

Administratīvo procedūru ietekme uz uzņēmējdarbības vidi

Ekspertu diskusija par priekšlikumiem
attiecībā uz nekustamā īpašuma
reģistrāciju

23.05.2014.

Saturs

1. Ievads – darba uzdevums
2. Pētījuma metodoloģija
3. Uzņēmēju aptaujas galvenie rezultāti
4. Galvenie secinājumi no Doing Business pētījuma
5. Citu valstu pieredze
6. Priekšlikumi/ diskusija

Ievads

Darba uzdevums

- Izzināt Latvijas uzņēmēju viedokli par valsts un pašvaldību administratīvajām procedūrām;
- Izstrādāt priekšlikumus iestrādei Uzņēmējdarbības vides uzlabošanas pasākumu plānā 2013.-2014. gadam un 2014.-2015. gadam.

Izstrādājot priekšlikumus, tika ņemta vērā šāda informācija:

1. Uzņēmēju aptauja (stratificētā vienkāršā nejaušā izlases metode);
2. Pasaules Bankas Doing Business pētījums;
3. Globālās konkurētspējas indekss;
4. Citu valstu pieredze un labā prakse;
5. Intervijas ar konkrēto jomu speciālistiem.

Pētījuma metodoloģija

Kvantitatīvā uzņēmēju aptauja

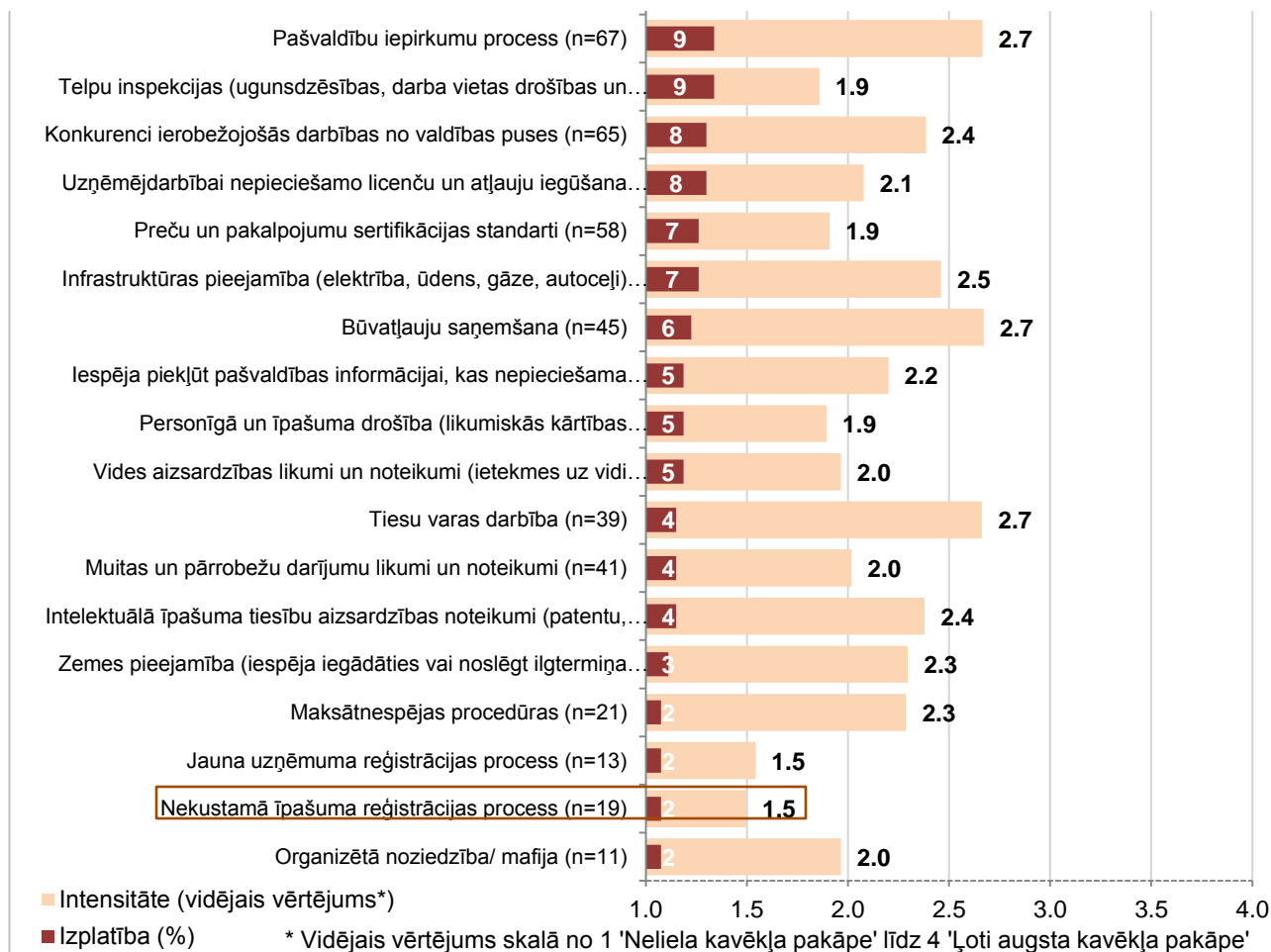
- Tiek turpināta uzņēmēju aptauja par administratīvo procedūru ietekmi uz uzņēmējdarbības vidi, kas tika veikta jau **2001., 2003., 2005., 2007., 2009. un 2011. gadā;**
- Metodoloģija uzņēmumu aptaujas veikšanai tiek saglabāta līdzīga iepriekšējiem pētījumiem, lai nodrošinātu datu salīdzināmību;
- Uzņēmumu aptaujas kopējais sasniegtais izlases apjoms ir **734 respondenti;**
- Tiešo interviju veikšanas laiks ir **09.12.2013.-28.03.2014.**

Kvalitatīvā informācijas analīze

- Kvalitatīvā pētījumu analīze ietvēra Pasaules Bankas, GKI rezultātu, un citu valstu pieredzes analīzi, kā arī intervijas ar jomas ekspertiem.

Uzņēmēju aptaujas galvenie rezultāti (1/13)

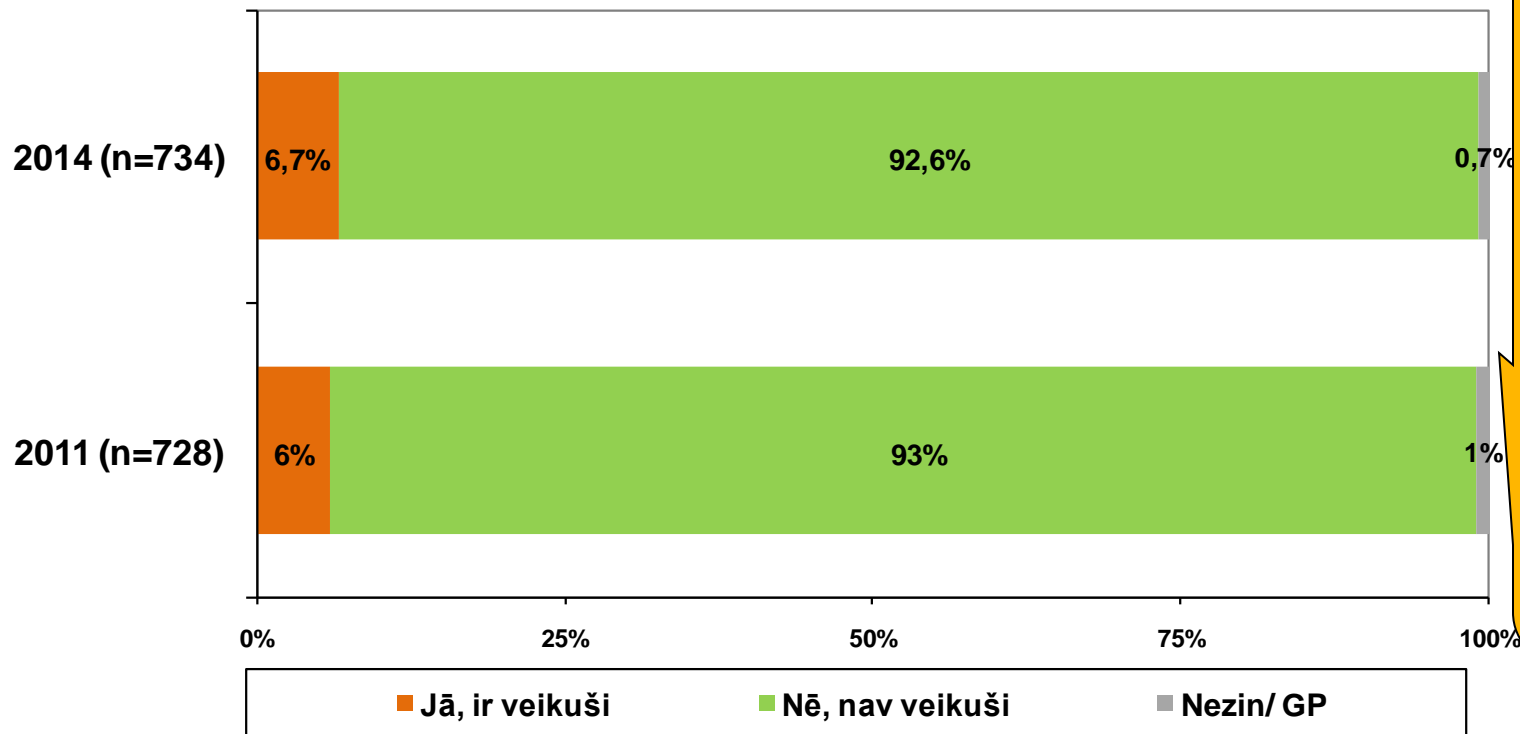
Uzņēmējdarbības kavēkļu izplatība un intensitāte (n=734)



Uzņēmēju aptaujas galvenie rezultāti (2/13)

Ar nekustamo īpašumu saistīto saskaņojumu veikšana

Vai pēdējo 2 gadu laikā Jūs sava uzņēmuma vajadzībām esat veicis nekustamā īpašuma reģistrācijas vai pārreģistrācijas procedūras
(Bāze (n) = visi aptaujas dalībnieki)



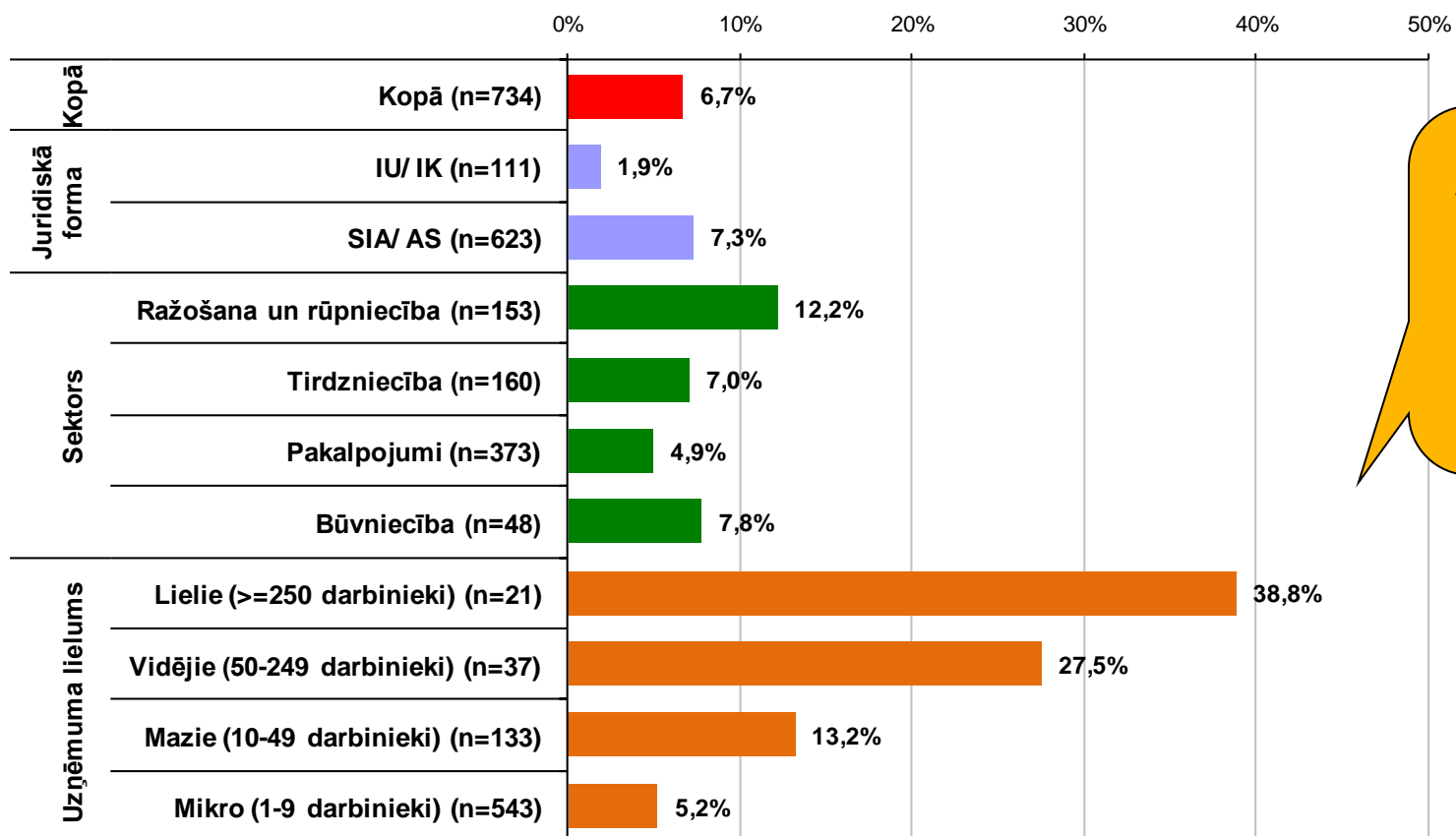
Pēdējo 2 gadu laikā nekustamā īpašuma reģistrācijas vai pārreģistrācijas procedūras ir veikuši 6,7% aptaujāto uzņēmumu. Salīdzinājumā ar 2011.g. pētījuma rezultātiem (6%), šādu uzņēmumu skaits nav būtiski mainījies.

Uzņēmēju aptaujas galvenie rezultāti (3/13)

Ar nekustamo īpašumu saistīto saskaņojumu veikšana

Pēdējo 2 gadu laikā sava uzņēmuma vajadzībām ir veikuši nekustamā īpašuma reģistrācijas vai pārreģistrācijas procedūras

(Bāze = visi aptaujas dalībnieki)



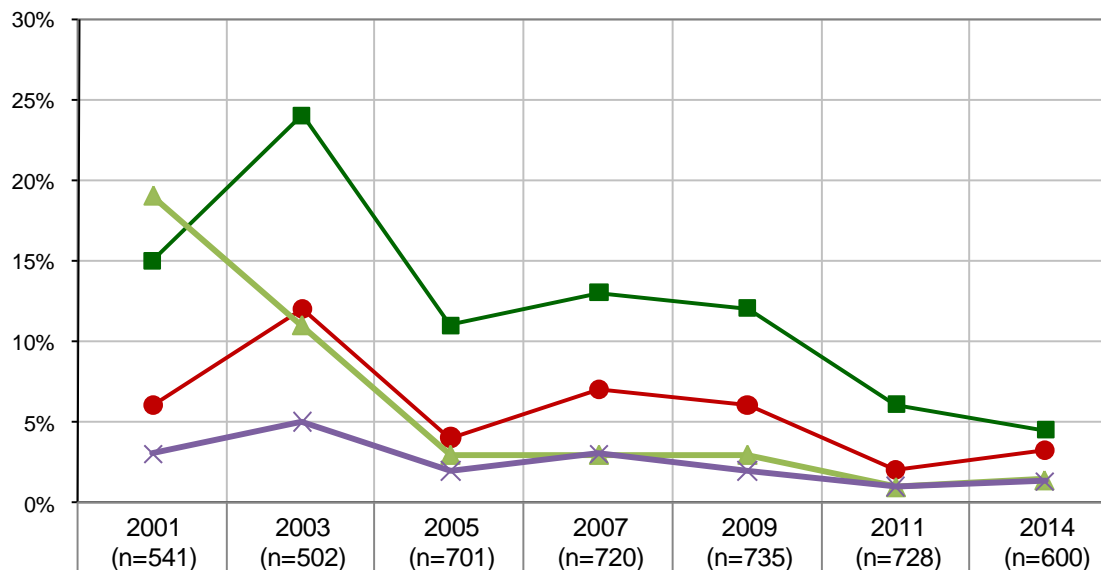
Visbiežāk nekustamā īpašuma reģistrācijas vai pārreģistrācijas procedūras ir veikuši lielie (38,8%) un vidējie (27,5%) uzņēmumi.

Uzņēmēju aptaujas galvenie rezultāti (4/13)

Ar nekustamo īpašumu saistīto saskaņojumu veikšana

Uzņēmēju veiktās nekustamā īpašuma tiesību reģistrācijas procedūras- salīdzinājums pa gadiem

(Bāze (n) = visi aptaujas dalībnieki)



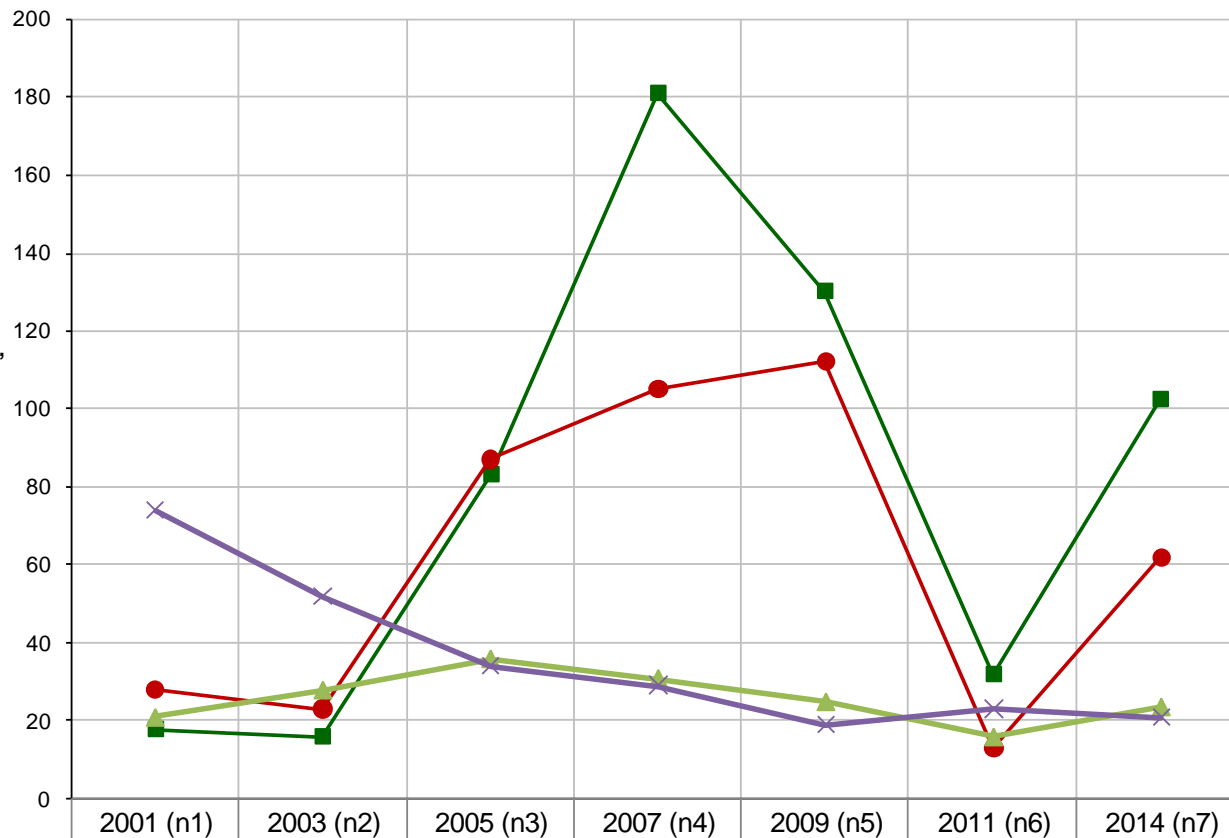
■ Īpašumtiesību un citu tiesību, apgrūtinājumu reģistrācija Zemesgrāmatā	15%	24%	11%	13%	12%	6%	4%
● Paziņojuma saņemšana par pašvaldības atteikšanos no pirkuma tiesībām	6%	12%	4%	7%	6%	2%	3%
▲ Apbūves lietošanas mērķa izmaiņas	19%	11%	3%	3%	3%	1%	1%
× Zemes teritorijas plānojuma/ lokālplānojuma/ detālplānojuma maiņa	3%	5%	2%	3%	2%	1%	1%

23.05.2014.

Vidējais procedūru nokārtošanai patērēto dienu skaits

(Bāze (n) = respondenti, kuri
veikuši konkrēto procedūru
un nosaukuši konkrētu
dienu skaitu)

*-respondentu skaits nav pietiekami liels (n<30),
lai iegūtos rezultātus varētu vispārināt



<div></div> <div>Zemes teritorijas plānojuma/ lokālplānojuma/ detālplānojuma maiņa (n1=17*; n2=22*; n3=8*; n4=11*; n5=16*; n6=9*; n7=15*)</div>	18	16	83	181	130	32	103
<div></div> <div>Apbūves lietošanas mērķa izmaiņas (n1=59; n2=37; n3=16*; n4=18*; n5=17*; n6=8*; n7=12*)</div>	28	23	87	105	112	13	62
<div></div> <div>Paziņojuma saņemšana par pašvaldības atteikšanos no pirkuma tiesībām (n1=37; n2=62; n3=26*; n4=43; n5=40; n6=25*; n7=29*)</div>	21	28	36	31	25	16	24
<div></div> <div>Īpašumtiesību un citu tiesību, apgrūtinājumu reģistrācija Zemesgrāmatā (n1=95; n2=107; n3=65; n4=77; n5=80; n6=55; n7=32)</div>	74	52	34	29	19	23	21

Uzņēmēju aptaujas galvenie rezultāti (6/13)

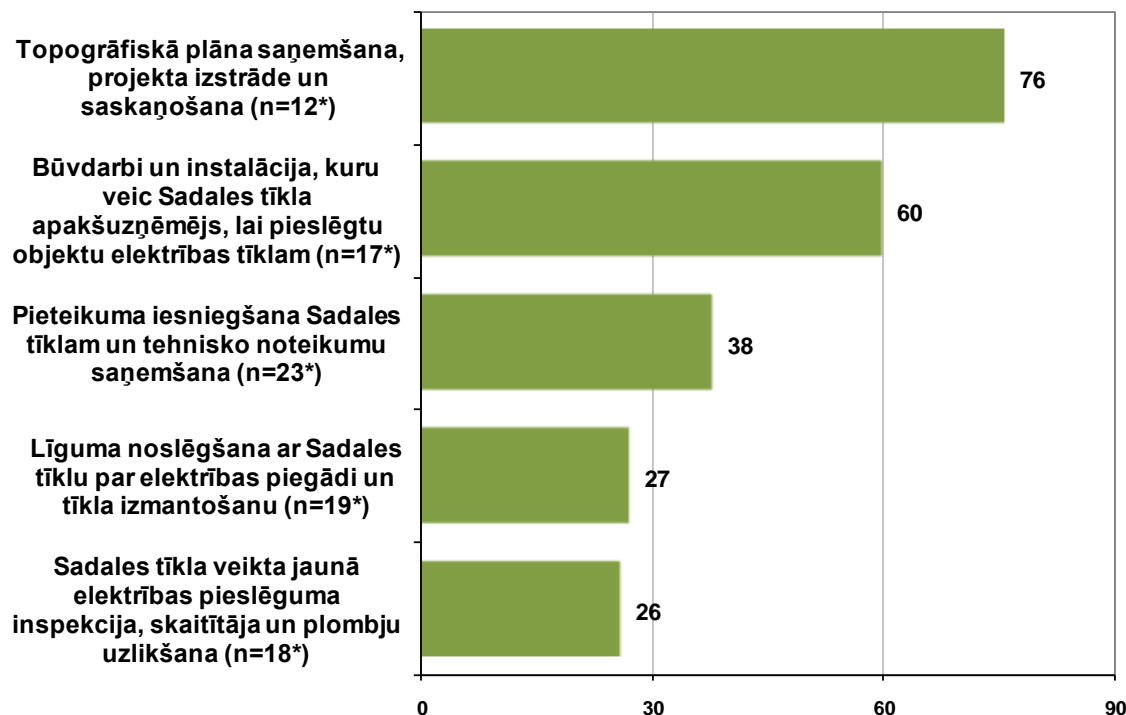
Nepieciešamais laiks procedūru/ saskaņojumu veikšanai, lai izveidotu jaunu pieslēgumu elektrotīklam vai palielinātu tā jaudu

Cik kalendāro dienu kopumā (ieskaitot brīvdienas) vajadzēja, lai veiktu šo procedūru / iegūtu saskaņojumu?

Vidējais kalendāro dienu skaits

(Bāze (n) = respondenti, kuri ir veikuši attiecīgās procedūras/ saskaņojumus un nosauca konkrētu dienu skaitu)

*-respondentu skaits nav pietiekami liels (n<30), lai iegūtos rezultātus varētu vispārināt



Ilgstošākās procedūras (60 un vairāk dienas):

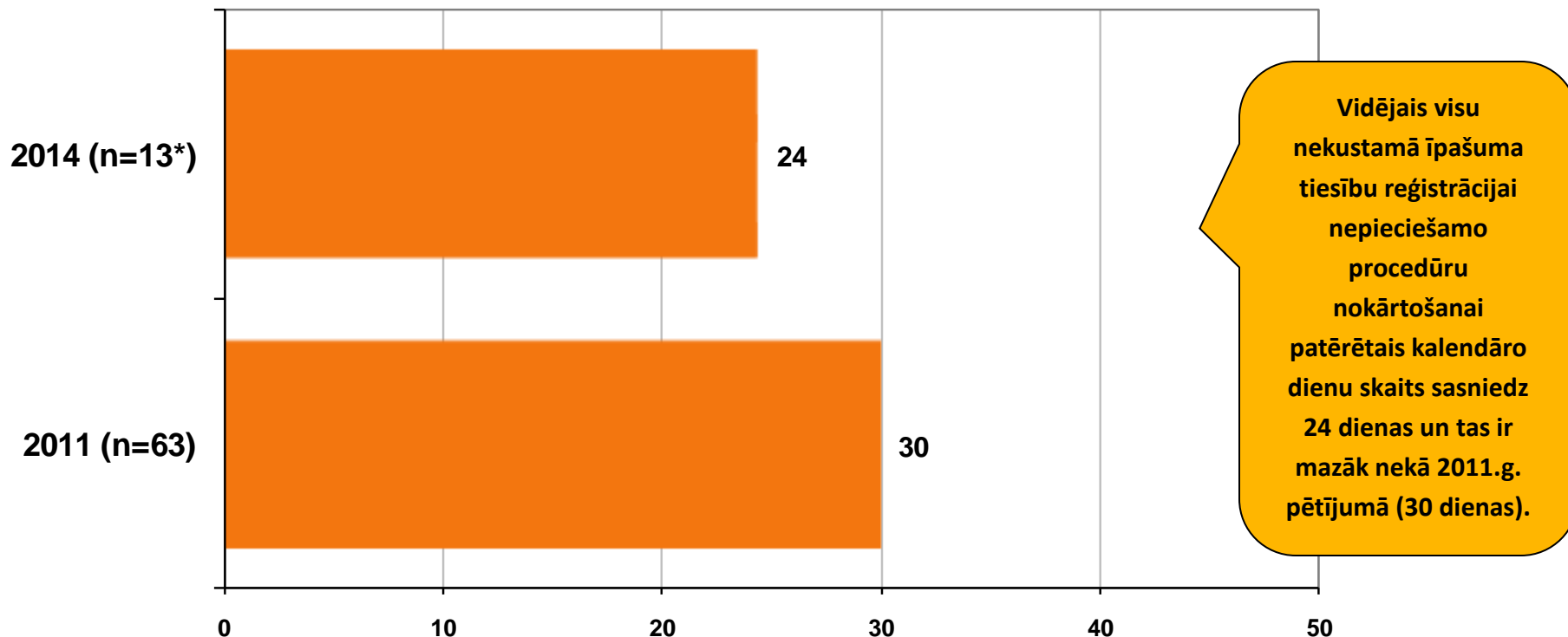
- topogrāfiskā plāna saņemšana, projekta izstrāde un saskaņošana;
- būvdarbi un instalācija, kuru veic Sadales tīkla apakšuzņēmējs, lai pieslēgtu objektu elektrības tīklam.

Uzņēmēju aptaujas galvenie rezultāti (7/13)

Saskaņojumu veikšanai nepieciešamais laiks

Vidējais visu nekustamā īpašuma tiesību reģistrācijai nepieciešamo procedūru nokārtošanai patērētais kalendāro dienu skaits
(Bāze (n) = respondenti, kuri kārtoja attiecīgās procedūras)

* -respondentu skaits nav pietiekami liels ($n < 30$), lai iegūtos rezultātus varētu vispārināt



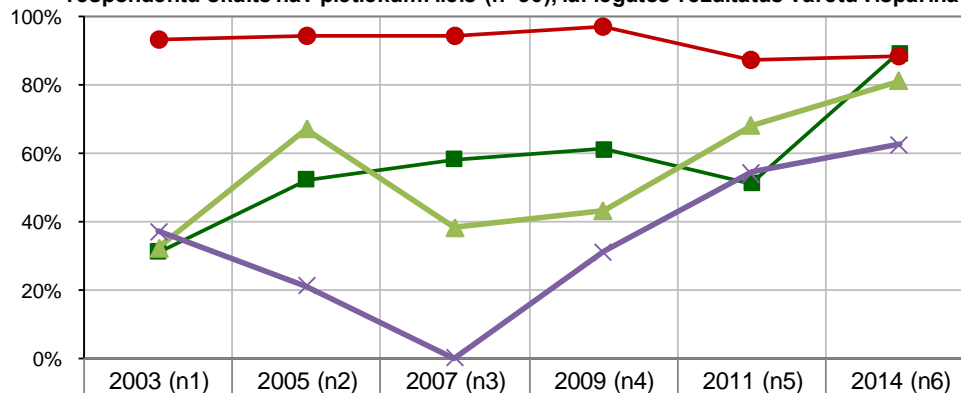
Uzņēmēju aptaujas galvenie rezultāti (8/13)

Oficiālās nodevas un citi oficiālie maksājumi

Uzņēmēji, kuri par attiecīgajām nekustamā īpašuma reģistrācijas procedūrām maksājuši oficiālās nodevas

(Bāze (n) = respondenti, kuri kārtoja attiecīgās procedūras)

*-respondentu skaits nav pietiekami liels (n<30), lai iegūtos rezultātus varētu vispārināt



■ Zemes teritorijas plānojuma/lokālplānojuma/detālplānojuma maiņa (n1=22*; n2=8*; n3=21*; n4=20*; n5=13*; n6=21*)	31%	52%	58%	61%	51%	89%
● Īpašumtiesību un citu tiesību, apgrūtinājumu reģistrācija Zemesgrāmatā (n1=120; n2=65; n3=99; n4=98; n5=68; n6=43)	93%	94%	94%	97%	87%	88%
▲ Apbūves lietošanas mērķa izmaiņas (n1=53; n2=16*; n3=26*; n4=22*; n5=15*; n6=16*)	32%	67%	38%	43%	68%	81%
✕ Paziņojuma saņemšana par pašvaldības atteikšanos no pirkuma tiesībām (n1=61; n2=26*; n3=50; n4=44; n5=30; n6=33)	37%	21%	0%	31%	54%	62%

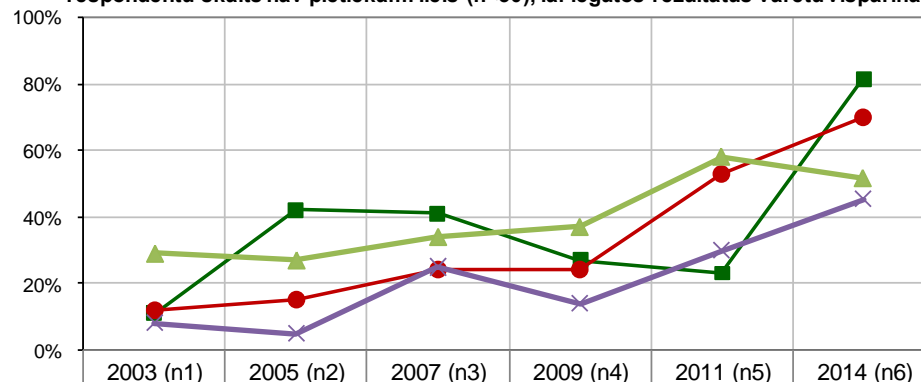
Uzņēmēju aptaujas galvenie rezultāti (9/13)

Maksājumi juristiem vai citiem konsultantiem

Uzņēmēji, kuri attiecīgo nekustamā īpašuma reģistrācijas procedūru kārtīšanai piesaistījuši juristus vai konsultantus

(Bāze = respondenti, kuri kārtīja attiecīgās procedūras)

*-respondentu skaits nav pietiekami liels (n<30), lai iegūtos rezultātus varētu vispārināt



■ Zemes teritorijas plānojuma/lokālplānojuma/ detālplānojuma maiņa (n1=22*; n2=8*; n3=21*; n4=20*; n5=13*; n6=21*)	11%	42%	41%	27%	23%	81%
● Apbūves lietošanas mērķa izmaiņas (n1=53; n2=16*; n3=26*; n4=22*; n5=15*; n6=16*)	12%	15%	24%	24%	53%	70%
▲ Īpašumtiesību un citu tiesību, apgrūtinājumu reģistrācija Zemesgrāmatā (n1=120; n2=65; n3=99; n4=98; n5=68; n6=43)	29%	27%	34%	37%	58%	52%
✕ Paziņojuma saņemšana par pašvaldības atteikšanos no pirkuma tiesībām (n1=61; n2=26*; n3=50; n4=44; n5=30; n6=33)	8%	5%	25%	14%	30%	45%

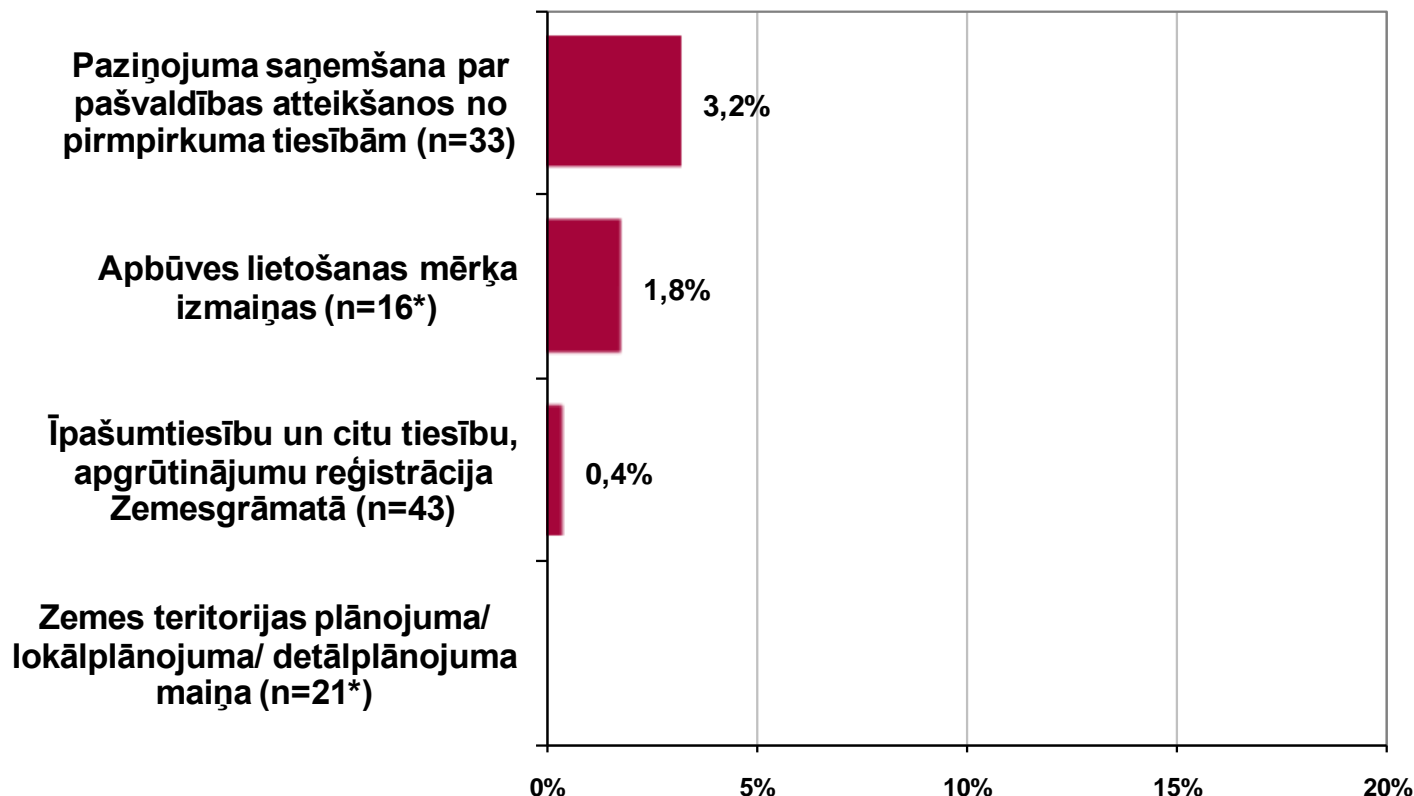
Uzņēmēju aptaujas galvenie rezultāti (10/13)

Korupcijas izplatība saistībā ar nekustamā īpašuma tiesību reģistrāciju

Uzņēmēji, kuri par attiecīgajām nekustamā īpašuma reģistrācijas procedūru veikšanu devuši kukuļus vai dāvanas

(Bāze (n) = respondenti, kuri kārtēja attiecīgās procedūras)

* -respondentu skaits nav pietiekami liels (n<30), lai iegūtos rezultātus varētu vispārināt



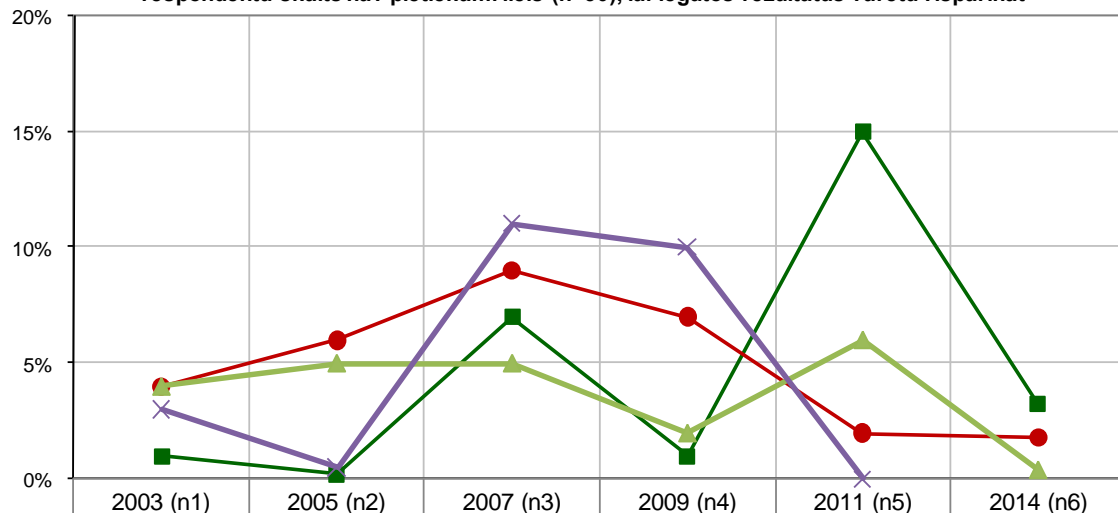
Uzņēmēju aptaujas galvenie rezultāti (11/13)

Korupcijas izplatība saistībā ar nekustamā īpašuma tiesību reģistrāciju

Uzņēmēji, kuri par attiecīgajām nekustamā īpašuma reģistrācijas procedūru veikšanu devuši kukuļus vai dāvanas

(Bāze = respondenti, kuri kārtēja attiecīgās procedūras)

*-respondentu skaits nav pietiekami liels (n<30), lai iegūtos rezultātus varētu vispārināt



<div>■</div> Paziņojuma saņemšana par pašvaldības atteikšanos no pirmpirkuma tiesībām (n1=61; n2=26*; n3=50; n4=44; n5=30; n6=33)	1%	0%	7%	1%	15%	3%
<div>●</div> Apbūves lietošanas mērķa izmaiņas (n1=53; n2=16*; n3=26*; n4=22*; n5=15*; n6=16*)	4%	6%	9%	7%	2%	2%
<div>▲</div> Īpašumtiesību un citu tiesību, apgrūtinājumu reģistrācija Zemesgrāmatā (n1=120; n2=65; n3=99; n4=98; n5=68; n6=43)	4%	5%	5%	2%	6%	0%
<div>×</div> Zemes teritorijas plānojuma/ lokālplānojuma/ detālplānojuma maiņa (n1=22*; n2=8*; n3=21*; n4=20*; n5=13*; n6=21*)	3%	1%	11%	10%	0%	

23.05.2014.

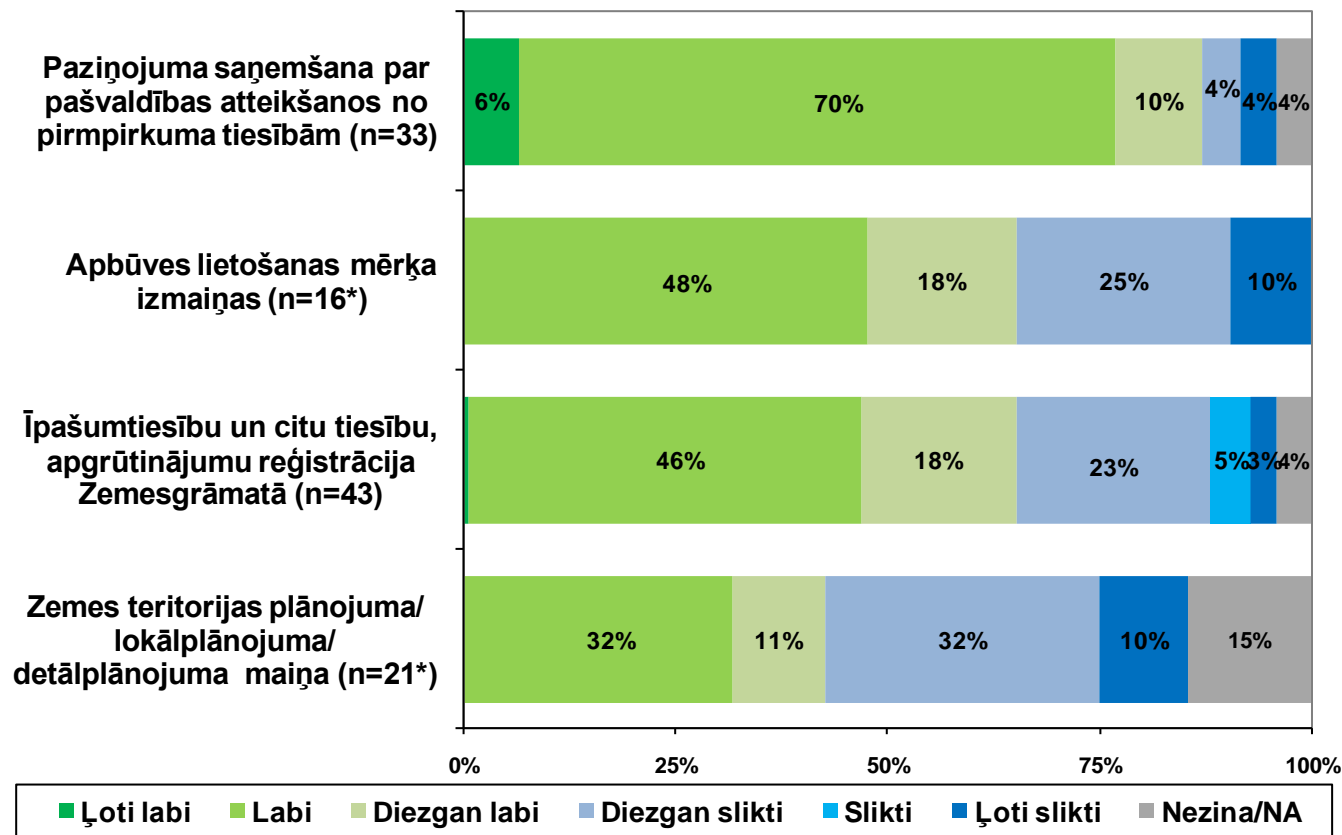
Uzņēmēju aptaujas galvenie rezultāti (12/13)

Nekustamā īpašuma tiesību reģistrācijas procedūru procesa kvalitātes vērtējums

Nekustamā īpašuma tiesību reģistrācijas procedūru procesa kvalitātes vērtējums

(Bāze (n) = respondenti, kuri veica attiecīgos saskanojumus/ procedūras)

*-respondentu skaits nav pietiekami liels (n<30), lai iegūtos rezultātus varētu vispārināt



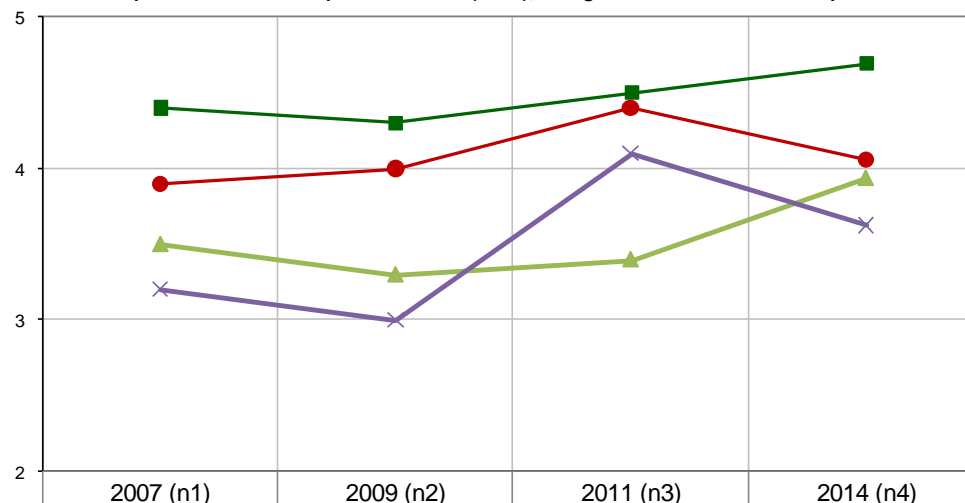
Uzņēmēju aptaujas galvenie rezultāti (13/13)

Nekustamā īpašuma tiesību reģistrācijas procedūru procesa kvalitātes vērtējums

Nekustamā īpašuma tiesību reģistrācijas procedūru procesa kvalitātes vidējais vērtējums
skalā no 1 (loti slikti) līdz 6 (loti labi)

(Bāze (n) = respondenti, kuri kārtoja attiecīgās procedūras)

*-respondentu skaits nav pietiekami liels (n<30), lai iegūtos rezultātus varētu vispārināt



	2007 (n1)	2009 (n2)	2011 (n3)	2014 (n4)
<div>■</div> Paziņojuma saņemšana par pašvaldības atteikšanos no pirkuma tiesībām (n1=46; n2=40; n3=28; n4=32)	4,4	4,3	4,5	4,7
<div>●</div> Īpašumtiesību un citu tiesību, apgrūtinājumu reģistrācija Zemesgrāmatā (n1=97; n2=95; n3=64; n=41)	3,9	4,0	4,4	4,1
<div>▲</div> Apbūves lietošanas mērķa izmaiņas (n1=24*; n2=22*; n3=13*; n=16*)	3,5	3,3	3,4	3,9
<div>×</div> Zemes teritorijas plānojuma/lokālplānojuma/detālplānojuma maiņa (n1=20*; n2=20*; n3=10*; n4=19*)	3,2	3,0	4,1	3,6

Galvenie secinājumi: Doing Business (1/2)

Valsts	2013	2014	Izmaiņas	Veiktās reformas
Lietuva	5	6	↓ -1	-
Dānija	7	7	-	-
Igaunija	14	15	↓ -1	-
Somija	25	26	↓ -1	-
Latvija	29	33	↓ -4	-
Čehija	28	37	↓ -9	Paaugstināta nekustamā īpašuma nodošanas nodokļa likme.
Zviedrija	36	38	↓ -2	Ieviesta jauna Zemesgrāmatas IT sistēma.
Polija	63	54	↑ 9	Digitalizēti reģistru ieraksti. Jauna pārvaldības sistēma attiecībā uz zemes un hipotēku reģistriem (2013).
Lielbritānija	71	68	↑ 3	Ieviesta elektroniska pieteikumu iesniegšana.

- 2014. gada Doing Business pētījumā Latvija ir zaudējusi savu pozīciju par 4 vietām (29. vieta 2013. gadā un 33. vieta 2014. gadā);
- Pēc Doing Business pētījuma datiem Latvija kopš 2012.gada vidus nav veikusi reformas, lai uzlabotu nekustamā īpašuma reģistrācijas procesu.

Galvenie secinājumi: Doing Business (2/2)

Kritērijs	Latvijā DB 2013	Latvijā DB 2014	Dānija	Igaunija	Somija	Lietuva	OECD 2014
Ilgums, dienas	18.0	18.0	4	17.5	14	2.5	24.1

- Lai gan Latvija DB2014 pētījumā nekustamā īpašuma reģistrācijas ilguma ziņā krietni apsteidz tādas valstis kā, piemēram, Poliju (35 dienas), kā arī vidējo OECD valstu rādītāju (24.1 dienas), jāsecina, ka pastāvīga attīstība ir ļoti būtiska, lai veiksmīgi konkurētu ar citām valstīm kā ,piemēram, Igauniju un Lietuvu.

Citu valstu pieredze

- **Lietuva:**

- a. Lietuvā nekustamā īpašuma reģistrāciju, kā arī izmaiņas reģistrā veic zvērināts notārs;
- b. Ja uzņēmējs vēlas veikt izmaiņas vai reģistrēt nekustamo īpašumu, viņam ir jāgriežas pie jebkura no zvērinātiem notāriem;
- c. Notāriem ir piekļuve IT sistēmai, kurā viņi var iesniegt un apstiprināt attiecīgos dokumentus;
- d. Šāda sistēma tiek uzskatīta par ātru un efektīvu.

- **Dānija:**

- a. Dānijā nekustamā īpašuma reģistrāciju var veikt jebkura fiziska persona internetā, izmantojot savu e-parakstu un fiziski neapmeklējot zvērinātu notāru vai atbildīgo institūciju.

Kopsavilkums

- **Uzņēmumu aptauja:**

- a. tikai neliela daļa – 2% uzskata nekustamā īpašuma reģistrācijas procesu kā šķērsli uzņēmējdarbībai,
- b. samērā neliela daļa 6,7% veikusi nekustamā īpašuma reģistrāciju vai pārreģistrāciju,
- c. atsevišķu saskaņojumu laiks varētu būt pārāk ilgs (zemes teritorijas plānojuma maiņai – 103 dienas) tomēr nelielais respondentu skaits neļauj vispārināt šos rezultātus.

- **Doing Business:**

Doing Business vērtējums Latvijai attiecībā uz nekustamā īpašuma reģistrācijas procesiem ir samazinājusies. Laika kritērijs ir tas, kurā būtu jāmeklē iespējamie uzlabojumi.

Izvirzītie priekšlikumi (1/2)

1. Termiņu, kas saistīti ar pašvaldību pirmpirkuma tiesībām, samazināšana un diferencēšana

Secinājumi

- MK noteikumi Nr. 919 „Noteikumi par vietējo pašvaldību pirmpirkuma tiesību izmantošanas kārtību un termiņiem” paredz, ka tajos gadījumos, kad vietējai pašvaldībai atsavināmais īpašums ir nepieciešams, tā pieņem lēmumu par tiesību izmantošanu vai atteikumu ne vēlāk kā **20 dienu laikā** pēc pirkuma līguma vai tā noraksta saņemšanas.
- Gadījumā, ja pašvaldībai īpašums nav nepieciešams, šis lēmums jāpieņem ne vēlāk kā **5 darbdienu laikā**.
- Pamatojoties uz intervijās gūto informāciju, **praksē pašvaldības pirmpirkuma tiesības izmanto reti**.
- Uzņēmumu aptaujas rezultāti parāda, ka, salīdzinājumā ar 2011. gadu, kad paziņojuma saņemšanai par pašvaldības atteikšanos no pirmpirkuma tiesībām vidēji uzņēmumi patērēja **16 dienas**, procesam nepieciešamo dienu skaits 2014. gadā ir pieaudzis līdz **24 dienām**.
- Kukuļdošana par pirmpirkuma tiesībām vēl aizvien ir izplatītāka nekā citās nekustamā īpašuma reģistrācijas procedūrās.
- Līdz ar to būtu pārvērtējams un analizējams termiņš – 20 dienas. Tāpat jāņem vērā, ka pašlaik visiem gadījumiem termiņš ir vienāds – 20 dienas neatkarīgi no tā sarežģītības pakāpes.

Ieteikumi

- Izvērtēt iespēju **samazināt lēmuma pieņemšanas termiņu uz 5-10 dienām** ar prasību informēt iesniedzēju par nepieciešamu papildus termiņu sarežģītos gadījumos, kā arī izvērtēt iespēju diferencēt termiņu vienkāršākiem un sarežģītākiem gadījumiem, vienlaicīgi izvērtējot iespēju diferencēt arī lielo (piemēram, Rīgas pašvaldības) un mazo pašvaldību termiņus.

Termiņi/ atbildīgais

31.12.2014./ EM

Izvirzītie priekšlikumi (2/2)

2. Termiņu, kas saistīti ar nepilsoņu, kā arī nerezidentu zemes iegādes piekrišanas saņemšanu, samazināšana

Secinājumi

- Iepriekšējos gados ir bijušas pozitīvas izmaiņas procesos, kas saistītas ar nekustamā īpašuma reģistrēšanu Zemesgrāmatā (MK noteikumi Nr. 898 „Noteikumi par zemesgrāmatu lūguma nostiprinājuma formām”).
- Tomēr uzņēmēji intervijās norāda, ka būtu pārvērtējams un analizējams LR Zemesgrāmatas likumā noteiktais termiņš nostiprinājuma lūgumu izskatīšanai (kas pašlaik ir līdz 10 dienām).
- Praksē ir izšķirami gadījumi (piemēram, hipotēkas dzēšana, īpašumtiesību pārreģistrēšana), kuri pēc būtības ir vienkāršāki un būtu veicami īsākā termiņā.
- Vienlaicīgi sarežģītiem gadījumiem termiņš - 10 dienas būtu optimāls.

Ieteikumi

LR Zemesgrāmatu likumā izvērtēt un atsevišķi izdalīt sarežģītos, kā arī vienkāršos gadījumus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma nostiprinājuma lūgumu izskatīšanu Zemesgrāmatā. Vienkāršākiem gadījumiem samazināt termiņu nostiprinājuma lūgumu izskatīšanai.

Termiņi/ atbildīgais

31.12.2014./ VARAM

Paldies par uzmanību!

Šī publikācija ir sagatavota kā materiāls par vispārējiem jautājumiem un nav uzskatāma par specifisku profesionālu konsultāciju. Jums nevajadzētu pieņemt jebkārus lēmumus, palaujoties uz šajā publikācijā iekļauto informāciju, bez iepriekšējas profesionālas konsultācijas saņemšanas. PricewaterhouseCoopers SIA nedod nekādas tiešas vai netiešas garantijas par publikācijā iekļautās informācijas precizitāti vai pilnību, un normatīvajos aktos pieļautajās robežās ne PricewaterhouseCoopers SIA, ne tās dalībnieki, darbinieki vai pārstāvji neuzņemas atbildību par sekām, kas radušās jums vai jebkurai trešajai personai, kas rīkojusies vai atturējusies no kādas darbības saskaņā ar šajā publikācijā iekļauto informāciju, kā arī par jebkuru lēmumu, kas pieņemts, balstoties uz šo publikāciju.

© 2014 PricewaterhouseCoopers SIA. Visas tiesības aizsargātas. Šajā dokumentā "PwC" nozīmē PricewaterhouseCoopers SIA, kas ir starptautiskā firmu tīkla PricewaterhouseCoopers International Limited dalībnieks, kurā katrai dalīborganizācijai ir atsevišķas un neatkarīgas juridiskās personas statuss.