

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai

2026 m. birželio 01 d., Nr. 26-094VS

## **DĖL STATYBOS OBJEKTŲ UŽBAIGIMO, VALSTYBINĖS ŽEMĖS ĮSIGIJIMO IR ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDŲ NUSTATYMO REGULIAVIMO TOBULINIMO**

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – LVK) kreipiasi į Lietuvos Respublikos aplinkos ministeriją dėl teisinio reguliavimo tobulinimo statybos, teritorijų planavimo ir valstybinės žemės naudojimo srityse. LVK, įvertinusi rinkos dalyvių praktikoje kylančias problemas, identifikavo perteklinės biurokratinės naštos atvejus, susijusius su statybos objektų užbaigimo procedūra, pastatų, kurių paskirtis neatitinka žemės sklypo naudojimo būdo, naudojimu ir galimybe išpirkti valstybinę žemę, taip pat dviejų žemės naudojimo būdų nustatymu viename žemės sklype.

Atsižvelgdama į tai, LVK teikia Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai pasiūlymus, kuriais būtų sumažinta perteklinė biurokratinė našta, sudarytos sąlygos efektyvesniam teritorijų vystymui ir užtikrintas aiškesnis teisinis reguliavimas.

### **1. Statybos objektų užbaigimo procedūra**

Šiuo metu statybos užbaigimo procedūra yra pernelyg formalizuota ir nepakankamai lanksti, nes atskiri statinio atitikties patikrinimai paprastai atliekami viename bendrame užbaigimo etape, nors dalis jų galėtų būti atlikti anksčiau – tada, kai konkretūs statinio darbai ar sprendiniai jau yra faktiškai įgyvendinti ir gali būti objektyviai įvertinti. Dėl to net ir tais atvejais, kai statinys jau yra pasiekęs stadiją, leidžiančią atlikti, pavyzdžiui, higienos vertinimą, šie patikrinimai nukeliami į bendrą procedūrą. Tai ilgina statybos užbaigimo procesą bei didina administracinę naštą.

Todėl LVK siūlo įtvirtinti galimybę statybos užbaigimą pradėti anksčiau, tam reikalinga atlikti pakeitimus Statybos techniniame reglamente STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“.

Siekiant, kad siūlomas statybos užbaigimo procesas būtų realiai taikomas praktikoje ir nesukurtų papildomos administracinės naštos, siūlytina aiškiai nustatyti dokumentų pateikimo eiliškumą ir jų pateikimo momentą.

Pradiniame dokumentų pakete turėtų būti pateikiami tik tie dokumentai, kurie yra būtini statybos užbaigimo procesui pradėti ir sudaro prielaidas institucijoms pradėti atitinkamus patikrinimus. Siūlytina šiame etape palikti statinių kadastro duomenų bylas ir statytojo patvirtinimą, kad Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje „Infostatyba“ yra pateiktos visos techninio darbo projekto dalys arba darbo projektas ir kad šie dokumentai yra galutiniai. Jeigu statyba vykdoma pagal darbo projektą, papildomai turėtų būti pateikiama galutinė techninio projekto laida.

Visų kitų dokumentų pateikimas turėtų būti galimas statybos užbaigimo proceso eigoje, tačiau ne vėliau kaip iki prašymo užbaigti statybos užbaigimo procedūrą pateikimo. Tokia tvarka leistų

pradėti tuos patikrinimus, kuriems reikalingi dokumentai jau yra pateikti, ir kartu neužkirstų kelio statytojui vėliau pateikti kitus dokumentus, kurių objektyviai dar negalima pateikti procedūros pradžioje. Sklypo kadastro duomenų bylą taip pat turėtų būti galima pateikti vėlesniame proceso etape, prieš statybos užbaigimo procedūros pabaigą.

Taip pat siūlytina „Infostatyboje“ aiškiai nurodyti dokumentaciją ir objektą tikrinančių komisijos narių ar institucijų atstovų vardus ir pavardes. Tai sudarytų sąlygas sklandesniam administracinės paslaugos teikimui, aiškesnei komunikacijai tarp statytojo ir tikrinančių institucijų bei skatintų šias funkcijas atliekančių tarnautojų asmeninę atsakomybę už priimamus sprendimus ir procedūros terminų laikymąsi.

Žemiau pateikiami STR 1.05.01:2017 pakeitimo pasiūlymais, kuriais statybos užbaigimo procedūra būtų pradeda ir nepabaigus visų statybos darbų, tačiau statybos užbaigimo procedūra baigiama tik atlikus visus statybos darbus, išskyrus STR 1.05.01:2017 103 punkte numatytą išimtį dėl sklypo sutvarkymo darbų, kurių neįmanoma užbaigti žiemos metu.

Pagal šiuo metu galiojantį reguliavimą	Siūlome
<p>(1) prašymo ir <u>visų</u> reikiamų dokumentų pateikimas;</p> <p>(2) prašymo priėmimas (per 3 d.d. patikrinama, ar visi dokumentai pateikti ir ar nėra aplinkybių užkertančių kelią statybos užbaigimui);</p> <p>(3) komisijos formavimas (per 1 + 3 d.d. Infostatyboje pažymimi dokumentaciją tikrinsiantys subjektai ir jie informuojami, kad turi paskirti savo atstovus, paskiriami atstovai, jiems suteikiama prieiga prie dokumentų);</p> <p>(4) per 10 d.d. komisija patikrina dokumentus ir objektą, nebent tikrinimo eigoje statybos užbaigimo procedūros sustabdomos dėl nustatytų trūkumų, trūkstančių dokumentų ar pan. Sustabdyti procedūrą galima iki 6 mėn.</p>	<p>(1) prašymo ir <u>pradinio dokumentų paketo</u> pateikimas (kartu su prašymu teikiamas dokumentų, kurie bus pateikti užbaigimo procedūros eigoje sąrašas)</p> <p>(2) prašymo priėmimas (per 3 d.d. patikrinama, ar visi <u>pradiniai</u> dokumentai pateikti, <u>ar teisingai sudarytas vėliau teiktinų dokumentų sąrašas</u> ir ar nėra aplinkybių, užkertančių kelią statybos užbaigimui)</p> <p>(3) komisijos formavimas (per 1 + 3 d.d. Infostatyboje pažymimi dokumentaciją tikrinsiantys subjektai ir jie informuojami, kad turi paskirti savo atstovus, paskiriami atstovai, jiems suteikiama prieiga prie visų pateiktų statybos užbaigimo dokumentų, o jei jų srities dokumentai – dar nepateikti, jie informuojami, kad jų tikrinimo srities dokumentai bus pateikti užbaigimo procedūros eigoje)</p> <p>(4) gavęs savo srities dokumentus komisijos narys juos (ir jei reikia – objektą) per 10 d.d. patikrina bei</p>

	<p>sistemoje pažymi teigiamą tikrinimo išvadą arba pateikia pastabas. Dokumentai į sistemą turi būti sukelti per 6 mėnesius nuo procedūros pradžios;</p> <p>(5) surinkęs visų komisijos narių teigiamas išvadas statytojas teikia prašymą procedūros užbaigimui;</p> <p>(6) komisijos pirmininkas per 3 d.d. įvertina, ar nėra naujai atsiradę aplinkybių, užkertančių kelių statybos užbaigimui ir pasirinktinai gali nustatyti, kad reikia patikrinti, ar procedūros eigoje pateikti dokumentai atitinka reikalavimus, taip pat gali nustatyti, kad reikia apžiūrėti objektą kartu su komisijos nariais ar dalimi iš jų.</p> <p>(7) Jei nustatyta, kad reikia pakartotinos objekto apžiūros arba papildomo dokumentų patikrinimo per 10 d.d. komisija patikrina dokumentus ir objektą.</p>
--	--

Atskirai turėtų būti vertinamas STR 1.05.01:2017 61.26 punkte esantis reikalavimas, susijęs su infrastruktūros perdavimu. Šis klausimas turėtų būti derinamas kartu su Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo pakeitimais. Praktikoje statybos objekto užbaigimas neturėtų būti nepagrįstai stabdomas vien dėl to, kad dar nėra galutinai užbaigtos visos infrastruktūros perdavimo procedūros, jeigu pati infrastruktūra jau yra sukurta iki tokio baigtumo lygio, kuris leidžia objektui tinkamai funkcionuoti. Todėl siūlytina svarstyti modelį, pagal kurį statybos užbaigimo procedūrai pakaktų savivaldybės pažymos, patvirtinančios, kad objekto statybos užbaigimą galima organizuoti, o reikalinga infrastruktūra yra įrengta iki pakankamo baigtumo lygio. Tokiu atveju infrastruktūros galutinio užbaigimo ir perdavimo klausimai galėtų būti sprendžiami atskirai, pavyzdžiui, statytojui pateikiant infrastruktūros valdytojui garantijas, kad likę darbai bus užbaigti ir infrastruktūra perduota sutartais terminais.

## **2. Pastatų, kurių paskirtis neatitinka žemės sklypo naudojimo būdo, naudojimas ir galimybės išpirkti valstybinę žemę**

Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo (toliau – ŽĮ) 11 str. 5 d. nustatyti atvejai, kai valstybinės žemės sklypai (jų dalys) gali būti parduodami be aukciono, nepagrįstai riboja fizinių ir juridinių asmenų galimybes tokius sklypus įsigyti, sudaro perteklines kliūtis teritorijų konversijai ir naujai plėtrai. Galiojanti tvarka lemia, kad žemę galima įsigyti tik tada, kai joje esantys statiniai yra baigti statyti,

naudojami, nėra apleisti, o jų paskirtis atitinka žemės naudojimo būdą. Dėl to plėtrą planuojantys asmenys, siekdami neprarasti teisių į žemę, dažnai yra priversti investuoti į pastatų paskirties keitimą, nebaigtų statinių užbaigimą ar apleistų statinių remontą, nors šie statiniai faktiškai yra numatyti griauti ir jų vietoje planuojama statyti naujus, šiuolaikinius poreikius atitinkančius objektus.

Tokia situacija lemia perteklines administracines procedūras, institucijų darbo laiko sąnaudas ir papildomas išlaidas verslui. Praktikoje turi būti vykdomi paskirties keitimo, statybos užbaigimo, kadastro duomenų tikslinimo, nuomos sutarčių keitimo ir kiti procesai, kurie nesukuria ilgalaikės vertės, nes galutinis tikslas yra ne esamų statinių naudojimas, o teritorijos konversija. Dėl to investiciniai projektai gali būti atidedami keleriems metams, užšaldomas kapitalas, lėtinama būsto pasiūlos plėtra ir neefektyviai naudojama urbanizuotų teritorijų žemė.

Atsižvelgiant į tai, LVK siūlo svarstyti ŽĮ numatyto valstybinės žemės sklypų ar jų dalių pardavimo be aukciono reguliavimo pakeitimus, atsisakant reikalavimo, kad fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausantys statiniai ar įrenginiai būtų naudojami ir būtini eksploatuoti pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą. Kartu būtų paliekama esminė sąlyga, kad valstybinės žemės sklypai ar jų dalys be aukciono parduodami tais atvejais, kai jie yra užstatyti fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais ir yra naudojami šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti.

### **3. Dviejų naudojimo būdų nustatymo sklypuose galimybės**

2026 m. liepos 1 d. įsigalios Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 2 punkto pakeitimai, pagal kuriuos mero arba jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, vadovaujantis savivaldybės lygmens bendruoju planu ir (ar) vietovės lygmens bendruoju planu, jeigu jis parengtas, žemės sklypui galės būti nustatomas tik vienas žemės sklypo naudojimo būdas. Toks reguliavimas prailgins vystymo procesus visais atvejais, kai bendruosiuose planuose vieno žemės sklypo teritorijoje yra numatyti keli žemės naudojimo būdai, o sklypo valdytojas pageidauja ir savivaldybės institucijos sutinka skirtingose, matininkų parengtuose planuose aiškiai koordinuotose sklypo dalyse nustatyti skirtingus žemės naudojimo būdus, pavyzdžiui, pramonės ir sandėliavimo bei komercinį. Dėl minėto Teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo tokiais atvejais žemės naudojimo būdo keitimo procesai gali pailgėti nuo 6 iki 16 mėnesių. Šį vystymo procesų uždelimą lems skirtumas tarp ligšiolinių procedūrų trukmės ir procedūrų, kurios nuo 2026 m. liepos 1 d. taps privalomos siekiant sklypo teritorijoje nustatyti du žemės naudojimo būdus arba padalyti sklypą į du skirtingų naudojimo būdų sklypus. Iki šiol mero arba administracijos direktoriaus įsakymo dėl dviejų sklypo naudojimo būdų nustatymo skirtingose žemės sklypo dalyse procedūra kartu su numatomų naudojimo būdų plano viešinimu užtrukdavo 2–2,5 mėnesio. Tuo tarpu nuo 2026 m. liepos 1 d. sklypų valdytojais bus priversti rinktis arba žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto procedūrą, skirtą sklypų dalijimui ir skirtingų naudojimo būdų nustatymui padalytuose sklypuose, kuri praktikoje užtrunka 8–12 mėnesių, arba detaliojo plano rengimo procedūrą, kurią atlikus viename žemės sklype leidžiama nustatyti du ar daugiau naudojimo būdų skirtingose sklypo dalyse. Pastaroji procedūra, atsižvelgiant į tai, kad detalusis planavimas leidžiamas tik kvartalų mastu, užtrunka apie 18–24 mėnesius.

Atsižvelgiant į tai, kad toks reguliavimas gali reikšmingai pailginti vystymo terminus ir padidinti administracinę naštą sklypų valdytojams bei investuotojams, svarbu ieškoti alternatyvių sprendimų, kurie leistų užtikrinti sklandesnį ir greitesnį procesą. Kadangi LVK jau ne kartą siūlė keisti nuo 2026 m. liepos 1 d. įsigaliosiantį Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 2 punkto reguliavimą, tačiau sulaukė neigiamos Aplinkos ministerijos specialistų reakcijos, prašoma apsvarstyti galimybes kitais būdais paspartinti dviejų žemės naudojimo būdų nustatymą vieno žemės sklypo teritorijoje ir (arba) sklypų dalijimo procedūras.

Vertinant galimus proceso spartinimo būdus, tikslinga atkreipti dėmesį į žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo praktiką. Stebint šiuos procesus matyti, kad ilgi procedūrų terminai dažnai susidaro dėl to paties klausimo – ar leisti sklypą dalyti ir žemės naudojimo būdus nustatyti iniciatoriaus pageidaujamu būdu – pakartotinio svarstymo ir tarpinių sprendimų dėl to paties klausimo priėmimo tris ar keturis kartus: inicijavimo ir sąlygų išdavimo stadijoje, sprendinių leidimo viešinti stadijoje, sprendinių derinimo stadijoje ir sprendinių tikrinimo stadijoje. Todėl siūlytina optimizuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo procesą šiais būdais:

- Nustatyti, kad rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus projekto rengimo reikalavimų gavimas nėra privalomas, o planavimo iniciatorius turi teisę savo rizika vykdyti planavimą vadovaudamasis teisės aktais.
- Nustatyti, kad rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus projekto inicijavimo stadija ir leidimo viešinti stadija gali būti sujungiamos. Tokiu atveju iniciatorius, inicijuodamas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto (ŽSFPP) administracinę procedūrą, galėtų teikti jau parengtą projektą, o savivaldybės įgaliotas valstybės tarnautojas vienu sprendimu galėtų pritarti tokio projekto rengimui ir jo tikslams, leisti pateiktą projektą viešinti bei nustatyti projektą derinsiančius subjektus.
- Nustatyti, kad sprendinių derinimo stadijoje, jeigu institucija per 10 darbo dienų terminą plano nesuderina ir nepateikia pastabų, projektas laikomas suderintu.

Kartu, siekiant išvengti skirtingo šių procedūrų taikymo praktikoje, LVK siūlo aiškiai įvardyti, kad keli vieno žemės sklypo žemės naudojimo būdai aiškiai lokalizuotose sklypo dalyse gali būti nustatomi žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais, jeigu tai neprieštaruoja teritorijų planavimo dokumentams. Tokia nuostata reikalinga, nes sklypų valdytojai kartais susiduria su interpretacijomis, jog kelių žemės naudojimo būdų nustatymas viename sklype galimas tik detaliuoju planu. Detalusis planavimas gali būti vykdomas tik kvartalais, todėl tai reiškia brangius, daugelį asmenų įtraukiančius ir itin ilgai trunkančius procesus. Tuo tarpu kelių naudojimo būdų nustatymas viename žemės sklype yra lokalus, su atskirų to paties sklypo dalių skirtingu panaudojimu susijęs klausimas, kuris dažnai net nėra susijęs su plėtra, o kyla iš poreikio pakeisti esamo pastato paskirtį. Reguliavimas, kuris įpareigoja pastato savininką rengti viso kvartalo detalių planą vien tam, kad gamybinio pastato paskirtis būtų pakeista į paslaugų paskirtį, yra neproporcingas, skatinantis teisės aktų nesilaikymą ir didinantis korupcijos riziką. LVK manymu, net ir tais atvejais, kai žemės sklypui galioja detalusis planas, turėtų egzistuoti greitesnė ir paprastesnė žemės naudojimo būdo keitimo žemės sklype ar jo dalyje procedūra, panaši į Teritorijų planavimo įstatymo 29 straipsnio 9 dalyje nustatytą procedūrą.

LVK maloniai prašo apsvarstyti išdėstytus argumentus ir pateiktus siūlymus, kurie prisidėtų prie perteklinės biurokratinės naštos Lietuvoje mažinimo.

Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ineta Rizgelė', with a horizontal line extending to the right.

Ineta Rizgelė