

**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 PAPILDYMO 149¹ STRAIPSNIU
ĮSTATYMO PROJEKTO, LIETUVOS RESPUBLIKOS ADMINISTRACINIŲ NUSIŽENGIMŲ
KODEKSO 589 IR 611 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO NR. XIII-3219 1 STRAIPSNIO
PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO IR SUSIJUSIO LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS
NUTARIMO PROJEKTO
(TAP NR. 20-1053(2); 20-1054(2); 20-1056(2); 20-1640) (TAIS NR. 20-8350(3); 20-8351(3); 20-8352(3);
20-13038)**

2020-10-28 Nr. NV-2927

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;
- Žodinės gyvenamosios patalpos nuomos sutarties sudarymo atveju atitinkamus duomenis apie sudarytą gyvenamosios patalpos nuomos sutartį Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui turės pateikti ne viena sutarties šalis, bet abi sutarties šalys (nuomotojas kartu su nuomininku). Kreipimosi procedūros bus reglamentuojamos įgyvendinamuosiuose teisės aktuose;
- 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 įsigalios 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 įsigalios nuo 2021-05-01.

Pažymėtina, kad projektas sukels papildomą administracinę naštą ūkio subjektams, kurie vykdo gyvenamųjų patalpų nuomos veiklą: ūkio subjektams – 12 215,75 euro, piliečiams ir kitiems asmenims – 607 393 eurai.

Derinimas: ankstesnis projekto teikimas svarstytas 2020 m. rugpjūčio 18 d. Tarpinstituciniame pasitarime, kuriame nutarta pasiūlyti Finansų ministerijai įvertinti Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės pastabas ir

organizuoti pasitarimą ginčytinoms nuostatomis spręsti. Finansų ministerijoje buvo organizuotas suinteresuotų institucijų atstovų pasitarimas, kurio metu priimtų sprendimų pagrindu projektas buvo patikslintas.

Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupė pažymi, kad išlieka aktualios pastabos dėl projekto tikslingumo, proporcingumo, papildomos administracinės bei finansinės naštos sukūrimo pagrįstumo. Taip pat turi kitų pastabų, kurios pateiktos 2020 m. rugsėjo 25 d. Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės išvadoje Nr. NV-2597.

Projektas svarstytas 2020 m. spalio 5 d. Neformaliame ministrų pasitarime, kuriame nutarta pasiūlyti Šešėlinės ekonomikos mažinimo koordinavimo komisijai kompleksiskai per dvi savaites peržiūrėti ne tik gyvenamųjų patalpų, bet ir viso nekilnojamojo turto nuomos klausimus ir savo išvadas pateikti Vyriausybei. Pažymėtina, kad Šešėlinės ekonomikos mažinimo koordinavimo komisijos posėdis nėra planuojamas.

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

Dalykinio vertinimo išvada: pažymėtina, kad nors projektui įgyvendinti valstybės biudžeto lėšų nereikės, tačiau projekto nuostatos ūkio subjektams sukels nuolatinę finansinę ir administracinę naštą. Gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis ūkio subjektams gali tekti registruoti, perregistruoti keletą kartų per metus (sutartis turi būti registruojama sudarius sutartį, perregistruojama, pasikeitus esminėms sąlygoms, pavyzdžiui, nuomos kainai ar nuomos laikotarpiui, išregistruojama, nutraukus sutartį ir kt.). Gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties registravimo įkainis VI Registrų centre nuo 2020 m. spalio 1 d. didės beveik tris kartus ir sieks 8,19 Eur (šiuo metu, esant neprivalomam gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių registravimui, tokios paslaugos įkainis – 2,9 Eur). Todėl pritartina Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės ir Teisingumo ministerijos pastaboms, kuriomis abejojama dėl projekto tikslingumo, proporcingumo, papildomos administracinės bei finansinės naštos sukūrimo pagrįstumo, taip pat Lietuvos laisvosios rinkos instituto pastabai, kad projektu siūlomi pakeitimai niekaip nepaskatins mokesčių mokėjimo – tiek gyvenamųjų patalpų nuomotojai, tiek nuomininkai iki šiol nedeklaravę patalpų nuomos pajamų mokesčių deklaracijose ar neįsigydavę verslo liudijimo, juo labiau neregistruos patalpų nuomos fakto Nekilnojamojo turto registre, ypač turint omenyje, kad dalis „šešėlio“ ir kyla būtent dėl žmonių nenoro ar negebėjimo atlikti panašias administracines procedūras. Tuo tarpu, papildoma administracinė našta neigiamai paveiks sąžiningus mokesčių mokėtojus.

Pažymėtina, kad 2020 m. spalio 5 d. Neformaliame ministrų pasitarime buvo pasiūlyta Šešėlinės ekonomikos mažinimo koordinavimo komisijai kompleksiskai per dvi savaites peržiūrėti ne tik gyvenamųjų patalpų, bet ir viso nekilnojamojo turto nuomos klausimus ir savo išvadas pateikti Vyriausybei. Šešėlinės ekonomikos mažinimo koordinavimo komisija išvados nepateikė (posėdis nėra planuojamas), tačiau gauta Finansų ministerijos išvada, kurioje pabrėžiama, kad siūlomas papildomas nuomos sutarčių registravimas turėtų apsiriboti gyvenamojo būsto nuoma (projekto apimties plėsti nesiūloma).

Siūloma projektą svarstyti Tarpinstituciniame pasitarime.