

# LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

## NUTARIMAS

### DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS STATYBOS ĮSTATYMO NR. I-1240 27 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XVP-896(2)

2026 m.

d. Nr.

Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo statuto 138 straipsniu ir atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Seimo 2025 m. lapkričio 25 d. vakarinio posėdžio metu priimtą sprendimą (protokolas Nr. SPP-102), Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

Nepritarti Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 27 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XVP-896(2) (toliau – Įstatymo projektas) dėl šių priežasčių:

1. Įstatymo projektu siūlomas teisinis reguliavimas neatitinka Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnyje įtvirtintų teisėkūros principų:

1.1. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 24 straipsnio 1 dalimi, 27 straipsnio 1 dalimi, statybą leidžiantys dokumentai išduodami skirtingo pobūdžio statinių projektams įgyvendinti, o šių projektų įgyvendinimas, atsižvelgiant į statinio kategoriją ir statybos darbų rūšį, objektyviai trunka skirtingą laiką. Pagal Statybos įstatymo 3 straipsnio 2<sup>1</sup> dalyje, 14 straipsnio 1 dalies 14 punkte nustatytą teisinį reguliavimą statytojas įgyja teisę vykdyti statybos darbus ne nuo statybą leidžiančio dokumento išdavimo momento, o vėliau, t. y. kai praneša apie statybos pradžią. Statytojas, gavęs statybą leidžiantį dokumentą, turi atlikti privalomus ir nemažai laiko trunkančius veiksmus, kad Statybos įstatymo 27<sup>2</sup> straipsnyje nustatyta tvarka galėtų pateikti pranešimą apie statybos pradžią ir pradėti statybos darbus – užtikrinti, kad būtų parengtas statinio techninis darbo projektas, atlikta šio projekto ekspertizė, sumokėta savivaldybės infrastruktūros plėtros įmoka ir kt.

Galiojantis Statybos įstatymas nenumato statybą leidžiančių dokumentų galiojimo terminų, statybą leidžiantys dokumentai galioja neterminuotai, jei jų galiojimas nepanaikinamas Statybos įstatymo 27 straipsnio 23 dalyje nurodytais atvejais. Šis teisinis reguliavimas užtikrina, kad statytojas sprendimą dėl statinio projekto įgyvendinimo pradžios gali priimti lanksčiai, atsižvelgdamas į esamas rinkos sąlygas, kitas objektyvias aplinkybes, statinių projektus gali įgyvendinti lėčiau, etapais, be rizikos, kad statybą leidžiančio dokumento galiojimas pasibaigs. Tai ypač reikalinga dideliems ar sudėtingiems statinių projektams. Statinių projektai, kurių statybą leidžiantys dokumentai yra neterminuoti, yra mažiau rizikingi, todėl lengviau gauti finansavimą ar perleisti nepradėtų statyti ar pradėtų statyti statinių statytojo teises.

Įstatymo projektu siūlomas teisinis reguliavimas, numatantis statybą leidžiančių dokumentų galiojimo terminus, galėtų turėti neigiamos įtakos statinių techninių darbo projektų ir statybos darbų kokybei, nes statytojas būtų suinteresuotas kuo greičiau užbaigti statybos darbus ir reikalautų greitų darbo rezultatų iš statinio projektuotojo ir statinio statybos rangovo.

Įstatymo projektu siūlomas teisinis reguliavimas didintų administracinę naštą ir prisitaikymo prie teisinio reguliavimo išlaidas, nes, siekiant pratęsti statybą leidžiančio dokumento galiojimą ar gauti naują statybą leidžiantį dokumentą, pateikti naują pranešimą apie statybos pradžią, reikėtų atlikti papildomas procedūras. Šis teisinis reguliavimas taip pat didintų neapibrėžtumą, blogintų statinių projektų, kurių įgyvendinimas pradėtas turint terminuotą statybą leidžiantį dokumentą, tačiau

sustojęs, refinansavimo, perleidimo kitam statytojui sąlygas, turėtų neigiamos įtakos kreditorių teisių apsaugai.

Dėl nurodytų motyvų siūlomas teisinis reguliavimas nesuderinamas su teisėkūros proporcingumo ir efektyvumo principais, įtvirtintais Teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 2 ir 5 punktuose.

1.2. Įstatymo projekto aiškinamajame rašte nurodyta, kad siūlomas teisinis reguliavimas „užtikrins, kad statybos leidimai atspindėtų aktualius planavimo poreikius, o ne senus ar nebeaktualius projektus“. Pagal Statybos įstatymo 24 straipsnio 3, 23 ir 24 dalyse nustatytą teisinį reguliavimą statinių projektai rengiami vadovaujantis teisės aktais ir privalomaisiais statinio projekto rengimo dokumentais (įskaitant specialiuosius reikalavimus, kai šie reikalavimai išduoti įstatymų nustatytais privalomais atvejais arba statytojo iniciatyva). Specialieji reikalavimai galioja 5 metus nuo jų išdavimo dienos, jeigu statybą leidžiantis dokumentas negautas. Gavus statybą leidžiantį dokumentą, specialieji reikalavimai galioja iki statybos užbaigimo procedūrų užbaigimo dienos. Statinių projektai turi atitikti Lietuvos Respublikos įstatymų, kitų teisės aktų, normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus, kurie galiojo tą dieną, kai buvo išduoti specialieji reikalavimai. Praėjus 5 metams po specialiųjų reikalavimų išdavimo dienos ir tais atvejais, kai specialieji reikalavimai nebuvo išduoti, statinių projektai turi atitikti Lietuvos Respublikos įstatymų, kitų teisės aktų, normatyvinių statybos techninių dokumentų reikalavimus, kurie galiojo prašymo gauti statybą leidžiantį dokumentą, kuris buvo priimtas, pateikimo dieną.

Įstatymo projektu siūlomas teisinis reguliavimas lemtų situaciją, kad, pasibaigus terminuoto statybą leidžiančio dokumento galiojimui ir siekiant gauti naują, statinio projektinę dokumentaciją neturėtų būti keičiama pagal pasikeitusius teisės aktų reikalavimus, jei ankstesnis statybą leidžiantis dokumentas buvo išduotas galiojant specialiesiems reikalavimams, taikomiems iki statybos užbaigimo procedūrų užbaigimo dienos. Taigi papildomų procedūrų atlikimas šiais atvejais nesukurtų jokių statomų statinių kokybinių pokyčių.

Tais atvejais, kai specialieji reikalavimai nebuvo išduoti, Įstatymo projektu siūlomas teisinis reguliavimas lemtų situaciją, kad, pasibaigus statybą leidžiančio dokumento galiojimui ir siekiant gauti naują, reikėtų keisti statinio projektinę dokumentaciją pagal pasikeitusius teisės aktų reikalavimus. Šiais atvejais reikėtų pertvarkyti pagal ankstesnį statybą leidžiantį dokumentą pradėtą statyti statinį, o tai kai kuriais atvejais gali būti technologiškai sudėtinga ir ekonomiškai nepagrįsta, padidėtų projektavimo ir statybos kaštai, pailgėtų statybos proceso trukmė, todėl padidėtų (išaugtų) pastatytų statinių (jų dalių) kainos.

Siūlomas teisinis reguliavimas šiais aspektais neatitinka teisėkūros proporcingumo ir efektyvumo principų, įtvirtintų Teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 2 ir 5 punktuose.

1.3. Įstatymo projekto aiškinamajame rašte išdėstyta nepagrįsta pozicija, kad siūlomas teisinis reguliavimas lems geresnį teritorijų planavimą, nes nevykdomi „projektai dažnai stabdo teritorijų planavimą“. Teritorijų planavimo dokumentai rengiami ateičiai ir neturi nustatyto galiojimo termino, statybą leidžiantys dokumentai išduodami teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams įgyvendinti, todėl statybą leidžiančių dokumentų galiojimo termino nustatymas neturi įtakos teritorijų planavimo procesui. Teritorijų planavimo dokumentuose galima numatyti kitą, nei numatyta vystyti pagal išduotą statybą leidžiantį dokumentą, veiklą (dėl šios planuojamos veiklos vystymo reikėtų gauti atitinkamą statybą leidžiantį dokumentą, jeigu jis privalomas). Atsižvelgiant į tai, siūlomas teisinis reguliavimas neatitinka teisėkūros efektyvumo principo, įtvirtinto Teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 5 punkte.

1.4. Įstatymo projekto aiškinamajame rašte nurodyta, kad Įstatymo projektu siekiama skatinti būsto pasiūlą didinant jo prieinamumą, nes pagal galiojantį teisinį reguliavimą nekilnojamojo turto

vystytojai gali atidėti statybos darbų pradžią dėl didesnės ekonominės naudos, todėl bus neužtikrinama pakankama būsto pasiūla.

Remiantis Oficialiosios statistikos portalo Rodiklių duomenų bazėje skelbiamais duomenimis, 2014–2025 m. III ketv. buvo leista statyti 90 447 naujus vieno ir dviejų butų gyvenamuosius pastatus, 2 321 naują trijų ir daugiau butų gyvenamąjį pastatą (iš viso leista statyti 175 261 būstą). Šiuo laikotarpiu pradėti statyti 67 676 nauji vieno ir dviejų butų gyvenamieji pastatai, 2 095 nauji trijų ir daugiau butų gyvenamieji pastatai (iš viso pradėti statyti 147 208 būstai). Nurodyti statistiniai duomenys patvirtina, kad nėra vyraujančios tendencijos, kad naujų trijų ir daugiau butų gyvenamųjų pastatų statytojai, kuriems būtų taikomas Įstatymo projektu siūlomas teisinis reguliavimas, atideda statybos darbų pradžią dėl didesnės ekonominės naudos ar kitų priežasčių.

Atsižvelgiant į tai, Įstatymo projektu siūlomos teisinio reguliavimo priemonės neturėtų reikšmingos įtakos būsto pasiūlai, o dėl šio nutarimo 1.1, 1.2 papunkčiuose ir 2 punkte nurodytų motyvų galėtų ją netgi sumažinti. Siūlomas teisinis reguliavimas šiuo aspektu nesuderinamas su teisėkūros efektyvumo principu, įtvirtintu Teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnio 2 dalies 5 punkte.

2. Teisinis reguliavimas, numatantis statybą leidžiančių dokumentų galiojimo terminus, lemtų, kad atsirastų teisėtai pradėtų, tačiau dėl pasibaigusio statybą leidžiančio dokumento galiojimo termino nebaigtų statyti naujų statinių. Šių statinių statyba galėtų būti pratęsta tik gavus naują statybą leidžiantį dokumentą naujo statinio statybai, nes pagal galiojantį teisinį reguliavimą tik baigtas statyti statinys gali būti rekonstruojamas ir remontuojamas. Dėl naujų statinių statybai taikomų pasikeitusių reikalavimų, kurie lemtų poreikį keisti statinio projektinę dokumentaciją ir perstatyti visą statinį, ar kitų priežasčių galėtų padaugėti atvejų, kai pradėti statyti statiniai nebaigiami statyti. Tokia padėtis neatitiktų tvarios statybos principo, tačiau Įstatymo projekte nurodytos rizikos yra neįvertintos.

Pažymėtina tai, kad situacija, nurodyta šio punkto pirmojoje pastraipoje, jau buvo susiklosčiusi ir anksčiau, t. y. iki 2010 m. rugsėjo 30 d., kai galiojo statybos teisinis reguliavimas, numatantis statybą leidžiančių dokumentų galiojimo terminus. Lietuvos Respublikos Seimas 2023 m. gruodžio 19 d. priėmė Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11<sup>1</sup>, 12, 14, 15, 17, 18, 22, 24, 26, 27, 27<sup>1</sup>, 28, 34, 37, 39, 47, 49, 51, 52<sup>1</sup>, 53, 55, 56, 57, 59 straipsnių, šeštojo skirsnio pavadinimo, 1 priedo pakeitimo ir Įstatymo papildymo 11<sup>2</sup>, 27<sup>2</sup>, 68 straipsniais įstatymą Nr. XIV-2413. Dalis šio įstatymo nuostatų pakeistos Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11<sup>1</sup>, 12, 14, 15, 17, 18, 22, 24, 26, 27, 27<sup>1</sup>, 28, 34, 37, 39, 47, 49, 51, 52<sup>1</sup>, 53, 55, 56, 57, 59 straipsnių, šeštojo skirsnio pavadinimo, 1 priedo pakeitimo ir Įstatymo papildymo 11<sup>2</sup>, 27<sup>2</sup>, 68 straipsniais įstatymo Nr. XIV-2413 3, 4, 9, 15, 18, 20, 21, 22, 27, 30, 34 ir 37 straipsnių pakeitimo įstatymu Nr. XIV-2522. Vienas iš šio įstatymo tikslų – sudaryti galimybę racionaliai sutvarkyti senus nebaigtos statybos pastatus. Priėmus minėtus Statybos įstatymo pakeitimus, 2024 m. gegužės 1 d. įsigaliojo Statybos įstatymo 24 straipsnio pakeitimas, kuriuo buvo nustatyta, kad Nekilnojamojo turto registre registruotiems statiniams (jų dalims), kurie, turint statybą leidžiantį dokumentą, pradėti statyti iki 2010 m. sausio 1 d. ir neužbaigti ir kurių statybą leidžiantis dokumentas nebegalioja, leidžiama parengti statinių (jų dalių) rekonstravimo arba remonto projektus, aprašus ir pagal juos gauti statybą leidžiančius dokumentus.

Ministras Pirmininkas

Aplinkos ministras