

Lietuvos Respublikos finansų ministerijai
El. p. finmin@finmin.lt

Nr.
Į 2020-06-10 Nr. 20-8352

Kopija
Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijai
El. p. rastine@tm.lt

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS MOKESČIŲ ADMINISTRAVIMO ĮSTATYMO 40 STRAIPSNIO PAKEITIMO IR ĮSTATYMO PAPILDYMO 42⁴ STRAIPSNIU ĮSTATYMO PROJEKTO IR LIETUVOS RESPUBLIKOS ADMINISTRACINIŲ NUSIŽENGIMŲ KODEKSO 589 STRAIPSNIO PAKEITIMO IR KODEKSO PAPILDYMO 149¹ STRAIPSNIU ĮSTATYMO PROJEKTO

Valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) pagal kompetenciją išnagrinėjo Lietuvos Respublikos finansų ministerijos parengtą ir išvadoms gauti pateiktą Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 40 straipsnio pakeitimo ir Įstatymo papildymo 42⁴ straipsniu įstatymo projektą (toliau – MAĮ projektas) ir Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 589 straipsnio pakeitimo ir Kodekso papildymo 149¹ straipsniu įstatymo projektą (toliau – ANK projektas) (toliau abu kartu – Projektai), ir teikia šias pastabas ir pasiūlymus.

MAĮ projekte siūloma nustatyti, kad Nekilnojamojo turto registre turi būti registruojama bet kuri ne trumpesniam nei 30 kalendorinių dienų laikotarpiui sudaryta gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis, nepriklausomai nuo to, kokia forma – raštu ar žodžiu – ji bus sudaryta.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.579 straipsnio 1 dalyje nurodyta, jog gyvenamosios patalpos nuomos sutartis, kai nuomotojas yra valstybė, savivaldybė ar juridinis asmuo, turi būti sudaroma raštu; šio straipsnio 2 dalyje nurodyta, jog nuomos sutartys tarp fizinių asmenų gali būti sudaromos žodžiu; šio straipsnio 3 dalyje – terminuota gyvenamosios patalpos nuomos sutartis, nepaisant, kas yra jos šalis, turi būti sudaroma raštu. Vadovaujantis CK 6.579 straipsniu, darytina išvada, jog tik fiziniai asmenys gali (galėtų) sudaryti žodines neterminuotas gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis; visais kitais atvejais, gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys privalo būti sudaromos raštu.

Šiuo metu, vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo (toliau – NTR įstatymas) 23 straipsnio 1, 2, 3 ir 4 dalimis, 22 straipsnio 7 punktu, 15 straipsnio 2 dalies 4 punktu, 17 straipsnio 3 dalimi, 26 straipsniu, 16 straipsnio 2 dalimi, Nekilnojamojo turto registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“, (toliau – NTR nuostatai) 26, 27¹, 35, 35¹, 36, 37, 85, 96, 97, 100, 101 punktais, suinteresuotas asmuo norėdamas pateikti įregistruoti duomenis apie sudarytą nekilnojamojo daikto nuomos sutartį / pakeisti įregistruotos nuomos sutarties duomenis / išregistruoti juridinį faktą apie sudarytą nuomos sutartį Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui pateikia prašymą įregistruoti juridinį faktą / pakeisti duomenis / išregistruoti juridinį faktą bei atitinkamus dokumentus (pavyzdžiui, nuomos sutartį, susitarimą pakeisti nuomos sutartį, pranešimą apie nuomos sutarties nutraukimą ir pan.) bei sumoka Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. 365 „Dėl atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą / išregistravimą ir naudojimąsi Nekilnojamojo

turto registro duomenimis dydžių sąrašo patvirtinimo" nustatytą atlyginimą. Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas, išnagrinėjęs pateiktą prašymą bei dokumentus, priima vieną iš NTR įstatymo 26 straipsnio 3 dalyje nurodytą sprendimą. Pažymėtina, jog tuo atveju, jei asmuo prašymą įregistruoti juridinius faktus pateikia praleidęs NTR įstatymo 17 straipsnio 3 dalyje nustatytą 30 dienų prašymo padavimo terminą, vadovaujantis NTR nuostatų 39¹ punktu, atlyginimas už juridinio fakto įregistravimą, didinamas 100 procentų.

Registrų centro nuomone, priėmus atitinkamus NTR nuostatų pakeitimus, juridinis faktas apie sudarytą žodinę neterminuotą gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį, galėtų būti registruojamas Nekilnojamojo turto registre tik savininkui-nuomotojui pateikus prašymą įregistruoti juridinį faktą bei atitinkamą dokumentą (pavyzdžiui, deklaraciją, pranešimą ar pan.), kuriame savininkas-nuomotojas pateiktų duomenis apie sudarytos žodinės gyvenamosios patalpos nuomos sutarties sąlygas (pavyzdžiui, nuomos sutarties dalyką (adresą, unikalų numerį), nuomininką, nuomos mokesčio dydį ir pan.). Tokiu pačiu būdu, t. y. savininko-nuomotojo pateiktu prašymu bei atitinkamu dokumentu (pavyzdžiui, deklaracija, pranešimu ar pan.) galėtų būti keičiami ar išregistruojami įregistruoti duomenys apie sudarytą žodinę gyvenamosios patalpos nuomos sutartį Nekilnojamojo turto registre. Pastebėtina, jog tokia tvarka, kai asmeniui pakanka pateikti tik atitinkamo turinio prašymą, norint įregistruoti Nekilnojamojo turto registre žymą apie nekilnojamojo daikto priskyrimą šeimos turtui, nustatyta NTR nuostatuose (88 punkte) ir taikoma Nekilnojamojo turto registre. Kaip numatyta ANK projekte, už gyvenamosios patalpos nuomos sutarties registravimo duomenų nepateikimą, pavėluotą pateikimą ar neteisingų duomenų pateikimą būtų atsakingas nuomotojas.

Pastebėtina, jog MAĮ projekte numatytas gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių registravimas, o ANK projekte – gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių duomenų registravimas. Atsižvelgdami į tai, siūlome tikslinti straipsnių formuluotes, nurodant, jog registruojamos gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys ar jų duomenys, kadangi sudarius rašytinę gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui turės būti pateikta pati nuomos sutartis, o sudarius žodinę gyvenamosios patalpos nuomos sutartį – nuomotojas turės pateikti duomenis apie tokios sutarties sudarymą.

MAĮ projekto 3 straipsnio 3 dalyje numatyta, jog įstatymas būtų taikomas po šio įstatymo įsigaliojimo (nuo 2021 m. gegužės 1 d.) sudarytoms gyvenamųjų patalpų nuomos sutartims. Registrų centro nuomone, gali susidaryti situacija, kai Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui būtų pateikti prašymai įregistruoti galiojančių, iki 2021 m. balandžio 30 d. sudarytų žodinių gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių duomenis, ir tokiu atveju, esant tokiai MAĮ projekto 3 straipsnio 3 dalies formuluotei, Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas privalėtų atsisakyti tenkinti pareiškėjo (nuomotojo-savininko) prašymą. Atsižvelgdami į tai, siūlome leisti registruoti iki Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo įsigaliojimo sudarytų žodinių neterminuotų gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių duomenis, o pareigą nepriklausomai nuo gyvenamosios patalpos nuomos sutarties formos numatyti visoms po Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo įsigaliojimo sudarytoms gyvenamųjų patalpų nuomos sutartims.

Registrų centras dėl Projektų planuoja atlikti atitinkamus programinės įrangos pakeitimus, kurie leistų, prisijungus prie Registrų centro savitarnos sistemos, gyvenamųjų patalpų savininkui-nuomotojui paprasčiau ir greičiau pateikti prašymą įregistruoti juridinį faktą Nekilnojamojo turto registre ir atitinkamus duomenis apie sudarytą žodinę neterminuotą gyvenamosios patalpos nuomos sutartį, todėl siūlome Projektų įsigaliojimo datą nukelti į 2022 m. sausio 1 d.

Generalinis direktorius

Saulius Urbanavičius