

# LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

## NUTARIMAS

### **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**

2023 m.

d. Nr.

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo statuto 138 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Seimo valdybos 2023 m. kovo 29 d. sprendimo Nr. SV-S-866 „Dėl įstatymų projektų išvadų“ 1.13 ir 1.14 papunkčius, Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

Nepritarti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIVP-2459 (toliau – 1 Projektas) ir Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIVP-2458 (toliau – 2 Projektas, kartu – Projektai) dėl šių priežasčių:

1. Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalį butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolę atlieka savivaldybės. Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 1 dalis įpareigoja skirti gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administratorių, jeigu gyvenamojo namo butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia bendrijos, nesudaro jungtinės veiklos sutarties arba jei bendrija likviduota ar jungtinės veiklos sutartis nutraukta. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – Bendrijų įstatymas) 20 straipsnio 1 dalies nuostatos savivaldybę įpareigoja vykdyti bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą. Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkte nustatyta, kad savivaldybės vykdo butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir mero paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūrą ir kontrolę pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles. Taigi pagal šias nuostatas savivaldybė įpareigota kontroliuoti tik daugiabučių gyvenamųjų namų butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklą ir skirti tik daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų butų ir kitų patalpų bendrojo naudojimo objektų administratorių, jeigu butų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba jungtinės veiklos sutartis nutraukta.

Kitos paskirties pastatų savininkai bendraturčių teises ir pareigas, naudodamiesi bendrąja daline nuosavybe ir ją išlaikydami, įgyvendina pagal Civilinio kodekso 4.75–4.81 straipsnių nuostatas, taip pat ir sudarydami jungtinės veiklos sutartį. Be to, vadovaudamiesi Bendrijų įstatymu, ne tik daugiabučių gyvenamųjų namų, bet ir kitos paskirties pastatų savininkai gali steigti bendrijas.

Taigi galiojantis teisinis reglamentavimas numato priemones kitos paskirties pastatų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisei įgyvendinti.

Pasiūlymas 1 Projekto 1 straipsnio 1 dalyje įtvirtinti sąvoką „kitos paskirties pastatai“, apibrėžtą Bendrijų įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje, taip siekiant Civilinio kodekso 4.84 straipsnyje įtvirtintus įpareigojimus taikyti ir kitos paskirties pastatų, taip pat vienbučių ir dviejų butų gyvenamųjų namų, susietų bendrojo naudojimo žemės sklypu ir (ar) vietiniais inžineriniais tinklais, savininkams, 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. Ypač vienbučių ir dviejų butų gyvenamųjų namų, susietų bendrojo naudojimo žemės sklypu ir (ar) vietiniais inžineriniais tinklais, savininkams, kadangi dėl mažo besitariančių savininkų skaičiaus yra didesnė tikimybė susitarti dėl bendro valdymo, nesteigiant bendrijos arba neskiriant bendrojo naudojimo objektų administratoriaus.

Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnyje (*inter alia* jo 1 ir 2 dalyse) yra įtvirtinti nuosavybės neliečiamumas ir apsauga. Pagal Konstituciją savininkas turi teisę su jam priklausančiu turtu atlikti bet kokius veiksmus, išskyrus uždraustus įstatymu, naudoti savo turtą ir lemti jo likimą bet kuriuo būdu, kuriuo nepažeidžiamos kitų asmenų teisės ir laisvės. Kiti asmenys turi nepažeisti šių savininko teisių, o valstybė turi pareigą ginti ir saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsینimosi į ją, kitų pažeidimų (Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas byloje Nr. 17/02-24/02-06/03-22/04). Papildomai paminėtina ir tai, kad pagal Konstituciją bet koku nuosavybės teisės ribojimu negalima paneigti nuosavybės teisės esmės; jeigu nuosavybės teisė apribojama taip, kad ją įgyvendinti pasidaro neįmanoma, jeigu ji suvaržoma peržengiant protingai suvokiamas ribas arba neužtikrinamas jos teisinis gynimas, tai yra pagrindas teigti, jog pažeidžiama nuosavybės teisės esmė, o tai tolygu šios teisės neigimui (Konstitucinio Teismo 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas byloje Nr. 14/02, 2016 m. birželio 7 d. nutarimas Nr. KT17-N8/2016). Konstitucinis Teismas, aiškindamas konstitucinį teisinės valstybės principą, yra pažymėjęs, jog pagal Konstituciją įstatymų leidėjas turi pareigą nustatyti tokį teisinį reguliavimą, kad teisės aktuose nustatytos ir taikomos priemonės būtų proporcingos siekiamam tikslui, neribotų asmens teisių labiau, negu būtina teisėtam ir visuotinai reikšmingam tikslui pasiekti (Konstitucinio Teismo 2009 m. kovo 27 d. nutarimas byloje Nr. 33/06, 2015 m. birželio 16 d. nutarimas Nr. KT19-N12/2015, 2016 m. birželio 7 d. nutarimas Nr. KT17-N8/2016). Taigi pasiūlymas papildomai reguliuoti kitos paskirties pastatų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės valdymą neturėtų riboti asmenų laisvių į turto neliečiamumą ir apsaugą arba toks ribojimas turėtų būti pagrįstas visuotinai reikšmingo tikslo pasiekimu.

2. Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę, savininkų teises ir pareigas, bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimą reglamentuoja ne tik Civilinio kodekso 4.84 straipsnis, bet ir 4.82, 4.83, 4.85 straipsniai, tačiau 1 Projektu siūloma keisti tik Civilinio kodekso 4.84 straipsnį, todėl siūlomas teisinis reguliavimas būtų nesistemiškas ir neaiškus, be to, nepagrįstai sukurtų administracinę naštą tiek kitos paskirties pastatų savininkams, tiek ir savivaldybėms, nes, šių pastatų savininkams neįsteigus bendrijos arba nesudarius jungtinės veiklos sutarties, savivaldybė turėtų paskirti bendrojo naudojimo objektų administratorių. Taip pat galėtų pabrangti ir bendrosios nuosavybės valdymas, nes savininkams atsirastų prievolė apmokėti savivaldybės paskirto bendrojo naudojimo objektų administratoriaus paslaugas net ir tuomet, kai

šiems savininkams, naudojantis Civiliniame kodekse jau numatytomis priemonėmis, nebūtų poreikio turėti šį administratorių.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, ir įvertinus tai, kad Projektų aiškinamajame rašte nėra objektyvių duomenų apie sprendžiamą problemą, jos mastą ar siekiamą visuotinai reikšmingą tikslą, kurie galėtų pagrįsti poreikį keisti esamą teisinį reguliavimą, 1 Projektas neatitinka Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje įtvirtintų teisėkūros proporcingumo, tikslingumo, pagarbos asmens teisėms ir laisvėms ir aiškumo principų.

3. Pagal minėtas 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 Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnyje nurodytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimą ar netinkamą atlikimą. Pasiūlymas 2 Projekto 1 straipsnyje 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. Pažymėtina, kad, vadovaujantis Bendrijų įstatymo 27 straipsnio 1 dalimi, savivaldybių vykdomosios institucijos teikia teisinę ir organizacinę pagalbą daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkams steigiant bendrijas, organizuoja ir teikia nemokamas konsultacijas bendrijų steigimo ir veiklos, bendrijų reorganizavimo ir likvidavimo klausimais. Esamo reguliavimo tikslas – skatinti pastatų savininkų savivaldą, suteikti visokeriopą metodinę pagalbą daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkams tiek steigiant bendrijas, tiek joms vykdant veiklą, o administracinę atsakomybę taikyti tik ypatingais atvejais.

4. Pažymėtina ir tai, kad savivaldybės ne tik įpareigosotos vykdyti daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų valdytojų veiklos priežiūrą ir kontrolę, bet ir pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalį vykdo daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų naudojimo priežiūrą vadovaudamasi šio įstatymo reikalavimais ir už jų pažeidimą taiko Administracinių nusižengimų kodekso 360 straipsnyje nustatytas sankcijas. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, esamas teisinis reguliavimas yra pakankamas, neribojantis asmenų laisvių į turto naliečiamumą, apsaugą ir užtikrina daugiabučių namų ir kitų pastatų valdymą, priežiūrą, jų naudojimo ir techninės priežiūros kontrolę, net ir nepriėmus 2 Projektu siūlomų keitimų.

5. Projektų aiškinamajame rašte nurodoma problema, kad kitos paskirties pastatų savininkams (įkūrus bendriją ar jos neįkūrus) atsiradusius ginčus spręsti tenka tik patiems (pavyzdžiui, prieš neveiksnų garažų bendrijos pirmininką, kuris tyčia atsisako sušaukti narių susirinkimą, nesuteikia kontaktinės informacijos jam sušaukti narių iniciatyva ir taip ilgus metus nesileidžia atleidžiamas iš nevykdomų pareigų). Pažymėtina, kad keliamus klausimus galima išspręsti galiojančiomis teisinio reguliavimo priemonėmis. Nors savivaldybėms ir nesuteikti įgaliojimai atstatydinti bendrijos narių išrinktą bendrijos pirmininką, tai gali atlikti patys bendrijos nariai visuotiniame susirinkime, kurio kompetencijai priskirta rinkti ir atšaukti bendrijos pirmininką. Galiojančiame Bendrijų įstatyme nustatytos galimybės sušaukti visuotinį susirinkimą ne tik bendrijos valdymo organams, bet ir revizijos komisijai (revizoriui) arba daugiau kaip penktadaliui bendrijos narių, taip pat įtvirtinti mažesni kvorumo reikalavimai pakartotiniam

visuotiniam susirinkimui (Bendrijų įstatymo 11 straipsnio 1 ir 5 dalys). Garažų savininkų bendrijų pakartotiniam visuotiniam susirinkimui kvorumo reikalavimas netaikomas. Bendrijų įstatymo 13 straipsnio 1 ir 2 dalyse įtvirtinta, kad jeigu pagal Bendrijų įstatymo 11 straipsnio 5 dalies nuostatas neįvyko pakartotinis visuotinis susirinkimas ir dėl to bendrija negali įgyvendinti savo tikslų arba kitais bendrijos įstatuose numatytais atvejais, šiame įstatyme ir bendrijos įstatuose nustatyta tvarka turi būti šaukiamas bendrijos narių įgaliotinių susirinkimas (toliau – įgaliotinių susirinkimas). Jeigu bendrijos valdymo organas per mėnesį nuo reikalavimo sušaukti įgaliotinių susirinkimą pateikimo dienos susirinkimo nesusaukia, jį gali sušaukti revizijos komisija (revizorius) arba daugiau kaip ketvirtadalis įgaliotinių.

Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos valdymo organus, vadovaudamiesi Bendrijų įstatymo 9 straipsnio 4 dalies, 10 straipsnio 1 dalies 2, 3, 13 punktų, 18 straipsnio 3 dalies 2 ir 3 punktų, 4 ir 5 dalių nuostatomis, kontroliuoja šių bendrijų nariai, kurie visuotiniame susirinkime renka ir atšaukia šiuos organus, tvirtina veiklos planus, ataskaitas ir kitus dokumentus, vidaus kontrolės funkcijai atlikti renka ir atšaukia revizijos komisijos narius ar revizorių, kuris tikrina bendrijos ūkinę finansinę veiklą, taip pat tikrina bendrijos pirmininko veiklos ataskaitas prieš teikiant jas tvirtinti bendrijos narių visuotiniame susirinkime. Bendrijų įstatymo 23 straipsnio 1 dalyje įtvirtintos ginčų nagrinėjimą reglamentuojančios nuostatos, t. y. bendrijos narių ir bendrijos valdymo ar kitų organų (jų narių) ginčai perduodami nagrinėti bendrijos ginčų nagrinėjimo komisijai arba ginčus nagrinėjančiam asmeniui, kai tokia komisija sudaroma arba toks asmuo renkamas. Jeigu nepavyksta išspręsti ginčo arba jeigu ginčo šalys nevykdo ginčų nagrinėjimo komisijos arba ginčus nagrinėjančio asmens pasiūlymo dėl ginčo sprendimo, ginčai nagrinėjami įstatymų nustatyta tvarka. Pažymėtina, kad pagal Bendrijų įstatymo 23 straipsnio 3 dalį butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai (išskyrus juridinius asmenis) ir bendrija, kreipdamiesi į teismą dėl visų reikalavimų, susijusių su bendrijos veikla, yra atleidžiami nuo žyminio mokesčio mokėjimo. Taigi galiojantis teisinis reglamentavimas numato priemones bendrijos valdymo organams kontroliuoti ir kilusiems ginčams spręsti.

6. 2 Projekto 1 straipsnio 3 dalyje, be kita ko, siūloma nustatyti administracinę atsakomybę už kitos paskirties pastatų savininkų kaupiamųjų lėšų namui atnaujinti apsaugos reikalavimų nesilaikymą. Pažymėtina, kad pagal Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 4 dalį butų ir kitų patalpų savininkai privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. Lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarką nustato Vyriausybė. Taigi 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.

7. Lietuvos Respublikos 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.

Aplinkos ministras