

Lietuvos Respublikos Seimo
Aplinkos apsaugos komitetui

2025 m. rugsėjo 29 d., Nr. 25-143VS

DĖL TERITORIJŲ PLANAVIMO, STATYBOS IR ŽEMĖS NAUDOJIMO VALSTYBINĖS PRIEŽIŪROS ĮSTATYMO NR. XII-459 31 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO XVP-465

Lietuvos verslo konfederacija (LVK) kreipiasi į Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komitetą dėl svarstomo Teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymo Nr. XII-459 31 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto (toliau – Įstatymo projektas) (Reg. Nr. XVP-465) ir teikia šias pastabas.

LVK nuomone, šiuo metu Teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatyme numatytas 2 metų nuo statybų pradžios iki skundo padavimo terminas laikytinas subalansuotu: jis suteikia pakankamą laiką pažeidimams pastebėti ir pranešti apie juos atsakingoms institucijoms, tačiau kartu riboja galimybę sukelti teisinį neapibrėžtumą praėjus ilgam laikui po sandorio sudarymo.

Siūlomas įstatymo pakeitimas, numatantis skundų dėl statybos teisėtumo ir pranešimų apie statybos pradžią – jeigu paaiškėja, kad statybos darbai atlikti daugiau kaip prieš 5 metus iki skundo pateikimo ir jeigu nuo pranešimo apie statybos pradžią iki skundo padavimo praėjo daugiau kaip 5 metai. Siūlymas prailginti terminą nuo 2 iki 5 metų, kelia rimtų rizikų tiek individualiems nekilnojamojo turto pirkėjams, tiek visai statybų rinkai. Nors pakeitimo tikslas – sustiprinti statybos procesų kontrolę – vertintinas kaip siekiantis viešojo intereso, praktikoje šis pakeitimas gali turėti priešingą poveikį. Naujosios nuostatos faktiškai perkelia atsakomybę nuo statytojo ar vystytojo ant galutinio pirkėjo pečių. Kartu jos didina neapibrėžtumą finansuotojams ir apkrauna viešąsias priežiūros institucijas, kurios jau dabar susiduria su per dideliu darbo krūviu. Tai lemia ne tik teisinių ginčų augimą, bet ir neigiamas pasekmes sąžiningai veikiančiai statybų rinkai bei visai būsto prieinamumo politikai.

Realų žala pirkėjui, o ne statytojui

Didžiausią riziką dėl skundo pateikimo po 3–5 metų laiko tarpo patirs ne statytojas ar vystytojas, kuris tuo metu jau bus pasitraukęs iš projekto ir pardavęs objektą, bet nekilnojamojo turto pirkėjas. Dažnai tai fiziniai asmenys, neturintys galimybių įvertinti teisinės statybos rizikos ar atsekti galimų netikslumų leidimų dokumentacijoje. Dėl neteisėto sprendimo gali tekti griauti statinį, patirti reikšmingas finansines netektis, įskaitant paskolos nutraukimą banke, kas prieštarauja vartotojų apsaugos principams.

Bankų ir finansuotojų rizika

NT projektus dažnai finansuoja bankai. Pailginus skundo terminą iki 5 metų, atsiranda neapibrėžtumai ir rizika dėl hipotekos objekto teisėtumo, net po kelių metų. Tai gali mažinti bankų norą finansuoti naujos statybos projektus, o kreditavimas taptų brangesnis ir labiau rizikingas. Tai prieštarauja nacionaliniam interesui skatinti būsto prieinamumą.

Viešųjų institucijų perkrova

Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija (VTPSI) jau dabar savo veiklos ataskaitose teigia nebespėjanti vykdyti pavestų funkcijų, o Inspekcijos žmogiškieji ir finansiniai resursai yra riboti. Pailginus skundų nagrinėjimo terminą iki 5 metų, daugės vėlyvų skundų, kurie galės būti motyvuoti nebūtinai visuomeniniu interesu, bet asmeniniais ar konkurenciniais išskaičiavimais. Tai sukurs papildomą administracinę naštą, o skundai nebus susiję su esmine žala visuomenei.

Remiantis oficialiomis VTPSI veiklos ataskaitomis, inspekcija kasmet gauna ir nagrinėja tūkstančius skundų bei pranešimų dėl galimų pažeidimų statybos srityje. Pavyzdžiui, 2024 m. VTPSI veiklos ataskaitoje yra pažymima, kad institucija susiduria su dideliu darbuotojų trūkumu ir per mažu bei nestabiliu finansavimu. Tuo tarpu vykdomų užduočių ir gaunamų skundų daugėja kasmet – didėja krūvis dėl ko mažėja tikimybė savo užduotis atlikti kokybiškai. Todėl siūlomi įstatymo pakeitimai dar labiau prisidėtų prie didėjančio krūvio ir sunkiai užtikrintų teisingesnį bei efektyvesnį reguliavimą.

Lietuvos verslo konfederacijos manymu, šiuo metu galiojantis 2 metų terminas skundams dėl statybos teisėtumo ar pranešimo apie statybos pradžią pateikti atitinka tiek teisinio tikrumo, tiek viešojo intereso pusiausvyrą. Tai terminas, kuris:

- yra pakankamas suinteresuotiems asmenims pastebėti ir pateikti skundą;
- suderintas su NT sandorių rizikų valdymo praktika (pvz., būsto pirkimo metu vertinant dokumentus ir registrų informaciją);
- leidžia institucijoms veikti efektyviai ir savalaikiai reaguoti į pažeidimus, kol jie dar aktualūs.

Prailginus terminą iki 5 metų, būtų sprendžiama esamos problemos pasekmė (nespėjama reaguoti), o ne priežastis (riboti institucijų pajėgumai). Vietoj to reikėtų fokusuotis į **institucijų, ypač Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos (VTPSI), stiprinimą**. Tokiu būdu būtų užtikrinamas efektyvesnis pažeidimų prevencijos ir kontrolės mechanizmas **be perteklinio teisinio neapibrėžtumo, kuris neigiamai paveiktų visą NT rinką**.

Manome, kad šie siūlymai reikšmingai prisidėtų prie aiškesnio, nuoseklesnio ir praktiškai įgyvendinamo nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos teisinio reguliavimo sukūrimo. Tai sudarytų sąlygas verslui veikti užtikrintai ir skaidriai, o atsakingoms institucijoms – efektyviai įgyvendinti pavestas funkcijas bei išvengti teisinių neapibrėžtumų.

Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė

Ineta Rizgelė

Originalas nebus siunčiamas. Vytis Savukynas, el.p. vytis@lvk.lt, mob. +37064832988.