

GALIMYBĖS EFEKTYVIAU BEI SKAIDRIAU VALDYTI IR TVARKYTI TURTA

Š. m. lapkričio 1 d. įsigaliojo eilė Seime priimtų įstatymų, kuriais siekiama paskatinti nekilnojamojo turto registravimą Nekilnojamojo turto registre ir išspręsti problemas, susijusias su nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų atnaujinimu, neregistruoto turto vertės nustatymu mokesčių administravimo tikslais, efektyvesniu turto valdymu ir kt.

Pakeitimai, kuriuos aptarsiu toliau, padaryti Nekilnojamojo turto kadastro, Nekilnojamojo turto registro ir Statybos įstatymuose bei Administracinių teisės pažeidimų kodekse, atsižvelgiant į darbo grupės, sudarytos Teisingumo ministro 2014 m. balandžio 23 d. įsakymu, pasiūlymus. Darbo grupės tikslas buvo išnagrinėti praktikoje kylančias nekilnojamojo turto teisinio registravimo ir su tuo susijusias mokesčio reguliavimo problemas bei parengti atitinkamus teisės aktų pakeitimų projektus.

Manau, kad daugeliui žurnalo skaitytojų, kurie patys turi neregistruoto nekilnojamojo turto, stato ar planuoja statyti pastatus ar kitus statinius, svarbu žinoti kokius veiksmus reikia atlikti, siekiant tinkamai apsaugoti savo turtą ir teises į jį.

Pradėsiu nuo Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo. Jame iš esmės pakeista nuostata, reglamentuojanti kokie statiniai laikytini nekilnojamojo turto kadastro objektais, t. y. nuo įstatymo įsigaliojimo datos nekilnojamojo turto kadastro objektais laikomi statiniai (taip pat nebaigti statyti), kurių statybai reikalingi statybą leidžiantys dokumentai (kai jie yra privalomi), arba statiniai, kurie pastatyti turint kitą statybos teisėtumą patvirtinantį dokumentą. Šiuo sprendimu išplėstos savininkų galimybės daugiau statinių Nekilnojamojo turto registre registruoti ne priklausiniais, o atskirais nekilnojamaisiais daiktais. Anksčiau tokiais galėjo būti tik tie statiniai, kurių statybai ar rekonstravimui buvo reikalingas leidimas statyti ar rekonstruoti statinį.

Kadastro įstatyme taip pat nustatyta, kad kai nekilnojamojo daikto kadastro duomenis būtina nustatyti ar pakeisti mokesčių administravimo, t. y. nekilnojamojo turto vertės, mokesčių dydžio nustatymo tikslais, kai siekiama paaimti nekilnojamąjį daiktą ar jo dalį visuomenės poreikiams arba kai būtina nustatyti arba pakeisti nekilnojamųjų daiktų, kurie neturi savininkų (arba kurių savininkai nežinomi), kadastro duomenis, matininkas tai galės padaryti tik dalyvaujant mokesčių administratoriui. Kai nekilnojamojo daikto kadastro duomenys į nekilnojamojo turto kadastrą bus įrašomi ar pakeičiami jau minėtais mokesčių administravimo tikslais, teisė pateikti prašymą įrašyti ar pakeisti kadastro duomenis suteikta ne tik to turto savininkui ar valdytojui, bet ir mokesčių administratoriui.

Dar daugiau naujų nuostatų atsirado Statybos įstatyme. Daugelis iš jų susiję su privalomais nurodymais per įstatyme numatytus terminus Nekilnojamojo turto registre įregistruoti užbaigtos ar nebaigtos statybos statinius ir daiktines teises į juos. Numatyta, kad atlikus statybos užbaigimo procedūras, statinį ir daiktines teises į jį privaloma įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ne vėliau kaip per 3 mėnesius nuo statybos užbaigimo akto gavimo dienos, deklaracijos apie statybos užbaigimą patvirtinimo ir įregistravimo dienos arba nuo deklaracijos apie statybos užbaigimą pasirašymo dienos (kai ji netvirtinama ir neregistruojama). Taip pat, nurodyta, kad nebaigtas statyti ar rekonstruoti ypatingas ar neypatingas statinys ir daiktinės teisės į jį, taip pat nebaigtas rekonstruoti į ypatingą ar neypatingą statinį nesudėtingas statinys ir daiktinės teisės į jį turi būti įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ne vėliau kaip per 3 metus nuo statybą leidžiančio dokumento išdavimo dienos. Tokia prievolė nenumatyta tik nebaigtiems statyti ar rekonstruoti nesudėtingiems statiniams.

Užsitiesus statybos darbams statytojas privalės pasikeitus nebaigto statyti ar rekonstruoti statinio kadastro duomenims Statybos inspekcijos išduotos pažymos apie statinio statybą be nukrypimų nuo esminių statinio projekto sprendinių pagrindu Nekilnojamojo turto registre juos patikslinti ne rečiau kaip vieną kartą per 5 metus nuo nebaigto statyti ar rekonstruoti statinio įregistravimo Nekilnojamojo turto registre. Tiesa, sustabdžius statinio statybą, nebaigto statyti ar rekonstruoti statinio kadastro duomenų Nekilnojamojo turto registre tikslinti nebus reikalaujama. Svarbu nepamiršti, kad kartu su statybos teisėtumą patvirtinančiais dokumentais registro tvarkytojui turės būti pateikta ir statinio kadastro duomenų byla.

Siekdamas užtikrinti įstatymo vykdymą Seimas numatė, kad už nustatytos statinių ir daiktinių teisių į juos registravimo ir nebaigto statyti ar rekonstruoti statinio kadastro duomenų Nekilnojamojo turto registre tikslinimo tvarkos pažeidimus juridiniams asmenims bus skiriama nuo 290 eurų iki 580 eurų, o fiziniams asmenims – nuo 145 iki 290 eurų bauda. Už baudų skyrimą atsakinga Statybos inspekcija. Nuobaudos bus pradėtos taikyti tais atvejais, kai iki Statybos įstatymo įsigaliojimo baigti statyti, pradėti ir ilgiau kaip 3 metus nebaigti, tačiau Nekilnojamojo turto registre neįregistruoti statiniai ir daiktinės teisės į juos nebus įregistruoti Nekilnojamojo turto registre per vienerius metus nuo šio įstatymo įsigaliojimo dienos, t. y. iki 2016 m. lapkričio 1 d.

Čia pat galima pridurti, kad išvengti administracinės baudos netrukus taps visiškai neįmanoma: kitų metų balandžio 1 d. įsigaliosiantis Administracinių nusižengimų kodeksas numato teisę surašyti administracinio nusižengimo protokolą ir skirti baudą pažeidėjui nedalyvaujant. Maža to, vengiant baudą sumokėti, ji bus išieškoma per šiemet ėmusią veikti Piniginių lėšų apribojimų informacinę sistemą. Minėta sistema automatiškai iš bankų ir kreditų unijų gauna informaciją apie įsiskolinusio pažeidėjo turimas sąskaitas bei jose esančias pinigines lėšas ir taip pat automatiškai nuskaito reikiamą sumą valstybės naudai.

Seimas taip pat numatė reikalavimą Nekilnojamojo turto kadastrė paviėšinti informaciją apie sudarytus statybą leidžiančius dokumentus, statybos užbaigimo, savavališkos statybos ir kitus dokumentus, turinčius įtakos nekilnojamojo daikto teisiniam statusui. Tuo tikslu Registrų centras kartu su Statybos inspekcijos samdyta informacinių technologijų bendrove sukūrė reikiamas programines priemones, kurių pagalba bus parduodami pranešimai atitinkamai žymai Nekilnojamojo turto kadastrė padaryti. Šios informacijos paviėšinimas labai aktualus nekilnojamojo turto pirkėjams, statytojams, kontroliuojančioms institucijoms, tai pačiai Valstybinei mokesčių inspekcijai.

Priimti svarbūs pakeitimai, susiję su daiktinių teisių į nekilnojamuosius daiktus, šių teisių suvaržymų ir juridinių faktų registravimu Nekilnojamojo turto registre. Nekilnojamojo turto registro įstatyme nustatyta, kad asmenys, pas notarą pasirašę teisių į nekilnojamąjį daiktą perleidimo sandorį ar išdavus paveldėjimo teisės liudijimą ir (ar) nuosavybės teisės liudijimą, prašymą įregistruoti daiktines teises, šių teisių suvaržymus, juridinius faktus Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui galės pateikti tik per notarą. Prašymą notaras perduos ne vėliau kaip per 24 valandas nuo sandorio patvirtinimo ar paveldėjimo teisės liudijimo ir (ar) nuosavybės teisės liudijimo išdavimo. Jeigu daiktinė teisė į nekilnojamąjį daiktą, šios teisės suvaržymai, juridiniai faktai atsiras kitais pagrindais (pvz. nuomos sutartis), t. y. daiktinės teisės bus įgyjamos ne notaro tvirtinamu dokumentu, asmuo prašymą įregistruoti daiktines teises, šių teisių suvaržymus, juridinius faktus registro tvarkytojui privalės paduoti asmeniškai, bet ne vėliau kaip per 30 dienų nuo daiktinės teisės, šios teisės suvaržymo, juridinio fakto atsiradimo dienos. Beje, kai asmuo ši prašymui paduoti nustatyta terminą praleis, Vyriausybės nustatytas atlyginimas už daiktinių teisių, šių teisių suvaržymų, juridinių faktų įregistravimą bus didinamas dvigubai.

Seimas taip pat numatė pereinamąjį laikotarpį asmenims, kurie iki šio įstatymo įsigaliojimo įgijo, bet Nekilnojamojo turto registre neįregistravo daiktinių teisių į nekilnojamąjį turtą, šių teisių

suvaržymų ir juridinių faktų. Prašymą dėl daiktinių teisių, šių teisių suvaržymų ir juridinių faktų įregistravimo registro tvarkytojui suinteresuoti asmenys turi pateikti iki 2016 m. lapkričio 11 d., t. y. per vienus metus.

Keletas įdomių statistinių duomenų, iliustruojančių šiame straipsnyje pateiktą Seimo sprendimų svarbą.

Nekilnojamojo turto registre įregistruota apie 2.9 mln. nekilnojamojo turto objektų, kurių kadastro duomenys nebuvo keisti nuo 2004 m.; virš 75 tūkst. nekilnojamojo turto objektų, kurių statybos darbų baigtumas mažesnis nei 100 proc.. Kasmet apie 3 proc. nekilnojamosios daiktus įsigijusių asmenų Nekilnojamojo turto registre neįregistruoja daiktinių teisių į šiuos daiktus, taip sukeldami papildomas problemas nustatant nekilnojamojo turto mokesčius ir jų mokėtojus. Remiantis 2011 m. Statistikos departamento atlikto Gyventojų ir būsto surašymo duomenimis 85.2 tūkst. gyventojų nuomojosi būstą. Tuo tarpu Nekilnojamojo turto registre 2012-01-01 būklei įregistruota tik 12.2 tūkst. juridinių faktų apie sudarytas butų ir gyvenamųjų namų nuomos sutartis, t. y. neįregistruota 86 %. Tendencijos iki šiol nepasikeitė. Neretai sudaromos panaudos sutartys (ypač žemės ūkio paskirties žemės sklypų), tačiau panaudos davėjas už perduotą daiktą realiai gauna pajamas iš panaudos gavėjo. Įregistravus tokius juridinius faktus mokesčių administratorius turėtų galimybę nagrinėti jų sudarymo teisėtumą.

Nekelia abejonių kad priimti įstatymų pakeitimai padės skaidriau tvarkyti turta, jo naudojimas bus efektyvesnis.

Parengė:
Kazys Maksvytis
2015-11-30