

Nekustamā īpašuma iegāde Latvijā no Krievijas pilsoņiem: problēmas, sankcijas, banku ierobežojumi un naudas pārskaitījumi

Pēdējos gados mūsu klienti - Latvijas un ES pilsoņi - ir saskaršies ar problēmām, iegādājoties nekustamo īpašumu Latvijā no Krievijas pilsoņiem, kas ir kļuvis par īstu izaicinājumu. Sankciju un politisko pasākumu radītie ierobežojumi būtiski apgrūtina darījumu procesu, īpaši ņemot vērā Eiropas Savienības (ES) banku stingrās prasības. Analizēsim galvenās grūtības.

1. Banku operāciju ierobežojumi un sankcijas

Lielākā daļa nekustamā īpašuma pirkšanas un pārdošanas darījumu tiek veikti, izmantojot tā saukto darījuma kontu (Escrow account), kas tiek atvērts tikai konkrētam darījumam, kurā banka darbojas kā galvotājs gan pārdevējam, gan pircējam (banka nepārskaitīs naudu pārdevējam līdz brīdim, kamēr nekustamais īpašums netiks pārreģistrēts uz pircēja vārda, un, ja noteiktajā laikā nekustamais īpašums nepāriet pircēja īpašumā, banka atdos naudu pircējam). Tomēr Latvijas un citu Eiropas valstu bankas bieži atsakās atvērt darījumu kontus, ja viena no pusēm ir Krievijas pilsonis, baidoties no sankciju riskiem.

Protams, var veikt darījumu arī bez darījuma konta. Taču, pirmkārt, arī šajā gadījumā naudas pārskaitīšana no Latvijas bankas uz Krieviju vairumā gadījumu nav iespējama.

Otrkārt, vienai no pusēm ir jāuzņemas būtisks risks:

- vai nu pircējam jāveic priekšapmaksu, taču šādā gadījumā, ja kāda iemesla dēļ darījums netiek īstenots, piemēram, Zemesgrāmatā kādu tehnisku iemeslu dēļ atsaka reģistrāciju vai rodas kādi citi šķēršļi, pircējs saskarsies problēmu, kā atgūt savu naudu. Un pat aktīvi rīkojoties pārdevējam, kurš jau ir saņēmis naudu Krievijā, radīsies virkne grūtību - pirmā ir naudas atgriešana no Krievijas bankas uz Latvijas banku (jo būs problēmas ar naudas pārskaitīšanu uz Latviju no Krievijas bankas), bet otrā ir naudas pieņemšana no Krievijas bankas Latvijas bankā. Bet, ja pārdevējs izrādās negodīgs vai vienkārši neko nedara, lai atmaksātu naudu, tad naudas atgūšanas jautājums kļūst iluzors;

- vai nu pārdevējam ir jāpiekrīt īpašuma pārreģistrācijai uz pircēja vārda un tikai tad jāgaida no viņa pārskaitījums, kas pārdevējam parasti nav pieņemami.

2. Aizliegumi atvērt jaunus kontus

Daudzos gadījumos Latvijas bankas ir gatavas veikt darījumu tikai tad, ja Krievijas Federācijas pilsonim ir konts Latvijā, ES vai vismaz trešajā valstī (kas nav Krievijas Federācijā).

Kopš 2022. gada piekļuve banku pakalpojumiem ES Krievijas pilsoņiem ir kļuvusi ļoti ierobežota. Jaunu kontu atvēršana Krievijas pilsoņiem, kuriem nav uzturēšanās atļaujas Latvijā, nav iespējama. Turklāt vecie konti tiek slēgti.

Tā kā nav iespējas atvērt kontu pirkuma veikšanai, puses bieži vien ir spiestas meklēt alternatīvus risinājumus, kuri tomēr pastāv.

3. Grūtības ar naudas pārskaitīšanu uz Krieviju

Pat gadījumā, kad nekustamais īpašums tika veiksmīgi iegādāts un nauda ir ieskaitīta darījuma kontā Latvijā, naudas pārskaitīšana no Latvijas uz Krieviju joprojām ir ārkārtīgi sarežģīts uzdevums. Daudzām Eiropas, tostarp Latvijas bankām rodas jautājumu par iespēju pārskaitīt Krievijas pilsonim nekustamā īpašuma pārdošanas summu, ja tā pārsniedz 100 tūkstošus eiro.

Turklāt lielākā daļa banku ievieš savus aizliegumus vai ierobežojumus naudas pārskaitījumiem Krievijas pilsoņiem.

4. Juridiskie un administratīvie šķēršļi

Līdzās finansiāliem ierobežojumiem puses saskaras arī ar juridiskām grūtībām. Piemēram, var saskarties ar situāciju, kad Latvijas notārs atsakās noformēt darījumu. Pārdošanas process var aizkavēties sakarā ar nepieciešamību sniegt papildu dokumentus un informāciju u.c.

5. Ko nosaka likums

Nedz Eiropas, nedz Latvijas tiesību akti neaizliedz bankām veikt maksājumus Krievijas bankām (protams, tām, kurām nav pakļautas sankcijām).

Aizliegums pārsniegt 100 000 eiro sliksni bankas pārskaitījumiem, kas noteikts ES Regulā Nr. 833/2014 par ierobežojošiem pasākumiem saistībā ar Krievijas rīcību, kas destabilizē situāciju Ukrainā, neattiecas uz naudas pārskaitījumiem Krievijas pilsoņiem ārpus ES, jo īpaši, pārdodot nekustamo īpašumu. Tāpat nepastāv aizliegums Latvijas bankai pieņemt darījumu kontā summu, kas pārsniedz 100 000 eiro.

Tādējādi, vispārējai situācijai nav juridisku aizliegumu iegādāties nekustamo īpašumu no Krievijas Federācijas pilsoņiem un saņemt naudu Krievijas Federācijas pilsoņiem, tomēr, lai to panāktu praksē, ir nepieciešams rūpīgs darbs ar notāriem un bankām, ko var izdarīt profesionāli advokāti, kuri labi pārzina juridiskos aspektus un finansiālos ierobežojumus.



DMITRIJS NIKOLAJENKO
ZVĒRINĀTS ADVOKĀTS,
PARTNERIS

(+371) 67 313 315

DN@NJORDLAW.LV