

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA
EKONOMIKOS POLITIKOS GRUPĖ**

PAŽYMA

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS MOKESČIŲ ADMINISTRAVIMO ĮSTATYMO 40 STRAIPSNIO
PAKEITIMO IR ĮSTATYMO PAPILDYMO 42⁴ STRAIPSNIU ĮSTATYMO PROJEKTO, LIETUVOS
RESPUBLIKOS ADMINISTRACINIŲ NUSIŽENGIMŲ KODEKSO 589 STRAIPSNIO PAKEITIMO IR
KODEKSO PAPILDYMO 149¹ STRAIPSNIU ĮSTATYMO PROJEKTO IR SUSIJUSIO LIETUVOS
RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO PROJEKTO
(TAP NR. 20-1053; 20-1054; 20-1056) (TAIS NR. 20-8350(2); 20-8351(2); 20-8352(2))**

2020-08-11 Nr. NV-2208

Vilnius

Projekto rengėjas: Finansų ministerija.

Projekto tikslas: siūloma nustatyti, kad gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis sudarę, esmines šių sutarčių sąlygas pakeitę, taip pat šias sutartis nutraukę asmenys (nuomotojai) teisės aktų nustatyta tvarka privalomai registruotų šiuos faktus Nekilnojamojo turto registre, ir kartu numatyti ir teisinę (administracinę) atsakomybę už šios pareigos nevykdymą ar netinkamą vykdymą.

Dabartinė situacija: šiuo metu gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys Nekilnojamojo turto registre registruojamos savanoriškai. Teisės aktuose nėra numatyta nei pareiga privalomai registruoti visas sudarytas gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis, nei teisinė (administracinė) atsakomybė už tokios pareigos nevykdymą ar netinkamą vykdymą.

Projekto esmė: siekiant sudaryti teises prielaidas efektyviam mokesčių nuo pajamų iš gyvenamųjų patalpų nuomos administravimui, siūloma nustatyti:

- Gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis sudarę, esmines šių sutarčių sąlygas pakeitę, taip pat šias sutartis nutraukę asmenys (nuomotojai) teisės aktų nustatyta tvarka privalo registruoti šiuos faktus Nekilnojamojo turto registre. Šiuo metu gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys Nekilnojamojo turto registre registruojamos savanoriškai;
- 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. Tokias nuostatas siūloma įteisinti, nes yra reali tikimybė, kad nesąžiningi nuomotojai, siekdami išvengti pareigos registruoti sutartis, sudarys nuomos sutartis trumpesniai terminui nei trisdešimt dienų;
- Projektas įsigaliojusių po tam tikro pereinamojo laikotarpio (nuo 2021-05-01), iki kurio pabaigos kompetentingos valstybės institucijos turės parengti, priimti ir paskelbti atitinkamų įgyvendinamųjų teisės aktų pataisas, taip pat tinkamai pasirengti praktiniam naujų pareigų vykdymui;
- Administracinę atsakomybę už pareigos registruoti sudarytas gyvenamosios patalpos nuomos sutartis nevykdymą ar netinkamą vykdymą (įspėjimas arba bauda iki 500 eurų). Siūlomas pakeitimas įsigaliojusių nuo 2021-05-01.

Pažymėtina, kad projektas sukels papildomą administracinę naštą ūkio subjektams, kurie vykdo gyvenamųjų patalpų nuomos veiklą: ūkio subjektams – 12215,75 euro, piliečiams ir kitiems asmenims – 607 393 eurai.

Derinimas: neatsižvelgta į Teisingumo ministerijos siūlymą nustatyti nuomotojui pareigą informaciją apie sutarties sudarymą (ne pačias sutartis) teikti Valstybinei mokesčių inspekcijai ir tik tokios apimties, kiek tai būtina nuomotojo mokestinei prievolei nustatyti, nurodant, kad reikėtų sukurti naują deklaraciją ir mokesčių administratoriaus informacinę sistemą.

Neatsižvelgta į VĮ Registrų centras siūlymą nukelti projekto įsigaliojimo datą į 2022 m. sausio 1 d., nurodant, kad naujas teisinis reguliavimas yra nesudėtingas.

Lietuvos buhalterių ir auditorių asociacija nepritaria projekto nuostatoms ir siūlo tobulinti esamą VĮ Registrų centro duomenų bazės sistemos funkcionalumą, gerinti jau turimų duomenų kokybę, nustatyti papildomus deklaruojamus duomenis.

Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupė projektui turi esminių pastabų, nurodo, kad:

- Projektu būtų sukurama papildoma administracinė našta sąžiningam mokesčių mokėtojų, taip pat abejotina, kad būtų pasiektas projekto tikslas – skatinti gyvenamosios patalpos nuomotojus išviešinti vykdomą veiklą, atvirkščiai – galimas priešingas rezultatas. Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupė siūlo įvertinti, ar siūlomos nustatyti priemonės būtų proporcingos projekto tikslui, įvertinti atitikimą konstitucinio proporcingumo principui (teisės aktuose nustatytos priemonės turi atitikti teisėtus ir visuomenei svarbius tikslus, šios priemonės turi būti būtinos minėtiems tikslams pasiekti ir neturi varžyti asmens teisių ir laisvių akivaizdžiai labiau, negu reikia šiems tikslams pasiekti);
- 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;
- Nėra pateikiama konkrečių argumentų, kodėl siūloma Nekilnojamojo turto registre registruoti ilgesnes nei 30 dienų gyvenamosios patalpos nuomos sutartis;
- Siūloma nustatyti pareigą registruoti žodinio sandorio duomenis neatitiktų Nekilnojamojo turto registro įstatymo nuostatų.

Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupė taip pat turi kitų esminių pastabų, kurios detalios išdėstytos 2020 m. rugpjūčio 10 d. Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės išvadoje Nr. NV-2200.

Atitikimas Vyriausybės programai: projektas parengtas įgyvendinant Šešėlinės ekonomikos mažinimo koordinavimo komisijos pavedimą.

Dalykinio vertinimo išvada: pažymėtina, kad Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupė projektui turi esminių pastabų. Siūloma projektą svarstyti Tarpinstituciniame pasitarime.