

2023-06-08 Nr. NV-1404

VYRIAUSYBĖS IŠVADA Nr.: TAP-23-805 TAIS-23-7884(2)	DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 4.84 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIVP-2459 IR LIETUVOS RESPUBLIKOS ADMINISTRACINIŲ NUSIŽENGIMŲ KODEKSO 349 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIVP-2458“ PROJEKTO		
	Rengėjas <i>Aplinkos ministerija</i>	Svarstyta <i>Pasirenkama</i> <input type="checkbox"/> TAP <input type="checkbox"/> LRV pasitarimas <input type="checkbox"/> LRV posėdis <input checked="" type="checkbox"/> Nesvarstyta <i>Data iš kalendoriaus</i>	Siūloma <i>Pasirenkama</i> <input checked="" type="checkbox"/> Svarstyti TAP <input type="checkbox"/> Svarstyti LRV pasitarime <input type="checkbox"/> Gražinti tobulinti
Pateikimo Seimui terminas 2023-05-12			

SPRENDŽIAMA PROBLEMA

Seimo nario J. Jaručio inicijuotomis Civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo įstatymo ir Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnio pakeitimo įstatymo pataisomis siūloma sudaryti galimybę savivaldybėms vykdyti kitos paskirties pastatų (pvz., garažų) savininkų bendrosios dalinės nuosavybės (pvz., garažų bendrijų) valdymo viešąją priežiūrą ir kontrolę (šiuo metu leidžiama tik daugiabučių namų bendrijų). Anot pataisų iniciatoriaus kitos paskirties pastatų savininkams (įkūrus bendriją ar jos neįkūrus) atsiradusius ginčus spręsti tenka tik patiems, kreipiantis į teisimą civilinės teisės nustatyta tvarka.

PROBLEMOS SPRENDIMO PRIEMONĖS

Vyriausybės pozicija nepritarti Civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIVP-2459 ir Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIVP-2458 dėl šių priežasčių:

- įtvirtintus sąvoką „kitos paskirties pastatai“, kaip apibrėžta Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatyme (toliau – Bendrijų įstatymas), ir derinant su Civilinio kodekso 4.84 straipsniu, į šiuos įpareigojimus pakliūtų taip pat vienučių ir dviejų butų gyvenamųjų namų, susietų bendrojo naudojimo žemės sklypu ir (ar) vietiniais inžineriniais tinklais, savininkai, kuriems šis reguliavimas gali nepagrįstai ir neproporcingai varžyti asmens turimą teisę laisvai valdyti, naudotis ir disponuoti savo turimu turtu, taip pat teisę tarpusavio susitarimu spręsti dėl bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimo būdo;
- siūlomas teisinis reguliavimas būtų nesistemiškas ir neaiškus, nepagrįstai sukurtų administracinę naštą tiek kitos paskirties pastatų savininkams, tiek ir savivaldybėms, nes, šių pastatų savininkams neišteigus bendrijos arba nesudarius jungtinės veiklos sutarties, savivaldybė turėtų paskirti bendrojo naudojimo objektų administratorių. Galėtų pabrangti ir bendrosios nuosavybės valdymas, nes savininkams atsirastų prievolė apmokėti savivaldybės paskirto bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paslaugas net ir tuomet, kai šiems savininkams, nebūtų poreikio turėti šį administratorių;
- pagal Civilinio kodekso, Vietos savivaldos ir Bendrijų įstatymų nuostatas savivaldybės kontroliuoja daugiabučių gyvenamųjų namų, kaip didelio masto ir visuomenei itin reikšmingų (daug nuolat gyvenančių žmonių) pastatų, bendrojo naudojimo objektų valdytojus, tik jiems taiko administracinę atsakomybę už daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimą ar netinkamą atlikimą. Siūlymas nustatyti administracinę atsakomybę už minėtų pareigų neatlikimą ar netinkamą atlikimą ir kitos paskirties pastatų valdytojams nepagrįstas, Projektų aiškinamajame rašte nepateikta objektyvių duomenų apie sprendžiamą problemą, jos mastą ar visuotinai reikšmingą tikslą, kurie galėtų pagrįsti poreikį nustatyti administracinę atsakomybę už kitos paskirties pastatų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimą ar netinkamą atlikimą;
- Aiškinamajame rašte keliamus klausimus galima išspręsti galiojančiomis teisinio reguliavimo priemonėmis. Atstatydinti bendrijos narių išrinktą bendrijos pirmininką, gali atlikti patys bendrijos nariai visuotiniame susirinkime, Bendrijų įstatyme nustatytos galimybės sušaukti visuotinį susirinkimą ne tik bendrijos valdymo organams, bet ir revizijos komisijai (revizoriui) arba daugiau kaip penktadaliui bendrijos narių. Garažų savininkų bendrijų pakartotiniame visuotiniame susirinkime kvorumo reikalavimas netaikomas. Bendrijų įstatyme įtvirtinta pakartotinių susirinkimų sušaukimo tvarka;
- Prievolė kaupti atitinkamas lėšas nustatyta tik butų ir kitų patalpų savininkams, bet ne kitos paskirties pastatų savininkams, todėl kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos pirmininkui ar kitos paskirties pastatų savininkų jungtinės veiklos sutarties dalyvių įgaliotam asmeniui administracinė atsakomybė už kaupiamųjų lėšų namui

atnaujinti apsaugos reikalavimų nesilaikymą negali kilti;

- Aplinkos ministerija numato parengti Bendrijų įstatymo pakeitimo įstatymo projektą, kurio vienas iš tikslų – plėsti galimybes ir skatinti kitos paskirties pastatų savininkus pačius valdyti jų bendrąją dalinę nuosavybę steigiant bendrijas. Vyriausybė šį projektą pateiks Seimui 2024 m. I ketvirtį.

TEISĖS AKTO PROJEKTO DERINIMAS

Nutarimo projektas derintas su Teisingumo ministerija, Vidaus reikalų ministerija, Ekonomikos ir inovacijų ministerija, Specialiųjų tyrimų tarnyba, Vyriausybės atstovų įstaiga, Valstybine vartotojų teisių apsaugos tarnyba, Lietuvos savivaldybių asociacija, Lietuvos respublikiniais būsto valdymo ir priežiūros rūmais, asociacija Lietuvos butų ūkiu, Lietuvos savivaldybių komunalinių įmonių asociacija.

Nutarimo projektas papildomai darbo tvarka suderintas su Teisingumo ministerija.

Pastabų dėl Nutarimo projekto neturėjo Vidaus reikalų ministerija, Specialiųjų tyrimų tarnyba, Valstybinė vartotojų teisių apsaugos tarnyba. Kitos institucijos ir suinteresuoti asmenys per nustatytą terminą pastabų nepateikė.

KITI SVARBŪS ASPEKTAI

Siūloma Projektą svarstyti Tarpinstituciniame pasitarime.

PAŽYMĄ PARENGĖ

Ieva Bardauskienė

Ekonomikos politikos grupė, patarėja