



Finanšu izlūkošanas
dienests

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU UN BŪVNICĪBAS SEKTORA NOZIEDZĪGI IEGŪTU LĪDZEKĻU LEGALIZĀCIJAS RISKU NOVĒRTĒJUMS

2025



Satura rādītājs

I. IEVADS.....	3
II. Nekustamo īpašumu sektora NILL riski	4
1. Nekustamo īpašumu sektora NILL ievainojamība	4
2. Nekustamo īpašumu sektora NILL draudi	8
3. Nekustamo īpašumu sektora NILL risks un risku mazinošie pasākumi	13
III. Būvniecības sektora NILL riski	15
1. Būvniecības sektora NILL ievainojamība	15
2. Būvniecības sektora NILL draudi	16
3. Būvniecības sektora NILL risks un risku mazinošie pasākumi	18
SAĪSINĀJUMI UN TERMINI.....	20
Pielikums Nr.1 Ar NILL NĪ sektorā saistīto tiesas nolēmumu analīze	21

I. IEVADS

1. Darījumi ar NĪ vēsturiski ir bijis viens no iespējamajiem veidiem, kā veikt NILL gan Latvijā, gan globāli. Ņemot vērā NĪ darījumu un būvniecības sektora nepilnīgo pārraudzību, tie paver plašas iespējas NIL izvietojumam, noslēgšanai un integrācijai likumīgajā finanšu sistēmā, kā arī atvieglo NIL pārvietošanu starp vairākām noziedzīgajās iesaistītajām personām vai grupām. Turklāt gan NĪ, gan būvniecības sektors saistāmi ar ēnu ekonomiku un noziedzīgiem nodarījumiem nodokļu jomā.¹
2. NILL, izmantojot NĪ, var būtiski ietekmēt arī kopējo NĪ tirgu valstī. Londonas (Apvienotā Karaliste)² un Britu Kolumbijas (Kanāda)³ gadījumu analīze apliecina, ka NILL, izmantojot NĪ sektoru, būtiski palielina NĪ cenas, padarot NĪ iegādi nepieejamu lielākajai sabiedrības daļai. Abos gadījumos NĪ pieaugošajām cenām ir plašāka sociāli ekonomiskā ietekme uz sabiedrību (pieaugoša nevienlīdzība, zemāks dzīves līmenis), kā arī uz iedzīvotāju uzticību valsts institūcijām.
3. FATF 2022. gada izstrādātajā dokumentā "Vadlīnijas uz riskiem balstītai pieejai nekustamo īpašumu sektorā" akcentēti NILL riski NĪ sektorā starptautiskā mērogā. 53 % no FATF aptaujātajām valstīm atzina, ka NILL riski NĪ sektorā ir augsti vai vidēji augsti. Šajā pašā novērtēšanā konstatēts, ka 76 % NĪ sektorā strādājošajiem ir vāja vai ļoti vāja izpratne par NILL un TF riskiem.⁴
4. FATF rekomendācijās un pētījumos atsevišķi nav aplūkoti būvniecības sektora NILL un TF riski. Arī Novēršanas likums neparedz kontroles mehānismus, lai mazinātu būvniecības sektora NILL riskus. Vienlaikus, apzinoties būvniecības sektora vājo uzraudzību no NILL perspektīvas un augsto ēnu ekonomikas īpatsvaru tajā, tas tika definēts kā paaugstināta NILL riska pakalpojums NRA 2023.
5. Ņemot vērā būvniecības un NĪ sektora ciešo sasaisti, apzinoties augsto ēnu ekonomikas īpatsvaru būvniecības sektorā, tā vājo uzraudzību NILL kontekstā un attiecīgi izrietošo augsto ievainojamību, šis Risku novērtējums vērtē abus sektorus vienkopus.
6. Risku novērtējums izstrādāts ar mērķi veicināt atbildīgo valsts iestāžu, Novēršanas likuma subjektu un citu ieinteresēto personu izpratni par NILL riskiem, kas saistīti ar būvniecības un NĪ sektoru, kā arī tajos strādājošajiem komersantiem (tostarp Novēršanas likuma subjektiem). Apzinot ar abiem sektoriem saistītos riskus, NILL novēršanā iesaistītās personas var atbilstoši pārvaldīt attiecīgos riskus, piemērojot riskos balstītu pieeju.

¹ Pētījuma "Noziedzīgi nodarījumi nodokļu jomā un noziedzīgi iegūto līdzekļu legalizācija. Robežšķirtne, tipoloģijas un tiesu prakse" ziņojums, 17.-18. lpp. Pieejams: https://ppdb.mk.gov.lv/wp-content/uploads/2021/12/Noziedzīgi_nodarījumi_nodokļu_joma_PETIJUMS.pdf; Ēnu ekonomikas indekss Baltijas valstīs 2009.-2024. gadā. 20. lpp. Pieejams: https://www.sseriga.edu/sites/default/files/2025-06/%C4%92nu_ekonomikas_indekss_2009_2024_1.pdf

² Transparency International UK. Faulty Towers: Understanding the impact of overseas corruption on the London property market. 33.-34. lpp. Pieejams: https://tfl.ams3.cdn.digitaloceanspaces.com/media/documents/TIUK_Faulty_Towers_Web.pdf; The Economist. Why is it so easy to hide dirty money in Britain? Pieejams: <https://www.economist.com/films/2022/05/12/why-is-it-so-easy-to-hide-dirty-money-in-britain>

³ Expert Panel on Money Laundering in BC Real Estate. Combatting Money Laundering in BC Real Estate. 14. lpp. Pieejams: <https://www2.gov.bc.ca/assets/gov/housing-and-tenancy/real-estate-in-bc/combating-money-laundering-report.pdf>

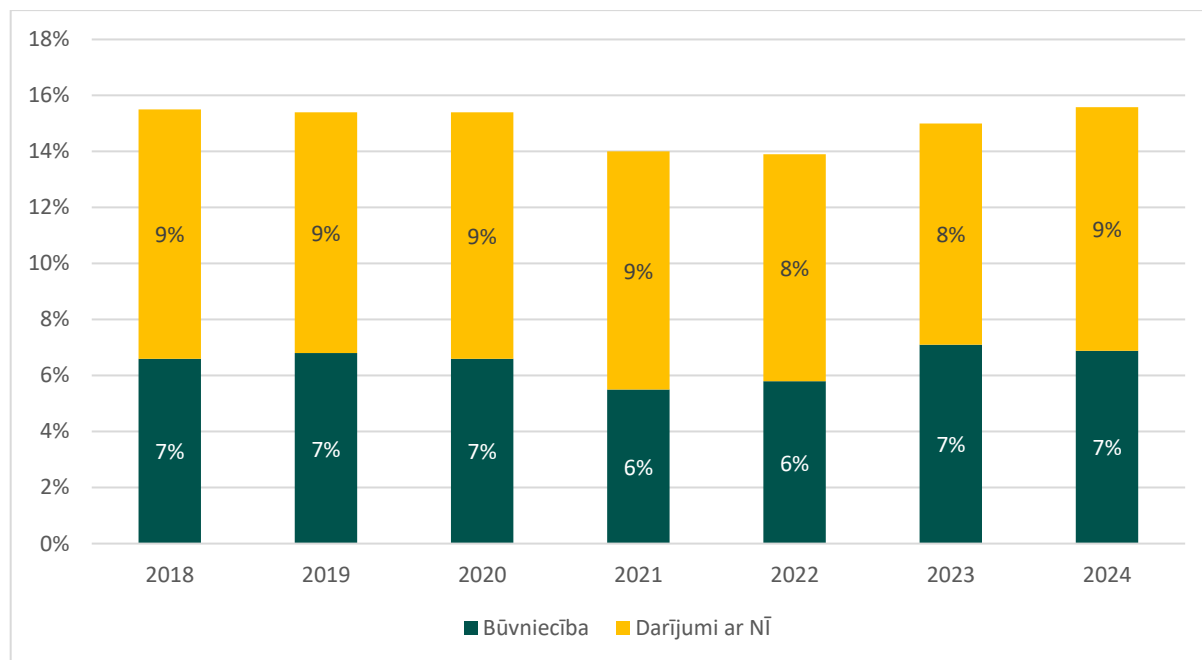
⁴ FATF. Guidance for a risk based approach: Real estate sector. 12. lpp. Pieejams: <https://www.fatf-gafi.org/content/dam/fatf/documents/recommendations/RBA-Real-Estate-Sector.pdf.coredownload.pdf>

II. Nekustamo īpašumu sektora NILL riski

1. Nekustamo īpašumu sektora NILL ievainojamība

7. Darījumi ar NĪ 2024. gadā veidoja nepilnus 9 % no kopējās pievienotās vērtības Latvijas ekonomikā. NĪ un būvniecības sektoram ir bijusi būtiska loma Latvijas ekonomikā (nedaudz zem 16 % no kopējās pievienotās vērtības 2024. gadā). Pēc aktivitātes sarukuma no 2021. līdz 2023. gadam abu sektoru nozīmīgums 2024. gadā pieaudzis līdz līmenim, kāds tas bija pirms Covid-19 pandēmijas (skat. attēlu Nr. 1).⁵

Attēls Nr.1 "NĪ un būvniecības sektora pievienotās vērtības īpatsvars Latvijas ekonomikā"



8. Ar NĪ sektoru saistītie Novēršanas likuma subjekti ir:

8.1. zvērināti notāri, zvērināti advokāti, citi neatkarīgi juridisko pakalpojumu sniedzēji, kad tie, darbojoties savu klientu vārdā un labā, sniedz palīdzību darījumu plānošanā vai veikšanā, piedalās tajos vai veic citas ar darījumiem saistītas profesionālas darbības sava klienta labā attiecībā uz NĪ, komercsabiedrības kapitāla daļu pirkšanu vai pārdošanu;

8.2. NĪ darījumu starpnieki;

8.3. finanšu iestādes (ieskaitot kredītiestādes).⁶

9. NĪ darījumu starpnieku un neatkarīgu juridisko pakalpojumu sniedzēju, kad tie, darbojoties savu klientu vārdā un labā, sniedz palīdzību darījumu plānošanā vai veikšanā, piedalās tajos vai veic citas ar darījumiem saistītas profesionālas darbības sava klienta labā attiecībā uz NĪ, komercsabiedrības kapitāla daļu pirkšanu vai pārdošanu, uzraudzības un kontroles institūcija ir Valsts ieņēmumu dienests. Zvērinātu notāru uzraudzības un kontroles institūcija ir Latvijas Zvērinātu notāru padome. Zvērinātu advokātu uzraudzības un kontroles institūcija ir Latvijas Zvērinātu advokātu padome. Latvijas Banka veic finanšu iestāžu un kredītiestāžu uzraudzību.

⁵ Oficiālais statistikas portāls. Iekšzemes kopprodukts un bruto pievienotā vērtība. Pieejams: <https://stat.gov.lv/lv/statistikas-temas/valsts-ekonomika/ikp-gada/2411-iekšzemes-kopprodukts-un-bruto-pievienota-vertiba?themeCode=IK>

⁶ Novēršanas likuma 3. panta pirmās daļas 1., 2., 4. un 6. punkts. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/178987#p3>

10. Latvijā spēkā esošais normatīvais regulējums nenosaka, ka NĪ darījuma veikšanas procesā kā uzraugam obligāti jābūt iesaistītam kādam Novēršanas likuma subjektam. Vienīgā likuma norma, kas paredz Novēršanas likuma subjektu iesaisti NĪ darījumu uzraudzībā, ir aizliegums fiziskām un juridiskām personām veikt NĪ atsavināšanas darījumu skaidrā naudā.⁷ Tas netieši nosaka, ka NĪ darījumi var notikt, tikai iesaistot finanšu iestādes. Vienlaikus normatīvie akti nenosaka prasību, ka iesaistītajām finanšu iestādēm jābūt reģistrētām Latvijā vai ES.
11. Aplēses par nekustamo īpašumu darījumu neredzamo daļu atšķiras. Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija aplēš, ka tikai 20 % no visiem ar NĪ saistītajiem darījumiem norisinās ar licencētu NĪ aģentu starpniecību.⁸ Ņemot vērā, ka NĪ aģenti ir Novēršanas likuma subjekti, bet to klātbūtne NĪ darījumos nav obligāta, kā arī, apzinoties pakalpojuma izmaksas, paredzams, ka augstākā riska klienti iekšzemē neiesaistīs NĪ aģentus darījumos, lai mazinātu darījumu un tajos iesaistīto pušu uzraudzību. Uz šādu problemātiku norāda fakts, ka no NĪ aģentiem laika posmā no 2018. gada 1. janvāra līdz 2025. gada 30. jūnijam ir saņemti 29 ziņojumi par aizdomīgiem darījumiem, no kuriem 24 ir saņemti no viena Novēršanas likuma subjekta.
12. Normatīvajā regulējumā noteiktie uzraudzības pasākumi NĪ aģentiem arī mazina ievainojamību. Papildus Novēršanas likumam⁹ NĪ aģentu darbību regulē arī Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums. Šis likums skaidri nosaka saistītos terminus, NĪ aģentu sniegtos pakalpojumus¹⁰, prasības, lai kļūtu par NĪ aģentu¹¹, kā arī nepieciešamās ikgadējās apmācības kvalifikācijas celšanai¹². Cita starpā Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums nosaka pienākumu NĪ aģentiem reģistrēties Ekonomikas ministrijas uzturētā nekustamā īpašumu darījumu starpnieku reģistrā.¹³
13. Atbilstoši Latvijas Zvērinātu notāru padomes sniegtajai informācijai 10–12 % NĪ darījumu tiek slēgti pie zvērināta notāra (paredzot, ka notārs sagatavo pirkuma līgumu). Papildus tam zvērināti notāri ir iesaistīti lielākajā daļā NĪ darījumu, nodrošinot nostiprinājuma līguma zemesgrāmatai parakstīšanu.¹⁴ Lai gan šis process neietver pirkuma līguma sagatavošanu, tādējādi nenodrošinot zvērinātiem notāriem visu nepieciešamo informāciju, lai veiktu padziļinātu personu un to izmantoto līdzekļu pārbaudi, augstākā riska darījumi var tikt identificēti arī šī procesa ietvaros.
14. Vienlaikus ir iespējams parakstīt nostiprinājuma līgumus, neiesaistot Novēršanas likuma subjektus, jo atbilstoši Bāriņtiesu likumam, ja viens no lūdzējiem ir deklarējis savu dzīvesvietu attiecīgās bāriņtiesas darbības teritorijā, darījumā iesaistīto pušu parakstu pārbaudi var veikt arī bāriņtiesa.¹⁵ Bāriņtiesas nav Novēršanas likuma subjekti. Lai mazinātu saistītos riskus, no 2024. gada ir izveidots process, kura ietvaros Zemesgrāmatu nodaļu tiesneši ziņo Finanšu izlūkošanas dienestam par darījumiem, kuros tie konstatējuši kādu no Finanšu izlūkošanas dienesta noteiktajiem paaugstināta NILL riska indikatoriem.

⁷ Likuma "Par nodokļiem un nodevām" 30. panta 1⁽⁶⁾ daļa. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/33946#p30>

⁸ Neregistrēto makleru darbības ierobežojošie pasākumi un aktivitātes. LV portāls, 28.07.2022.

Pieejams: <https://lvportals.lv/dienaskartiba/343323-neregistreto-makleru-darbibas-ierobezojosie-pasakumi-un-aktivitates-2022>

⁹ Atbilstoši Novēršanas likuma 11. panta 9. daļai NĪ aģenti klienta izpētes pasākumus veic attiecībā uz personu, ar kuru klients slēdz darījumu par nekustamā īpašuma pirkšanu, pārdošanu vai iznomāšanu, un dara to pirms šāda darījuma noslēgšanas.

¹⁰ Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 1. pants. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/315656>

¹¹ Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 4. pants un 7. pants. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/315656>

¹² Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 13. pants. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/315656>

¹³ Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku reģistrs. Pieejams: <https://www.em.gov.lv/lv/nekustama-ipasuma-darijumu-starpnieku-registrs>

¹⁴ Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 60. pantam.

¹⁵ Atbilstoši Bāriņtiesu likuma 61. panta pirmās daļas 8. punktam.

15. Jāakcentē arī, ka, ja darījums notiek ar Latvijas kredītiestāžu iesaisti, šajos gadījumos tiek veikta NĪ darījumu pārbaude.¹⁶ Finanšu izlūkošanas dienesta veiktā NĪ darījumu analīze liecina, ka 98 % NĪ darījumu iesaistīta ir vismaz viena Latvijas finanšu iestāde (vai nu pircējam nosūtot vai pārdevējam saņemot darījumā iesaistītos līdzekļus savā Latvijas finanšu iestādes norēķinu kontā).¹⁷ No atlikušajiem 2 % darījumu pusē vismaz viena no darījumā iesaistītajām finanšu iestādēm ir reģistrēta EEZ dalībvalstī. Attiecīgi tikai 1 % no NĪ darījumiem notiek starp pusēm, kas darījuma veikšanā izmanto tikai trešo valstu finanšu iestādes.
16. Neskatoties uz nelielo darījumu īpatsvaru, kas notiek, iesaistot tikai finanšu iestādes, kas reģistrētas ārpus Latvijas, jāņem vērā, ka šo darījumu skaits un potenciāli iesaistītās summas tāpat kopā veido ievērojamu apjomu, kas var būt saistīts gan ar NILL, gan ar nodokļu nenomaksu. Izmantojot Tiesu administrācijas sagatavotos datus par visiem NĪ darījumiem 2024. gadā, var secināt, ka kopumā gada laikā varētu būt notikuši vairāk nekā 800 šādi paaugstināta riska darījumi aptuveni 60 miljonu eiro vērtībā.¹⁸

Piemērs Nr. 1

Persona A (trešās valsts pilsonis) ārvalstīs ir veikusi noziedzīgus nodarījumus. NIL tiek izvietoti un strukturēti ar dažādu mehānismu palīdzību, tostarp veicot pārskaitījumus starp vairākām ārvalstīs reģistrētām juridiskām personām un to ārvalstīs reģistrēto finanšu iestāžu kontiem.

NIL tiek integrēti, Personas A laulātajam (arī trešās valsts pilsonē) iegādājoties NĪ Latvijā. Nopirkta tiek privātmāja Pierīgā no Latvijā reģistrētas juridiskās personas, veicot bezskaidras naudas maksājumu uz pārdevēja kontu citā ES dalībvalstī. NĪ darījumā nav iesaistīti Novēršanas likuma subjekti (NĪ aģenti, zvērināti notāri vai Latvijas kredītiestādes).

Lai gan šis NĪ darījums neparedz NĪ aģentu vai zvērinātu notāru iesaisti līgumu sagatavošanā, kā arī neiesaista Latvijas finanšu sektora iestādes, Finanšu izlūkošanas dienests saņemtu informāciju par šo darījumu no Zemesgrāmatu tiesnešiem atbilstoši izstrādātajiem riska kritērijiem.

17. Ar NĪ sektoru saistītie ziņojumi par aizdomīgiem darījumiem arī apliecina finanšu sektora iestāžu nozīmīgo lomu NĪ darījumu uzraudzībā. 2024. gadā 85 % no Finanšu izlūkošanas dienesta saņemtajiem ziņojumiem par aizdomīgiem darījumiem, kas bija saistīti ar NĪ sektoru, saņemti no finanšu sektora. Zvērināti notāri iesniedza 10 % no šādiem ziņojumiem, pārējos Finanšu izlūkošanas dienestam saņemot no citiem nefinanšu sektora ziņotājiem, piemēram, NĪ aģentiem, ārpakalpojuma grāmatvežiem, auditoriem u. c.
18. Laika posmā no 2018. līdz 2023. gadam iesaldēti 110 NĪ.¹⁹ Šīs iesaldēšanas veiktas, balstoties uz norādīto iestāžu ziņojumiem par aizdomīgiem darījumiem. Vairāk nekā 90 % šo iesaldēšanu veiktas, balstoties uz ziņojumiem par aizdomīgiem NĪ darījumiem laika posmā no 2010. līdz 2016. gadam, kas saņemti no likvidējamajām kredītiestādēm, tādējādi primāri atspoguļojot Latvijas vēsturisko riska profilu (Latvija kā reģionāls finanšu centrs). Latvijai vairs neesot reģionālam finanšu centram, būtiski samazinājies arī iesaldēto NĪ skaits (skat. attēlu Nr. 2).

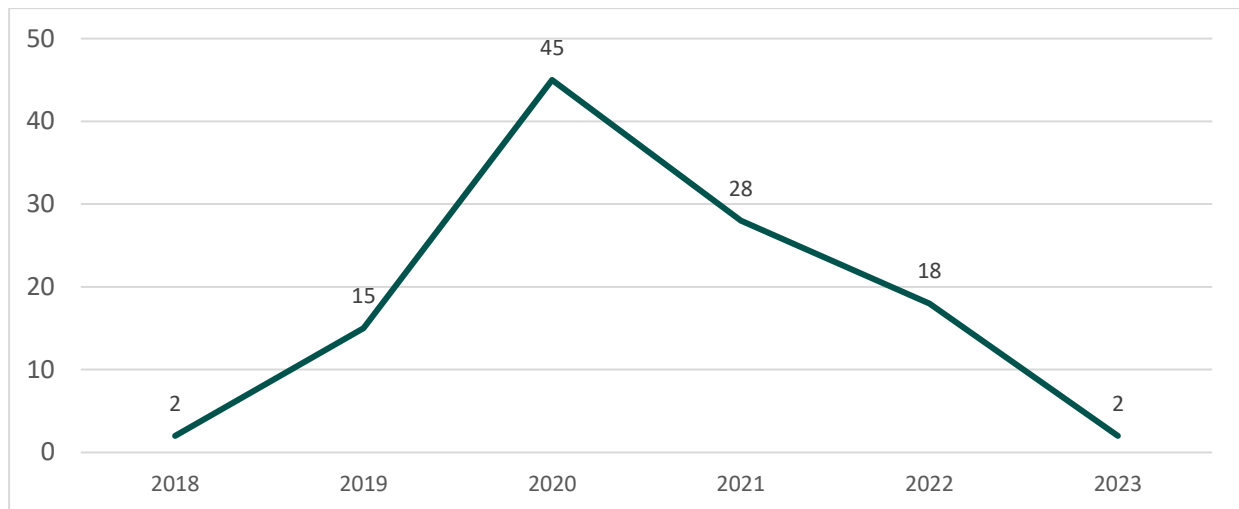
¹⁶ Vienlaikus svarīgi akcentēt, ka finanšu iestādes neveic katrā NĪ darījumā iesaistīto personu vai to izmantoto līdzekļu izcelsmes izpēti, bet, izmantojot riskos balstītu pieeju, konstatē aizdomīgākos darījumus, kuri tad tiek pētīti detalizētāk.

¹⁷ Veikta reprezentatīvas nekustamo īpašumu darījumu atlases analīze (500 darījumi), ietverot visus darījumus iesaistītos nekustamo īpašumu veidus atbilstošās proporcijās.

¹⁸ Vidējā NĪ darījuma summa 2024. gadā bija aptuveni 47 tūkstoši eiro. Finanšu izlūkošanas dienesta veiktās izpētes ietvaros tika konstatēts, ka vidējā darījuma summa paaugstināta riska NĪ darījumos bija 72 tūkstoši eiro.

¹⁹ 2024. gadā un 2025. gada pirmajos sešos mēnešos netika iesaldēts neviens NĪ.

Attēls Nr. 2 "NĪ skaits attiecībā uz kuriem izdoti FID rīkojumi par iesaldēšanu"



19. NĪ sektora ievainojamība saistīta arī ar Imigrācijas likuma 23. panta pirmās daļas 29. punktā noteiktajām tiesībām ārvalstu rezidentiem pieprasīt TUA uz laiku, kas nepārsniedz piecus gadus, ja Latvijas teritorijā ir iegādāts NĪ, kas ir vērts 250 000 EUR vai vairāk.²⁰ Būtiska daļa no FID iesaldētajiem NĪ laika posmā no 2018. līdz 2023. gadam bija saistīti ar trešo valstu pilsoņiem, kuri ar ieguldījumu NĪ mēģināja iegūt TUA Latvijā.
20. Minētā Imigrācijas likuma norma ir papildināta ar NILL ievainojamību mazinošiem nosacījumiem, tostarp paredzot, ka samaksa par NĪ veicama bezskaidras naudas norēķinu veidā un NĪ jāiegādājas no Latvijas Republikā vai ES dalībvalstī, Eiropas Ekonomikas zonas valstī vai Šveices Konfederācijā reģistrētas juridiskās personas, kura ir nodokļu maksātāja Latvijas Republikā Latvijas Republikas nodokļu jomu reglamentējošu normatīvo aktu izpratnē, vai no fiziskās personas, kura ir Latvijas pilsonis, Latvijas nepilsonis, ES pilsonis vai ārzemnieks, kurš Latvijas Republikā uzturas ar derīgu Latvijas Republikas izsniegtu uzturēšanās atļauju.²¹
21. NILL ievainojamību, kas saistīta ar iespēju iegūt TUA Latvijā, ieguldot NĪ, mazina 2022. gada 24. septembra grozījumi Imigrācijas likumā, kas nosaka Finanšu izlūkošanas dienestu kā vienu no kompetentajām iestādēm, pamatojoties uz kuras informāciju, TUA izsniegšana vai reģistrācija var tikt atteikta²² vai anulēta²³.
22. Papildus NILL ievainojamību mazinošs faktors vēsturiski bija TUA iegūšanai nepieciešamās ieguldījuma summas pieaugums 2014. gadā no 142 000 EUR uz 250 000 EUR.²⁴
23. Tomēr, līdzīgi kā saistībā ar NĪ darījumiem, kopumā normatīvais regulējums nenosaka, ka NĪ iegādes procesā obligāti jābūt iesaistītam kādam Novēršanas likuma subjektam. Lai gan NĪ iegāde veicama ar bezskaidras naudas pārskaitījumu (t.i., iesaistot finanšu

²⁰ Imigrācijas likuma 23. panta pirmās daļas 29. punkts. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/68522#p23>

²¹ Imigrācijas likuma 23. panta pirmās daļas 29. punkts un tā apakšpunkti. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/68522#p23>

²² Imigrācijas likuma 34. panta pirmās daļas 19. punkts. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/68522#p34>

²³ Imigrācijas likuma 35. panta pirmās daļas 23. punkts. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/68522#p34>

²⁴ Jebkuras investīciju TUA programmas NILL risks izriet no tās pieejamības investoriem. Investīciju summa, kas nepieciešama, lai iegūtu "zelta vīzu", ir pirmais un vienkāršākais risku mazināšanas pasākums. Lielākā daļa personu, kurām ir NIL, izvēlēsies "lētāku variantu", lai samazinātu risku gadījumā, ja līdzekļi vai attiecīgais īpašums tiek arestēts un konfiscēts. Līdz ar to valstis ar augstākām investīciju sliekšņiem, visticamāk, piesaistīs mazāku interesi no augsta riska personām. Tikmēr valstis, kur uzturēšanās vai pilsonības tiesību iegūšana ir lēta, visticamāk, saņems vairāk pieteikumu no augsta riska personām.

sektora iestādes)²⁵, nav noteikts, ka kādai no darījumā iesaistītajām pusēm jāizmanto Latvijā vai ES reģistrēta kredītiestāde.

24. Ņemot vērā Krievijas Federācijas īstenoto un Baltkrievijas Republikas atbalstīto karu pret Ukrainu, sākot no 2022. gada 24. septembra, ne uz Krievijas Federācijas, ne uz Baltkrievijas Republikas pilsoņiem Imigrācijas likuma 23. panta pirmās daļas 29. punktā noteiktās tiesības neattiecas.²⁶ Šie grozījumi pēdējos gados būtiski mazināja NILL risku, kas saistīts ar TUA programmu un ieguldījumiem NĪ, jo vēsturiski NILL caur Latvijas NĪ sektoru visbiežāk veica šo divu valstu pilsoņi.
25. Ievainojamību papildus mazina arī Nacionālo drošību apdraudošo darījumu ierobežošanas likums (stāties spēkā 2025. gada 3. jūlijā), kas aizliedz Krievijas Federācijai un Baltkrievijas Republikai, abu valstu pilsoņiem un juridiskajām personām, kā arī juridiskajām personām un veidojumiem, kuros Krievijas Federācijas vai Baltkrievijas Republikas personām pieder vismaz 25 % no pamatkapitāla daļām, iegūt NĪ vai tā daļu Latvijā.²⁷
26. NILL ievainojamību palielina iespēja NĪ iegūt netieši, iegādājoties kontrolējošu kapitāldaļu juridiskajā personā, kurai pieder NĪ. Šādos gadījumos faktiskā īpašumtiesību maiņa (no vienas fiziskas personas uz citu) netiek reģistrēta Zemesgrāmatā, jo NĪ kontrolējošā juridiskā persona paliek nemainīga. Turklāt arī darījumos ar juridisko personu kapitāldaļām nav obligāta Novēršanas likuma subjektu klātbūtne. Tādējādi pastāv iespēja veidot fiktīvas juridiskās personas ar mērķi necaurspīdīgi pārdot NĪ, vienlaikus potenciāli izvairoties no visu saistošo nodokļu nomaksas un darījumā iesaistīto pušu identifikācijas vai pārbaudes.²⁸

Piemērs 2

NĪ pieder Latvijā reģistrētai juridiskai personai (persona A). Krievijas Federācijas pilsonis (persona B) vēlas veikt NILL, iegādājoties NĪ Latvijā. Vienlaikus personai B ir aizliegts iegūt NĪ vai tā daļu Latvijā atbilstoši Nacionālo drošību apdraudošo darījumu ierobežošanas likumam. Persona B nolemj iegādāties kontrolējošu kapitāldaļu personā A, tādējādi iegūstot īpašumtiesības pār attiecīgo NĪ. Lai mazinātu darījuma redzamību, darījums par personas A kapitāldaļām notiek starp divām Latvijā neregistrētām finanšu iestādēm. Īpašumtiesību maiņa pār īpašumu notiek netieši, tāpēc tā netiek fiksēta Zemesgrāmatā.

2. Nekustamo īpašumu sektora NILL draudi

27. Vēsturiski galvenais drauds Latvijas NĪ sektoram bija saistīts ar Latvijas pirmo riska profilu (Latvija kā reģionāls finanšu centrs) un ieguldījumiem, ko veikuši trešo valstu pilsoņi, it īpaši no valstīm ar paaugstinātu NILL risku.
28. 63 % NĪ, attiecībā uz kuriem Finanšu izlūkošanas dienests ir izdevis iesaldēšanas rīkojumus, ir saistīti ar trešo valstu (pamatā NVS) pilsoņiem, kuri ieguldījuši NĪ, lai saņemtu TUA Latvijā. Šie Finanšu izlūkošanas dienesta rīkojumi izdoti saistībā ar NĪ, kas iegādāti laika posmā no 2010. līdz 2016. gadam. Šis laika posms arī saistīts ar lielāko trešo valstu pilsoņu ieguldījumu apjomu Latvijas NĪ sektorā ar mērķi iegūt TUA (skat. attēlu Nr. 3).

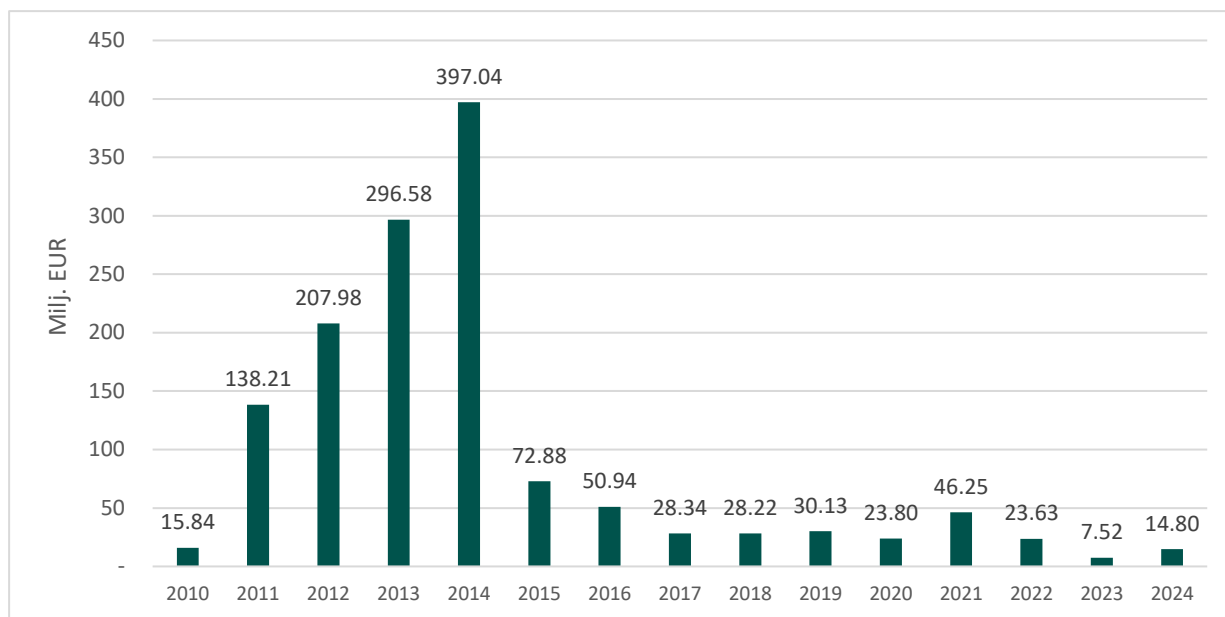
²⁵ Imigrācijas likuma 23. panta pirmās daļas 29. punkts. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/68522#p23>

²⁶ 2022. gada 22. septembra likums "Grozījumi Imigrācijas likumā". Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/335817>

²⁷ Nacionālo drošību apdraudošo darījumu ierobežošanas likums. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/361619>

²⁸ Sankciju pārkāpumu riskus mazina pārbaudes un uzraudzības mehānismi, ko ieviesis Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs.

Attēls Nr. 3 "Trešo valstu pilsoņu ieguldījumi Latvijas NĪ sektorā ar mērķi iegūt TUA Latvijā, milj. EUR"



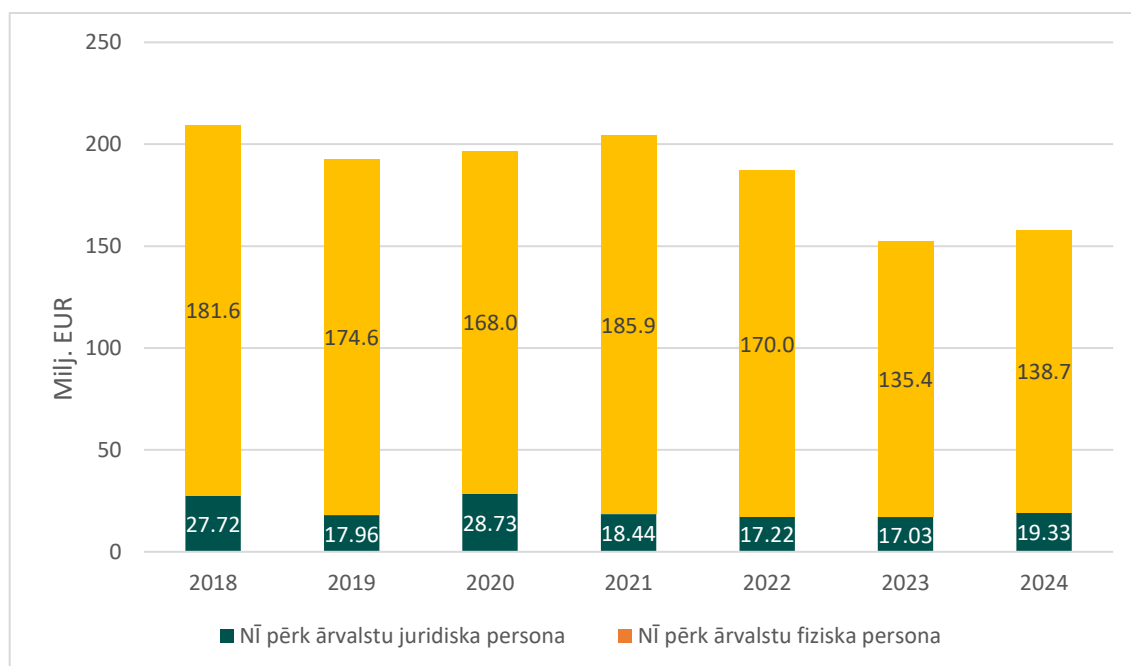
29. Straujākais ieguldījumu kritums novērojams starp 2014. un 2015. gadu pēc Krievijas Federācijas veiktās Krimas aneksijas un uzsāktā kara Ukrainas austrumos.²⁹ Interesi mazināja arī 2014. gadā notikušais pieaugums nepieciešamajā investīciju apjomā, kas skaidrots Risku novērtējuma 23. rindkopā. Tā kā Krievijas Federācijas un Baltkrievijas Republikas pilsoņi ir ieguldījuši 74% no kopējās ar ieguldījumu TUA programmu saistītās summas, liegums tieši šo valstu pilsoņiem iegūt ieguldījumu TUA Latvijā 2022. gadā³⁰ padarīja jau tā sarūkošo investīciju programmu par salīdzinoši nebūtisku (14,8 miljoni EUR ieguldīti 2024. gadā, jeb 96% kritums pret 2014. gadu). NILL draudi, kas ir saistīti ar Latvijas NĪ tirgu un investīciju TUA programmu samazinājās tikpat būtiski, jo vēsturiski vairāk nekā 80% Finanšu izlūkošanas dienesta nosūtīto materiālu tiesībaizsardzības iestādēm par ieguldījumu TUA ieguvējiem bija saistīti ar Krievijas Federācijas un Baltkrievijas Republikas pilsoņiem, lielākajai daļai atlikušo materiālu esot saistītiem ar citu NVS vai bijušo NVS valstu pilsoņiem (piemēram, Ukrainu vai Azerbaidžānu).
30. Nerezidentu interese par Latvijas NĪ sektoru saglabājas pietiekoši augsta, lai gan ir redzams kritums no 2018. gada, kad kopējais nerezidentu ieguldītā summa Latvijas NĪ sektorā sasniedza teju 210 milj. EUR gadā (skat. Attēlu Nr. 4). 24,4% ieguldījumu kritums atspoguļo gan izmaiņas Imigrācijas likumā un mazināto Krievijas Federācijas un Baltkrievijas Republikas pilsoņu vēlmi iegādāties NĪ Latvijā, gan ārvalstnieku kopumā mazāko interesi par Latvijas NĪ tirgu, apzinoties reģiona pēdējo gadu ģeopolitisko nestabilitāti.³¹

²⁹ Lai gan Imigrācijas likums netika grozīts, lai noteiktu stingrākus kontroles mehānismus Krievijas Federācijas pilsoņiem, sabiedrības attieksme Krievijā (lielākais ieguldījumu avots) pret Latviju būtiski pasliktinājās, novedot pie mazāka mēroga ekonomiskās, kulturālās un politiskās sadarbības.

³⁰ 2022. gada 22. septembra likums "Grozījumi Imigrācijas likumā". Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/335817>

³¹ Visi NĪ darījumi (arī tie, kuros iesaistīti ārzemnieki) ir pakļauti tiem pašiem NILLTPFN kontroles mehānismiem un riskus mazinošajiem pasākumiem kā jebkurš cits NĪ darījums.

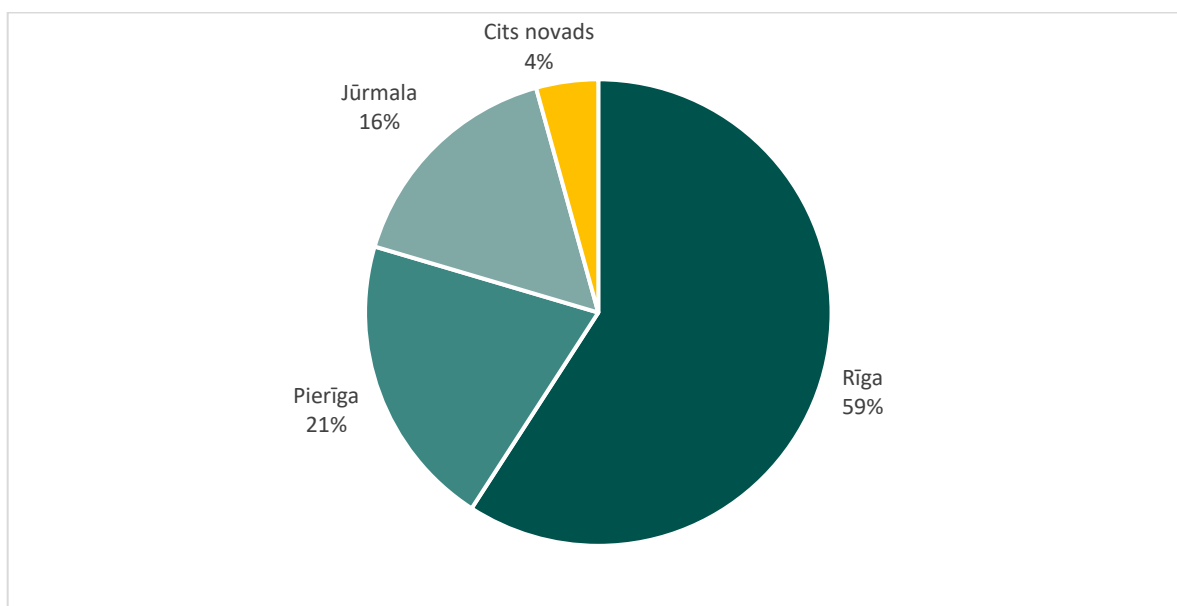
Attēls Nr. 4 "Darījumu, kuros NĪ pircējs ir nerezidents (fiziska vai juridiska persona), summas milj. EUR



31. Vērtējot NĪ, par kuriem Finanšu izlūkošanas dienests ir izdevis iesaldēšanas rīkojumus, secināms, ka NIL tiek galvenokārt ieguldīti NĪ iegādei Rīgā un Pierīgā.³² 96% no visiem NĪ, par kuru iegādē izmantotajiem līdzekļiem ir pamatotas aizdomas, ka tie ir iegūti noziedzīgi, atrodas Rīgā, Jūrmalā vai novados, kas veido Pierīgas statistikas reģionu.

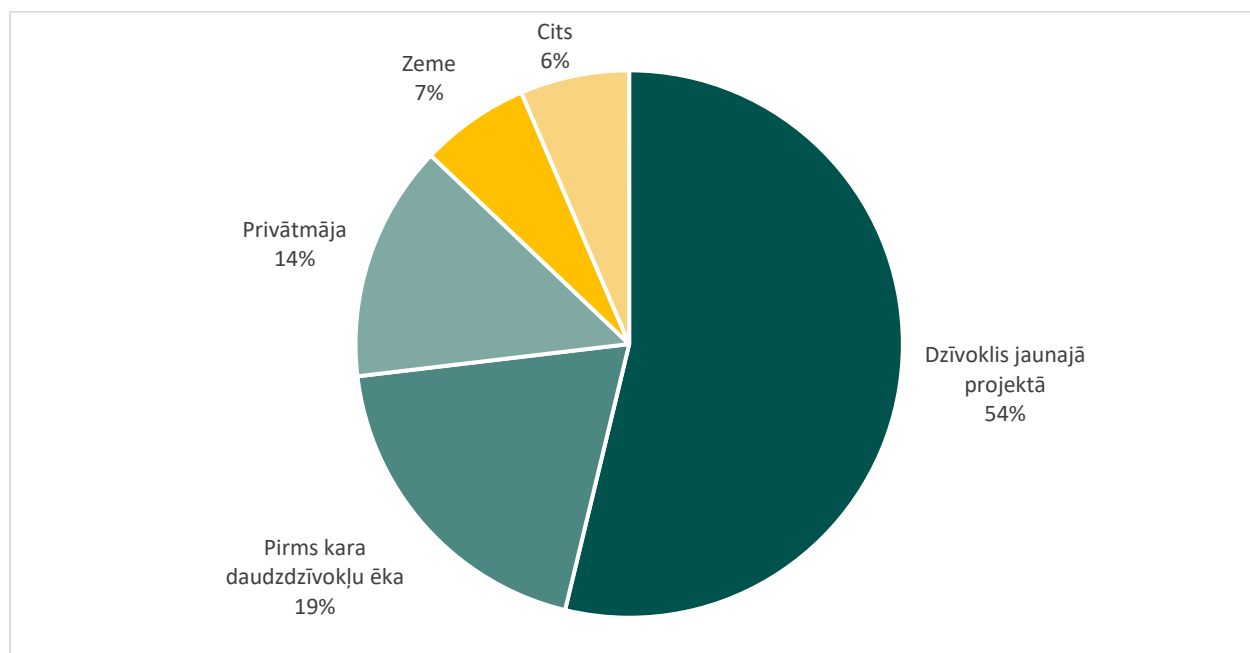
³² Atbilstoši Ministru kabineta rīkojumā Nr. 911 "Par Latvijas Republikas statistiskajiem reģioniem un tajos ietilpstošajām administratīvajām vienībām" noteiktajām statistiskos reģionus sastādošajām vienībām. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/328252>

Attēls Nr. 5 "NĪ, par kuriem Finanšu izlūkošanas dienests ir izdevis iesaldēšanas rīkojumus, atrašanās vieta"



32. Visbiežākais NĪ veids, kurā tiek ieguldīti NĪL, ir jaunie dzīvokļu projekti Rīgā un Jūrmalā, dzīvokļi Rīgas centrā, kā arī privātmājas Pierīgā.

Attēls Nr. 6 "NĪ, par kuriem Finanšu izlūkošanas dienests ir izdevis iesaldēšanas rīkojumus, veids"



33. Vērtējot statistikas tendences saistībā ar reģioniem un NĪ tipu, novērojams, ka NĪL, iegādājoties kvalitatīvu NĪ Latvijas ekonomiski dinamiskākajā reģionā, ir arī investīcija. Atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes datiem vidējā lietota NĪ vērtība no 2020.g. otrā ceturkšņa līdz 2025.g. otrajam ceturksnim ir pieaugusi teju par 50%.³³ Turklāt nereti iegādātie NĪ tiek iznomāti, ļaujot gūt peļņu arī no saņemtās ires maksas.

³³ Oficiālais statistikas portāls. Mājokļa cenu indekss un pārmaiņas 2006Q1 - 2025Q2. Pieejams: https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START__VEK__PC__PCI/PCI050c/table/tableViewLayout1

34. Latvijas NĪ tirgus ir saistošs galamērķis gan vietējam, gan starptautiskajam kapitālam, jo vidējās īpašuma cenas Rīgā (un tās apkārtnē) ir lētākas nekā tās Igaunijā un Lietuvā³⁴ vai lielākajā daļā citu Eiropas galvaspilsētu³⁵. Ņemot vērā NĪ vērtības pieaugumu, bet arī kopumā zemākās cenas, Latvija vēl aizvien ir pievilcīgs galamērķis dažāda veida investoriem.

Piemērs Nr. 3

Vairāku gadu garumā trešajā valstī bāzēts organizētās noziedzības grupējums ir izkrāpis naudu personām ES, piedāvājot līdzekļus ieguldīt kriptovalūtā. Izkrāptie līdzekļi 3 000 000 EUR vērtībā izmantoti, lai iegādātos tādas grūti izsekojamas kriptovalūtas kā Monero un ZCash, šos līdzekļus tālāk sajaucot (*miksējot*) un pārsūtot starp dažādiem kriptovalūtu makiem. Izkrāptā nauda tiek pārvērsta ASV dolāros un ieskaitīta Belizā reģistrētas juridiskas personas (JP A) Maltā reģistrētas kredītiestādes kontā.

JP A sniedz aizdevumu 1 400 000 EUR vērtībā Latvijā reģistrētai juridiskai personai (JP B), kas nodarbojas ar NĪ attīstīšanu un pārvaldīšanu. JP B PLG ir Latvijas pilsonis, kas iepriekš ir strādājis valdē ārvalstu uzņēmumos, kuros figurējuši organizētas noziedzības grupējuma pārstāvji.

1 400 000 EUR tiek izmantoti, lai iegādātos 6 dzīvokļus jaunajos projektos Rīgā. Iegādei tiek izvēlēti dzīvokļi, kuri vēl ir būvniecības stadijā (sniedzot iespēju norēķināties par dzīvokļiem ar vairākiem maksājumiem), kā arī ar kuru būvniecību nodarbojas NĪ attīstītājs, ar saviem pārdošanas speciālistiem, neiesaistot NĪ aģentus darījumu veikšanā.

6 trešās valsts pilsoņi, kuri bijuši iesaistīti organizētās noziedzības grupējumā, iegādājas minētos dzīvokļus, par tiem norēķinoties ar atlikušajiem 1 600 000 EUR JP A kontos. Katra dzīvokļa iegādes cena pārsniedz 250 000 EUR, kas ļauj visiem trešās valsts pilsoņiem iegūt TUA Latvijā, pamatojoties uz ieguldījumu NĪ. 1 600 000 EUR tiek pārskaitīti uz dzīvokļu īpašnieka - JP B - kontu Kiprā. Neilgi pēc naudas pārskaitījuma saņemšanas JP B pārskaita 1 500 000 EUR no sava konta Kiprā uz JP A kontu Maltā, pamatojot to ar aizdevuma atmaksu. Atlikušos 100 000 EUR patur JP B PLG par sniegto starpniecību NILL un TUA iegūšanā.

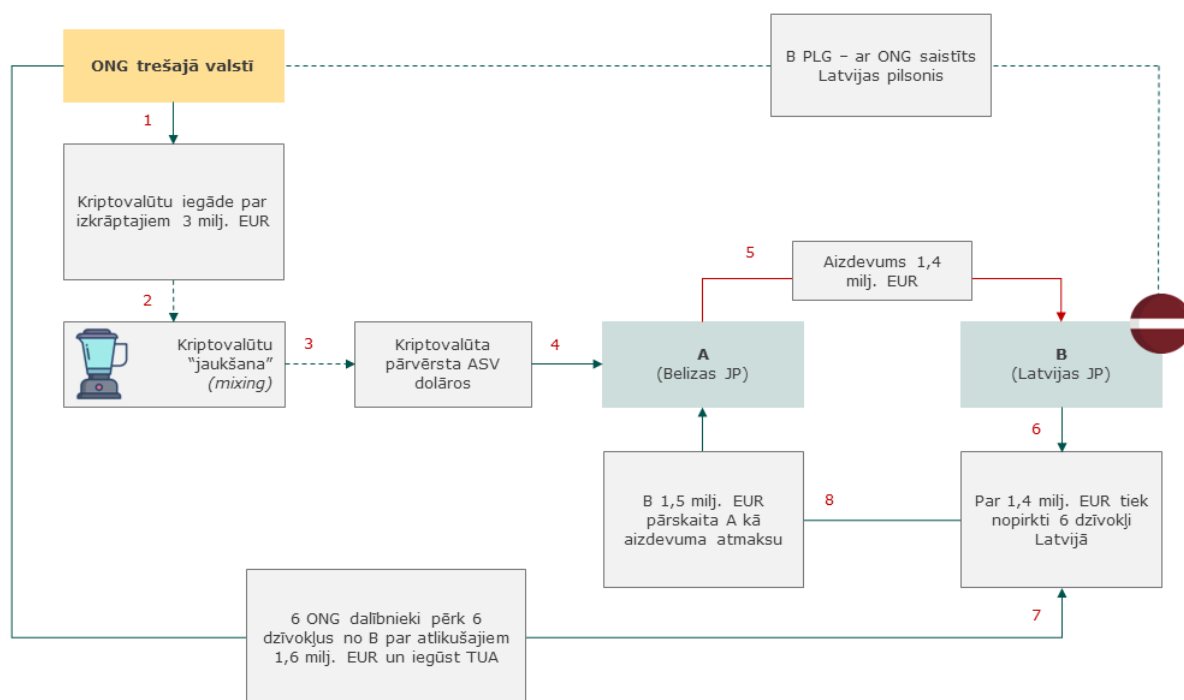
Šo aizdomīgo darījumu konstatēja Latvijas finanšu sektors, pēc tam, kad JP B iegādājās īpašumu no NĪ attīstītāja. Papildus tam šie darījumu tāpat nonāktu Finanšu izlūkošanas dienesta redzeslokā, jo visi ieguldījumu TUA pieteikumi tiek nosūtīti izvērtēšanai Finanšu izlūkošanas dienestam.

Jāvērš uzmanība, ka šis ir vidējais pieaugums visā Latvijā. NĪ vērtība Rīgā un Pierīgā pieaug straujāk nekā citos Latvijas reģionos.

³⁴ Apollo. Eksperts: Baltijas valstīs dzīvokļu cenas Latvijā ir zemākās. Pieejams: <https://www.apollo.lv/8092362/eksperts-baltijas-valstis-dzivoklu-cenas-latvija-ir-zemakas>

³⁵ Global Property Guide. Square Meter/Square Foot Prices in European Cities. Pieejams: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/square-meter-prices>

Attēls Nr. 7 "Piemēra Nr. 3 shematisks attēlojums"



35. Jāvērš arī uzmanība, ka, neskatoties uz aizliegumu iegādāties NĪ, izmantojot skaidru naudu³⁶, tendence daļu NĪ darījuma summas samaksāt skaidrā naudā saglabājas.³⁷ Šādu situāciju veicina abu darījumā iesaistīto pušu ieinteresētība daļu samaksas veikt, izmantojot skaidru naudu. Pārdevējs ir ieinteresēts norādīt fiktīvi zemu pārdošanas līguma summu, daļu samaksas saņemot neformāli skaidrā naudā, ar mērķi izvairīties no saistošo nodokļu nomaksas. Pircējam ir iespēja iegādāties NĪ par zemāku cenu (tostarp maksājot mazāku nodevu par īpašumtiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā)³⁸ vai pirkumā izmantot noziedzīga nodarījuma rezultātā iegūtu skaidru naudu.

36. Piemēram, vērtējot 2024. gadā notikušos NĪ darījumus, kur iesaistīts īpašuma veids "Zemes un ēkas nekustams īpašums" vai "Patstāvīgs ēkas nekustams īpašums"³⁹, 37% gadījumu darījumu summa ir bijusi vienāda vai zemāka par kadastrālo vērtību. Palielinot darījumu summas sliekšni līdz 30% virs kadastrālās vērtības, šādu darījumu īpatsvars palielinās līdz 45%. Ņemot vērā, ka darījuma summa teju vienmēr būtiski pārsniedz NĪ kadastrālo vērtību (pārsvarā vismaz divas reizes, bet atkarībā no NĪ atrašanās vietās būtiski vairāk), var secināt, ka daļas no darījumu summas nomaksa ar skaidras naudas līdzekļiem turpina būt izplatīta.

3. Nekustamo īpašumu sektora NILL risks un risku mazinošie pasākumi

37. NRA 2023 secināts, ka NĪ sektoram piemīt paaugstināts NILL risks. Tas izriet no normatīvā regulējuma nepilnībām, kas potenciāli rada iespējas veikt NILL, iegādājoties NĪ Latvijā ar ierobežotu Novēršanas likuma subjektu vai valsts iestāžu uzraudzību. Kā

³⁶ Likuma "Par nodokļiem un nodevām" 30. panta 1⁽⁶⁾ daļa. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/33946#p30>

³⁷ Finanšu izlūkošanas dienests 2024. gadā saņēmis 257 ziņojumus par aizdomīgiem darījumiem ar tipoloģiju "Preces, īpašuma vai kapitāldaļu iegādes cena ir neatbilstoša (ievērojami virs vai zem aptuvenas tirgus vērtības)". Gandrīz 50% no šiem ziņojumiem bijuši saistīti ar NĪ.

³⁸ Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumu Nr. 1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā" 5. pants. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/200087#p5>

³⁹ Izvēlēti divi īpašumu veidi, kuriem ir palielināts NILL risks, kā arī nav datu atspoguļojuma problēmas (piemēram, dzīvokļu īpašumu pārdošanas gadījumā nereti norādītā kadastrālā vērtība ietver visas dzīvokļu ēkas kadastrālo vērtību, ne konkrētā dzīvokļa kadastrālo vērtību).

aprakstīts iepriekš, NĪ sektora NILL ievainojamību mazina likuma norma, kas nosaka, ka NĪ iegāde var notikt tikai izmantojot bezskaidras naudas norēķinus. Papildus ievainojamību mazina arī aizliegums personām no augstāka riska valstīm (Krievijas Federācija, Baltkrievijas Republika) iegūt TUA Latvijā, kas balstītas ieguldījumā NĪ.

38. Lai gan šie apstākļi palīdzējuši mazināt gan ievainojamību, gan draudus, kas saistīti ar NĪ darījumiem, nerezidenti vēl aizvien iegulda teju 160 miljonus EUR gadā Latvijas NĪ tirgū. To veicina labvēlīga investīciju vide – Latvijā ir vienas no zemākajām NĪ cenām Eiropā, vienlaikus ieguldījumam vidējā un ilgākā termiņā nesot ievērojamu peļņu dēļ īpašumu cenu straujā kāpuma.
39. Visefektīvākais veids, lai novērstu ar NĪ sektoru saistītos NILL riskus, būtu paredzēt obligātu Novēršanas likuma subjekta klātbūtni katrā NĪ darījumā. Lai gan pašlaik vairāk nekā 98% NĪ darījumu ir iesaistīts Novēršanas likuma subjekts (jo NĪ pirkšana/pārdošana var notikt tikai bezskaidras naudas norēķinu veidā), kas nodrošina, ka teju vienmēr vienai darījuma pusei būs bankas konts Latvijas finanšu iestādē. Vienlaikus pastāv risks, ka var tikt iesaistītas tikai kredītiestādes ārpus Latvijas vai ES.
40. Lai novērstu šo potenciālo uzraudzības trūkumu, 2024. gadā Finanšu izlūkošanas dienests panācis vienošanos ar Zemesgrāmatu nodaļu tiesnešiem, kas ir pēdējie potenciāli NĪ darījumu "vārtsargi". Neskatoties uz to, ka tiesneši nav Novēršanas likuma subjekti, tie, pildot savas normatīvajā regulējumā noteiktās funkcijas (apstiprināt darījumu un fiksēt īpašumtiesību maiņu), var konstatēt NILL riskus NĪ darījumos atbilstoši Finanšu izlūkošanas dienesta sniegtajiem riska kritērijiem un sniegt šo informāciju kompetentajām iestādēm tālākai izpētei.
41. Lai veicinātu NĪ aģentu un citu nefinanšu sektora Novēršanas likuma subjektu ziņošanu, kopš 2024. gada 9. septembra ir ieviesta vienkāršota ziņojumu iesniegšanas kārtība⁴⁰. Papildus tam, lai uzlabotu NĪ aģentu ziņošanu, FID ir izstrādājis arī vadlīnijas "Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas tipoloģiju pazīmes darījumos ar nekustamo īpašumu"⁴¹. Vadlīniju mērķis ir uzlabot NĪ aģentu spējas konstatēt un ziņot aizdomīgus darījumus, tādējādi uzlabojot kopējo NĪ aģentu spēju pārvaldīt saistītos NILL riskus.
42. Būtu jāīsteno arī pasākumi, lai pilnveidotu NĪ aģentu zināšanas par NĪ sektora NILL riskiem un uzlabotu to spēju šos riskus laicīgi identificēt. Piemēram, pašlaik normatīvais regulējums nenosaka, ka starp NĪ aģenta kvalifikācijas celšanas pasākumos aplūkotajām tēmām, jābūt NILLTPFN.⁴² Ņemot vērā ar NĪ sektoru saistītos NILL riskus, kā arī nepieciešamību stiprināt NĪ aģentu zināšanas par tādiem aktuāliem jautājumiem kā sankciju apiešana, būtu jāizvērtē iespēja iekļaut šos tematus starp tiem, par kuriem NĪ aģentiem jāpapildina zināšanas katru gadu.
43. Pozitīvi ir Ēnu ekonomikas ierobežošanas plānā 2024.–2027. gadam paredzētie pasākumi skaidras naudas plūsmas monitoringam, paredzot izvērtēt skaidras naudas darījumu, par kuriem Finanšu izlūkošanas dienests un Valsts ieņēmumu dienests, summas sliksni.⁴³ Šādi soļi palīdzēs uzraudzīt skaidras naudas apriti gan būvniecības, gan NĪ sektorā, tādējādi arī mazinot NILL un nodokļu nenomaksas riskus.

⁴⁰ Vienkāršota ziņojumu iesniegšanas kārtība nefinanšu sektora Likuma subjektiem. Pieejams: <https://www.fid.gov.lv/lv/aktualitates/vienkarsota-zinojumu-iesniegsanas-kartiba-nefinansu-sektora-likuma-subjektiem>

⁴¹ FID, VID, Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācijas kopīgi izstrādātās vadlīnijas pieejamas: <https://www.fid.gov.lv/uploads/files/NILL%20paz%C4%ABmes%20dar%C4%ABjumos%20ar%20nekustamo%20%C4%ABpa%C5%A1umu.pdf>

⁴² 2020. gada 17. decembra Ministru kabineta noteikumu Nr. 805 "Noteikumi par nekustamā īpašuma darījumu starpnieka kvalifikācijas celšanas pasākumiem" 5. punkts.

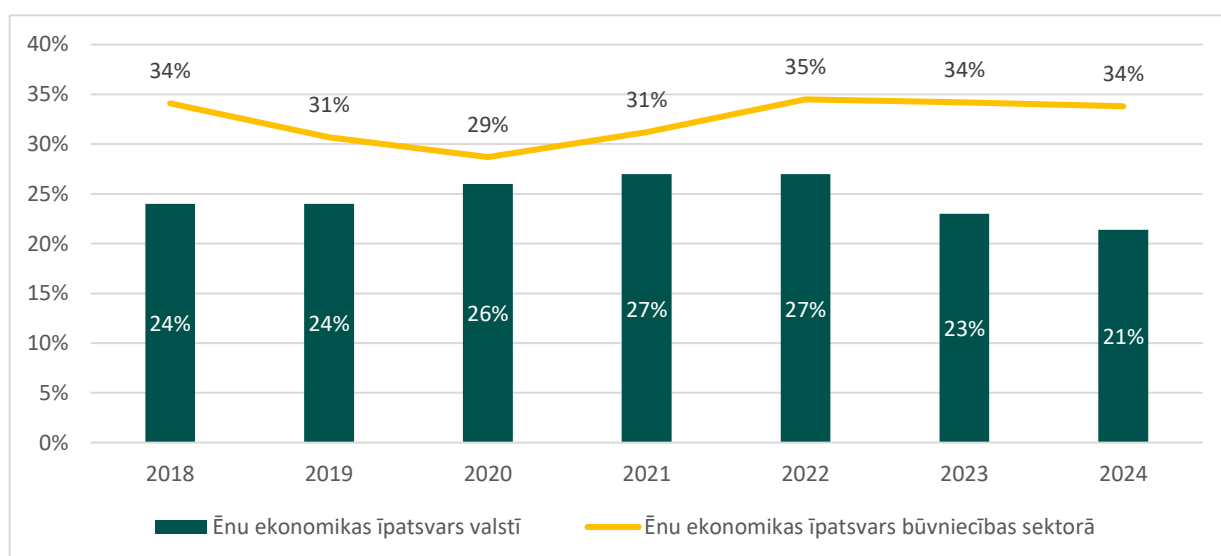
⁴³ Ministru kabineta 2024. gada 25. janvāra rīkojums Nr. 72 "Ēnu ekonomikas ierobežošanas plāns 2024.–2027. gadam". Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/349352>

III. Būvniecības sektora NILL riski

1. Būvniecības sektora NILL ievainojamība

44. Būvniecības sektorā strādājošās juridiskās personas nav Novēršanas likuma subjekti, un tām nav saistoši Novēršanas likuma subjektiem noteiktie pienākumi. Vienlaikus būvniecības sektora juridiskajām personām ir saistošs Novēršanas likuma 3.¹ pantā noteiktais pienākums sniegt informāciju par aizdomīgiem darījumiem.
45. Būvniecības sektors 2024. gadā veidoja 7% no kopējās pievienotās vērtības Latvijas ekonomikā. Pēc vairākiem gadiem, kad sektorā aktivitāte bija zemāka, tā pievienotā vērtība Latvijas ekonomikā atgriezās pirms Covid-19 pandēmijas laika līmenī (skat. Attēlu Nr. 1).
46. Rīgas Ekonomikas augstskolas ik gadu publicētajā ēnu ekonomikas indeksā būvniecība pastāvīgi ierindojas kā ekonomikas nozare ar visaugstāko ēnu ekonomikas īpatsvaru.⁴⁴ Būtiski akcentēt, ka, lai gan ēnu ekonomikas īpatsvars būvniecības sektorā ir krities salīdzinot ar 2015. gadu, kad tas veidoja 40%, tas turpina saglabāties augsts, neskatoties uz to, ka ēnu ekonomikas ierobežošanas pasākumi ir veiksmīgi samazinājuši kopējo ēnu ekonomikas īpatsvaru.

Attēls Nr. 8 "Ēnu ekonomikas īpatsvars būvniecības sektorā un valstī kopumā"



47. Būvniecības sektorā strādājošajām juridiskajām personām nav pienākuma veikt savu klientu un to līdzekļu izcelsmes izpēti. Ņemot vērā būvniecības sektora apmēru un lielo daudzumu maza un vidēja izmēra komersantu darbību tajā, papildus prasības būvkomersantiem veikt klientu izpēti un uzraudzību būtu nepraktiski, būtiski palielinātu administratīvo slogu īpaši mazo būvkomersantu darbībā, mazinātu to konkurētspēju un veicinātu to lielāku iesaisti ēnu ekonomikā.
48. Latvijas normatīvais regulējums neparedz, ka personām jebkurā būvniecības procesa posmā ir jānorāda būvniecības finansēšanai izmantoto līdzekļu izcelsme. Tikai personas, kas veic būvniecību, izmantojot kredītiestādes izsniegtu hipotekāro kredītu, nostiprina ķīlas tiesības zemesgrāmatā, kas skaidro būvniecībai izmantoto līdzekļu izcelsmi.⁴⁵

⁴⁴ Ēnu ekonomikas indekss Baltijas valstīs 2009.-2024. gadā. 20. lpp. Pieejams: https://www.sseriga.edu/sites/default/files/2025-06/%C4%92nu_ekonomikas_indekss_2009_2024_1.pdf

⁴⁵ Zemesgrāmatu likuma 18. pants. Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/60460#p18>

49. Pēc hipotekārā kredīta izsniegšanas kredītiestāžu īstenotā kontrole pār būvniecības procesā izlieto to finansējumu ir ierobežota. Praksē kredītiestādes, kas izsniedz hipotekāros kredītus ēku būvniecībai, aizņēmumu kredītņēmējam izmaksā vairākās daļās pēc katras būvdarbu fāzes pabeigšanas. Kredītiestādes veikto pārbaužu laikā konstatē, vai ir pabeigti būvdarbi atbilstoši būvdarbu tāmē noteiktajam, ne to ar kādiem līdzekļiem šis rezultāts ir panākts.⁴⁶

Piemērs Nr. 4

Pašvaldības domes deputāts ir saņēmis kukuli skaidrā naudā 200 000 EUR apmērā par kādam uzņēmumam labvēlīgu politisko lēmumu pieņemšanu. Atbilstoši valsts amatpersonas deklarācijā norādītajam domes deputāta likumīgie ienākumi gadā ir 35 000 EUR, un amatpersonai nav skaidras un bezskaidras naudas uzkrājumu. Lai novērstu aizdomas par straujo personas labklājības pieaugumu, amatpersona vēršas kredītiestādē, lai saņemtu hipotekāro kredītu privātmājas būvniecībai (kopējā kredīta summa 180 000 EUR). Ķīla tiek reģistrēta Zemesgrāmatā par pilnu summu, radot priekšstatu, ka būvniecība tiek pilnībā finansēta, izmantojot tikai hipotekāro kredītu.

Privātmājas būvniecība tiek veikta divu gadu laikā, izmantojot ēnu ekonomikā strādājošus būvuzņēmējus. Būvdarbu finansēšanai tiek izmantoti 150 000 EUR no kukulī saņemtajiem līdzekļiem, par pārējo būvniecību un teritorijas labiekārtošanu norēķinoties ar līdzekļiem, kas saņemti no kredītiestādes (80 000 EUR).

Atlikušos 50 000 EUR no kukulī saņemtās naudas pašvaldības domes deputāta un viņa sievas pirmās pakāpes radnieki divu gadu laikā pakāpeniski iemaksā savos dažādu kredītiestāžu kontos un nelielās summās veic pārskaitījumus uz domes deputāta un tā laulātās kredītiestāžu kontiem.

Gadu pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā pašvaldības domes deputāts nomaksā 90% no hipotekārā kredīta, skaidrojot kredītiestādei, ka būvdarbus divu gadu garumā ir veicis pats saviem spēkiem, kā arī ir saņēmis vairākus dāvinājumus no ģimenes locekļiem, kas novirzīti ēkas būvniecībai un hipotekārā kredīta atmaksai. 80 000 EUR, kas tika izmantoti no bankas izsniegtā kredīta, izmantoti tikai materiālu iegādei.

2. Būvniecības sektora NILL draudi

50. Kopš 2021. gada par vairāk nekā 30% ir kāpušas būvniecības izmaksas⁴⁷, kā arī ir palielinājies pieprasījums pēc NĪ, it īpaši Pierīgā⁴⁸. Neskatoties uz virkni pasākumu, kas vērsti uz ēnu ekonomikas īpatsvara samazināšanu sektorā pēdējo gadu laikā, minētās tirgus tendences (pieaugošs pieprasījums, būvniecības un darba spēka izmaksu pieaugums, sektora ekonomiskās aktivitātes kritums) un iedzīvotāju pakāpeniski krītošā pirkatspēja⁴⁹ rada apstākļus, kuros saglabājas būvniecības sektora augstais ēnu ekonomikas īpatsvars. Visbiežāk tas izpaužas būvniecībā iesaistītajām personām izvēloties samazināt izmaksas, izvairoties no saistošo darba spēka un pievienotās vērtības nodokļu nomaksas.

⁴⁶ Kredītiestādes nepieprasa rēķinus, maksājuma uzdevumus, būvniecības līgumus, pieņemšanas nodošanas aktus, kvītis vai citus dokumentus, kas pierādītu, ka rezultāts ir sasniegts likumīgi, veicot visu saistošo nodokļu nomaksu.

⁴⁷ Oficiālais statistikas portāls. Būvniecības izmaksu indeksi. Pieejams: https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_VEK_RC_RCB/?tablelist=true

⁴⁸ Lietotu mājokļu cenas Latvijā no 2020. gada otrā ceturkšņa līdz 2025. gada otrajam ceturksnim pieauga par nepilniem 50%, atspoguļojot pieaugošu pieprasījumu un esoša NĪ vērtību apstākļos, kad strauji pieaug būvniecības izmaksas un jaunbūvju cenas. Ņemot vērā Latvijas demogrāfijas tendences, neproporcionāli liels NĪ vērtības pieaugums novērojams Rīgā un Pierīgā, savukārt NĪ vērtība reģionos pieaug lēnāk, paliek nemainīga vai krītas atbilstoši katra reģiona specifikai. Avots: NĪ cenu izmaiņām: https://data.stat.gov.lv/pxweb/lv/OSP_PUB/START_VEK_PC_PCI/PCI050c/table/tableViewLayout1/

⁴⁹ Inese Helmane. "Rutkaste: Daļu inflācijas nespējam izskaidrot ar standarta faktoriem." Pieejams: <https://lvportals.lv/viedokli/348311-rutkaste-dalu-inflacijas-nespejam-izskaidrot-ar-standarta-faktoriem-2023>

51. Vēsturiski būvniecības sektorā ēnu ekonomikai pamatā ir trīs dimensijas – 1) samaksa sektorā strādājošajiem skaidrā naudā, nenomaksājot saistošos darbaspēka nodokļus (aploksņu algas), 2) uzņēmumu ienākumu neuzrādīšana un 3) darbinieku skaita neuzrādīšana.⁵⁰ Papildus akcentējama tendence būvniecības procesā izvairīties no pievienotās vērtības nodokļa nomaksas, kad tiek veikta būvniecības/labiekārtošanas materiālu iegāde. Visiem šiem faktoriem ir tieši negatīva ietekme uz valsts nodokļu ienākumiem. Papildus tam, normalizējot skaidras naudas izmantošanu būvniecības sektorā saistībā ar izvairīšanos no nodokļu nomaksas, pieaug arī saistītie NILL riski.
52. Latvijas būvniecības sektora labu pārvaldību, konkurētspēju un reputāciju ietekmē arī konkurences pārkāpumi starp dažāda lieluma Latvijas būvuzņēmumiem, savstarpēji saskaņojot cenas un sadalot iepirkumus būvniecības projektu realizācijai. Būvniecības karteli konstatēti vairākkārt pēdējo gadu laikā, skarot projektus gan privātajā, gan publiskajā sektorā, daļa no kuriem ir saņēmuši ES finansējumu.⁵¹
53. Atbilstoši pēdējiem publiski pieejamajiem datiem no Latvijas būvuzņēmēju partnerības 2022. gadā būvniecības sektorā bija nodarbinātas 75 tūkstoši fiziskas personas. Aptuvenais sektorā strādājošo uzņēmumu skaits ir 10 tūkstoši. No būvniecības sektorā strādājošajiem uzņēmumiem 80% nodarbina ne vairāk par 10 personām, nodokļos samaksājot 30% no sektora kopējā samaksāto nodokļu apjoma.⁵²
54. Gan mazo būvuzņēmēju (ne vairāk kā 10 darbinieku), gan vidējo (starp 10 un 50 darbinieku) aplēstais neiemaksāto valsts sociālo apdrošināšanas obligāto iemaksu un iedzīvotāju ienākumu nodokļa apmērs 2021. gadā ir aptuveni 102 000 000 EUR jeb 39% no atalgojumā izmaksātajām summām netiek deklarētas. Lielo būvuzņēmēju vidū šis īpatsvars ir 12%.⁵³
55. Vērtējot būvniecības nozares struktūru (skat. Attēlu Nr. 9), var secināt, ka dzīvojamo un nedzīvojamo māju būvniecība, kā arī ar to saistītie specializētie būvdarbi un būvju montāžas darbi, ir ievainojamākie būvniecības sektora segmenti. Ja būvniecība šajās sektora daļās netiek veikta pēc publiskā sektora vai lielu komersantu pasūtījuma, paredzams, ka iesaistītie būvniecības pakalpojuma sniedzēji būs mazie vai vidējie uzņēmumi, kuriem ir lielākais risks daļēji vai pilnībā strādāt ēnu ekonomikā.

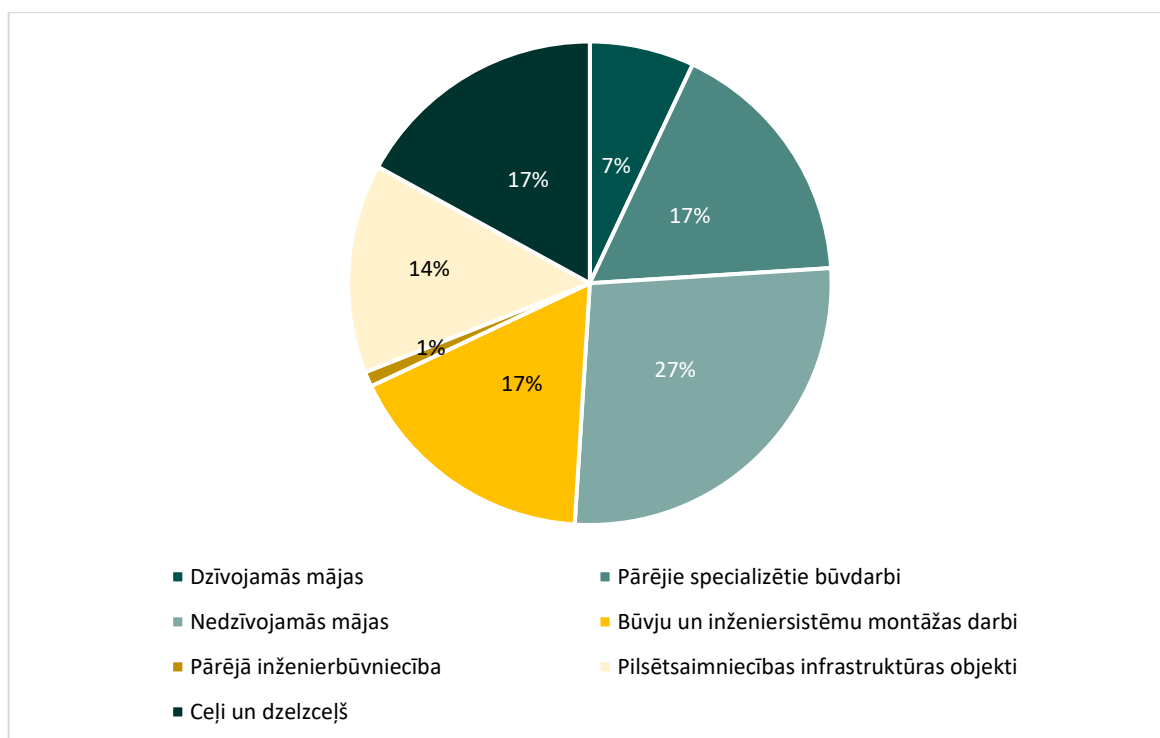
⁵⁰ Arnis Sauka. "Ēnu ekonomika un reputācija Latvijas būvniecības nozarē. COVID-19 ietekme un iespējamie risinājumi tās mazināšanai." 6. lpp. Pieejams: https://www.latvijasbuvnieki.lv/wp-content/uploads/2020/04/15042020-zinojums-buvnieciba-2020_publ.pdf

⁵¹ Konkurences padome "KP atklāj karteli inženierkomunikāciju būvdarbu iepirkumos". Pieejams: <https://www.kp.gov.lv/lv/jaunums/kp-atklaj-karteli-inzenierkomunikaciju-buvdarbu-iepirkumos>; Konkurences padome "Konkurences padome soda 10 būvniecības uzņēmumus par dalību kartelī". Pieejams: https://www.kp.gov.lv/lv/jaunums/konkurences-padome-soda-10-buvniecibas-uznemumus-par-dalibu-karteli?utm_source=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

⁵² Latvijas būvuzņēmēju partnerība. Ēnu ekonomikas mazināšanas pasākumi būvniecības nozarē. 11. lpp. Pieejams: <https://www.em.gov.lv/lv/media/14681/download>

⁵³ Latvijas būvuzņēmēju partnerība. Ēnu ekonomikas mazināšanas pasākumi būvniecības nozarē. 10. lpp. Pieejams: <https://www.em.gov.lv/lv/media/14681/download>

Attēls Nr.9 "Būvniecības sektora struktūra, 2024.g. janvāris-septembris (%)"⁵⁴



Piemērs Nr. 5

Organizētās noziedzības grupējums Latvijā ievēd un realizē kontrabandas preces. Vidēji gada laikā nelegāli iegūtā peļņa ir EUR 200 000.

Par šiem līdzekļiem tiek nopirkta zeme privātmājas būvniecībai Pierīgā. Darījums EUR 50 000 vērtībā notiek starp fizisku personu (organizētās noziedzības grupas dalībnieku) un fizisku personu (zemes īpašnieku). Abas personas ir ieinteresētas veikt darījumu, pamatā izmantojot skaidru naudu. Organizētās grupas dalībnieks tādējādi bez pārraudzības var legalizēt daļu no NIL. Zemes pārdevēja interesēs pārdošanas līgumā ir fiksēt tirgus vērtībai neatbilstošu zemes vērtību, tādējādi izvairoties no iedzīvotāju ienākumu nodokļa (kā ienākumu no kapitāla pieauguma) nomaksas.

Noformētajā līgumā zemes pārdošanas cena norādīta EUR 15 000, kas ir tās aptuvenā kadastrālā vērtība. Pārējā summa – EUR 35 000 – tiek samaksāta skaidrā naudā, to nedeklarējot.

Pēc zemes iegādes atlikusī summa – EUR 150 000 – tiek ieguldīta privātmājas būvniecībā, inženiertehnisko komunikāciju izbūvei un teritorijas labiekārtošanai, izmantojot ēnu ekonomikā strādājošu būvnieku pakalpojumus, kā arī par būvniecībai nepieciešamajiem materiāliem norēķinoties ar skaidru naudu, lielākoties izvairoties no pievienotās vērtības nodokļa nomaksas.

Ņemot vērā pieaugošo pieprasījumu pēc jaunām privātmājām Pierīgā, kā arī TUA nepieciešamās NĪ vērtības faktoru, NĪ tiek oficiāli realizēts par vairāk nekā EUR 250 000, ļaujot noziedzīgi iegūtos līdzekļus integrēt legālajā finanšu sistēmā, kā arī procesa ietvaros gūstot peļņu.

3. Būvniecības sektora NILL risks un risku mazinošie pasākumi

56. NRA 2023 secināts, ka būvniecības sektoram piemīt paaugstināts NILL risks. Augstais ēnu ekonomikas īpatsvars Latvijas būvniecības sektorā padara to par pieejamu un ērtu

⁵⁴ Ekonomikas ministrija "Latvijas ekonomikas attīstības pārskats". 54. lpp. Pieejams: <https://www.em.gov.lv/lv/media/18864/download?attachment>

veidu NILL. Paaugstināti NILL riski saistīti ar dzīvojamo un nedzīvojamo māju būvniecību, kā arī ar to saistītie specializētie būvdarbi un būvju montāžas darbi, jo tieši šajos būvniecības sektoros strādā mazi un vidēja izmēra būvniecības uzņēmumi, kuriem ir augstākais risks strādāt ēnu ekonomikā.

57. Būvniecības sektors var arī veicināt vietēja mēroga NILL (it īpaši saistībā ar Latvijas otro riska profilu jeb noziedzīgiem nodarījumiem, kas izdarīti Latvijā), kas mēdz būt mazāka mēroga. Šādas darbības atvieglo skaidras naudas klātbūtne būvniecībā, ļaujot norēķināties par darbu vai materiāliem ar nelegāli iegūtiem līdzekļiem skaidrā naudā, tai nevienā brīdī nenonākot saskarē ar legālo ekonomiku (un Novēršanas likuma subjektiem).
58. NILL risku palielina arī caurspīdības trūkums saistībā būvniecībā izmantoto līdzekļu izcelsmi. Pašlaik Latvijas normatīvais regulējums nenosaka, ka personai, kas veic būvniecību, ir jānorāda līdzekļu izcelsme. Tikai ja persona saņem hipotekāro kredītu mājas būvniecībai no kredītiestādes, līdzekļu izcelsmi var izsekot, lai gan pašas kredītiestādes īsteno tikai ierobežotu hipotekāro kredītu ietvaros izsniegto līdzekļu izmantošanas uzraudzību.
59. Kompetentās iestādes jau pašlaik pastiprināti uzrauga būvniecības sektoru, īpašu uzmanību pievēršot skaidras naudas aprites mazināšanai. Valsts ieņēmumu dienests uzmanīgi seko gan būvniecības sektora uzņēmumiem, gan personām, kas attīsta īpašumus ar līdzekļiem, kuru izcelsme nav izskaidrojama.
60. Ēnu ekonomikas mazināšana būvniecības sektorā jau vairākus gadus ir valsts mēroga prioritāte. Sektors kā prioritārs akcentēts gan Ēnu ekonomikas ierobežošanas plānā 2021. un 2022. gadam⁵⁵, gan Ēnu ekonomikas ierobežošanas plānā 2024.–2027. gadam.⁵⁶ Kopējā sektora ēnu ekonomikas samazināšana ir saskaņā arī ar sektora NILL riskiem. Līdz ar to Finanšu izlūkošanas dienesta ieskatā pasākumi, kas noteikti minētajos plānošanas dokumentos ar mērķi stiprināt sektora uzraudzību, mazināt skaidras naudas apriti tajā, kā arī pilnveidot valsts un privātā sektora partnerību būvniecības jomā ir pozitīvi.
61. Lai veicinātu godprātīgu būvniecības procesu, kā arī skaidrotu tajā izmantoto līdzekļu izcelsmi, būvniecības procesa īpašniekiem, iesniedzot pieteikumu būvatļaujas saņemšanai Būvniecības informācijas sistēmā, būtu jānorāda būvniecības procesā nepieciešamo finanšu līdzekļu apjoms un to izcelsme. Minētā informācija kontekstā ar citu kompetentajām iestādēm pieejamo informāciju ļautu identificēt augsta NILL riska būvniecības objektus un ar tiem saistītos uzņēmumus.
62. Paredzams, ka noziedzīgi iegūto līdzekļu apriti būvniecības procesā mazinās arī 2025. gada 29. aprīlī pieņemtie grozījumi Ministru kabineta 2014. gada 2. septembra noteikumos Nr. 529 "Ēku būvnoteikumi", kas nosaka, ka, ja būvniecības ierosinātājs ir fiziska persona, tā izpildot būvdarbu uzsākšanas nosacījumus ietver būvniecības informācijas sistēmā informāciju par būvdarbiem plānotā finansējuma izcelsmi.⁵⁷ Dati par līdzekļu izcelsmi kontekstā ar citu kompetentajām iestādēm pieejamo informāciju ļaus konstatēt augsta NILL riska būvniecības objektus un ar tiem saistītos uzņēmumus.

⁵⁵ Ministru kabineta 2022. gada 23. marta rīkojums Nr. 201 "Ēnu ekonomikas ierobežošanas plāns 2021./2022. gadam". Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/331018>

⁵⁶ Ministru kabineta 2024. gada 25. janvāra rīkojums Nr. 72 "Ēnu ekonomikas ierobežošanas plāns 2024.–2027. gadam". Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/349352>

⁵⁷ Grozījumi Ministru kabineta 2014. gada 2. septembra noteikumos Nr. 529 "Ēku būvnoteikumi". Pieejams: <https://likumi.lv/ta/id/360270-grozijumi-ministru-kabineta-2014-gada-2-septembra-noteikumos-nr-529-eku-buvnoteikumi>

SAĪSINĀJUMI UN TERMINI

ES	Eiropas Savienība
EEZ	Eiropas Ekonomikas zona
FATF	Finanšu darījumu darba grupa (<i>Financial Action Task Force</i>)
NIL	Noziedzīgi iegūti līdzekļi
NILL	Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācija
NILLTPFN	Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršana
NĪ	Nekustamais īpašums
NRA 2023	Nacionālais noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas risku novērtējums par laika posmu no 2020. līdz 2022. gadam
NĪ aģenti	Nekustamā īpašuma darījumu starpnieki
NVS	Neatkarīgo Valstu Sadraudzība
Novēršanas likums	Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likums
Risku novērtējums	Nekustamo īpašumu un būvniecības sektoru noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas risku novērtējums
TF	Terorisma finansēšana
TUA	Termiņuzturēšanās atļauja

Pielikums Nr.1 Ar NILL NĪ sektorā saistīto tiesas nolēmumu analīze

Pamatā NILL lietas, kurās manta atzīta par noziedzīgi iegūtu un konfiscēta valsts labā, ir saistītas ar NILL pirmā riska profila lietām, t.i., noziedzīgie nodarījumi, kas notiek ārzemēs, bet līdzekļi nonāk Latvijā un tiek legalizēti, izmantojot Latvijas finanšu sektoru. Lielākoties trešo valstu pilsoņi ārvalstīs NIL izmantoja, lai iegūtu TUA Latvijā.

Tiesas lēmuma Nr.1 analīze

Trešās valsts pilsonē (A) iegādājās NĪ Latvijā par 251 000 EUR, iegūstot TUA ES. NĪ tika iegādāts, izmantojot A un viņas vīra (B) kredītiestādes kontos īsā laika posmā iemaksāto skaidro naudu aptuveni 60 000 EUR apmērā. Atlikušo summu B samaksājis, izmantojot naudas līdzekļus, kas saņemti kā divi atsevišķi aizdevumi no Kiprā reģistrēta uzņēmuma, kura pilnvarotā persona ir B brālis (C). Abi aizdevumi par kopējo summu aptuveni 475 000 USD tika pārskaitīti A NĪ iegādei.

Izmeklēšanas laikā noskaidrots, ka A un B ienākumi nedz Latvijā, nedz trešajā valstī nav tik lieli, lai izskaidrotu NĪ iegādei nepieciešamo līdzekļu izcelsmes legalitāti. Papildus tam konstatēts, ka B otrs brālis (D) trešajā valstī bijis iesaistīts organizētās noziedzības grupā, kura ar bankas darbinieku palīdzību veica liela apmēra noziedzīgas finanšu darbības. Shēmas ietvaros naudas līdzekļi izņemti skaidrā naudā, organizētās grupas darbiniekiem pēc tam legalizējot šos skaidrās naudas līdzekļus.

Kiprā reģistrētais uzņēmums vairākus gadus ir neaktīvs, un par citām uzņēmumā iesaistītajām personām pieejamā informācija ir ierobežota. A un B nav iesnieguši aizdevuma līguma oriģinālus, kā arī A un B kredītiestādes kontos netika novēroti nekādi procentu maksājumi par aizdevuma lietošanu, kas liecina, ka aizdevuma līgumi ir fiktīvi. B iesniegtā vienošanās starp B un Kipra reģistrēto uzņēmumu par parāda dzēšanu nav ticama, jo netika iesniegti pierādījumi, kas liecinātu par naudas atmaksu. Naudas atmaksa atbilstoši iesniegtajiem dokumentiem notikusi skaidrā naudā.

Tiesa atzina, ka minētais apstākļu kopums un kompetento iestāžu sniegtie pierādījumi rada savstarpēji loģisku un ticamu apstākļu un faktu izklāstu, kas kopumā pierāda, ka A, iegādājoties NĪ, ir rīkojusies ar mērķi legalizēt nenoskaidrota noziedzīga nodarījuma rezultātā iegūtus līdzekļus. Tika pieņemts lēmums A piederošo NĪ atzīt par noziedzīgi iegūtu mantu un konfiscēt valsts labā.

Tiesas lēmuma Nr.2 analīze

Trešās valsts pilsonis (A) vairāku gadu garumā savos Latvijas kredītiestādēs atvērtajos kontos ir veicis lielas skaidras naudas iemaksas (aptuveni 200 000 EUR), kā arī saņēmis apjomīgus naudas pārskaitījumus no sava konta trešajā valstī (153 000 EUR) un savas mātes – ES dalībvalsts pilsones (B) – (aptuveni 295 000 EUR). Par šiem līdzekļiem A Latvijā iegādājās NĪ, iegūstot arī TUA.

A savas skaidras naudas iemaksās izmantoto līdzekļu izcelsmi skaidroja ar NĪ pārdošanu trešajā valstī (darījums par kopējo vērtību 285 000 USD noticis skaidrā naudā trešajā valstī), kā arī 150 000 EUR saņemti kā aizņēmumi (skaidrā naudā) no divām personām trešajā valstī. Lielais Latvijā ievestās skaidras naudas apjoms skaidrots ar neuzticību trešās valsts banku sistēmas stabilitātei.

B līdzekļu izcelsme, kas arī nodota A, ir saistīta ar uzkrājumiem un darba algu. B arī ir konti Latvijas kredītiestādēs, kur regulāri veiktas skaidras naudas iemaksas. Skaidra nauda nav tikusi deklarēta uz valsts robežas, jo persona Latvijā ieceļojusi vairāk nekā 30 reizes vairāku gadu laikā un nekad nav pārsniegusi skaidras naudas deklarāciju sliekšni. Arī B iepriekš ir iegādājusies NĪ Latvijā.

Starp A un B vairāku gadu laikā notikusi regulāra naudas līdzekļu apmaiņa. A vairākkārtīgi veicis arī pārskaitījumus starp sev dažādās Latvijas kredītiestādēs piederošiem kontiem. B konti pamatā tika izmantoti kā tranzītkonti, jo tajos ienākošie līdzekļi neilgi pēc saņemšanas tika nosūtīti tālāk A.



Tiesa secināja, ka A skaidrojumi par naudas līdzekļu izcelsmi ir teorētiski, kā arī tie nav ticami un pārbaudāmi. Pastāv aizdomas, ka aizdevumu līgumi bijuši fiktīvi, jo nav konstatējama to atmaksa, kā arī līgumos nav bijis nodrošinājums. Nav iespējams pārliecināties, ka naudas, kas pārskaitīta no trešās valsts, izcelsme ir bijusi likumīga, jo nauda ieskaitīta A trešās valsts kontā 5 gadus pēc pārdošanas fakta. Nav arī izskaidrojama A neuzticība trešās valsts banku sistēmai, kas pamato skaidras naudas pārvietošanu, ņemot vērā, ka 153 000 EUR ilgstoši tika glabāta trešās valsts kredītiestādē.

Tiesa pieņēma lēmumu A piederošo NĪ un Latvijas kredītiestādē esošos finanšu līdzekļus atzīt par noziedzīgi iegūtu mantu un konfiscēt valsts labā.