3/003, Conveyancing Services Market, Country Fishes, December 2007, 31.lpp.; lūdzu sk.: <http://www.cepi.eu/index.php?page=belgique---belgie&hl=en>.

²⁸ Centre of European Law and Politics (ZERP) University of Bremen, co-ordinator: Christoph U.Schimid, Study COMP/2006/D3/003, Conveyancing Services Market, Country Fishes, December 2007, 29, 30 un 30.lpp.; lūdzu sk.: <http://www.cepi.eu/index.php?page=belgique---belgie&hl=en>.

2.2.4. Kvalifikācijas pilnveidošana

Normatīvie akti neparedz NĪ aģentam pēc atļaujas saņemšanas nodrošināt profesionālās kvalifikācijas paaugstināšanu (uzturēšanu), taču profesionālās organizācijas rekomendē NĪ aģentiem nodrošināt profesionālās kvalifikācijas paaugstināšanu (uzturēšanu), tai veltot aptuveni 10 stundas gadā.²⁹

2.2.5. Uzraudzības institūcija

IPI funkcijās, cita starpā, ietilpst NĪ aģentu darbības uzraudzība.³⁰ IPI ir tiesības anulēt NĪ aģentam izsniegto atļauju, ja tiek konstatēts atbilstošs pārkāpums attiecīgās personas darbībā.³¹

3. IESPĒJAMIE REGULĒŠANAS MODEĻI LATVIJĀ

3.1. NĪ aģenta un NĪ aģenta pakalpojumu definīcijas

Ievērojot jau pastāvošo izpratni par jēdziena „NĪ aģents” un „NĪ aģenta pakalpojumi” saturisko nozīmi³², mūsdiā, NĪ aģents un NĪ aģenta pakalpojumi varētu tikt definēti šādi:

- (1) **NĪ aģents** – komersants, kurš savā vārdā nodarbojas ar starpniecības pakalpojumu sniegšanu nekustamā īpašuma darījumu noslēgšanā citu personu labā, nebūdams pastāvīgi saistīts ar šīm personām līgumiskās attiecībās;
- (2) **NĪ aģenta pakalpojums** – starpniecības pakalpojums nekustamā īpašuma darījuma noslēgšanā, kuru pakalpojuma sniedzējs sniedz citai personai par atlīdzību, nebūdams pastāvīgi saistīts ar šo personu līgumiskās attiecībās.

3.2. Regulēšanas modeļi

3.2.1. Modelis Nr.1 („Stingrās regulēšanas modelis”)

NĪ aģenta pakalpojumu sniegšanas regulēšana šī modeļa ietvaros, balstītos uz šādiem principiem:

- (1) NĪ aģenta pakalpojumus ir tiesīgi sniegt tikai tie NĪ aģenti, kuri ir iekļauti kompetentas institūcijas izveidotā NĪ aģentu reģistrā.³³ Tiesības sniegt NĪ aģenta pakalpojumus, neregistrējoties NĪ aģentu reģistrā, ir vienīgi šādām personām: bankām, zvērinātiem advokātiem, zvērinātu advokātu palīgiem, zvērinātiem notāriem, zvērinātu notāru palīgiem, personām, kuras ir ieguvušas jurista kvalifikāciju, zvērinātu advokātu birojiem un personām, kuras NĪ aģenta pakalpojumus sniedz NĪ aģenta (komersanta) vārdā kā attiecīgā NĪ aģenta (komersanta) darbinieki;

Lūdzam ņemt vērā, ka augstāk minēto personu, kurām saglabājamas tiesības sniegt NĪ aģenta pakalpojumus, neregistrējoties NĪ aģentu reģistrā, nav uzskatāms par izsmelošu.

- (2) NĪ aģentu reģistrāciju veic valsts aģentūras „Latvijas Nacionālais akreditācijas birojs” akreditētas kompetentas institūcijas, kuru sarakstu apstiprina Ekonomikas ministrija.³⁴ Tā piemēram, jebkura NĪ

²⁹ Centre of European Law and Politics (ZERP) University of Bremen, co-ordinator: Christoph U.Schimid, Study COMP/2006/D3/003, Conveyancing Services Market, Country Fishes, December 2007, 31.lpp.

³⁰ Centre of European Law and Politics (ZERP) University of Bremen, co-ordinator: Christoph U.Schimid, Study COMP/2006/D3/003, Conveyancing Services Market, Country Fishes, December 2007, 31.lpp.

³¹ Lūdzu sk.: http://www.immoweb.be/en/pages/Page.cfm?Page=Professional.Federation.content01.htm&mycurrent_section=global

³² Standarts LVS 375 „Nekustamā īpašuma aģentu pakalpojumi. Vispārīgās prasības”, apstiprināts 20.12.2006.

³³ Tā piemēram, būvniecības jomā komersantiem, kuri veic komercdarbību Būvniecības likumā noteiktajās būvniecības jomās, ir jāreģistrējas Būvkomersantu reģistrā (Būvniecības likuma 10.pants).

³⁴ Šādu reģistrēšanas institūciju noteikšana atbilstu jau pastāvošajai sertificēšanas institūciju noteikšanas praksei, kas izveidojusies, regulējot citas profesijas, piemēram, arhitekta un nekustamā īpašuma vērtētāja pakalpojumu sniegšanu (Ministru kabineta 09.12.2002. noteikumi Nr. 534 „Kārtība, kādā saņemams profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai”, Ministru kabineta 08.07.2003. noteikumi Nr. 383 „Noteikumi par būvprakses un arhitekta prakses sertifikātu piešķiršanu, reģistrēšanu un anulēšanu” un likums „Par atbilstības novērtēšanu”).

aģentu profesionālā organizācija (apvienība), kas atbilstu augstāk minētājām prasībām, būtu tiesīga veikt NĪ aģentu reģistrāciju;

(3) Normatīvajā aktā (aktos), kas regulē NĪ aģentu darbību tiek detalizēti atrunāti šādi jautājumi:

(a) prasības pretendentiem NĪ aģenta un NĪ aģenta asistenta reģistrācijai (tajā skaitā iesniedzamie dokumenti);

Tā piemēram, NĪ aģentam – fiziskai personai, cita starpā, varētu izvirzīt šādas prasības:

- pretendents ir ieguvis augstāko izglītību atbilstošās akreditētās studiju programmās un/vai saņēmis apmācību speciālos NĪ aģenta profesionālo kvalifikāciju pilnveidojošosursos;
- pretendentam ir noteikta pieredze NĪ aģenta pakalpojumu sniegšanā: NĪ aģentam vismaz 2 gadu pieredze, savukārt, NĪ aģenta asistentam pieredzes var nebūt;
- pretendents ir sekmīgi izturējis kompetentas reģistrācijas institūcijas noteikto pārbaudījumu: NĪ aģents sekmīgi aizstāvējis noteiktā periodā NĪ aģenta pakalpojumu ietvaros veiktos darījumus; NĪ aģenta asistents sekmīgi nokārtojis NĪ aģenta pakalpojumu sniegšanas teorētisko zināšanu pārbaudi;
- pretendents ir saņēmis reģistrēta NĪ aģenta rekomendāciju;
- kompetenta reģistrācijas institūcija nav saņēmusi pamatotas sūdzības par pretendenta kā NĪ aģenta profesionālo darbību;
- pretendents nav izdarījis noziedzīgu nodarījumu vai tā sodāmība ir dzēsta vai noņemta likumā noteiktajā kārtībā.

Savukārt, NĪ aģentam – juridiskai personai, cita starpā, varētu izvirzīt šādas prasības:

- pretendents nodarbina vismaz vienu personu, kura ir reģistrēts NĪ aģents;
 - kompetenta reģistrācijas institūcija nav saņēmusi pamatotas sūdzības par pretendenta kā NĪ aģenta profesionālo darbību;
- (b) prasības, kas attiecināmas uz NĪ aģenta darbību (piemēram, pienākums apdrošināt civiltiesisko atbildību, pienākums ar NĪ aģenta pakalpojumu ņēmēju noslēgt rakstisku pakalpojumu līgumu un prasības attiecībā uz līguma saturu);
- (c) NĪ aģenta reģistrācijas apliecībā norādāmā informācija;
- (d) kompetentās institūcijas reģistrācijas komisijas darbības principi un kompetence, lēmumu pieņemšanas un apstrīdēšanas kārtība;
- (e) iespējamās sankcijas, kas piemērojamas gadījumos, kad NĪ aģents ir pārkāpis NĪ aģentu darbību regulējušos tiesību aktus (tajā skaitā izslēgšana no NĪ aģentu reģistra);

Šobrīd Latvijas administratīvo pārkāpumu kodeksa („APK”) 166.²pants paredz administratīvo atbildību (naudas sodu) par komercdarbības veikšanu bez reģistrēšanas vai bez speciālās atļaujas (licences), izziņas vai atļaujas saņemšanas. Savukārt, Krimināllikuma 207.pants nosaka kriminālatbildību par uzņēmējdarbību bez reģistrēšanas vai bez speciālas atļaujas (licences), ja tās nepieciešamību nosaka likums un ja šāda uzņēmējdarbība veikta atkārtoti gada laikā.

Ja normatīvajos aktos attiecībā uz tiesību iegūšanu sniegt NĪ aģenta pakalpojumus tiks lietots jēdziens „reģistrēšanās”, tad būtu jāapsver nepieciešamība precizēt APK 166.²panta un Krimināllikuma 207.panta redakciju, lai nodrošinātu to, ka esošā panta redakcija aptver arī reģistrēšanos NĪ aģentu reģistrā (kā speciālo reģistrēšanos, nevis tikai kā komercdarbības reģistrēšanu komercreģistrā).

Papildus augstākminētajam būtu jāapsver nepieciešamība papildināt APK 166.²pantu ar tiesību normu, kas paredzētu lielāku naudas sodu par atkārtotu pārkāpumu izdarīšanu gada laikā pēc administratīvā soda piemērošanas (līdzīgi, kā tas ir noteikts APK 158.²pantā attiecībā uz valsts regulējamo sabiedrisko pakalpojumu

sniegšanu bez licences vai vispārējās atļaujas un licences saņemšanas). Vienlaicīgi ir jāņem vērā, ka šādā gadījumā kriminālatbildība un administratīvā atbildība attiecībā uz fiziskajām personām pārklātos.

- (f) uzraudzības institūcijas un to kompetence (tā piemēram, uzraudzības funkciju pār kompetentās reģistrācijas institūcijas pieņemtajiem lēmumiem varētu veikt kāda no ministrijām);

Ievērojot Latvijā esošās ministrijas un to normatīvajos aktos noteikto kompetenci, mūsaprāt, NĪ aģenta pakalpojumu tirgus pārraudzības funkciju, tajā skaitā uzraudzību pār kompetentās reģistrācijas institūcijas darbību un pieņemtajiem lēmumiem, varētu izpildīt Ekonomikas ministrija. Tā piemēram, saskaņā ar Ekonomikas ministrijas nolikumu („**Nolikums**”)³⁵ Ekonomikas ministrija, cita starpā, izstrādā un īsteno politiku patērētāju tiesību aizsardzības jomā (5.3.5.punkts) un būvniecības jomā (5.3.4.punkts), pilnveido komercdarbības vidi (5.4.punkts) un veic citus normatīvajos aktos noteiktos uzdevumus (5.13.punkts).

Turklāt, arī saskaņā ar pastāvošo arhitektu sertificēšanas tiesisko regulējumu Ekonomikas ministrijas kompetencē ietilpst kompetento sertificēšanas institūciju saraksta publicēšana laikrakstā ”Latvijas Vēstnesis”,³⁶ sertificēšanas institūcijas apstrīdēto lēmumu izskatīšana,³⁷ kā arī būvprakses un arhitektu prakses sertifikātu reģistra uzturēšana.³⁸

- (4) Normatīvajos aktos būtu jāparedz mehānisms, kādā veidā iespējams identificēt un novērst tādu personu iesaistīšanos NĪ aģenta pakalpojumu sniegšanā, kurām šādu pakalpojumu sniegšanu nepieļauj normatīvie akti. Šāda kontroles mehānisma pastāvēšana ir būtiski svarīga NĪ aģenta pakalpojumu regulēšanas sistēmas efektīvai darbībai.

Jāatzīst, ka šāda kontroles mehānisma nodrošināšana varētu būt problemātiska, jo tas nozīmētu, ka būtu jābūt iespējām efektīvi identificēt tās personas, kurām nav tiesību sniegt NĪ aģenta pakalpojumus, kā arī nodrošināt to, ka šādām personām nav iespējams turpināt sniegt NĪ aģenta pakalpojumus gadījumos, kad tiek identificēta prettiesiska NĪ aģenta pakalpojumu sniegšana.

Kā viens no iespējamajiem veidiem, kā nodrošināt prettiesisku NĪ aģenta pakalpojumu sniegšanas identificēšanu un novēršanu, varētu būt tāda noteikuma iekļaušanu normatīvajos aktos (piemēram, Zemesgrāmatu likuma 58. un 61.pantā), kurš paredzētu tiesības lūgt nostiprinājumu tikai tādiem pilnvarotiem pārstāvjiem (ja nostiprinājumu lūdz pārstāvis), kuriem ir tiesības sniegt NĪ aģenta pakalpojumus. Ja nostiprinājumu lūdz pilnvarotais pārstāvis, tad nostiprinājuma lūgumam būtu jāpievieno arī dokuments, kas apliecina personas tiesības sniegt NĪ aģenta pakalpojumus: NĪ aģentiem – reģistrācijas apliecība, bet personām, kuras ir tiesīgas sniegt NĪ aģenta pakalpojumus, neregistrējoties kā NĪ aģents, – atbilstošs tās statusa vai izglītību apliecināošs dokuments.

Vienlaicīgi ir jāņem vērā, ka augstākminētais iespējamais kontroles mehānisms varētu tikt atzīts par nesamērīgu attiecībā pret personu tiesību ierobežojumiem un labumu, ko gūst sabiedrība ar minētajiem ierobežojumiem. Bez tam, minētais kontroles mehānisms radītu papildus slogu gan notāriem, gan zemesgrāmatu tiesnešiem pārbaudīt pilnvarotā pārstāvja, kas lūdz nostiprinājumu, statusu un tiesības šādu nostiprinājumu lūgt. Šajā procesā, iespējams, varētu rasties sarežģījumi piemērot vienotus kritērijus, izvērtējot dokumentus, kas apliecina, piemēram, juridiskās izglītības esamību.

3.2.2. *Modeļa Nr.1 normatīvais regulējums*

Lai nodrošinātu šī regulēšanas modeļa darbību, būtu jāveic attiecīgi grozījumi esošajos normatīvajos aktos, kā arī jāizdod jauni normatīvie akti.

Tā piemēram, mūsaprāt, būtu jāveic šādas izmaiņas esošajā normatīvajā regulējumā:

³⁵ Ministru kabineta 29.04.2003. noteikumi Nr. 238 „Ekonomikas ministrijas nolikums”.

³⁶ Ministru kabineta 08.07.2003. noteikumi Nr. 383 „Noteikumi par būvprakses un arhitekta prakses sertifikātu piešķiršanu, reģistrēšanu un anulēšanu”, 3.punkts.

³⁷ Ministru kabineta 08.07.2003. noteikumi Nr. 383 „Noteikumi par būvprakses un arhitekta prakses sertifikātu piešķiršanu, reģistrēšanu un anulēšanu”, 17.punkts.

³⁸ Ministru kabineta 08.07.2003. noteikumi Nr. 383 „Noteikumi par būvprakses un arhitekta prakses sertifikātu piešķiršanu, reģistrēšanu un anulēšanu”, 15.punkts.

(1) Jāveic šādi grozījumi Komerclikuma 7.sadaļā, kura regulē māklera darbību:

- (a) jāveic grozījumi Komerclikuma 64.pantā, precizējot māklera jēdzienu: gadījumā, ja mākleris nodarbojas ar starpniecības pakalpojumu sniegšanu nekustamā īpašuma darījumu noslēgšanā citu personu labā, nebūdamas pastāvīgi saistīts ar šīm personām līgumiskās attiecībās, tad šāds mākleris ir uzskatāms par NĪ aģentu;

Pašreizējā Komerclikuma 64.panta redakcijā jēdziens „mākleris” ietver arī tādu komersantu, kurš nodarbojas ar starpniecību jebkādu darījumu (ne tikai nekustamā īpašuma darījumu) noslēgšanā. Augstākminētais precizējums Komerclikuma 64.pantā nodrošinātu mākleru diferenciaciju atkarībā no darījumu veida, nošķirot tos māklerus, kas nodarbojas ar starpniecības pakalpojumu sniegšanu nekustamā īpašuma darījumu noslēgšanā. Šādā veidā normatīvajos aktos tiktu definēts NĪ aģenta jēdziens, un tas ļautu turpmāk veidot NĪ aģenta darbības normatīvo regulējumu.

- (b) jāpapildina Komerclikuma 7.sadaļa ar tiesību normām, kas ietver precīzāku regulējumu attiecībā uz NĪ aģenta pakalpojumu sniegšanu un jāparedz deleģējums Ministru kabinetam izdot noteikumus, kuri regulē NĪ aģentu reģistrācijas prasības un kārtību, kā arī kompetentas reģistrācijas institūcijas lēmumu pieņemšanas un apstrīdēšanas kārtību (lūdzu skat. šī pētījuma 3.2.1.sadaļu);

Mūsaprāt, Komerclikuma 7.sadaļā nevajadzētu atrunāt NĪ aģentu reģistrēšanas noteikumus un procedūru, bet gan noteikt to, ka NĪ aģenta pakalpojumus var sniegt personas, kuras Ministru kabineta noteiktajā kārtībā ir reģistrējušās NĪ aģentu reģistrā (izņemot šajā pētījumā norādītu atsevišķu profesiju pārstāvjus). Bez tam, ievērojot Komerclikuma 7.sadaļas esošo redakciju, būtu jāapsver iespēja tajā precizēt NĪ aģenta pakalpojumu sniegšanas prasības.

- (2) Kā alternatīva iespēja būtu šīs pētījuma sadaļas (1) punkta (b) apakšpunktā norādītās tiesību normas ietvert atsevišķā normatīvajā aktā – likumā, kas regulē NĪ aģentu darbību.

Mūsaprāt, speciālā likuma izstrādāšana no normatīvo aktu izstrādāšanas metodoloģijas un sistēmas viedokļa būtu atbilstošāka konkrētajā situācijā, lai arī, iespējams – laikietilpīgāka.

- (3) Jāizdod Ministru kabineta noteikumi, kuri regulē NĪ aģentu reģistrācijas prasības un kārtību, kā arī kompetentas reģistrācijas institūcijas lēmumu pieņemšanas un apstrīdēšanas kārtību (lūdzu skat. šī pētījuma 3.2.1.sadaļu);
- (4) Jāapsver grozījumu nepieciešamība APK 166.²pantā un Krimināllikuma 207.pantā atbilstoši šī pētījuma 3.2.1.sadaļas (3) punkta (e) apakšpunktā norādītajam;
- (5) Jāapsver grozījumu nepieciešamība Zemesgrāmatu likuma 58. un 61.pantā atbilstoši šī pētījuma 3.2.1.sadaļas (4) punktā norādītajam;
- (6) Jāpapildina likums „Par reglamentētajām profesijām un profesionālās kvalifikācijas atzīšanu”, paredzot, ka arī NĪ aģents ir reglamentētā profesija.

3.2.3. *Modelis Nr.2 („Uzlabotais pašregulēšanās modelis”)*

NĪ aģenta pakalpojumu sniegšanas regulēšana šī modeļa ietvaros, balstītos uz šādiem principiem:

- (1) Personas, kuras sniedz NĪ aģenta pakalpojumus, ir tiesīgas veikt savu profesionālo darbību, neregistrējoties kā NĪ aģenti. Proti, normatīvie akti neierobežo personu tiesības sniegt NĪ aģenta pakalpojumus, iepriekš saņemot kompetentas institūcijas atļauju (sertifikātu/licenci/reģistrāciju);
- (2) Vienlaicīgi NĪ aģentu profesionālajām apvienībām ir tiesības saviem biedriem izvirzīt stingrākas prasības, kas jāievēro NĪ aģentu profesionālajā darbībā (ētikas kodeksi, profesionālās darbības standarti un nolikumi);
- (3) Esošais normatīvais regulējums tiek papildināts ar tiesību normām, kas detalizētāk regulē NĪ aģenta darbību un nosaka prasības, kas jāievēro NĪ aģentam tā darbībā (piemēram, pienākumu apdrošināt

civiltiesisko atbildību, kā arī pienākumu ar NĪ aģenta pakalpojumu ņēmēju noslēgt rakstisku pakalpojumu līgumu, kā arī prasībām attiecībā uz līguma saturu);

- (4) Valsts līmenī tiek nodrošināta patērētāju informēšana par iespējamo atšķirīgo starpniecības pakalpojumu sniegšanas kvalitāti un sekām atkarībā no tā, vai NĪ aģenta pakalpojumu sniedzējs ir kādas NĪ aģentu profesionālās apvienības biedrs. Proti, patērētāji būtu jāinformē, ka atšķirībā no pārējām personām, kuras sniedz starpniecības pakalpojumus, NĪ aģentiem, kuri ir profesionālo apvienību biedri, ir saistošas šo profesionālo apvienību noteiktās kvalitātes prasības attiecībā uz NĪ aģenta pakalpojumu sniegšanu.

3.2.4. *Modeļa Nr.2 normatīvais regulējums*

Lai nodrošinātu šī regulēšanas modeļa darbību, mūsaprāt, būtu jāveic šādas izmaiņas esošajā normatīvajā regulējumā:

- (1) Jāveic šādi grozījumi Komerclikuma 7.sadaļā, kura regulē māklera darbību:
- (a) jāveic grozījumi Komerclikuma 64.pantā, precizējot māklera jēdzienu (lūdzu skat. šī pētījuma 3.2.2. sadaļas (1) punkta (a) apakšpunktu);
 - (b) jāpapildina Komerclikuma 7.sadaļa ar tiesību normām, kas precīzāk regulē NĪ aģenta darbību un nosaka prasības, kas jāievēro NĪ aģentam tā darbībā (piemēram, pienākumu apdrošināt civiltiesisko atbildību, kā arī pienākumu ar NĪ aģenta pakalpojumu ņēmēju noslēgt rakstisku pakalpojumu līgumu, kā arī prasībām attiecībā uz līguma saturu);
- (2) Kā alternatīva iespēja būtu jāizvērtē šīs pētījuma sadaļas (1) punkta (b) apakšpunktā norādītās tiesību normas ietvert atsevišķā normatīvajā aktā – likumā, kas regulē NĪ aģentu darbību. Vienlaicīgi šādā gadījumā būtu jāizvērtē, vai jauna likuma izstrādāšana nebūtu nesamērīgi laikietilpīga;
- (3) Papildus augstāk norādītajam vai arī kā alternatīvs variants būtu jāizvērtē nepieciešamība un iespēja Komerclikuma 7.sadaļu papildināt ar tiesību normu (vai tiesību normu iekļaut šī pētījuma sadaļas (2) punktā norādītajā speciālajā likumā), kas paredz pienākumu NĪ aģentam ievērot noteiktu NĪ aģentu profesionālo darbību reglamentējošu standartu. Lai šāds standarts būtu obligāti piemērojams, tas būtu jāapstiprina Ministru kabinetam. Saskaņā ar LANĪDA sniegto informāciju šī pētījuma sagatavošanas brīdī ir izstrādāts standarts LVS 375 „Nekustamā īpašuma aģentu pakalpojumi. Vispārīgās prasības”, kuru 2006.gada 20.decembrī ir apstiprinājusi Latvijas nacionālā standartizācijas institūcija „Latvijas standarts”. Šis standarts šobrīd ir brīvprātīgi piemērojams. Mūsaprāt, obligāti saistošo standartu varētu izstrādāt, ievērojot pieredzi, kas iegūta izstrādājot standartu LVS 375.

4. SECINĀJUMI

Lūdzam ņemt vērā, ka jebkurā gadījumā, lai NĪ aģentu pakalpojumu regulēšanas sistēma atbilstu Direktīvai, NĪ aģenta pakalpojumu sniegšanas prasībām ir jāatbilst diskriminācijas aizlieguma, nepieciešamības un samērīguma principam. Līdz ar to, izvērtējot iespējamās NĪ aģenta pakalpojumu sniegšanu regulējošos modeļus, būtu detalizēti jāizvērtē izvirzīto prasību atbilstība iepriekšminētajiem principiem.

Advokātu birojs SORAINEN