



## LIETUVOS RESPUBLIKOS TEISINGUMO MINISTERIJA

Biudžetinė įstaiga, Gedimino pr. 30, LT-01104 Vilnius,  
tel. (8 5) 266 2984, faks. (8 5) 262 5940, el. p. rastine@tm.lt,  
atsisk. sąskaita LT57 4010 0510 0467 0211 Luminor Bank AS, banko kodas 40100  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188604955

Lietuvos Respublikos finansų ministerijai

2020-06- Nr.

Į 2020-06-09 Nr. (14.14E-03)-6K-2003361

### DĖL IŠVADOS ĮSTATYMŲ PROJEKTAMS

Lietuvos Respublikos teisingumo ministerija, pagal kompetenciją išnagrinėjusi [Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo \(toliau – MAĮ\) 40 straipsnio pakeitimo ir įstatymo papildymo 42<sup>4</sup> straipsniu įstatymo projektą](#) (toliau – MAĮ projektas) ir [Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso \(toliau – ANK\) 589 straipsnio pakeitimo ir kodekso papildymo 149<sup>1</sup> straipsniu įstatymo projektą](#) (toliau – ANK projektas) (toliau abu kartu – Projektai), teikia pastabas ir pasiūlymus.

1. Projektų aiškinamajame rašte nurodyta, kad Projektai parengti, nes mokesčių nuo pajamų iš ilgalaikės gyvenamųjų patalpų nuomos nemokėjimas kontroliuojančiųjų institucijų yra įvardijamas kaip vienas latentiškesnių pažeidimų; nepaisant to, kad šiai sričiai nuolat skiriamas padidintas mokesčius administruojančių institucijų dėmesys, vien tik įprastinės mokesčių administravimo priemonės neduoda galutinio rezultato; šiam neigiamam reiškiniui eliminuoti būtina sukurti papildomą teisinį ir techninį mechanizmą, kuriuo nustatant mokesčiams administruoti būtinos informacijos prieinamumą mokesčių surinkimui pagerinti būtų užtikrinamas tinkamas mokesčių teisės aktų reikalavimų vykdymas, įskaitant mokesčių mokėtojų lygybės principo realizavimą.

Pakartotinai atkreipiame dėmesį į tai, kad pagal galiojantį teisinį reguliavimą iš gyvenamąsias patalpas nuomojančių asmenų jau dabar iš esmės reikalaujama tam tikros registracijos deklaruojant vykdomą veiklą ir iš jos gaunamas pajamas, kartu numatant teisinę atsakomybę už tokios pareigos nevykdymą. Pagal MAĮ projekte siūlomą įtvirtinti teisinį reguliavimą už sudarytos gyvenamosios patalpos nuomos sutarties įregistravimą būtų atsakingas tas pats subjektas – nuomotojas, todėl, tikėtina, tos pačios priežastys ir aplinkybės, dėl kurių didelė dalis pajamų iš gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių teisės aktuose nustatyta tvarka šiuo metu lieka neapskaitytos, galėtų lemti ir tai, kad asmenys galimai vengs išviešinti ir gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių sudarymo faktą Nekilnojamojo turto registre. Atsižvelgiant į tai, mažai tikėtina, kad MAĮ projektu siūlomas nustatyti teisinis reguliavimas galėtų sudaryti sąlygas realiai išspręsti Projektų aiškinamajame rašte nurodytas problemas.

2. MAĮ projekte dėstomoje MAĮ 42<sup>4</sup> str. 1 d. siūloma nustatyti, kad, nepriklausomai nuo gyvenamosios patalpos nuomos sutarties formos, kai yra sudaryta neterminuota arba terminuota, tačiau ne trumpesnė nei trisdešimt dienų, gyvenamosios patalpos nuomos sutartis, gyvenamosios patalpos nuomotojas – fizinis ar juridinis asmuo privalo <...> kreiptis į Nekilnojamojo turto registro tvarkytoją *su prašymu įregistruoti sudarytą gyvenamosios patalpos nuomos sutartį*, o tais atvejais, kai ši nuomos sutartis pasibaigė arba kai pasikeitė esminės jau įregistruotos nuomos sutarties sąlygos (nuomotojas, nuomininkas, nuomojamas objektas, nuomos kaina, nuomos terminas), – <...> kreiptis į Nekilnojamojo turto registro tvarkytoją *su prašymu išregistruoti*



Tikime laisve

1990 KOVO 11

*pasibaigusią nuomos sutartį arba patikslinti įregistruotos nuomos sutarties duomenis.* Pakartotinai atkreiptinas dėmesys į Nekilnojamojo turto registro įstatymo 22 str. nuostatas, pagal kurias daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą atsiradimą, juridinius faktus patvirtinantys dokumentai, kuriais remiantis šios teisės, jų suvaržymai bei juridiniai faktai registruojami Nekilnojamojo turto registre, yra šiame straipsnyje išvardinti *rašytiniai dokumentai*. Vadinasi, žyma apie sudarytą nuomos sutartį atitinkamo nekilnojamojo daikto registro įrašė pagal esamą teisinį reguliavimą galėtų būti daroma tik konkrečių šį juridinį faktą patvirtinančių *rašytinių dokumentų pagrindu*. Taigi, žodinės gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties pagal Civilinio kodekso 6.579 str. 2 d. sudarymo atveju, nesant sudaryto rašytinio dokumento, sutarties sudarymo žodžiu fakto/jos esminių sąlygų fiksavimas ir įrodinėjimas, pasitelkimas prieš trečiuosius asmenis galėtų tapti apsunkintas. Nors MAĮ projekte dėstomoje MAĮ 42<sup>4</sup> str. 1 d. vartojama formuluotė „įregistruoti/išregistruoti sutartį“, žodinės sutarties atveju praktiškai tai būtų tik duomenų apie žodinės sutarties sudarymą pateikimas Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui. Pažymėtina, kad nuomos sutarties registravimas asmenims sukelia ir teises pasekmes (žr. Civilinio kodekso 6.494 str. 1 d. nuostatas, pagal kurias, kai išnuomoto daikto nuosavybės teisė iš nuomotojo pereina kitam asmeniui, registruotina nuomos sutartis lieka galioti naujam savininkui, jeigu iš nuomos sutarties atsiradusios teisės įstatymų nustatyta tvarka buvo įregistruotos viešame registre).

Manome, kad MAĮ projekte dėstomoje MAĮ 42<sup>4</sup> str. 1 d. siūloma įtvirtinti registravimo bei informacijos teikimo Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui pareiga tik vienai gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties šaliai (nuomotojui) žodinės sutarties atveju galėtų būti netinkama dėl piktnaudžiavimo, informacijos iškraipymo galimybės, t. y. toks sutarties registravimas/informavimas be kitos sutarties šalies žinios galėtų pažeisti jos interesus, juolab kad pagal Nekilnojamojo turto registro įstatymo 4 str. visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, *kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka*. Tuo atveju, jeigu būtų nustatoma pareiga žodinės gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties sudarymo atveju teikti duomenis apie sutarties sudarymą Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui visoms sutarties šalims (pvz., deklaracijoje ar kitame pildomame dokumente), tai reikštų, kad tokiu būdu šalys esmines sutarties sąlygas perteiktų raštu. Taigi, tokiu būdu sutarties šalys, viena vertus, turėtų papildomą administracinę naštą, kita vertus, iš esmės būtų priverstos savo valią dėl sutarties sudarymo vis vien išreikšti raštu. Todėl galimybė sudaryti žodinę sutartį pagal Civilinio kodekso 6.579 str. 2 d. taptų daugiau teorine.

Atsižvelgiant į tai, Projektų rengėjams siūlytina apsvarstyti teisinio reguliavimo alternatyvą – nustatyti nuomotojui pareigą informaciją apie sutarties sudarymą (tačiau ne pačias sutartis) teikti tiesiogiai Valstybinei mokesčių inspekcijai (pvz., elektroninėmis priemonėmis), ir tik tokios apimties, kiek tai būtina nuomotojo mokesčiai prievolei nustatyti (t. y. išvengiant perteklinių duomenų kaupimo ir užtikrinant asmens duomenų tvarkymo reikalavimų įgyvendinimą). Atitinkamai koreguotinos ir ANK projekte dėstomos naujo ANK 149<sup>1</sup> str. nuostatos.

3. Siekiant išvengti sąvokų painiavos (Civilinio kodekso 4.165 str. įtvirtinta ilgalaikė nuoma), siūlytina aiškinamajame rašte nevartoti formuluotės „*ilgalaikė* gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis“.

4. ANK Specialiosios dalies straipsniuose įtvirtinta administracinė atsakomybė už specialiuosiuose įstatymuose ir kituose teisės aktuose numatytų pareigų, draudimų ar kitų imperatyvių teisės normų pažeidimus. Todėl ANK Specialiosios dalies straipsnio – apsauginės teisės normos dispozicija turi visiškai atitikti apsaugomą imperatyvią teisės normą. ANK projekte dėstomoje naujo ANK 149<sup>1</sup> str. 1 d. dispozicija formuluojama, kaip „<...> duomenų nepateikimas, pavėluotas pateikimas ar neteisingų duomenų pateikimas <...>“, tačiau siūloma dispozicija neatitinka naujo MAĮ 42<sup>4</sup> str. 1 d. įtvirtinto imperatyvo – asmenų *pareigos* <...> *kreiptis į Nekilnojamojo turto registro tvarkytoją su prašymu įregistruoti sudarytą gyvenamosios patalpos nuomos sutartį*. Todėl siūlome šias teisės normas tarpusavyje suderinti, arba naujoje

ANK 149<sup>1</sup> str. 1 d. dėstyti abstrakčią dispoziciją, pvz., „Teisės aktuose numatytos gyvenamosios patalpos nuomos sutarties registravimo Nekilnojamojo turto registre tvarkos pažeidimas“.

5. Dėstomoje naujo ANK 149<sup>1</sup> str. 1 d. sankcijoje nurodyti subjektai – „nuomotojai“. Kadangi pagal ANK administracinę atsakomybę traukiami tik fiziniai asmenys (žr. ANK 2 str. 1 d.), tai pagal siūlomą ANK 149<sup>1</sup> str. 1 d. sankcijos formuluotę administracinę atsakomybę būtų traukiami tik nuomotojai – fiziniai asmenys. Tačiau MAĮ 42<sup>4</sup> str. 1 d. numatyta pareiga tenka ne tik nuomotojams – fiziniams asmenims, bet ir nuomotojams – juridiniams asmenims. Todėl siūlome arba straipsnio sankcijoje nurodyti visus nusižengimo subjektus, t. y. „nuomotojams – (fiziniams) asmenims arba nuomotojų juridinių asmenų vadovams ar kitiems atsakingiems asmenims“ arba iš viso nevardinti administracinių nusižengimų subjektų.

Taip pat, atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, reikėtų MAĮ projekte dėstomoje MAĮ 42<sup>4</sup> str. 3 d. po žodžių „gyvenamųjų patalpų nuomotojai“ įrašyti žodžius „(fiziniai asmenys)“.

Teisingumo ministras

Elvinas Jankevičius