

Konferencija:

**Ar Lietuva užtikrina duomenų prieinamumą ES Būsto paskolų direktyvos
įgyvendinimui?**

**NT rinkos duomenų
prieinamumo užtikrinimas
Estijoje, Latvijoje ir Lenkijoje**

Kęstutis Adamonis

Advokatas, partneris

2015 m. rugsėjo 21 d.



www.sorainen.com



Turinys

- Duomenų prieinamumo užtikrinimas ES būsto paskolos direktyvos prasme
- Duomenų prieinamumo užtikrinimo pagrindai Lietuvoje
- Duomenų prieinamumo ir kokybės Latvijoje, Estijoje ir Lenkijoje apžvalga
 - Nekilnojamojo turto registrai kaip centrinės duomenų bazės
 - Informacijos surinkimas į centrinės duomenų bazes
 - Prieinamumas prie duomenų, saugomų centralizuotose duomenų bazėse
 - Įkainiai už duomenų gavimą
 - Praktiniai pastebėjimai



Duomenų prieinamumo užtikrinimas ES būsto paskolos direktyvos prasme (1)

- ES Būsto paskolos direktyvos 19 str. 1 d. „Valstybės narės užtikrina, kad hipotekos paskolų teikimo tikslais jų teritorijoje būtų parengti patikimi gyvenamosios paskirties nekilnojamojo turto vertinimo standartai. Valstybės narės reikalauja, kad kreditoriai užtikrintų, kad tie standartai būtų taikomi jiems atliekant turto vertinimą arba kad jie imtųsi atsakingų veiksmų užtikrinti, kad tie standartai būtų taikomi, kai vertinimą atlieka trečioji šalis. Jeigu nacionalinės valdžios institucijos yra atsakingos už turto vertinimus atliekančių nepriklausomų vertintojų veiklos reguliavimą, jos užtikrina, kad jie laikytųsi galiojančių nacionalinių taisyklių.“
- ES Būsto paskolos direktyvos 19 str. 2 d. Valstybės narės privalo užtikrinti, kad turto vertinimus atliekantys vidaus ir išorės vertintojai turėtų tinkamą profesinę kvalifikaciją ir būtų pakankamai nepriklausomi nuo kreditų garantavimo proceso, kad jie galėtų pateikti nešališką ir objektyvų vertinimą, kuris turi būti pagrįstas dokumentais (...)“
- Nešališkas ir objektyvus turto vertinimas yra tiesiogiai susijęs su garantuojama prieiga prie rinkos sandorių duomenų ir tų duomenų apimtimi kokybe



Duomenų prieinamumo užtikrinimas ES būsto paskolos direktyvos prasme (2)



Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 6 straipsnis taip pat kaip ir direktyva numato:

„Turto arba verslo vertinimas atliekamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto ir verslo vertinimo metodais šiuose standartuose nustatytais vertinimo metodais.“

Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 14 str. numato turto vertintojo teisę „<...> naudotis valstybės institucijų ir įmonių informacija, kurios reikia turto ar verslo vertinimui atlikti“



Duomenų prieinamumo užtikrinimas Lietuvoje (1)

- Nekilnojamojo turto registro įstatymas reglamentuoja žemės, statinių ir kitų nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į nekilnojamuosius daiktus, šių teisių suvaržymų bei kitų įstatymų nustatytų juridinių faktų registravimą (pvz. sandorių šalis, kaina ir t.t.) nekilnojamojo turto registre.
- Nekilnojamojo turto registro valdytoja yra LR Teisingumo ministerija, o pats registro tvarkytojas yra valstybės įmonė Registrų centras.
- Registro centro pareigos pagal nuostatus:
 - <...> administruoti registro duomenų bazę, projektuoti ir diegti registro duomenų tvarkymo technologines priemones;
 - <...> organizuoti registro duomenų teikimą duomenų gavėjams;
 - <...> teisės aktų ir sutarčių nustatyta tvarka rengti ir teikti duomenų gavėjams statistinius registro duomenis.



Duomenų prieinamumo užtikrinimas Lietuvoje (2)

- Nekilnojamojo turto registro duomenys apie nekilnojamąjį daiktą, daiktines teises ir šių teisių turėtojus, daiktinių teisių suvaržymus, juridinius faktus ir kitas žymas, įregistruotus šiame registre, ir su šiais suvaržymais, juridiniais faktais ir žymomis susijusių asmenų duomenys **yra vieši**, išskyrus šio ir kitų įstatymų nustatytus ribojimus.
- Nekilnojamojo turto registro įstatyme nustatytas baigtinis sąrašas kam teikiama nekilnojamojo turto registro duomenys, priklausomai nuo to, kokio pobūdžio informacijos prašoma:
 - Savininkams;
 - Daiktinių teisių turėtojams;
 - Teismams;
 - Savivaldybėms;
 - Juridiniams asmenims, kurie užsiima draudimo verslu <...>;
 - Juridiniams asmenims, kurie teikia finansines paslaugas, susijusias su rizikos prisiėmimu ar kreditingumo vertinimu <...>;
 - Kiti asmenys, įstatymų nustatyta tvarka.



Duomenų prieinamumo ir kokybės Latvijoje, Estijoje ir Lenkijoje apžvalga





Nekilnojamojo turto registrai kaip centrinės duomenų bazės

	Kokios institucijos laikomos centralizuotomis duomenų bazėmis?	Valstybinė ar privati centralizuota duomenų bazė?
Latvija	Žemės knyga („Zemesgrāmata“) Nekilnojamojo turto kadastro sistema	Žemės knygą administruoja teismai Kadastro sistemą administruoja Žemės tarnyba
Estija	<ul style="list-style-type: none">• Žemės registras• Žemės tarnybos sandorių duomenų bazė	Žemės registrą administruoja teismai Sandorių duomenų bazė valdoma Žemės tarnybos
Lenkija	Nėra centralizuotos duomenų bazės. Egzistuoja 380 regioninių atskirų registrų	Valstybinės (apskričių) privačios, teikiančios tokias paslaugas, pvz: http://www.cenatorium.pl http://www.ebaza.obrn.pl



Informacijos surinkimas į centrinės duomenų bazes

Latvija	Centralizuota duomenų bazė sudaroma iš dokumentų, kurie pateikiami registrai registruojant sudarytą sandorį (nėra numatytas reikalavimas notarams teikti informaciją apie sudarytus sandorius)
Estija	Notarai teikia standartizuotą informaciją apie sudarytą sandorį registrams
Lenkija	Notarai teikia standartizuotą informaciją apygardos valdytojui apie sudarytą sandorį. Atitinkamame registre padaromas įrašas



Prieinamumas prie duomenų, saugomų centralizuotose duomenų bazėse

	Duomenų prieinamumas turto vertintojams / kitiems rinkos profesionalams	Duomenų atnaujinimo dažnumas
Latvija	Bet kas, pateikęs prašymą, turi teisę gauti duomenis iš registro. Gali būti sudaromos sutartys, kurių pagrindu duomenys turto vertinimui teikiami kas mėnesį	Informacija atnaujinama iš karto į registrą įrašius sandorį
Estija	Duomenys yra prieinami turto vertintojams bei kitiems suinteresuotiems asmenims. Gali būti sudaromos sutartys, kurių pagrindu duomenys turto vertinimui teikiami kas mėnesį	Informacija atnaujinama iš karto į registrą įrašius sandorį
Lenkija	Duomenys prieinami pateikus prašymą atitinkamos apygardos valdytojui	Informacija atnaujinama iš karto į registrą įrašius sandorį



Įkainiai už duomenų gavimą

Latvija	<p>Kiekvieną savaitę internetiniame puslapyje nemokamai pateikiama 10 didžiausių sandorių lentelė su bendrine informacija apie sandorių kainą, vietą, pobūdį ir t.t.</p> <p>Įkainis priklauso nuo informacijos dažnumo, tačiau sudarius sutartį – apie 80 EUR per mėnesį</p>
Estija	<p>Bendrinė informacija nemokamai teikiama visiems internetiniame puslapyje: http://www.maaamet.ee/kinnisvara/htraru/Start.aspx</p> <p>Specializuota (detalizuota) – ne daugiau kaip 100 EUR per mėnesį</p>
Lenkija	<p>Vienas prisijungimas prie registrų centro duomenų bazės 40 Zlotų (apie 9,5 EUR)</p>



Praktiniai duomenų prieinamumo ir pakankamumo aspektai

Latvija

- Registras nepateikia pilnos informacijos apie sandorio kainą – kartais kaina nurodoma be PVM, o kartais su PVM. Tai šiek tiek gali iškreipti turto vertinimą
- Duomenų prieinamumas užtikrinamas ir jų pakanka atlikti objektyvų ir nešališką turo vertinimą

Estija

- Retais atvejais šalys nenurodo tikrosios sandorio vertės, taip siekiant sumažinti mokesčius
- Duomenų kokybė gera, duomenų prieinamumas užtikrinamas ir jų pakanka atlikti objektyvų ir nešališką turto vertinimą

Lenkija

- Norint gauti duomenis, reikia pateikti prašymą konkrečios apygardos valdytojui
- Šiuo metu nėra vienos centralizuotos sistemos, kurioje būtų pateikiama informacija daugiau nei apie vieną apygardą
- Bendri duomenys prieinami visiems, tačiau detalizuoti duomenys prieinami tik asmenims, turintiems teisinį pagrindą



Šaltiniai





Ačiū už dėmesį!

Kęstutis Adamonis

2015 m. rugsėjo 21 d.

Vilnius

ESTONIA

Pärnu mnt 15
10141 Tallinn
phone +372 6 400 900
estonia@sorainen.com

LATVIA

Kr. Valdemāra iela 21
LV-1010 Riga
phone +371 67 365 000
latvia@sorainen.com

LITHUANIA

Jogailos 4
LT-01116 Vilnius
phone +370 52 685 040
lithuania@sorainen.com

BELARUS

ul Nemiga 40
220004 Minsk
phone +375 17 306 2102
belarus@sorainen.com

www.sorainen.com