

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJOS
EKONOMIKOS PAŽANGOS DEPARTAMENTO
KAIMO REIKALŲ IR DARNIOS PLĖTROS SKYRIAUS
PAŽYMA**

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO
„DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS STATYBOS ĮSTATYMO NR. I-1240 2 IR 3 STRAIPSNIŲ
PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIII-684“ PROJEKTO
(TAP NR. 17-934; TAIS NR. 17-7600(2))**

2017-07-07 Nr. NV-1799

Vilnius

Projekto rengėjas: Aplinkos ministerija.

Projekto tikslas: pateikti Lietuvos Respublikos Seimui išvadą dėl Seimo narių V. Simuliko, A. Stančiko, D. Gaižausko, K. Masiulio ir G. Vaičekausko parengto Statybos įstatymo 2 ir 3 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIII-684 (toliau – Įstatymo projektas), kuriame siūloma nustatyti sąvoką „visiškai nesunykęs statinys“ bei patikslinti statinio kapitalinio remonto sąvoką, nustatant, kad statinio kapitalinis remontas taip pat apima visiškai nesunykusio statinio atstatymą.

Dabartinė situacija: šiuo metu be aukciono gali būti nuomojamas tik tokio dydžio žemės sklypas, koks būtinas jame esantiems pastatams eksploatuoti. Jei statinys nunykęs, jis nenaudojamas pagal paskirtį, todėl žemės sklypas taip pat nelaikomas naudojamu ir būtinu statinio eksploatacijai. Įstatymo projektu siūloma aiškiau reglamentuoti visiškai nesunykusio statinio atstatymą, kaip vieną iš kapitalinio remonto formų. Tokiu būdu valstybinės žemės plotuose, nesant valstybinės žemės patikėtinio sutikimo, būtų statomi nauji statiniai vietoj išlikusių pavienių konstrukcijų fragmentų.

Projekto esmė:

Parengtas Vyriausybės išvados projektas, kuriame siūloma nepritarti Įstatymo projektui, nes:

- parduodant ar nuomojant ne aukciono būdu valstybinę žemę joje esančių statinių savininkams ar nuomininkams, gali būti piktnaudžiaujama, siekiant vykdyti naujo statinio statybas prisidengiant visiškai nesunykusio statinio kapitalinio remonto statybos darbais;
- būtų sudaromos prielaidos lengvatinėmis sąlygomis įgyti valstybinės žemės valdymo teisę;
- atsisakoma nuostatos, kad Aplinkos ministerija nustato, kada statytojas gali nevaldyti nuosavybės teise žemės sklypo, kuriame statomas statinys, todėl Įstatymo projekte lieka neaiškumas, kuriais ir kieno nustatytais atvejais statytojui, įgyvendinant statytojo teisę, nereikėtų turėti žemės nuosavybės ar valdymo teisių.

Derinimas. Projektas derintas su Žemės ūkio ministerija ir Teisingumo ministerija ir į pateiktas pastabas atsižvelgta.

Vyriausybės kanceliarijos Teisės departamentas pastabų neturi.

Atitiktis Vyriausybės programai: teikiamas nutarimo projektas tiesiogiai neįgyvendina Vyriausybės programos nuostatų.

Dalykinio vertinimo išvada.

Siūlytina nutarimo projektą svarstyti Vyriausybės posėdžio A dalyje.

Kaimo reikalų ir darnios plėtros skyriaus patarėjas

Valdas Voveris



2017-06-29

data

G-7498

Nr.

LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTERIJA

Biudžetinė įstaiga, A. Jakšto g. 4, LT-01105 Vilnius,
tel. (8-5) 266 3661, faks. (8-5) 266 3663, el. p. info@am.lt, http://www.am.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188602370

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

2017-06-29 Nr. (14-5)-D8-4655

Kopija

į 2017-06-05

Nr. S-13-1470

Žemės ūkio ministerijai

Teisingumo ministerijai

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO PROJEKTO

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, vykdydama Ministro Pirmininko pavedimą, įformintą Vyriausybės kanclerės M. Dargužaitės 2017 m. birželio 5 d. rezoliucija Nr. S-13-1470, parengė ir teikia Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 2 ir 3 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIII-P-684“ projektą (toliau – Projektas).

Projekto tikslas – vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo statuto 138 straipsnio nuostata ir atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Seimo valdybos 2017 m. gegužės 24 d. sprendimo Nr. SV-S-267 1.6 papunktį, teikti išvadą dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 2 ir 3 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIII-P-684 (toliau – Įstatymo projektas).

Projektu siūloma nepritarti Įstatymo projektui, nes siūlomi pakeitimai prieštarauja kitoms galiojančioms įstatymų nuostatomis, todėl sukeltų daugiau neaiškumų dėl valstybinės žemės nuomos santykių, turėtų neigiamą poveikį racionaliam ir efektyviam valstybinės žemės naudojimui.

Su visuomene konsultuotasi Projektą paskelbus Lietuvos Respublikos Seimo teisės aktų informacinės sistemos projektų registravimo posistemyje (TAIS), pastabų ir pasiūlymų negauta.

Nutarimo projektas išvadoms gauti buvo pateiktas Žemės ūkio ministerijai ir Teisingumo ministerijai. Nutarimo projekte atsižvelgta į pateiktas pastabas.

Nutarimo projektą rengė Aplinkos ministerijos Statybos ir teritorijų planavimo departamento (direktorius Marius Narmontas, tel. 8 706 63608, el. p. marius.narmontas@am.lt) Statybos normavimo skyriaus vedėjas Dangyras Žukauskas, tel. 8 706 63577, el. p. dangyras.zukauskas@am.lt.

PRIDEDAMA. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo projektas, 2 lapai.

Aplinkos ministras

Kęstutis Navickas

D. Žukauskas, 8 706 63577, el. p. dangyras.zukauskas@am.lt

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS STATYBOS ĮSTATYMO NR. I-1240 2 IR 3
STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIIIIP-684**

2017 m.

d. Nr.

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo statuto 138 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Seimo valdybos 2017 m. gegužės 24 d. sprendimo Nr. SV-S-267 „Dėl Įstatymų projektų išvadų“ 1.6 papunktį, Lietuvos Respublikos Vyriausybė **n u t a r i a** :

Nepritarti Lietuvos Respublikos statybos įstatymo NR. I-1240 2 ir 3 straipsnių pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIIIIP-684 (toliau – Įstatymo projektas) dėl šių priežasčių:

1. Įstatymo projekto 1 straipsniu siūloma papildyti Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – keičiamas įstatymas) 2 straipsnį apibrėžiant terminą „visiškai nesunykęs statinys“ ir numatyti, kad tokių statinių atstatymas priskirtinas statinio kapitaliniam remontui. Įstatymo projekto 1 straipsnio nuostatomis gali būti piktnaudžiaujama siekiant iš esmės naujo statinio statybas vykdyti motyvuojant visiškai nesunykusio statinio kapitalinio remonto statybos darbais. Valstybinės žemės tvarkymo ir administravimo srityje tai aktualu parduodant ar nuomojant ne aukciono būdu valstybinę žemę joje esančių statinių savininkams / nuomininkams.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktu ir 10 straipsnio 5 dalies 1 punktu, be aukciono gali būti nuomojamas tik tokio dydžio žemės sklypas, koks *būtinai jame esantiems* Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems pastatams eksploatuoti, ar jo dalis, jeigu suformuotas žemės sklypas yra didesnis, nei reikia minėtiems pastatams eksploatuoti. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, aiškindamas minėtas Žemės įstatymo nuostatas, yra akcentavęs, kad formuojant pastatais užstatytą žemės sklypą, negali būti nukrypta nuo esminės sąlygos – faktinio jo naudojimo su pastatu susijusioms reikmėms (2008 m. kovo 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-180/2008; 2010 m. lapkričio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-473/2010 ir kt.). Pagal keičiamo įstatymo 2 straipsnio 72 dalį statinio naudojimas – esminių statinių reikalavimų pagrindu sukurto statinio savybių panaudojimas naudotojo poreikiams tenkinti. Nunykus statiniui, jo savybės tampa nebepanaudojamos jo naudotojo poreikiams tenkinti, t. y. statinys nenaudojamas pagal jo paskirtį. Todėl žemės sklypas nelaikomas naudojamu ir būtinu statinio eksploatacijai, jeigu jame yra tik fiziškai sunykę statiniai ar jų pamatai ir kuriuos naudoti pagal paskirtį negalima. Tokiu atveju kiltų priešprieša tarp valstybinės žemės sklypo naudojimo pažeidimo ir statinio savininko teisės atstatyti statinį atliekant jo kapitalinį remontą.

2. Dėl Įstatymo projekto 2 straipsniu keičiamo įstatymo 3 straipsnio 2 dalies:

2.1. Įstatymo projekto 2 straipsniu keičiamo įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje siūloma atsisakyti nuostatos, kad statytojas turi valdyti žemės sklypą, kuriame statomas statinys, numatant, kad statytojas turi valdyti tiesiog žemę, kurioje statomas statinys. Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.109 straipsnį civilinių teisių objektu gali būti identifikuotas ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas žemės sklypas. Taigi dėl nesuformuoto žemės ploto negali būti sudaromi sandoriai, kurių pagrindu būtų suteikiamos žemės valdymo ir naudojimo teisės. Kadangi nesuformuota

atskirais žemės sklypais yra dalis valstybinės žemės, darytina išvada, kad Įstatymo projektu būtų galimai leidžiamos situacijos, kai valstybinės žemės plotuose, nesant valstybinės žemės patikėtinio sutikimo būtų statomi nauji statiniai vietoj išlikusių pavienių konstrukcijų fragmentų ar pan. Taip būtų sudaromos prielaidos piktnaudžiauti teise lengvatinėmis sąlygomis įgyti valstybinės žemės valdymo teisę. Manome, kad tai neatitinka valstybės interesų ir Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje įtvirtintų visuomeninės naudos, efektyvumo ir racionalumo principų;

2.2. Įstatymo projekto 2 straipsniu keičiamo įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje siūloma atsisakyti nuostatos, kad Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija nustato, kada statytojas gali nevaldyti nuosavybės teise arba nevaldyti ir nenaudoti kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais žemės sklypo, kuriame statomas statinys. Kadangi aptariamoje keičiamo įstatymo nuostatoje išvardintas nebaigtinis atvejų, kada nereikalaujama žemės sklypą valdyti (naudoti) Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais, sąrašas, neaišku, kada ir kieno nustatytais atvejais, be išvardintų įstatymo projekte, statytojui, įgyvendinant statytojo teisę, nereikėtų turėti žemės nuosavybės ar valdymo teisės. Todėl, taikant įstatymą, vertinama projekto nuostata gali būti nevienodai aiškinama ir įgyvendinama.

Ministras Pirmininkas

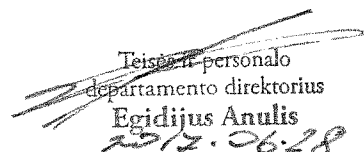
Aplinkos ministras



Aplinkos ministras

Kęstutis Navickas

2012-06-28



Teisės ir personalo
departamento direktorius
Egidijus Anulis

2012.06.28

Atspausdinta iš e-seimas.lrs.lt

**LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO VALDYBA****SPRENDIMAS
DĖL ĮSTATYMŲ PROJEKTŲ IŠVADŲ**2017 m. gegužės 24 d. Nr. SV-S-267
Vilnius

Lietuvos Respublikos Seimo valdyba, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo statuto 138, 145 straipsniais, ir atsižvelgdama į Seimo 2017 m. gegužės 23 d. posėdžio protokolą Nr. SPP-63 bei į Seimo Ekonomikos ir Teisės ir teisėtvarkos komitetų siūlymus, n u s p r e n d ž i a:

1. Prašyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės pateikti Lietuvos Respublikos Seimui išvadas dėl šių įstatymų projektų:

1.1. Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymo Nr. IX-2135 34 straipsnio ir Įstatymo 1 priedo pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-3694;

1.2. Lietuvos Respublikos elektroninių ryšių įstatymo Nr. IX-2135 3, 5, 34, 68, 77, 78 straipsnių ir 1 priedo pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-199;

1.3. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.84 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-476(2);

1.4. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.394 ir 6.549 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-682;

1.5. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-683;

1.6. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 2 ir 3 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-684.

2. Prašyti Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos pateikti Lietuvos Respublikos Seimui antikorupcinio vertinimo išvadas dėl šių įstatymų projektų:

2.1. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.394 ir 6.549 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-682;

2.2. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-683;

2.3. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 2 ir 3 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIII P-684.

Seimo Pirmininkas

Viktoras Pranckietis

Atspausdinta iš e-seimas.lrs.lt

AIŠKINAMASIS RAŠTAS
DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 6.394 IR 6.549 STRAIPSNIŲ
PAKEITIMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446 9
STRAIPSNIO PAKEITIMO IR LIETUVOS RESPUBLIKOS STATYBOS ĮSTATYMO
NR. I-1240
2 IR 3 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO
ĮSTATYMŲ PROJEKTŲ

1. Įstatymų projektų rengimą paskatinusios priežastys, parengtų projektų tikslai ir uždaviniai:

1.1. Valstybinės žemės savininkė yra Lietuvos valstybė. Valstybine žeme gali būti disponuojama ją perleidžiant nuosavybėn neatlygintinai, parduodant, išnuomojant ar perduodant neatlygintinai naudotis, sudarant sandorius dėl žemės servitutų Civilinio kodekso ir kitų įstatymų nustatyta tvarka. Valstybinės žemės sklypo socialinė paskirtis yra ta, kad žemė būtų naudojama pagal nustatytą pagrindinę tikslinę jos naudojimo paskirtį ir teiktų visuomeninę naudą.

Žemės santykiai turi būti tvarkomi atsižvelgiant į įstatymuose įtvirtintus žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teisių apsaugos, būtinybės žemę naudoti pagal pagrindinę tikslinę paskirtį ir kitus principus. Teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės būdingas teisinis apibrėžtumas. Šių teisinių santykių reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus. Jis riboja šių santykių šalių galimybę tarpusavio susitarimu nusistatyti kitokias tarpusavio teises ir pareigas, negu tas, kurias įtvirtina imperatyviosios įstatymų nuostatos.

Viešojoje teisėje yra įtvirtintas teisėtumo principas, kuris reikalauja, kad viešojo administravimo subjektai savo veikla nepažeistų teisės aktų reikalavimų bei kad jų sprendimai būtų pagrįsti teisės normomis, o sprendimų turinys atitiktų teisės normų reikalavimus. Pagal teisėtumo principą reikalaujama atitikties Konstitucijai, bendriesiems teisės principams, įstatymo galią turintiems ir įstatymų įgyvendinamiesiems teisės aktams bei kt. Viešojo administravimo subjektų priimti sprendimai turi atitikti teisėtumo principo reikalavimus.

Paminėtų kriterijų neatitinka Civilinio kodekso ir Žemės įstatymo normos, kuriose numatyta, kad valstybinės žemės nuomos sutarties terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, nes valstybinės žemės nuomotojas visais atvejais yra viešojo administravimo institucija, įgyvendinanti teisės aktuose nustatytų reikalavimus. Žemės įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad žemės nuomos termino nustatymo motyvai turi būti išdėstyti sprendime išnuomoti valstybinės žemės sklypą, tačiau nustatyti objektyvius motyvus yra sudėtinga arba neįmanoma, o tai reiškia, kad nuomos terminas yra nustatomas remiantis subjektyviais motyvais ir priežastimis.

Galiojantis teisinis reguliavimas reiškia, kad valstybinės žemės nuomos sutartį sudarančiai institucijai, tiksliau įsakymą dėl valstybinės žemės nuomos rengiančiam Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos tarnautojui, yra suteikiama absoliuti laisvė nuspręsti, kokiam terminui bus sudaroma nuomininkui priklausančiais statiniais užstatytos valstybinės žemės sklypo (jo dalies) nuomos sutartis, o tai yra viena esminių sutarties sąlygų. Toks teisinis reguliavimas yra neapibrėžtas, paliekantis daug vietos subjektyvioms interpretacijoms, skirtingam subjektų vertinimui ir atitinkamai korupcijai.

Be to, valstybės, veikiančios per atstovą – Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos skyrius, valia išnuomoti žemę jos naudotojui, atitinkančiam teisės aktuose nustatytus subjektiškumo kriterijus, yra išreiškiama atitinkamu sprendimu – viešojo administravimo subjekto priimamu individualiu teisės aktu, kuriame nustatomas ir nuomos sutarties terminas. Esant tokiam teisiniui reguliavimui visi priimami sprendimai neatitinka Viešojo administravimo įstatymo 8 straipsnio 1 dalyje nustatytų reikalavimų individualiam administraciniam aktui, nes

nuomos terminas yra nustatomas nesiremiant jokiais objektyviais kriterijais. Tokį teisinį reguliavimą būtina keisti, atsižvelgiant į egzistuojančius teisinius santykius ir teisės į naudojamos valstybinės žemės nuomą prigimtį bei šio teisės instituto tikslus.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje yra konstatuota, kad teisė naudotis valstybine žeme, reikalinga pastatams ir statiniams eksploatuoti, taip pat teisė teisės aktuose nustatyta tvarka ją nuomoti ar pirkti yra įstatyme nustatyta teisė (Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnis, Civilinio kodekso XXIX skyrius, Žemės įstatymas (1994 m. balandžio 26 d. įstatymo Nr. I-446 redakcija), kiti specialieji įstatymai) (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. kovo 18 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Spaudos rūmų aukštuminio pastato savininkų bendrija „Spaudos rūmai“ v. Vilniaus miesto savivaldybė ir kt., bylos Nr. 3K-3-180/2008; 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis, priimta civilinėje byloje UAB „Betono statiniai“ v. Klaipėdos apskrities viršininko administracija, bylos Nr. 3K-3-570/2008; kt.*).

Pastatų savininkai (nuomotojai) turi įstatymo garantuotą ir ginamą teisę lengvatine (ne aukciono) tvarka nuomoti ar pirkti pastatais užstatytą ir jų eksploatavimo tikslais naudojamą valstybinės žemės sklypą. Nuomotino ar perkamo žemės sklypo dydis nustatomas pagal tikslinę paskirtį atitinkantį faktinį jo naudojimą, o sklypo ribos – pagal viešosios teisės (teritorijų planavimo) normas kompetentingų valdžios institucijų aktais patvirtintu sklypo planu (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis, priimta civilinėje byloje UAB „Betono statiniai“ v. Klaipėdos apskrities viršininko administracija, bylos Nr. 3K-3-570/2008; kt.*).

Teisė į valstybinės žemės nuomą, tais atvejais kai yra išnuomojama užstatyta valstybinė žemė (naudojama kitos paskirties žemė), kyla ir yra neatsiejama nuo statinių savininko nuosavybės teisės turinio, ir neturi nieko bendra su Statybos įstatyme ir statybos techniniuose reglamentuose vartojama statinio gyvavimo trukmės sąvoka, nes nuosavybės teisė nėra terminuota, jos pasibaigimas nėra siejamas su jokiais naudojimo terminais.

Tačiau Žemės įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad žemės sklypų, išnuomojamų statiniams ar įrenginiams eksploatuoti arba statyti ir eksploatuoti, nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į **ekonomiškai pagrįstą statinio ar įrenginio naudojimo trukmę**, o žemės nuomos termino nustatymo motyvai turi būti išdėstyti sprendime išnuomoti valstybinės žemės sklypą.

Paminėtą įstatymo normą įgyvendinančios Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkos 30.5. punkte nustatyta, kad žemės nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į valstybės interesus pagal žemės sklype esančio statinio ar įrenginio **ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę**, kuri nustatoma pagal patvirtintus statinio ar įrenginio statybos projekto dokumentus, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, pagal kuriuos nustatoma statinių gyvavimo trukmė, o statinių ar įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., – pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nurodytus statinio ar įrenginio nusidėvėjimo duomenis, vadovaujantis aplinkos ministro patvirtinta pastatų, statinių ir įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., saugaus naudojimo termino nustatymo tvarka. Jeigu valstybinės žemės sklype esančio statinio ar įrenginio nustatytas ekonomiškai pagrįsto naudojimo trukmės terminas suėjęs, tačiau statinys neišregistruotas iš Nekilnojamojo turto registro arba nėra kitų duomenų apie statinio žuvimą (nugriovimą, sugriovimą, sunykimą, sudegimą ir panašiai), valstybinės žemės nuomos sutartis gali būti sudaroma terminui, ne ilgesniam nei viena dešimtoji dalis nustatytos statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės.

Pagal statybos techninio reglamento STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“ 5.1 punktą „**statinio gyvavimo trukmė — teorinis laikotarpis, per kurį statinys, normaliai jį naudojant (nuo statinio naudojimo pradžios iki jo nugriovimo) ir atsižvelgiant į statybos produktus, iš kurių jis pastatytas, bei vietines klimatinės sąlygas, atitinka esminius statinio reikalavimus**“.

Kadangi valstybinės žemės naudojimas, suteikiantis teisę į valstybinės žemės nuomą ne aukciono tvarka, kildintinas iš savininko nuosavybės teisės turinio (CK 4.37 straipsnis), o ne iš Statybos įstatyme įtvirtinto statinio naudojimo (esminių statinio reikalavimų pagrindu sukurto statinio savybių panaudojimas naudotojo poreikiams tenkinti) apibrėžties, Žemės įstatymo 9

straipsnio 3 dalies nuostata, kad nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į ekonomiškai pagrįstą statinio ar įrenginio naudojimo trukmę yra ydingas.

Iš nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą kildinama teisė į valstybinio žemės sklypo nuomą, turėtų būti siejama ne su teoriniu pastato naudojimo laikotarpiu, bet su nuomininko teisėtai turėtos nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą pasibaigimu, t. y. kadangi valstybinės žemės nuomos sutartis sudaroma siekiant užtikrinti tinkamą sklype esančių statinių naudojimą, o nuosavybės teisė (valdyti, naudoti ir disponuoti) nėra terminuota ir jos pasibaigimas priklauso nuo įvairių juridinių faktų (o ne teorinių naudojimo terminų), tai ir valstybinės žemės nuomos termino pabaiga turėtų būti siejama su tais pačiais juridiniais faktais (nuosavybės teisės į statinius pasibaigimu).

1.2. Nuosavybės teisės įgijimo pagrindai nurodyti Civilinio kodekso 4.47 straipsnyje (tai *inter alia* sandoriai, kiti įstatymo nustatyti pagrindai). Pagal 1964 m. Civilinio kodekso 149 straipsnį nuosavybės teisės atsiradimo momentas buvo apibrėžtas daikto perdavimo momentu, jeigu ko kita nenumatė įstatymas arba sutartis, o jeigu sutartis, kuria perleidžiamas daiktas, turėjo būti įregistruojama, tai nuosavybės teisė atsirasdavo įregistravimo momentu.

1.3. Konstitucijos 23 straipsnyje įtvirtintas nuosavybės neliečiamumas ir apsauga, be kita ko, reiškiantys, kad savininkas turi teisę su jam priklausančiu turtu atlikti bet kokius veiksmus, išskyrus uždraustus įstatymo, naudoti savo turtą ir lemti jo likimą bet kuriuo būdu, kuriuo nepažeidžiamos kitų asmenų teisės ir laisvės.

Civilinės teisės doktrinoje nuosavybės teisė suprantama kaip subjektinė teisė, atsirandanti teisės normų pagrindu, įvykus tam tikram juridiniam faktui arba jų deriniui, ir suteikianti galimybę šios teisės turėtojui savo nuožiūra objektyviosios teisės normų nustatytais ribomis tam tikrą turtą valdyti, naudoti ir juo disponuoti. Tokios nuostatos savo praktikoje laikosi ir Konstitucinis Teismas, teigdamas, kad nuosavybės teisiniai santykiai, kaip ir kiti civiliniai teisiniai santykiai, atsiranda, pasikeičia ar pasibaigia įvykus tam tikriems juridiniams faktams. Juridiniai faktai, dėl kurių atsiranda nuosavybės teisiniai santykiai, paprastai yra tokie: naujo daikto sukūrimas gamybinės ar kitokios veiklos metu, turto įgijimas pagal sandorius, vaisių ir pajamų gavimas (*Konstitucinio Teismo 1994 m. birželio 15 d. nutarimas*).

Aiškindamas Konstitucijos 23 straipsnį Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad nuosavybės neliečiamumas ir apsauga *inter alia* reiškia, jog savininkas turi teisę su jam priklausančiu turtu atlikti bet kokius veiksmus, išskyrus uždraustus įstatymo, naudoti savo turtą ir lemti jo likimą bet kuriuo būdu, kuriuo nepažeidžiamos kitų asmenų teisės ir laisvės; turi teisę reikalauti, kad kiti asmenys nepažeistų jo nuosavybės teisių, o valstybė turi pareigą ginti ir saugoti nuosavybę nuo neteisėto kėsینimosi į ją (*Konstitucinio Teismo 2008 m. gegužės 20 d., 2009 m. birželio 8 d. nutarimai*).

Perleidžiant nekilnojamuosius daiktus esančius valstybiniuose žemės sklypuose, reikalaujama pateikti valstybinės žemės valdytojo – Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos sutikimą. Projektų iniciatorių nuomone, atitinkamo sutikimo pateikimas yra betikslė biurokratinė procedūra. Be to, tokiais sutikimais yra varžomos nekilnojamojo daikto savininko teisės, jis negali disponuoti jam priklausančiu daiktu, nes disponavimo teisės įgyvendinimas priklauso nuo Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos valios.

Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas ne kartą yra konstatavęs, kad pagal Konstituciją nuosavybės teisė nėra absoliuti, ji gali būti įstatymu ribojama dėl nuosavybės objekto pobūdžio, dėl padarytų teisei priešingų veikų ir (arba) dėl visuomenei būtino ir konstituciškai pagrįsto poreikio. Ribojant nuosavybės teises visais atvejais turi būti laikomasi šių sąlygų: ji gali būti ribojama tik remiantis įstatymu; apribojimai turi būti būtini demokratinėje visuomenėje siekiant apsaugoti kitų asmenų teises bei laisves, Konstitucijoje įtvirtintas vertybes, visuomenei būtinus konstituciškai svarbius tikslus; turi būti paisoma proporcingumo principo (*inter alia* Konstitucinio Teismo 2000 m. gruodžio 21 d., 2006 m. kovo 14 d., 2009 m. balandžio 10 d., 2009 m. birželio 8 d. nutarimai), pagal kurį įstatymuose numatytos priemonės turi atitikti siekiamus visuomenei būtinus ir konstituciškai pagrįstus tikslus (*Konstitucinio Teismo 2011 m. sausio 31 d. nutarimas*).

Nagrinėjamu atveju nustatytas teisinis reguliavimas, pagal kurį pastatų savininko nuosavybės teisės įgyvendinimas priklauso nuo Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos valios, kai nėra nustatyta jokių valios kriterijų, pavyzdžiui, kada ir kokiais atvejais Nacionalinė žemės tarnyba turi privalo išduoti leidimą, o kada gali neišduoti, nėra būtinas demokratinėje visuomenėje, juo nesiekama apsaugoti kitų asmenų teisių bei laisvių, Konstitucijoje įtvirtintų vertybių, visuomenei būtinų konstituciškai svarbių tikslų, jis neatitinka proporcingumo principo.

1.4. Teisėtai įgyta nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą, kol nenuginčytas jos atsiradimo pagrindas, negali būti paneigta nuosavybę pripažįstant išnykusia, suėjus pastato ekonomiškai pagrįstai naudojimo trukmei ar nekilnojamajam daiktui be savininko valios fiziškai sunykus, nes tokio nuosavybės pasibaigimo pagrindo nenustato Civilinio kodekso ketvirtosios knygos nuostatos dėl nuosavybės teisės įgijimo ir praradimo pagrindų.

Lietuvoje yra daug daugiabučių ir kitokių pastatų, kurie pastatyti (yra) ant suformuotų ar nesuformuotų valstybinės žemės sklypų. Kyla klausimas, kas atsitinka (atsitiks) tokiu atveju, jeigu dėl gaisro ar kitokios nelaimės pastatas bus sunaikintas? Ar sunaikinto pastato, pastate esančių butų savininkai turi teisę atkurti nuosavybės teisės objektą ar jų nuosavybės teisė pasibaigia dėl daikto sunaikinimo, o jie praranda visas turėtas teises į valstybinę žemę, kuri užstatyta sunykusiu ar sunaikintu pastatu?

Pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos formuojamą praktiką, tokie asmenys laikomi praradusiais teisę į valstybinės žemės nuomą, todėl atitinkamai neatitinka esminės Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkte nustatytos sąlygos – sklypo suformavimo ir nuosavybės teisę įgyvendinančio subjekto sutikimo.

Tuo tarpu Lietuvos Aukščiausias Teismas savo praktikoje pripažįsta, kad tokiais atvejais asmuo nepraranda teisėtai įgytos ir valdytos nuosavybės dėl jos išnykimo: „Nekilnojamojo daikto savininkas, įgyvendindamas turimos nuosavybės sukuriamas teises, nepažeisdamas kitų asmenų teisių ir teisėtų interesų, laikydamasis teisės aktų nustatytos tvarkos, turi teisę daryti turimam daiktui fizinį poveikį – jį remontuoti, rekonstruoti, pakeisti jo paskirtį, taip pat nugriauti. Tuo atveju, kada nėra savininko valios pastatą nugriauti, tačiau pastatas sunyksta, nebelineka jo laikančiųjų konstrukcijų, savininkas, laikydamasis teisės aktų nustatytos tvarkos, turi teisę statinį atkurti ir pan.; ši jo teisė negali būti varžoma, jeigu įgyvendinama teisės aktų nustatyta tvarka“ (*Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. balandžio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-242/2014*). Problema, kad šios Lietuvos Aukščiausiojo Teismo pripažįstamos teisės galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka įgyvendinti neįmanoma.

2. Įstatymų projektų iniciatoriai (institucija, asmenys ar piliečių įgalioti atstovai) ir rengėjai:

Įstatymų projektų iniciatoriai – Seimo nariai: Valerijus Simulik ir Andriejus Stančikas.
Įstatymų projektus parengė Seimo nariai: Valerijus Simulik ir Andriejus Stančikas.

3. Kaip šiuo metu yra reguliuojami įstatymų projektuose aptarti teisiniai santykiai:

3.1. Civilinio kodekso 6.549 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad valstybinės žemės nuomos sutarties terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, bet negali būti ilgiau kaip devyniasdešimt devyneriems metams.

Žemės įstatymo 9 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad žemės sklypų, išnuomojamų statiniams ar įrenginiams eksploatuoti arba statyti ir eksploatuoti, nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į **ekonomiškai pagrįstą statinio ar įrenginio naudojimo trukmę**, o žemės nuomos termino nustatymo motyvai turi būti išdėstyti sprendime išnuomoti valstybinės žemės sklypą.

Žemės įstatymo 9 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad valstybinės žemės nuomos sutartyje nustatytas žemės nuomos terminas gali būti pratęsiamas Vyriausybės nustatytais atvejais.

Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkos 30 punkte nustatyta:

„30. Išnuomojant naudojamus žemės sklypus, laikomasi šių reikalavimų: <...>

30.5. Kitais atvejais žemės nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į valstybės interesus pagal žemės sklype esančio statinio ar įrenginio **ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę**, kuri nustatoma pagal patvirtintus statinio ar įrenginio statybos projekto dokumentus, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, pagal kuriuos nustatoma statinių gyvavimo trukmė, o statinių ar įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., – pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nurodytus statinio ar įrenginio nusidėvėjimo duomenis, vadovaujantis aplinkos ministro patvirtinta pastatų, statinių ir įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., saugaus naudojimo termino nustatymo tvarka. Jeigu valstybinės žemės sklype esančio statinio ar įrenginio nustatytas ekonomiškai pagrįsto naudojimo trukmės terminas suėjęs, tačiau statinys neišregistruotas iš Nekilnojamojo turto registro arba nėra kitų duomenų apie statinio žuvimą (nugriovimą, sugriovimą, sunykimą, sudegimą ir panašiai), valstybinės žemės nuomos sutartis gali būti sudaroma terminui, ne ilgesniam nei viena dešimtoji dalis nustatytos statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės.

30.6. Nuomotojas sprendime dėl valstybinės žemės sklypo išnuomojimo privalo nurodyti valstybinės žemės sklypo nuomos termino nustatymo motyvus. <...>“

Taigi pagal Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintos Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkos 30.5 punkte nustatytą teisinį reguliavimą užstatytos žemės nuomos terminas valstybinės žemės nuomos sutartyje turi būti nustatomas atsižvelgiant į statinio ar įrenginio **ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę**, bet ne ilgesniam kaip 99 metų laikotarpiui, ir turėjo būti nuomotojo motyvuotas.

Pažymėtina, kad kiekvienas statinio ar įrenginio savininkas pats nustato **ekonomiškai pagrįstą jo naudojimo trukmę**, o statinio ar įrenginio nuosavybės teisė nėra siejama su **ekonomiškai pagrįsta jo naudojimo trukme**.

Lietuvos Respublikos statybos įstatymas reglamentuoja sąvokos „ekonomiškai pagrįsta statinio naudojimo trukmė“, o ne sąvokos „statinio gyvavimo trukmė“ apibrėžtį ir **nereglamentuoja ekonomiškai pagrįstos statinio naudojimo trukmės nustatymo ir šio termino pratęsimo galimybių**. Todėl **ekonomiškai pagrįstos statinio naudojimo trukmės termino pratęsimo tvarka neįtvirtinta konkrečiame teisės akte**.

Statybos techniniame reglamente STR 1.12.05:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“ nurodyta teorinė **statinių gyvavimo trukmė taikoma statybos planavimo tikslais**.

3.2. Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje nustatyta, kad valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, išskyrus atvejus, kai Vyriausybės nustatytais atvejais ir tvarka valstybinės žemės nuomos sutartyje arba jos pakeitime numatyta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą.

3.3. Galiojantys įstatymai nereglamentuoja pastato savininko teisės atstatyti (atkurti) pastatą, kai valstybinėje žemėje buvęs pastatas nugriautas, sunyksta ar dėl kitų priežasčių prarandamas be savininko valios. Valstybinės žemės nuomos ir statybos teisinius santykius reglamentuojantys teisės aktai tokios galimybės nenumato.

3.4. Civilinio kodekso 6.394 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad jeigu nekilnojamojo daikto savininkas nėra žemės sklypo, kuriame tas daiktas yra, savininkas, tai nekilnojamąjį daiktą jis gali parduoti be žemės sklypo savininko sutikimo tik tuo atveju, jeigu tai neprieštarauja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms. Šis reikalavimas taikomas ir perleidžiant nekilnojamuosius daiktus esančius valstybinėje žemėje.

3.5. Statybos įstatymo 2 straipsnio 53 dalyje nustatyta, jog statinio kapitaliniu remontu laikoma statyba, kurios tikslas – pertvarkyti statinį: pakeisti statinio laikančiąsias konstrukcijas, nekeičiant statinio išorės matmenų (ilgio, pločio, aukščio ir pan.).

3.6. Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkte numatyta, kad statytojas savo teises įgyvendina kai žemė, kurioje statomas statinys, jam priklauso nuosavybės teise ar yra jo valdoma kitais teisėtais pagrindais. Šis reikalavimas netaikomas Aplinkos ministerijos nustatytais atvejais,

kai nėra suformuoti žemės sklypai, atnaujinant (modernizuojant) pastatus, atliekant statinio kapitalinį ar paprastąjį remontą.

4. Kokios siūlomos naujos teisinio reguliavimo nuostatos ir kokių teigiamų rezultatų laukiama:

Civilinio kodekso 6.394 ir 6.549 straipsnių pakeitimo įstatymo projekte siūloma atsisakyti nuostatos, kad valstybinės žemės nuomos sutarties terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, nes tai prieštarauja viešojo administravimo ir apskritai administracinės teisės prigimčiai. Šiuo atveju sutarties laisvės principas nėra absoliutus, nes viena iš sutarties šalių yra valstybės institucija, vykdanči viešąjį administravimą, todėl teisės aktuose turi būti nustatytas aiškus valstybinės žemės nuomos sutarties terminas ar jo nustatymo kriterijai.

Taip pat siūloma atsisakyti reikalavimo gauti žemės savininko sutikimą perleidžiant statinį, esantį toje žemėje. Tačiau reikalavimas gauti žemės savininko sutikimą nebūtų taikomas tik tuomet, jei pats žemės savininkas gautų pasiūlymą ir atsisakytų pirkti statinį. Įstatymo pakeitimo projekte numatomas mechanizmas, kuriuo pasinaudojęs žemės savininkas įgytų pirmumo teisę įsigyti parduodamą statinį, esantį jam priklausančioje žemėje. Mechanizmas buvo kurtas pasinaudojant bendrasavininkų pirmumo teisės įsigyti bendrosios nuosavybės objektą instituto pavyzdžiu (Civilinio kodekso 4.79 straipsnis).

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projekte siūloma valstybinės žemės nuomos terminą sieti ne su statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįsta naudojimo trukme, bet su nuosavybės teisės į juos pasibaigimu.

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projekte siūloma atsisakyti nuostatos, kad valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas.

Statybos įstatymo Nr. I-1240 2 ir 3 straipsnių pakeikimo projekte siūloma išplėsti kapitalinio remonto sąvoką, numatant, kad visiškai nesunykusio statinio atstatymas yra viena iš kapitalinio remonto formų. Dėl šios priežasties taip pat siūloma įtvirtinti visiškai nesunykusio statinio sąvoką. Siūloma sąvoka atitinka šiuo metu jau įtvirtintą atitinkamą sąvoką poįstatyminiuose teisės aktuose, o būtent, įtvirtintą Statybų techniniam reglamente STR 1.01.08:2002. Todėl siūlomų pakeitimų nauja sąvoka nesukuriama, bet siekiant teisinio stabilumo ir aiškumo, esama sąvoka perkeliama iš poįstatyminio teisės akto į įstatymą.

Be to, Statybos įstatyme siūloma atsisakyti reglamentavimo, jog statytojo teisės įgyvendinimui nurodytas (nuosavybės ar kitokio teisėto sklypo valdymo buvimo) reikalavimas netaikomas Aplinkos ministerijos numatytais atvejais, kai nėra suformuoti žemės sklypai. Siūlomas pakeitimas, jog minėtas reikalavimas galėtų būti netaikomas visais atvejais atnaujinant (modernizuojant) pastatus, vykdanč statinių kapitalinį ar paprastąjį remontus.

Visi šie įstatymų pakeitimai reikšmingai pagerins savininkų teisių įgyvendinimą, mažins korupciją, nes apribos valstybės tarnautojų savivalę sudarant valstybinės žemės nuomos sutartis. Be to aiškesnis valstybinės žemės nuomos statinių savininkams reglamentavimas pagerins investicinį klimatą ir padės pritraukti užsienio investuotojus statybų ir renovacijų srityje.

5. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai (jeigu rengiant įstatymų projektus toks vertinimas turi būti atliktas ir jo rezultatai nepateikiami atskiru dokumentu), galimos neigiamos priimtų įstatymų pasekmės ir kokių priemonių reikėtų imtis, kad tokių pasekmių būtų išvengta:

Priimti įstatymų projektai neigiamų pasekmių neturės.

6. Kokią įtaką priimti įstatymai turės kriminogeninei situacijai, korupcijai:

Priimti įstatymų projektai turės teigiamą įtaką kriminogeninei situacijai ir korupcijai.

7. Kaip įstatymų įgyvendinimas atsilieps verslo sąlygoms ir jo plėtrai:

Priimti įstatymų projektai turės teigiamą įtaką verslo sąlygoms ir plėtrai.

8. Įstatymų inkorporavimas į teisinę sistemą, kokius teisės aktus būtina priimti, kokius galiojančius teisės aktus reikia pakeisti ar pripažinti netekusiais galios:

Priėmus įstatymų projektus, atitinkamai reikės keisti Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260, taip pat statybos techninių reglamentų nuostatas.

9. Ar įstatymų projektai parengti laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymo reikalavimų, o įstatymų projektų sąvokos ir jas įvardijantys terminai įvertinti Terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka:

Įstatymų projektai parengti laikantis Valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymo reikalavimų.

10. Ar įstatymų projektai atitinka Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas ir Europos Sąjungos dokumentus:

Įstatymų projektai atitinka Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas ir Europos Sąjungos dokumentus.

11. Jeigu įstatymams įgyvendinti reikia įgyvendinamųjų teisės aktų, – kas ir kada juos turėtų priimti:

Priėmus Įstatymų projektus reikės keisti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimą Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“, statybos techninį reglamentą „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“.

12. Kiek valstybės, savivaldybių biudžetų ir kitų valstybės įsteigtų fondų lėšų prireiks įstatymams įgyvendinti, ar bus galima sutaupyti (pateikiami prognozuojami rodikliai einamaisiais ir artimiausiais 3 biudžetiniais metais):

Papildomų valstybės, savivaldybių biudžeto ir kitų valstybės įsteigtų fondų lėšų įstatymų projektų įgyvendinimas nepareikalaus.

13. Įstatymų projektų rengimo metu gauti specialistų vertinimai ir išvados:

Įstatymų projektų rengimo metu specialistų vertinimų ir išvadų nebuvo gauta.

14. Reikšminiai žodžiai, kurių reikia šiems projektams įtraukti į kompiuterinę paieškos sistemą, įskaitant Europos žodyno „Eurovoc“ terminus, temas bei sritis:

Reikšminiai žodžiai, kurių reikia šiam projektui įtraukti į kompiuterinę paieškos sistemą, įskaitant Europos žodyno „Eurovoc“ terminus, temas bei sritis yra: „statinio kapitalinis remontas“, „nesunykęs statinys“,

15. Kiti, iniciatorių nuomone, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai:

Nėra.

Teikia

Seimo nariai:

Valerijus Simulik

Andriejus Stančikas

Dainius Gaižauskas

Kęstutis Masiulis

Gintaras Vaičekauskas

Atspausdinta iš e-seimas.lrs.lt

Projekto
lyginamasis variantas

LIETUVOS RESPUBLIKOS
STATYBOS ĮSTATYMO NR. I-1240 2 IR 3 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO
ĮSTATYMAS

2017 m.

d. Nr.

Vilnius

1 straipsnis. 2 straipsnio pakeitimas ir papildymas

1. Pakeisti 2 straipsnio 53 dalį ir ją išdėstyti taip:

„53. **Statinio kapitalinis remontas** – statyba, kurios tikslas – pertvarkyti statinį: pakeisti statinio laikančiąsias konstrukcijas, nekeičiant statinio išorės matmenų (ilgio, pločio, aukščio ir pan.). **Statinio kapitalinis remontas taip pat apima visiškai nesunykusio statinio atstatymą.**“

2. Papildyti 2 straipsnį 113 dalimi:

„113. **Visiškai nesunykęs statinys** – statinys, turintis išlikusias konstrukcijas ant žemės paviršiaus arba išlikusias laikančiąsias konstrukcijas ne giliau nei 0,5 m. po žeme. Požeminio statinio, t. y. statinio, kurio visos konstrukcijos arba didžioji jų dalis buvo po žemės paviršiumi, atveju – kai yra išlikę bet kokia dalis statinio laikančiųjų konstrukcijų.“

2 straipsnis. 3 straipsnio 2 dalies pakeitimas

Pakeisti 3 straipsnio 2 dalį ir ją išdėstyti taip:

„2. Statytojo teisė įgyvendinama, kai:

1) statytojas ~~žemės sklypą žemėje, kuriame~~ **kurioje** statomas statinys, valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais; šis reikalavimas netaikomas ~~Aplinkos ministerijos nustatytais atvejais, kai nėra suformuoti žemės sklypai~~ (atnaujinant (modernizuojant) pastatus, atliekant statinio kapitalinį ar paprastąjį remontą ir pan.);

2) statytojas turi statybą leidžiantį dokumentą (kai jis privalomas);

3) statytojas statinį (jo dalį) valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais – statinio rekonstravimo, remonto ir griovimo atvejais.“

3 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas ir įgyvendinimas

1. Šis įstatymas įsigalioja 2018 m. sausio 1 d.

2. Lietuvos Respublikos Vyriausybė iki 2018 m. sausio 1 d. priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus.

Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.

15

Respublikos Prezidentas

Teikia

Seimo nariai:

Valerijus Simulik

Andriejus Stančikas

Dainius Gaižauskas

Kęstutis Masiulis

Gintaras Vaičekauskas



LIETUVOS RESPUBLIKOS TEISINGUMO MINISTERIJA

Biudžetinė įstaiga, Gedimino pr. 30, LT-01104 Vilnius,
tel. (8 5) 266 2984, faks. (8 5) 262 5940, el. p. rastine@tm.lt,
atsisk. sąskaita LT267044060000269484 AB SEB bankas, banko kodas 70440.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188604955

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai

2017-06- Nr.

Į 2017-06-15 Nr. (14-5)-D8-4307

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS STATYBOS ĮSTATYMO NR. I-1240 2 IR 6 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIIP-684“ PROJEKTO

Lietuvos Respublikos teisingumo ministerija, išnagrinėjusi Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 2 ir 6 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-684“ projektą (toliau – Nutarimo projektas), teikia šias pastabas ir pasiūlymus:

1. Tikslintinas Nutarimo projekto pavadinimas, jame nurodant tikslų Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 2 ir 3 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-684 (toliau – Įstatymo projektas) pavadinimą.

2. Nutarimo projekto preambulėje nuoroda į joje minimą Lietuvos Respublikos Seimo valdybos sprendimą turėtų būti teikiama pagal Teisės aktų projektų rengimo rekomendacijų, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2013 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 1R-298, 18.6 papunktį, t. y., sprendimo numeris turėtų būti rašomas prieš šio sprendimo pavadinimą.

3. Nutarimo projekto antroje pastraipoje įvestas trumpinys „Įstatymo projektas“ ir 1 punkte įvestas trumpinys „keičiamas įstatymas“ vartotini visame Nutarimo projekto tekste.

4. Nutarimo projektu siūloma pritarti Įstatymo projektui, tačiau pastebėtina, kad nėra aiškus Įstatymo projekto tikslas, nes jis aiškiai nenurodytas Įstatymo projekto lydimuosiuose dokumentuose. Be to, Nutarimo projektu siūloma iš esmės keisti visą Įstatymo projektą, t. y., iš esmės pakeisti Įstatymo projekto 1 straipsnį ir atsisakyti 2 straipsnio, todėl šie siūlymai suponuoja siūlymą Lietuvos Respublikos Vyriausybei nepritarti Įstatymo projektui. Minėti siūlymai vertintini kaip kokybiškai visiškai naujo teisinio reguliavimo siūlymai, todėl jeigu yra būtinybė keisti Lietuvos Respublikos statybos įstatymą iš esmės kitaip nei siūloma Įstatymo projekte, teisės aktų nustatyta tvarka galėtų būti teikiamas Lietuvos Respublikos Seimui naujas šio įstatymo pakeitimo įstatymo projektas su siūlomu nauju teisiniu reguliavimu. Atitinkamai siūlytina tikslinti Nutarimo projektą, įvertinant galimybę siūlyti Vyriausybei nepritarti Įstatymo projektui.

5. Nutarimo projekto 1 punkte siūlytina atsisakyti nuorodos į Lietuvos Respublikos terminų banko įstatymą, kaip nepagrindžiančio nepritarimą Įstatymo projekto 1 straipsniu siūlomai apibrėžti sąvokai „visiškai nesunykęs statinys“. Nutarimo projekte neturėtų būti vertinama šios sąvokos forma, o vertintinas jos turinys, nurodant argumentus, kodėl jos apibrėžimas Statybos įstatyme yra netikslingas. Be to, pastebėtina, kad neaišku, kodėl Nutarimo projekto 1 punktu siūloma Statybos įstatyme apibrėžti sąvoką „visiškai sugriuvęs, sunaikintas ir nugriautas statinys“ ir kokiais požymiais visiškai sugriuvęs, sunaikintas ir nugriautas statinys

skirtusi nuo nevysiškai sugriuvusio, sunaikinto ir nugriauto statinio. Taip pat neaišku, kodėl statinio, kuris nelaikomas visiškai sugriuvusiu, sunaikintu ir nugriautu, atstatymą *jo nerekonstruojant*, siūloma priskirti prie statinio kapitalinio remonto ir kokiais atvejais tokio statinio atstatymas būtų priskiriamas prie statinio rekonstravimo.

6. Siekiant teisinio aiškumo, Nutarimo projekto 2.1 papunktyje turėtų būti vengiama abstrakčių nuorodų į Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą ir Lietuvos Respublikos žemės įstatymą, t. y., turėtų būti nurodytos konkrečios nuostatos, kuriomis grindžiamas nepritarimas Įstatymo projektu siūlomam atitinkamam Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkto pakeitimui. Siūlytina įvertinti, ar šiuo atveju neturėtų būti teikiama nuoroda į Civilinio kodekso 1.109 straipsnį, pagal kurį civilinių teisių objektu be kita ko gali būti *identifikuotas ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas* žemės sklypas, taip pat apibrėžti vandens, miško plotai.

7. Atsižvelgiant į Statybos įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 1 punkto nuostatą, Nutarimo projekto 2.2 papunktyje vietoj žodžių „aplinkos ministras“ įrašytini žodžiai „Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija“, o po žodžio „arba“ įrašytini žodžiai „nevaldyti ir nenaudoti“

Teisingumo viceministras

Paulius Griciūnas

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA
TEISĖS DEPARTAMENTAS
IŠVADA**

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL LIETUVOS
RESPUBLIKOS STATYBOS ĮSTATYMO NR. I-1240 2 IR 3 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO
ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIII P-684“ PROJEKTO (TOLIAU - PROJEKTAS)
(TAP NR. 17-934; TAIS NR. 17-7600(2))**

2017-07-04 Nr.NV-1780

Vilnius

Įvertinę Vyriausybei teikiamo Projekto atitiktį įstatymams, Vyriausybės nutarimams, teisės technikos reikalavimams, pastabų ir pasiūlymų neturime.

Teisės departamento direktoriaus pavaduotojas

Aleksandr Radčenko