

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA
TEISĖS GRUPĖ**

IŠVADA

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS MOKESČIŲ ADMINISTRAVIMO ĮSTATYMO 40
STRAIPSNIO PAKEITIMO IR ĮSTATYMO PAPILDYMO 42⁴ STRAIPSNIU ĮSTATYMO
PROJEKTO (TOLIAU – MAĮ PROJEKTAS) IR LIETUVOS RESPUBLIKOS
ADMINISTRACINIŲ NUSIŽENGIMŲ KODEKSO 589 STRAIPSNIO PAKEITIMO IR
KODEKSO PAPILDYMO 149¹ STRAIPSNIU ĮSTATYMO PROJEKTO (TOLIAU – ANK
PROJEKTAS)
(TAP-20-1053; TAIS NR. 20-8350(2) (TOLIAU KARTU – PROJEKTAI))**

Nr.

Vilnius

Įvertinę Projektų atitiktį Konstitucijai, įstatymams bei teisės technikos reikalavimams, teikiame šias pastabas ir pasiūlymus:

1. Projektų aiškinamajame rašte nurodyta, kad Projektų tikslas – sudaryti teisinės prielaidas efektyviam mokesčių nuo pajamų už ilgalaikės gyvenamųjų patalpų nuomos administravimui. Nurodytam tikslui įgyvendinti siūloma MAĮ projekte numatyti mokesčio mokėtojai pareigą Nekilnojamojo turto registre registruoti sudarytas ar pakeistas gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis arba šių sutarčių duomenis, taip pat išregistruoti pasibaigusias nuomos sutartis arba šių sutarčių duomenis. Projektais siekiama mažinti šešėlinę ekonomiką nekilnojamojo turto nuomos srityje. Atkreiptinas dėmesys, kad pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą gyvenamąsias patalpas nuomojantys asmenys privalo deklaruoti vykdomą veiklą ir iš jos gaunamas pajamas. MAĮ projektu siūlomu teisiniu reguliavimu būtų nustatytas *papildomas* įpareigojimas tam pačiam gyvenamosios patalpos nuomotojui, tai yra, sukuriamą papildoma administracinė našta sąžiningam mokesčių mokėtojui, kuris deklaruoja pajamas ir sumoka mokesčius. Vertinant Projektus teisėkūros *tikslingumo principo* kontekste, abejotina, ar deklaruojamas tikslas bus pasiektas priėmus Projektus, tai yra, ar būtų sukurtos teisinės prielaidos skatinti gyvenamosios patalpos nuomotojus išviešinti vykdomą veiklą ir sumokėti mokesčius nuo gaunamų pajamų. Atvirkščiai, tikslinga būtų įvertinti, ar sukūrus neproporcingai didelę administracinę naštą, nesusidarys situacija, kai nuomotojai vengs viešinti savo veiklą dėl sudėtingų procedūrų (pvz., dokumentų rinkimas; duomenų tikrinimas; neturint galimybės pateikti duomenis nuotoliniu būdu, atvykti fiziškai į registratoriaus buveinę; pasikeitus duomenims (vardui, pavardei, nuomos kainai ir pan.), tikslinti registracijos duomenis; išregistruoti duomenis iš registro; sumokėti įmokas už įregistravimą, išregistravimą), o neįregistravę nuomos sutarčių, vengs deklaruoti pajamas, kad nebūtų persekiojami administracine tvarka už sutarties ar jos duomenų neįregistravimą, nepatikslinimą. Siūlytina įvertinti, ar siūlomos nustatyti

priemonės būtų proporcingos pasiekti Projektų tikslą, kuris sietinas su viešuoju interesu surinkti mokesčius ir užtikrinti mokesčių mokėtojų lygybės principą, be kita ko, įvertinant *konstitucinį proporcingumo principą*, kuris, kaip vienas iš konstitucinio teisinės valstybės principo elementų, reiškia, jog „teisės aktuose nustatytos priemonės turi atitikti teisėtus ir visuomenei svarbius tikslus, kad šios priemonės turi būti būtinos minėtiems tikslams pasiekti ir neturi varžyti asmens teisių ir laisvių akivaizdžiai labiau, negu reikia šiems tikslams pasiekti“ (žr. Konstitucinio Teismo 2019 m. lapkričio 8 d. nutarimą Nr. KT44-N13/2019).

2. Sistemiškai vertinant sandorių teisinės registracijos institutą, matyti, kad sandorių teisinė registracija visų pirma skirta apsaugoti sandorio šalis ir užtikrinti galimybę sandorį panaudoti prieš trečiuosius asmenis (Civilinio kodekso 1.175 straipsnis). Gyvenamosios patalpos nuomos sutarties teisinė registracija sietina su civiliniais teisiniais santykiais ir turėtų sukelti išimtinai civilines pasekmes, bet neturėtų būti siejama su valstybės prievartos priemonių taikymu už sandorio neįregistravimą. Nekilnojamojo turto savininko ar teisėto jo valdytojo teisė nuomoti nekilnojamąjį turtą yra grindžiama civilinių santykių principais (nuosavybės neliečiamumo, sutarties laisvės, nesikišimo į privačius santykius) ir nėra reguliuojama (ribojama) viešosios teisės normomis. Nekilnojamojo turto nuomos sutarčių formos bei teisinės registracijos reikalavimai nustatyti Civiliniame kodekse ir Nekilnojamojo turto registro įstatyme. Siūlomas teisinis reguliavimas kelia pagrįstų abejonių, ar už sandorio neįregistravimą taikoma administracinė atsakomybė būtų suderinama su civilinių santykių principais – sutarties laisvės, nesikišimo į privačius santykius, ir teisėkūros tikslingumo ir proporcingumo principais. Be kita ko, atkreiptinas dėmesys, kad MAĮ projekte siūloma nustatyti administracinę atsakomybę išimtinai už gyvenamosios patalpos nuomos sutarties arba tokios sutarties duomenų neįregistravimą, nepatikslinimą, neišregistravimą, nors tokio diferencijuoto teisinio reguliavimo pagrindimo visuomeninių santykių subjektų padėties objektyviais skirtumais, nepateikiama.

3. MAĮ projekto 42⁴ straipsnio 1 dalyje siūloma nustatyti gyvenamosios patalpos nuomotojui pareigą registruoti Nekilnojamojo turto registre *ilgesnes nei 30 dienų gyvenamosios patalpos nuomos sutartis*, tačiau nėra pateikiamam objektyvių argumentų, pagrindžiančių siūlomą nustatyti terminą. Teisės aktų sistemiškumo ir nuoseklumo aspektu atkreiptinas dėmesys, kad Civilinio kodekso 6.626 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad viešbučių teisinius santykius reglamentuojančios nuostatos taikomos *gyvenamosios patalpos trumpalaikės nuomos (ne ilgiau kaip dviem mėnesiams) sutartims, sudaromoms atostogų ir poilsio tikslais*, o kodekso 4.165 straipsnyje nustatyta, kad ilgalaikės nuomos (kaip daiktinės teisės) terminas negali būti trumpesnis kaip 10 metų (Projektų aiškinamajame rašte vartojama formuluotė „ilgalaikė gyvenamųjų patalpų

nuoma“ reiškia nuomos sutartis, ilgesnes nei 30 dienų galiojimo). Siūlytume šiuo aspektu įvertinti ir esant poreikiui tikslinti MAĮ projektą ir Projektų aiškinamąjį raštą.

4. MAĮ projektu siūloma nustatyti pareigą įregistruoti tiek rašytines gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis, tiek ir žodinių sutarčių duomenis, kas leidžia daryti prielaidą, kad bus paneigta žodinė gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties forma, kuri yra įtvirtinta Civilinio kodekso 6.579 straipsnyje. Atsižvelgiant į tai, kad Nekilnojamojo turto registras yra vienas iš pagrindinių valstybės registrų ir jame esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka, manytume, kad žodinės gyvenamosios patalpos nuomos sutarties duomenų registracija vienos iš sutarties šalies prašymu ir tik pagal šios šalies pateiktus duomenis galėtų būti priežastis dėl netikslų, neatitinkančių faktinių žodinės sutarties sąlygų duomenų įrašymo į registrą. Be kita ko, pagal Nekilnojamojo turto registro įstatymo 22 straipsnį daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą, šių teisių suvaržymų ir juridinių faktų įregistravimo nekilnojamojo turto registre teisiniais pagrindais nurodyti *rašytiniai dokumentai*. Todėl Projektuose siūloma nustatyti pareigą registruoti žodinio sandorio duomenis neatitiktų Nekilnojamojo turto registro įstatymo nuostatų, o jei būtų reikalaujama rašytinių įrodymų (deklaracijos, pažymos ar kt. rašytinio dokumento), žodinė sandorio forma pagal Civilinio kodekso 6.579 straipsnį, tuo pačiu ir sutarties šalių laisvės principas, netektų praktinės reikšmės.

5. MAĮ projekto 42⁴ straipsnio 1 dalies dėstymas tikslintinas keletu aspektų.

Pirma, kaip prieštaraujančio teisėkūros aiškumo principui, siūlytina atsisakyti šioje dalyje skliaustuose dėstomos sąlygos, nes nėra aišku, ar šiuo atveju skliaustuose pateikiami gyvenamosios patalpos nuomos sutarties esminių sąlygų pavyzdžiai, ar jau baigtinis sąlygų, kurioms pasikeitus, būtina tikslinti sutarties ar jos duomenų registraciją, sąrašas (*„kai pasikeitė esminės jau įregistruotos nuomos sutarties sąlygos (nuomotojas, nuomininkas, nuomojamas objektas, nuomos kaina, nuomos terminas)“*). Antra, siekiant teisės aktų aiškumo ir sistemiškumo, siūlytume vengti vartoti teiginį *„sutarties esminės sąlygos“*, kadangi Civilinio kodekso 6.580 straipsnio 1 dalyje išvardinta, kas turi būti nurodyta gyvenamosios patalpos nuomos sutartyje (turi būti nurodytas išnuomojamų patalpų adresas, kambarių ir kitokių patalpų skaičius, plotas, patalpose esanti inžinerinė (techninė) įranga, priklausiniai ir naudojimosi bendro naudojimo patalpomis sąlygos, nuomos mokesčio dydis ir šio mokesčio mokėjimo terminai, atsiskaitymų už komunalinius patarnavimus tvarka), tačiau neišskiriama, kad tai yra esminės sutarties sąlygos.

Be kita ko, atkreiptinas dėmesys, kad Nekilnojamojo turto registras steigiamas nekilnojamiesiems daiktams, <...> įstatymų nustatytiems juridiniams faktams registruoti, bet ne sandorių duomenims (pvz., kainai) registruoti. MAĮ projekte siūlome įvardinti konkrečias gyvenamosios patalpos nuomos sutarties sąlygas, kurioms pasikeitus mokesčio mokėtojas privalėtų

patikslinti duomenis viešajame registre, o apibūdinant gyvenamosios patalpos nuomos sutarties sąlygas, siūlytume vartoti formuluotes, vartojamas Civiliniame kodekse, pvz., sutarties šalys – nuomotojas ir nuomininkas, nuomos mokestis, nuomos sutarties terminas, nuomos sutarties dalykas.

6. Sistemiskai vertinant MAĮ projekto 42⁴ straipsnio 2 dalies nuostatą, kad *„tarp tų pačių šalių, dėl to paties objekto, tomis pačiomis esminėmis sąlygomis viena po kitos sudarytos trumpesnės nei trisdešimt dienų galiojimo gyvenamosios patalpos nuomos sutartys laikomos viena sutartimi“*, siūlytina atskleisti, kada būtų laikoma, kad sutartys sudarytos „viena po kitos“. Taip pat, siekiant išvengti piktnaudžiavimo ir atsižvelgiant į siūlomo teisinio reguliavimo tikslą (mokesčių administravimą) bei darant prielaidą, kad MAĮ projekto 42⁴ straipsnio 1 dalyje nurodytos esminės sutarties sąlygos (nuomotojas, nuomininkas, nuomojamas objektas, nuomos kaina, nuomos terminas) turimos omenyje ir MAĮ projekto 42⁴ straipsnio 2 dalyje, siūlytina įvertinti, ar tikslinga gyvenamųjų patalpų sutarčių, sudarytų viena po kitos ir trumpesnių nei 30 dienų, vertinimą sieti su ta pačia nuomos (nepasikeitusia) kaina. Manytume, kad tai sudarytų sąlygas piktnaudžiauti nustatyta pareiga, pavyzdžiui, simboliškai pakeičiant nuomos mokestį ir taip išvengiant pareigos registruoti vieną po kitos sudaromas trumpesnes nei 30 dienų galiojimo gyvenamosios patalpos nuomos sutartis tarp tų pačių sutarties šalių ir dėl to paties sutarties dalyko.

7. Sistemiskai vertinant MAĮ projekto 40 straipsnio 13 punkte nustatytą mokesčio mokėtojo pareigą *„šio įstatymo 42⁴ straipsnyje nustatyta tvarka registruoti sudarytas gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis ar šių sutarčių duomenis“* ir MAĮ projekto 42⁴ straipsnio 4 dalyje nustatytą išimtį, kad *„juridiniams asmenims, nurodytiems Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje“*, netaikomos MAĮ projekto 42⁴ straipsnio 1 dalies nuostatos, gali būti suprantama, kad išimtis tam tikriems juridiniams asmenims nustatyta tik dėl gyvenamosios patalpos nuomos sutarties registravimo tvarkos (MAĮ projekto 42⁴ straipsnio 1 dalies), bet ne dėl pareigos registruoti sudarytas gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis ar šių sutarčių duomenis apskritai. Siūlytina įvertinti šį aspektą ir poreikį atitinkamai tikslinti MAĮ projektą.

8. MAĮ projekto 40 straipsnio 13 punkte ir 42⁴ straipsnio 1 dalyje tiek fiziniams, tiek ir juridiniams asmenims nustatyta pareiga registruoti sudarytas gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis ar šių sutarčių duomenis. Administracinė atsakomybė (ANK projekte) nustatyta fiziniams asmenims arba juridinių asmenų vadovams ar kitiems atsakingiems asmenims. Tuo tarpu nuomotojams juridiniams asmenims už MAĮ projekte nustatytos pareigos nevykdymą jokia sankcija nenumatyta, nes galiojančio MAĮ 139 straipsnyje nustatytos baudos už mokesčių įstatymo pažeidimus, mūsų nuomone, neapima pareigos registruoti gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis pažeidimo, o yra

skiriamos už mokesčių neapskaičiavimą (netinkamą apskaičiavimą) ar nedeklaravimą. Siūlytina įvertinti šį aspektą.

Teisės grupės patarėja

Erika Vaivadienė

Erika Vaivadienė, tel. 8 706 63843, erika.vaivadiene@lr.lt