

Aplinkos ministerijai

2026 m. liepos 23 d., Nr. 26-12OVS

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2003-03-03 NUTARIMU NR. 278 PATVIRTINTO DOKUMENTŲ, TEIKTINŲ NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO TVARKYTOJUI REGISTRUOJANT SENUS STATINIUS, ĮSIGYTUS AR PASTATYTUS IKI 1991-07-25, SĄRAŠO PAKEITIMO

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – LVK) kreipiasi į Lietuvos Respublikos aplinkos ministeriją dėl poreikio keisti dokumentų, teiktinų Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui registruojant senus statinius, įsigytus ar pastatytus iki 1991-07-25, sąrašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003-03-03 nutarimu Nr. 278 „Dėl Dokumentų, teiktinų nekilnojamojo turto registro tvarkytojui registruojant senus statinius, įsigytus ar pastatytus iki 1991-07-25, sąrašo patvirtinimo“ (toliau – **Sąrašas**), papildant Sąrašą naujais dokumentais, kuriais galima patvirtinti senų statinių statybos teisėtumo faktą.

Šiuo pasiūlymu siekiama išspręsti praktinę problemą, kai teisėtai pastatyti seni statiniai – ypač inžineriniai statiniai, tokie kaip aikštelės, – negali būti įregistruoti Nekilnojamojo turto registre (toliau – **Registras**), nes Sąrašė numatyti statybos teisėtumą patvirtinantys dokumentai tokių statinių atveju nėra išlikę arba nebuvo rengiami. Toliau pateikiami išsamūs šio pasiūlymo motyvai bei siūloma Sąrašo redakcija.

Poreikis keisti Sąrašą grindžiamas toliau dėstomais motyvais.

Pirma, Sąrašas neužtikrina galimybės įregistruoti visus teisėtai pastatytus statinius.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003-03-03 nutarimas Nr. 278 buvo priimtas siekiant sudaryti sąlygas iki 1991-07-25 pastatytų arba įsigytų statinių registracijai Registre, kai šie statiniai nebuvo laiku įregistruoti pagal tuo metu galiojusius teisės aktus. Sąrašo 6 punkte išvardyti dokumentai, patvirtinantys statybos teisėtumo faktą (Sąrašo 2.2 ir 2.3 punktų tikslais), apima, be kita ko, vykdomojo komiteto sprendimus, leidimus statyti, patvirtintus projektus, statinio priėmimo naudoti komisijų aktus ir kitus dokumentus.

Tačiau praktikoje, ypač senose pramoninėse ir ūkinėse teritorijose, buvo statomi inžineriniai statiniai (aikštelės, privažiavimo keliai ir pan.), kurių statybai tuo metu galiojusių teisės aktų pagrindu nebuvo reikalaujama tokia pati dokumentacija kaip pastatams. Tokie statiniai dažnai nebuvo atskirai registruojami, nors buvo statomi teisėtai ir naudojami pagal paskirtį. Dėl šios priežasties Sąrašo 6 punkte išvardyti dokumentai daugeliu atvejų tiesiog neegzistuoja tokių statinių atžvilgiu arba nėra išlikę.

Antra, egzistuoja patikimi dokumentai, patvirtinantys senų statinių buvimą, kurie šiuo metu nėra įtraukti į Sąrašą.

Nors Sąrašo 6 punkte nurodyti dokumentai tokių statinių atveju nėra prieinami, jų buvimą ir statybos laikotarpį galima patikimai patvirtinti kitais dokumentais:

- **Kadastrinių matavimų bylos.** Senose kadastrinių matavimų bylose statiniai (aikštelės ir kiti inžineriniai statiniai) buvo žymimi brėžiniuose, planuose ir schemose. Šie grafiniai žymėjimai patikimai patvirtina, kad statiniai faktiškai egzistavo matavimų atlikimo metu.
- **Projektinė dokumentacija.** Statiniai dažnai buvo nurodyti ar pažymėti bendroje teritorijos ar pastatų projektinėje dokumentacijoje (techniniuose projektuose, brėžiniuose, schemose), nors atskiras statinio projektas nebuvo rengiamas.
- **Įmonių apskaitos ir inventorizacijos dokumentai.** Statiniai buvo fiksuojami įmonių, ūkių ir kitų subjektų apskaitos dokumentuose, inventorizacijos aktuose ir kituose ūkinės veiklos dokumentuose, patvirtinančiuose jų buvimą ir naudojimą.

Šie dokumentai yra patikimi ir pakankamai informatyvūs, kad Registro tvarkytojas galėtų identifikuoti statinius ir patvirtinti jų buvimą atitinkamu laikotarpiu.

Trečia, dėl nepakankamo reguliavimo neproporcingai ribojamos statinių savininkų teisės.

Neįregistravus senų statinių Registre, jų savininkai negali tinkamai disponuoti savo turtu. Be to, neregistruoti statiniai netinkamai atspindi faktinę žemės sklypų užstatymo situaciją – planuojant naują statybą, neįregistruotos aikštelės nėra įtraukiamos į užstatymo rodiklio skaičiavimą, todėl dirbtinai iškraipomi sklypo užstatymo duomenys, kas riboja vystymo galimybes.

Tokia situacija neproporcingai riboja statinių savininkų nuosavybės teisę, kuri yra saugoma Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnio. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas ne kartą yra konstatavęs, kad nuosavybės neliečiamumo principas reiškia, jog nuosavybės subjektui yra garantuojama teisė reikalauti, kad kiti asmenys nepažeistų jo nuosavybės teisių, o įstatymų leidėjas turi pareigą priimti įstatymus, saugančius savininko nuosavybės teises nuo neteisėto kėsینimosi.

Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos 1 Protokolo 1 straipsnis taip pat garantuoja kiekvieno fizinio ar juridinio asmens teisę netrukdomai naudotis savo nuosavybe. Sąrašo papildymas naujais dokumentais leistų statinių savininkams, pateikus patikimus senų statinių buvimą patvirtinančius dokumentus, įregistruoti teisėtai pastatytus statinius ir tinkamai įgyvendinti savo nuosavybės teisę.

Ketvirta, siūlomas pakeitimas atitinka Sąraše jau įtvirtintus principus ir nesukels neigiamų pasekmių.

Siūlomas Sąrašo 6 punkto papildymas praplėstų dokumentų, patvirtinančių statybos teisėtumo faktą, ratą, užtikrinant, kad visi patikimi ir relevantiški dokumentai galėtų būti panaudoti registracijos tikslais.

Siūlomas reguliavimas nekeičia senų statinių registravimo tvarkos esmės – Registro tvarkytojas ir toliau vertins pateiktus dokumentus bei priims sprendimą dėl registracijos. Papildomi dokumentai tik praplečia įrodinėjimo priemonių ratą, suteikdami galimybę pasinaudoti dokumentais, kurie patikimai patvirtina statinių buvimą iki 1991-07-25.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, siūlome papildyti Sąrašo 6 punktą naujais 6.10, 6.11 ir 6.12 papunkčiais:

„6.10. kadastrinių matavimų bylose esantys statinių žymėjimai – brėžiniai, planai, schemos ar kiti grafiniai dokumentai, iš kurių turinio galima identifikuoti statinius;

6.11. projektinė dokumentacija (techniniai projektai, brėžiniai, schemos ar kiti projektiniai dokumentai), kurioje nurodyti ar pažymėti statiniai;

6.12. įmonių, ūkių ar kitų subjektų apskaitos ar inventorizacijos dokumentai, kuriuose įrašyti ar pažymėti statiniai."

Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė



Ineta Rizgelė