

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 4.84 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIVP-2702 IR LIETUVOS RESPUBLIKOS VIETOS SAVIVALDOS ĮSTATYMO NR. I-533 6 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIVP-2703

2023 m.

d. Nr.

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo statuto 138 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Seimo valdybos 2023 m. birželio 12 d. sprendimo Nr. SV-S-989 „Dėl įstatymų projektų išvadų“ 1.4 ir 1.5 papunkčius, Lietuvos Respublikos Vyriausybė **n u t a r i a**:

1. Iš dalies pritarti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIVP-2702 (toliau – 1 projektas) ir pasiūlyti Lietuvos Respublikos Seimui jį tobulinti atsižvelgiant į šias pastabas ir pasiūlymus:

1.1.1 projekte siūloma keisti Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 2 dalį ir taikyti administratoriui poveikio priemonę – neleisti jam 3 metus dalyvauti atrankoje, jeigu jo veiklą patikrinusi savivaldybės vykdomoji institucija nustatė teisės aktų pažeidimų.

Pagal galiojančio Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalį savivaldybė, vykdydama administratorių veiklos priežiūrą ir kontrolę, taiko jiems Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnį už šiame straipsnyje nurodytus pažeidimus, kai netinkamai vykdomos teisės aktuose nustatytos daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigos ar jos nevykdomos. Manytina, kad siūlymas už bet kokią pažeidimą administratoriui neleisti 3 metus dalyvauti atrankoje būtų neproporcingas ir nepagrįstas, todėl siūlytina nustatyti konkrečius kriterijus, kuriais vadovaujantis būtų taikoma poveikio priemonė – laikinai neleisti administratoriui dalyvauti atrankoje, pretenduojant teikti paslaugas.

Pagal viešai skelbiamus Vilniaus miesto savivaldybės 2020–2022 metais vykdytų bendrojo naudojimo objektų valdytojų patikrinimų ataskaitų duomenis, Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnis tam pačiam administratoriui taikytas: per vienus metus daugiausia 4 kartus, per dvejus metus – daugiausia 6 kartus, per 3 metus – daugiausia 8 kartus.

Atsižvelgiant į tai, kad už nustatytus pažeidimus administratoriams taikoma administracinė atsakomybė, numatyta Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnyje, tačiau kai kurie administratoriai nusižengimus vis tiek daro, papildomą poveikio priemonę – laikinai stabdyti galimybę pretenduoti teikti administravimo paslaugas – siūlytina taikyti įvertinus padarytų pažeidimų kiekybinį kriterijų, užtikrinant pažeidimų prevenciją ir teikiamų paslaugų kokybę.

Administratoriai administruoja skirtingą kiekį namų. Vykdam administravimo veiklą ir administruojant daugiau namų, tikėtinas didesnis klaidų ir nusižengimų skaičius, todėl vienodo kiekybinio kriterijaus visiems administratoriams taikymas būtų neproporcingas. 1 projekte siūlomo kriterijaus taikymas pažeistų teises būtų ir kitų patalpų savininkų, kurių bendrojo naudojimo objektus administratorius administruoja gerai ir be pažeidimų, ir kurie norėtų pratęsti jiems tinkamo administratoriaus paskyrimo terminą, net jei tam pačiam administratoriui atstovaujantis kitas atstovas darytų pažeidimus administruodamas kito namo (ar namų) bendrojo naudojimo objektus. Atsižvelgiant į tai, papildomą poveikio priemonę – atšaukti administratorių ir laikinai stabdyti jo galimybę dalyvauti atrankoje, pretenduojant teikti paslaugas, siūlytina taikyti atsižvelgus į kriterijų, nustatytą pagal kiekį pažeidimų, padarytų administruojant konkretaus namo bendrojo naudojimo objektus.

1 ir 2 projektų aiškinamajame rašte (toliau – aiškinamasis raštas) nepateikta argumentų, kodėl papildoma poveikio priemonė – laikinai stabdyti galimybę pretenduoti teikti administravimo paslaugas turėtų būti taikoma 3 metus, todėl, siekiant išvengti nepagrįsto ir neproporcingo poveikio rinkos dalyviams ir neigiamos įtakos administravimo paslaugų pasiūlai, siūlytina šį terminą trumpinti iki 1 metų. Pažymėtina, kad sustabdžius galimybę pretenduoti teikti administravimo paslaugas, administratorius administruotų bendrojo naudojimo objektus namų, kuriuose jis paskirtas ir neatšauktas, tačiau 1 metus nebūtų skiriamas naujų namų bendrojo naudojimo objektų administratoriumi.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, siūlytina Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 2 dalį išdėstyti taip:

„2. Sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima būtų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu būtų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos, skyrimo ir atšaukimo tvarką nustato Vyriausybė arba jos įgaliota institucija. Savivaldybės vykdomoji institucija atšaukia paskirtą konkretaus namo administratorių, jei vertinant jo administravimo veiklą šiame name 5 kartus per 2 metus jam buvo taikyta administracinė atsakomybė. Atšauktas administratorius netenka teisės 1 metus pretenduoti teikti administravimo paslaugą šioje savivaldybėje.“

1.2. 1 projekte siūloma keisti Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 7 dalį, nustatant, kad administratoriais negali būti nekilnojamojo turto vystytojai ir jų dukterinės įmonės.

Pagal galiojančio Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 1 dalį, jeigu būtų ir kitų patalpų savininkai neįsteigia gyvenamojo namo būtų ir kitų patalpų savininkų bendrijos arba nesudaro jungtinės veiklos sutarties, taip pat jei bendrija likviduota arba nutraukta jungtinės veiklos sutartis, skiriamas bendrojo naudojimo objektų administratorius.

Galiojančio Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad sprendimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus pasirinkimo priima būtų ir kitų patalpų savininkai, o jų pasirinktą administratorių skiria savivaldybės vykdomoji institucija. Jeigu būtų ir kitų patalpų savininkai nepasirenka administratoriaus, sprendimą dėl administratoriaus skyrimo priima savivaldybės vykdomoji institucija. Bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarką nustato Vyriausybė.

Pagal galiojančio Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 3 dalį būtų ir kitų patalpų savininkų balsavimą raštu rengia ar susirinkimą dėl bendrojo naudojimo objektų administratoriaus

pasirinkimo šaukia savivaldybės vykdomoji institucija šio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka.

Taigi, teisės aktuose nustatyta, kas priima sprendimą dėl administratoriaus pasirinkimo, kas, kokiais atvejais ir kaip jį skiria.

Pažymėtina, kad aiškinamajame rašte nenurodyta, kokią problemą norima spręsti siūlymu drausti nekilnojamojo turto vystytojams ir jų dukterinėms įmonėms būti administratoriais, kuomet toks siūlymas grindžiamas. Manytina, kad šiuo siūlymu galėtų būti siekiama spręsti praktikoje pasitaikančią problemą, kai savivaldybė nevykdo Civilinio kodekso 4.84 straipsnio 1–3 dalyse nustatyto įpareigojimo ir laiku nepradeda naujos statybos daugiabučio gyvenamojo namo administratoriaus paskyrimo procedūros, nes laiku nesužino, kad namo statyba užbaigta. Šią problemą greitai ir be papildomų sąnaudų galima išspręsti per Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinę sistemą „Infostatyba“ automatinio būdu siunčiant elektroninius pranešimus savivaldybėms apie įregistruotą daugiabučio namo statybos užbaigimo aktą ar deklaraciją, bet ne ribojant naujos statybos butų ir kitų patalpų savininkų teisę pasirinkti administratorių ir nekilnojamojo turto vystytojų ir jų dukterinių įmonių teisę dalyvauti rinkoje. Planuojama, kad šis funkcionalumas bus įdiegtas 2024 metų 1 ketvirtį.

2. Nepritarti Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo Nr. I-533 6 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIVP-2703 (toliau – 2 projektas), nes aiškinamajame rašte nurodytas Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkto pakeitimo tikslas – sukurti standartų sistemą, kuri užtikrintų administratorių veiklos kokybę, ir uždavinys – suteikti galimybę savivaldybių institucijoms nustatyti administratoriaus veiklos kokybės kriterijus įgyvendinami vadovaujantis galiojančiu teisiniu reguliavimu.

Civilinio kodekso 4.82–4.85 straipsnių nuostatos, reglamentuojančios butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisę, jos įgyvendinimą, įpareigoja savininkus valdyti, tinkamai prižiūrėti, remontuoti ar kitaip tvarkyti bendrosios dalinės nuosavybės teise jiems priklausančius namo bendrojo naudojimo objektus. Šiai pareigai įgyvendinti pagal Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalies nuostatas savininkai steigia savininkų bendriją arba sudaro jungtinės veiklos sutartį arba šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka pasirenka administratorių. Nesvarbu, kokį valdymo būdą pasirenka savininkai, visiems valdytojams tenka atsakomybė užtikrinti bendrojo naudojimo objektų priežiūrą pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, Lietuvos Respublikos šilumos ūkio įstatyme, kituose specialiuosiuose įstatymuose ir jų įgyvendinamuosiuose teisės aktuose nustatytus vieningus statinių priežiūros ir naudojimo reikalavimus.

Manytina, kad aiškinamajame rašte nepagrįstai teigiama, kad joks teisės aktas nenustato išsamios administratorių veiklos kontrolės tvarkos, nes savivaldybės įpareigos kontroluoti, kaip valdytojai vykdo minėtas pareigas, galiojančio Civilinio kodekso 4.83 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir šio kodekso 4.84 straipsnyje nustatyta tvarka paskirtų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūrą ir kontrolę atlieka savivaldybės. Galiojančio Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkte įteisinta savivaldybės savarankiškoji funkcija – vykdyti butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir mero paskirtų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų atlikimu, priežiūrą ir kontrolę pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles, kurios patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d.

įsakymu Nr. D1-612 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinių taisyklių patvirtinimo“.

Administracinių nusižengimų kodekso 349 straipsnis nustato valdytojų atsakomybę už teisės aktuose nustatytų daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo objektų administravimo (valdymo) pareigų neatlikimą ar netinkamą atlikimą.

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo IV skyriuje, be kita ko, įtvirtinti bendrieji ūkio subjektų veiklos priežiūros principai, šią priežiūrą vykdančių viešojo administravimo subjektų kompetencija, ūkio subjektų švietimo, konsultavimo, kontrolės vykdymo, jos ataskaitos viešinimo reikalavimai.

Minėtų teisės aktų visuma įtvirtina savivaldybių galimybę tinkamai organizuoti visų daugiabučių namų valdytojų, ne tik administratorių, švietimą, mokymą valdytojams aktualiais teisinio reguliavimo ir jo taikymo klausimais, ypatingą dėmesį skirti pasikartojančių administracinių pažeidimų klausimams.

Ministras Pirmininkas

Aplinkos ministras