

Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos
Rytų Lietuvos statybos valstybinės priežiūros departamento
Antrojo statybos priežiūros skyriaus vyriausioji specialistė
Anastasija Moisejenkova

Vilniaus miesto apylinkės teismui

SPECIALISTO IŠVADA
DĖL VILNIAUS MIESTO APYLINKĖS TEISMO 2020-05-18 PRANEŠIMO CIVILINĖJE
BYLOJE
NR. e2-1124-465/2020

2020-06- Nr. 4D-
Vilnius

Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos (toliau – Inspekcija) Rytų Lietuvos statybos valstybinės priežiūros departamentas (toliau – Departamentas) gavo Vilniaus miesto apylinkės teismo 2020-05-18 įpareigojimą iki 2020-06-15 pateikti naują išvadą dėl naujai pareikštų patikslinto ieškinio reikalavimų. Vilniaus miesto apylinkės teismą pagal kompetenciją informuojame.

UAB „Tavela“ (toliau – Statytojas) 2019-08-20 kvietimu Nr. (23.2E)-2D-10819 buvo pranešta apie planuojamą patalpų patikrinimą. Kvietime buvo nurodytas patikrinimo tikslas – patikrinti galimai nesilaikant projekto atliekamų statybos darbų. Statytojo atstovas:

1. 2019 m. rugpjūčio 23 d. Departamentui pateikė kapitalinio remonto projektą (toliau – Kapitalinis projektas) ir jo ekspertizę. Pagrindiniai Kapitaliniame projekte numatomi statybos darbai – plieninių saramų virš naujai kertamų angų įrengimas. Pažymėtina, kad Kapitalinis Projektas parengtas tik patalpoms pažymėtoms plane 14-10, 14-9, 14-8, 14-7, 14-6 ir 14-18. Kapitalinio projekto ekspertizės išvadoje teigiama, kad Pastato Kapitalinis projektas ypatingo statinio techninio darbo projekto konstrukcinės dalies sprendiniai atitinka esminius statinio reikalavimus, privalomųjų projekto rengimo dokumentų reikalavimus. Techninio darbo projekto konstrukcinę dalį galima tvirtinti.

2. 2019 m. rugpjūčio 30 d. Departamentui pateikė paaiškinimus dėl vykdomų statybos darbų, kuriuose nurodė, kad Statytojas jokių statybos darbų pastate Švitrigailos g. 7, Vilniuje, (toliau – Pastatas) nevykdo. Statytojas anksčiau Pastate turėjo patalpas, kuriose 2019 m. pradžioje buvo vykdomi statybos darbai, tuos statybos darbus Statytojas yra užbaigęs, visi bendrovės vykdyti statybos darbai atlikti pagal projektą, statybos užbaigimo dokumentai yra įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Statytojas informavo, kad jai pastate nepriklauso jokios patalpos, anksčiau bendrovei priklausančios patalpos parduotos tretiesiems asmenims.

3. 2019 m. rugsėjo 2 d. telefonu informavo Departamentą, kad numatomu faktinių aplinkybių patikrinimo vietoje laiku negalės įleisti Departamento specialistų į Pastato patalpas, nes dabartiniai patalpų savininkai išvykę, o Statytojui nuosavybės teise nepriklauso jokios patalpos pastate.

Departamentas 2019-09-03 atliko faktinių duomenų patikrinimą vietoje, siekiant patikrinti atliktus statybos darbus Pastato viduje, surašė patikrinimo aktą Nr. (23.31)-FAK-716, atliko foto fiksaciją. Tikrinimo metu dalyvavo UAB „Namų administravimo tarnyba“ atstovas ir UAB „Tysart“ atstovas. Nustatyta, kad Pastato patalpoje įrengta 13 atskirų patalpų su įėjimais į jas. Susiaurintas bendras koridorius iki 1,37 m prie įėjimo ir iki 1,01 m tarp naujai įrengtų pertvarų. Kapitalinė siena skirianti koridorių nuo patalpų pažymėtų 14-16, 14-17 ir 14-4 nėra nugriauta, 1,12 m atstumu nuo jos įrengta nauja pertvara, kurioje įrengtos atskiros durys į patalpas. Patalpų pažymėtu plane 14-13 sienoje iškirsta anga durims.

Atsižvelgiant į tai, kad Departamento specialistams nepavyko patekti į patalpų vidų, nėra galimybės įsitikinti, kad statybos darbai patalpų viduje atlikti pagal Statytojo atstovo pateiktą Kapitalinį projektą.

Patikrinus informacinėje sistemoje „Infostatyba“ esamą informaciją, nustatyta, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracija Statytojui išdavė statybą leidžiantį dokumentą Nr. LPSP-01-190411-00024, leidžianti įgyvendinti projektą „Administracinio pastato Švitrigailos g. 7, Vilniuje, administracinių patalpų paskirties keitimo į gyvenamąją, paprastojo remonto projektas, 2019“ (toliau – Projektas).

Projekte nurodyta:

1. Patalpų paskirtis keičiama, esamos administracinės patalpos keičiamos į gyvenamąją paskirtį – butą.

2. Esamame sanitariniame mazge montuojama dušo kabina, virtuvės zonoje montuojama kriauklė.

3. Remonto darbai nėra atliekami.

4. Patalpų plotai ir matmenys gali būti pakitę dėl paprastojo remonto metu tikslinamų kadastrinių matavimų ir atliekamų darbų. Patalpų plotai privalo atitikti statybos reglamentais nustatytus minimalius plotų reikalavimus.

5. Projekte nagrinėjami ne viso pastato, o pastato dalies – laiptinės, atskirtos ugniasienėmis, ir izoliuotos nuo likusio namo patalpų (matoma kadastriniuose planuose), bendrasavininkų sutikimai. Viso šioje pastato dalyje esami 7 turtiniai vienetai, 3 iš jų sutikimai gauti, 1 priklauso statytojui, 2 sutikimai negauti, t.y. gauta 57 proc., patalpų savininkų sutikimų.

Dėl bendraturčių sutikimo patalpų paskirties keitimui

Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (toliau – Statybos įstatymas) 27 straipsnio 5 dalies 7 punkte numatyta prievolė kartu su prašymu išduodant statybą leidžiantį dokumentą pateikti statinio (jo dalies) bendraturčių rašytinį sutikimą ar butų ir kitų patalpų savininkų protokolinio sprendimo dėl šio straipsnio 1 dalyje nurodytų statybos darbų atlikimo (atitinkamo statinio projekto rengimo ir (ar) įgyvendinimo), priimto Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka, kopiją, išskyrus šiame punkte nustatytas išimtis.

Butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimas nustatytas Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje, o bendrosios nuosavybės teisės įgyvendinimą nustato Civilinio kodekso 4.75 straipsnis. Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 straipsnio 5 dalis butą apibrėžia kaip daugiabučio namo, t.y. gyvenamosios paskirties pastato dalį (**butas** – *daugiabučio namo dalis* iš vieno ar kelių gyvenamųjų kambarių ir kitų patalpų, atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų). Šio įstatymo 2 straipsnio 11 dalyje apibrėžta, kad **kitos patalpos** – *daugiabučiame name esančios* negyvenamosios paskirties patalpos (administracinės, komercinės ir kitos), suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos kaip atskiras nuosavybės teisės objektas, taip pat *atskirame atitinkamos paskirties pastate* esančios asmeninio naudojimo rekreacinės (poilsio), kūrybos (kūrybinės dirbtuvės) ar ūkinės (garažų ir kt.) paskirties patalpos, suformuotos ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotos kaip atskiras nuosavybės teisės objektas. Tai yra, *kitų patalpų* apibrėžtis nesiejama su konkrečia pastato paskirtimi.

Pagal Lietuvos Respublikos Teisingumo ministerijos pateiktą išaiškinimą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.75 straipsnis numato bendrosios nuosavybės įgyvendinimo tvarką, o Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje numatyta butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės įgyvendinimo tvarka. Toks teisės normų išdėstymas suponuoja vieną iš teisės teorijoje įtvirtintų taisyklių – specialiosios teisės normos pirmumo prieš bendrąją teisės normą taisyklę. Šiuo

atveju, bendrąja norma laikomas Civilinio kodekso 4.75 straipsnis, kuriame plačiai apibrėžiami bendrosios nuosavybės įgyvendinimo principai, o Civilinio kodekso 4.85 straipsnis, minėto Civilinio kodekso 4.75 straipsnio atžvilgiu, apibrėžia specialiąją tik butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės teisės įgyvendinimo tvarką. Ši specialioji norma sukurta remiantis bendrąja teisės norma ir yra skirta konkretinti ir plėtoti bendrąją teisės normą atsižvelgiant į reguliuojamų visuomeninių santykių specifiką.

Pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą Pastatas priskiriamas administracinės paskirties pastatams. Departamento nuomone administracinės paskirties pastate atliekant statybos darbus, kai jiems atlikti pagal teisės aktų reikalavimus privalomas pastato bendraturčių sutikimas, taikytinas Civilinio kodekso 4.75 straipsnis, t.y. visų statinio bendraturčių sutikimas.

Dėl visuomenės informavimo keičiant patalpų paskirtį

Ieškovo teigimu „STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 60 punkte yra numatyta, kad statytojas savivaldybės administracijos direktoriui prašymą informuoti visuomenę apie parengtus statinių projektinius pasiūlymus teikia, kai numato rengti statinio projektą: reglamento 4 priede nurodyto visuomenei svarbaus statinio ar jo dalies; Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnyje nustatytais atvejais. <...> Šis reikalavimas taikomas rengiant naujų statinių ir rekonstruojamų statinių ar statinių dalių (kai reikalingas statybą leidžiantis dokumentas) projektinius pasiūlymus, taip pat statinių ar jų dalių paskirties keitimo projektinius pasiūlymus. <...> Atkreiptinas dėmesys, jog Vilniaus miesto savivaldybės internetinėje svetainėje, taip pat yra pateikiama aiški informacija apie tai, kad visuomenę privaloma informuoti visais atvejais, kai keičiama visuomenei svarbaus statinio ar jo dalies paskirtis“.

STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ trečiojo skirsnio 7.2 punktas teigia, kad administracinės paskirties pastatai – pastatai administraciniais tikslams (bankai, paštas, valstybės ir savivaldybės įstaigos, ambasados, teismai, kiti įstaigų ir organizacijų administraciniai pastatai). STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 4 priedas nurodo, kad administracinės paskirties pastatai priskiriami visuomenei svarbiems statiniams.

STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ (suvestinė redakcija 2019-01-01 - 2020-04-06, toliau – STR 1.04.04:2017) 60 punkte nustatyta, kad statytojas (statytojo raštu įgaliotas asmuo) (toliau – šiame skyriuje statytojas) savivaldybės administracijos direktoriui (jo įgaliotam savivaldybės administracijos valstybės tarnautojui) prašymą informuoti visuomenę apie parengtus statinių projektinius pasiūlymus teikia, kai numato rengti statinio projektą: šio reglamento 4 priede nurodyto visuomenei svarbaus statinio ar jo dalies; Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnyje nustatytais atvejais. Šio reglamento 61 punkte teigiama, kad savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas) tiesiogiai pateiktą statytojo prašymą, projektinius pasiūlymus ir kitus privalomus dokumentus per 3 darbo dienas nuo jų gavimo: paskelbia IS „Infostatyba“; savivaldybės interneto svetainės pirmajame puslapyje paskelbia (pateikia nuorodą) projektinius pasiūlymus ir pranešimą. Statytojas, po pranešimo paskelbimo savivaldybės interneto svetainėje, per 3 darbo dienas privalo įrengti prie statybos sklypo ribos stendą su šiame punkte išvardinta informacija arba šią informaciją registruotais laiškais pateikti kaimyninių žemės sklypų valdytojams, naudotojams, daugiabučių gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų valdytojams. Prie statybos sklypo ribos įrengtą stendą privaloma laikyti ne mažiau kaip 10 darbo dienų nuo stendo prie statybos sklypo ribos įrengimo dienos. Stendas turi būti pakankamo dydžio, kad tilptų visa šiame punkte nurodyta informacija. Informacija stende turi būti pateikta aiškiai ir suprantamai. Stendo vieta prie statybos sklypo ribos parenkama matomoje vietoje, kad būtų užtikrintas viešinimas ir visuomenės informavimas. Stendas turi būti pagamintas iš aplinkos poveikiui atsparių medžiagų.

Statybos įstatymo 37 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad savivaldybės administracijos direktorius (jo įgaliotas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas) privalo informuoti visuomenę apie numatomą visuomenei svarbių statinių ir statinių dalių projektavimą, apie numatomą

statinių ir statinių dalių projektavimą, kai Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnyje nustatytais atvejais neparengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentai ir statyba konkrečiame žemės sklype leidžiama, taip pat apie visuomenės dalyvavimą svarstant statinių ir statinių dalių projektinius pasiūlymus. Visuomenei svarbių statinių ir statinių dalių sąrašus (nurodant paskirtį), visuomenės informavimo apie numatomą statinių ir statinių dalių projektavimą ir visuomenės dalyvavimo svarstant statinių ir statinių dalių projektinius pasiūlymus tvarką nustato aplinkos ministras.

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 1 dalyje teigiama, kad žemės sklype, esančiame urbanizuotoje ir urbanizuojamoje teritorijoje, kuriai neparengti detalieji planai, arba žemės sklype, esančiame neurbanizuotoje ir neurbanizuojamoje teritorijoje, gali būti vykdoma statyba, atitinkanti savivaldybės lygmens bendrojo plano ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano, jeigu jis parengtas, sprendinius, vadovaujantis Statybos įstatymo nuostatomis. Šio straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas valstybės tarnautojas, atsižvelgdamas į aplinkinių teritorijų užstatymo tipą, statinių parametrus ir statytojo pateiktus projektinius pasiūlymus, specialiuosiuose architektūros reikalavimuose statiniui projektuoti nustato statybai numatyto žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrus pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas. Apie numatomą statinių projektavimą ir visuomenės dalyvavimą svarstant statinių projektinius pasiūlymus informuojama Statybos įstatymo nustatyta tvarka; arba kai, vadovaujantis įstatymais ir kitais teisės aktais, planuojamai statybai ir numatomi veiksmai vykdyti privaloma pakeisti žemės sklypo žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, jie keičiami Vyriausybės nustatyta tvarka savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas. Įstatymo 20 straipsnio 5 dalyje nustatyta galima Statybos įstatymo tvarka statinių statyba, netaikant šio straipsnio 2 dalies 1 punkto, t.y. statant naujus statinius ir rekonstruojant, remontuojant esamus statinius, kai jų statybai nereikalingas leidimas statyti naują statinį arba leidimas rekonstruoti statinį arba nekeičiamas faktinis (pagal Nekilnojamojo turto kadastro duomenis) žemės sklypo naudojimo būdas, nedidinamas pastatais užstatytas plotas ir pastatų aukštis arba nepažeidžiamas teritorijų planavimo dokumentuose nustatytas teritorijos naudojimo reglamentas; atnaujinant (modernizuojant) gyvenamuosius pastatus ir socialinės infrastruktūros objektus, kai nekeičiama statinių naudojimo paskirtis ir pastatais užstatytas plotas, aukštis ir tūris (neįvertinant šių parametru pasikeitimo dėl išorinių atitvarų šiltinimo, išorės apdailos keitimo, balkonų ir lodžijų stiklinimo, įėjimo laiptelių, nuovažų, liftų ar keltuvų įrengimo).

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 2 straipsnio 10 punktą teigia, kad patalpa – nustatytos paskirties pastato dalis (butas, kontora ir pan.), atitvarinėmis konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų.

Vadovaujantis aukščiau pateiktais teisės aktais keičiant visuomenei svarbaus statinio patalpos paskirtį, atliekant patalpų kapitalinį ar paprastąjį remontus privaloma informuoti visuomenę apie numatomą visuomenei svarbių statinių ir statinių dalių projektavimą.

Dėl kapitalinio remonto darbų

Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 4 punkte nurodyta, kad leidimas atlikti statinio kapitalinį remontą privalomas ypatingojo ir neypatingojo daugiabučio namo, viešojo pastato kapitaliniam remontui, atliekamam mieste, konservacinio prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, aplinkos ministro nustatytais atvejais – kitoje teritorijoje, *kai keičiama pastato išvaizda*, taip pat kai atliekant šių pastatų kapitalinį remontą įrengiamos, pertvarkomos, išmontuojamos pastato *dujų, šildymo ar elektros bendrosios inžinerinės sistemos*, išskyrus atvejus, kai būtina skubiai atlikti statybos darbus, reikalingus avarijos grėsmei, jos ar stichinės nelaimės padariniams pašalinti; kultūros paveldo statinio kapitaliniam remontui; statinio kapitaliniam remontui, kai keičiama statinio ar patalpų paskirtis; ypatingojo ir neypatingojo daugiabučio namo, viešojo pastato, nesudėtingojo statinio kapitaliniam remontui kultūros paveldo objekto teritorijoje arba kultūros paveldo vietovėje kultūros ministro ir aplinkos ministro nustatytais atvejais.

Statybos techninio reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ (suvestinė redakcija 2019-06-01 - 2019-10-10, toliau – STR 1.05.01:2017) 3 priede nustatyti atvejai, kada yra privalomi statybą leidžiantys dokumentai. Šio priedo 3.1. papunktyje nurodyta, kad statybą leidžiantis dokumentas privalomas atliekant ypatingojo ir neypatingojo daugiabučio namo, viešojo pastato, nesudėtingojo pastato kapitalinį remontą kultūros paveldo objekto teritorijoje arba kultūros paveldo vietovėje, – kai keičiama pastato išvaizda, išskyrus atvejus, kai būtina skubiai atlikti statybos darbus, reikalingus avarijos grėsmei, jos ar stichinės nelaimės padariniams pašalinti.

Statybos techninio reglamento STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622 (toliau – STR 1.01.08:2002), 10 punkto nuostatuose nurodyta, kad statinio kapitaliniu remontu laikomas statinio laikančiųjų konstrukcijų, nekeičiant statinio išorės matmenų – ilgio, pločio, aukščio, skersmens ir pan., pertvarkymas. Laikoma, kad statinio laikančiosios konstrukcijos pertvarkomos, kai jos stiprinamos (išskyrus esamų angų užtaisymą), silpninamos, pakeičiamos (dalinai ar visos) to paties ar kito tipo laikančiosiomis konstrukcijomis.

Statybos įstatymo 24 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad statinio projektas turi būti parengtas tais atvejais, kai privaloma gauti šio įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 1–7 punktuose nurodytus statybą leidžiančius dokumentus, taip pat tais atvejais, kai šio įstatymo 27 straipsnio 1 dalyje nurodytiems krašto apsaugos tikslams skirtose teritorijose statomiems statiniams statybą leidžiantis dokumentas nereikalingas, išskyrus daugiabučių namų ar viešųjų pastatų kapitalinio remonto projektus, kurie turi būti parengti visais atvejais. Statinių griovimo projektai vykdam teismų sprendimus ar Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos privalomuosius nurodymus rengiami tik Aplinkos ministerijos nustatytais atvejais. Statinio projektas rengiamas vadovaujantis privalomaisiais statinio projekto rengimo dokumentais (atrankos išvada dėl poveikio aplinkai vertinimo, poveikio aplinkai vertinimo ataskaita, sprendimu dėl planuojamos ūkinės veiklos galimybių (kai pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo nuostatas turi būti atliktos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros); poveikio visuomenės sveikatai vertinimo dokumentais (jeigu atliekamos poveikio visuomenės sveikatai vertinimo procedūros); teritorijų planavimo dokumentais, žemėtvarkos planavimo dokumentais, nuosavybės teisę ar kitokias teises į žemę (statybos sklypą) patvirtinančiais dokumentais; technine užduotimi; žemės sklypo (teritorijos) ir statinio statybinių tyrimų (jeigu juos atlikti privaloma arba jie atlikti) dokumentais; kultūros paveldo tyrimų medžiaga; projektiniais pasiūlymais (kai juos rengti privaloma aplinkos ministro nustatytais atvejais); specialiaisiais reikalavimais (jeigu jie buvo gauti), prisijungimo sąlygomis); galiojančiais teisės aktais.

Statybos įstatymo 14 straipsnio 1 dalies 8 punkte nustatyta, kad organizuoti statybos užbaigimo procedūras šio įstatymo 28 straipsnyje nustatyta tvarka priskiriama statytojo (užsakovo) pareigoms ir teisėms. Statybos įstatymo 28 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad statinių, išskyrus nesudėtinguosius statinius ir statinius, kuriems pagal aplinkos ministro patvirtintą sąrašą nereikalingas statybą leidžiantis dokumentas, kapitalinis remontas užbaigiamas statytojui ar jo teises ir pareigas perėmusiam asmeniui surašant deklaraciją apie statybos užbaigimą, ją patvirtinant ir įregistruojant Inspekcijoje. Deklaracijas apie statybos užbaigimą tvirtina statybos valstybinę priežiūrą vykdamys pareigūnai. Šioje dalyje nurodytais atvejais deklaracijos apie statybos užbaigimą neprivaloma tvirtinti, jeigu atlikta statinio ekspertizė Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka.

STR 1.04.04:2017 69 punktas nurodo, kad bendroji projekto ekspertizė ir dalinės projekto ekspertizės (toliau – projekto ekspertizė) privalomos Statybos įstatymo 34 straipsnio 1 dalyje nurodytiems statiniams. Šio reglamento 69.3. papunktyje nustatytas, kad neypatingųjų daugiabučių gyvenamųjų namų ir viešųjų pastatų kapitalinio remonto projektų (išskyrus STR 1.05.01:2017 3 priedo 3 punkte nurodytus atvejus) projektų ar atskirų statinio projekto dalių projekto ekspertizė privaloma.

STR 1.04.04:2017 75. Punkte nustatyta, kad projekto ekspertizė atliekama pagal reglamento 19 priede nustatytas projekto tikrinimo sritis. Atliekant bendrąją (dalinę) projekto ekspertizę,

tikrinama, ar projekto (projekto dalies) sprendiniai atitinka: privalomųjų statinio projekto rengimo dokumentų reikalavimus; esminius statinių reikalavimus, nustatytus Reglamente (ES) Nr. 305/2011 ir kitus statinio, jo inžinerinių sistemų, statybos sklypo tvarkymo reikalavimus; statinių pritaikymo specialiesiems neįgalųjų poreikiams reikalavimus (naujos statybos, rekonstravimo, pastatų atnaujinimo (modernizavimo), kapitalinio remonto atvejais); Statybos įstatymo nustatytus trečiųjų asmenų interesų apsaugos reikalavimus; techninio projekto sprendinius (darbo projekto ekspertizės atveju); projekto technologinės dalies projektuotojo parengtos ir statytojo patvirtintos užduoties reikalavimus; projekto dalių sprendinių suderinamumo reikalavimus (bendrosios projekto ekspertizės atveju); teritorijų planavimo dokumentų sprendinius; minimalius pastatų energinio naudingumo reikalavimus. Šio reglamento 80. Punktas teigia, kad dalinės projekto ekspertizės aktą pasirašo statinio projekto dalies ekspertizės rangovas Statybos nustatyta tvarka.

Nagrinėjant Statytojo pateiktus dokumentus nustatyta, kad dalinės ekspertizės akto Nr. 39-19K data yra nurodyta 2018-03-02, nors nagrinėtas buvo 2019 m. Kapitalinis projektas. Šiuo atveju galima daryti prielaidą, kad ekspertizės akte įvelta techninė klaida ir turėjo būti nurodyta data „2019-03-02“, tačiau tada darytinas dar vienas pastebėjimas: firma „Tyrimai ir Projektai“ 2018 m. birželio mėnesį pakeitė juridinį statusą ir tapo mažąja bendrija. Be to ekspertizės aktą pasirašė direktoriaus pavaduotojas, konstrukcinės dalies vadovas (kv. atestato Nr. 20009), nors turėjo pasirašyti ekspertizės rangovas, t.y. įmonės direktorius. Ekspertizės akte nenurodyta koku pagrindu aktą pasirašo direktoriaus pavaduotojas.

Vadovaujantis tuo, kad statinio dalies paskirtis buvo pakeista gavus statybą leidžiantį dokumentą Nr. LPSP-01-190411-00024, t.y. atliekant paprastojo remonto darbus, ir aukščiau pateiktu teisiniu reglamentavimu statinio kapitaliniam remontui atliekamam statinio viduje statybą leidžiantis dokumentas neprivalomas, bet privalomas kapitalinio remonto projektas ir jo ekspertizė, o statybos darbai turi būti užbaigti statytojui ar jo įgaliotam asmeniui surašant deklaraciją apie statybos užbaigimą, ją patvirtinant Inspekcijoje.

Dėl kitų statybos darbų

Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymo 16 straipsnio 14 dalyje teigiama, kad geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūra naudojama, geriamojo vandens naudojimo įrenginiai, geriamajam vandeniui tiekti reikalingos komunikacijos ir (arba) nuotekų tvarkymo įrenginiai prijungiami prie geriamojo vandens tiekėjo ir (arba) nuotekų tvarkytojo, vykdančio viešąjį geriamojo vandens tiekimą ir (arba) nuotekų tvarkymą, nuosavybės teise ar kitaip valdomos ir (arba) naudojamos geriamojo vandens tiekimo ir (arba) nuotekų tvarkymo infrastruktūros vadovaujantis *Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros naudojimo ir priežiūros taisyklių reikalavimais*, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-629 ir *Naujų abonentų ir vartotojų prijungimo prie geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros reikalavimais*, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. birželio 23 d. įsakymu Nr. D1-500.

Vadovaujantis *Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros naudojimo ir priežiūros taisyklių reikalavimų* 8 punktu asmenys, planuojantys užstatyti teritoriją, kurioje yra geriamojo vandens tiekimo ir (arba) nuotekų tvarkymo infrastruktūra, privalo ją perkelti į kitą vietą savo lėšomis, infrastruktūros perkėlimą iš anksto raštu suderinę su savivaldybės administracijos įgaliotais asmenimis ir geriamojo vandens tiekėju ir nuotekų tvarkytoju. Jeigu geriamojo vandens tiekimo ir (arba) nuotekų tvarkymo infrastruktūrą planuoja perkelti geriamojo vandens tiekėjas ir nuotekų tvarkytojas, perkėlimą privaloma suderinti su savivaldybės administracijos įgaliotais asmenimis. Savivaldybės administracijos įgaliotam asmuo ir geriamojo vandens tiekėjas ir nuotekų tvarkytojas, gavęs asmens prašymą derinti infrastruktūros perkėlimą į kitą vietą, turi pateikti atsakymą per 10 darbo dienų nuo prašymo gavimo dienos. Šių reikalavimų 16 punktą nurodo, kad už vartotojų ir (ar) abonentų nuosavybės teise ar kitaip valdomų ir (arba) naudojamų geriamojo vandens naudojimo įrenginių, geriamajam vandeniui tiekti reikalingų komunikacijų ir (arba) nuotekų šalinimo įrenginių prijungimą prie geriamojo vandens tiekėjo ir nuotekų tvarkytojo nuosavybės

teise priklausančios ar kitaip valdomos ir (arba) naudojamos infrastruktūros atsakingas geriamojo vandens tiekėjas ir nuotekų tvarkytojas.

Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros naudojimo ir priežiūros taisyklių reikalavimų 39.1 papunktis nurodo, kad abonentai ir vartotojai turi teises į Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatyme, Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir Naujų abonentų ir vartotojų prijungimo prie geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros reikalavimuose nustatyta tvarka ir sąlygomis savo geriamojo vandens naudojimo įrenginius, geriamajam vandeniui tiekti reikalingas komunikacijas ir (arba) nuotekų šalinimo įrenginius prijungti prie geriamojo vandens tiekėjo ir nuotekų tvarkytojo nuosavybės teise priklausančios ir (ar) kitaip valdomos ir (arba) naudojamos geriamojo vandens tiekimo ir (arba) nuotekų tvarkymo infrastruktūros.

Pagal Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo 2 straipsnio 15 dalies nuostatas bendrosios pastato inžinerinės sistemos – pastato bendrojo naudojimo mechaninė, elektros, dujų, šilumos, sanitarinės technikos ir kita įranga (įskaitant pastato elektros skydinę, šilumos punktą, šildymo ir karšto vandens sistemos vamzdynus ir radiatorius, vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynus, rankšluosčių džiovintuvus) – yra pastato bendrojo naudojimo objektai.

Remiantis Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 dalimi, sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip.

Statybos įstatymo 2 straipsnio 5 dalyje pateikta sąvoka: bendrosios statinio inžinerinės sistemos – statinio inžinerinės sistemos, skirtos daugiau negu vieno inžinerinės sistemos naudotojo poreikiams tenkinti.

STR 1.01.08:2002 12.11. papunktyje nustatyta, kad statinio bendrųjų, atskirųjų, vartotojo inžinerinių sistemų įrengimas, keitimas, šalinimas priskiriami statinio paprastojo remonto darbams. Šio reglamento 12.1. papunktis nurodo, kad statinio nelaikančiųjų konstrukcijų (jų tarpe – laiptų aikštelių, laiptakių, nepriskiriamų statinio laikančiosioms konstrukcijoms) įrengimas, perstatymas, pertvarkymas ar griovimas priskiriamas statinio paprastajam remontui.

Statybos įstatymo 27 straipsnio 1 dalies 5 punktą nurodo, kad leidimas atlikti statinio paprastąjį remontą privalomas branduolinės energetikos objekto statinių paprastajam remontui; kultūros paveldo statinio paprastajam remontui, kai keičiama statinio išvaizda, išskyrus atvejus, kai būtina skubiai sutvarkyti stichinės nelaimės sukeltus padarinius; įrengiant, pertvarkant, išmontuojant pastato dujų, šildymo ar elektros bendrąsias inžinerines sistemas (išskyrus vienbutį gyvenamąjį namą ir pagalbinio ūkio paskirties statinį, nesudėtingąjį statinį); aplinkos ministro nustatytais atvejais statinio paprastajam remontui mieste, konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kultūros ir aplinkos ministrų nustatytais atvejais kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje ar kitoje teritorijoje – kai keičiama pastato išvaizda, išskyrus atvejus, kai būtina skubiai atlikti statybos darbus, reikalingus avarijos grėsmei, jos ar stichinės nelaimės padariniams pašalinti.

Statybos įstatymo 28 straipsnio 4 dalyje nurodyta, kad statinių paprastasis remontas, statinių ar patalpų paskirties keitimas, kai atliekami tik statinio paprastojo remonto darbai arba statybos darbai iš viso neatliekami, nesudėtingųjų statinių ir statinių (statytojui (užsakovui) pageidaujant), kuriems pagal aplinkos ministro patvirtintą sąrašą nereikalingas statybą leidžiantis dokumentas, statyba (naujo statinio statyba, statinio rekonstravimas, statinio kapitalinis remontas, statinio paprastasis remontas, statinio griovimas) užbaigiami statytojui ar jo teises ir pareigas perėmusiam asmeniui surašant deklaraciją apie statybos užbaigimą. Šio straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad atlikus statybos užbaigimo procedūras, statinį ir daiktines teises į jį privaloma įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ne vėliau kaip per 3 mėnesius nuo statybos užbaigimo akto gavimo dienos, deklaracijos apie statybos užbaigimą patvirtinimo ir įregistravimo dienos arba nuo deklaracijos apie statybos užbaigimą pasirašymo dienos (kai ji netvirtinama ir neregistruojama).

STR 1.05.01:2017 3 priedo 4.1. papunktis teigia, kad statybą leidžiantis dokumentas privalomas atliekant ypatingojo ir neypatingojo daugiabučio namo ar viešojo pastato paprastąjį remontą mieste, konservacinės apsaugos prioriteto ar kompleksinėje saugomoje teritorijoje, kultūros paveldo objekto teritorijoje, kultūros paveldo vietovėje, – *kai keičiama pastato išvaizda*, išskyrus atvejus, kai būtina skubiai atlikti statybos darbus, reikalingus avarijos grėsmei, jos ar stichinės nelaimės padariniams pašalinti.

Lietuvos Respublikos statybos įstatymo ar statybos techninių reglamentų nuostatose *nėra nurodoma*, kad įrengiant, pertvarkant, išmontuojant pastato *vandentiekio ir nuotakyno sistemas* yra privalomas statybą leidžiantis dokumentas. Tokiu atveju vandentiekio ir nuotakyno sistemų įrengimo ir pertvarkymo projektus bei technines sąlygas, reikalingus prisijungimui, turi tikrinti ir išduoti už geriamajam vandeniui tiekti reikalingų komunikacijų ir (arba) nuotekų šalinimo įrenginių prijungimą prie geriamojo vandens tiekėjo ir nuotekų tvarkytojo nuosavybės teise priklausančios ar kitaip valdomos ir (arba) naudojamos infrastruktūros atsakingas geriamojo vandens tiekėjas ir nuotekų tvarkytojas, t.y. UAB „Vilniaus Vandenys“.

Atsižvelgus į aukščiau esantį teisinį reglamentavimą ir Statytojo atstovo Departamentui pateiktus dokumentus nustatyta, kad:

1. Pastato patalpose atliekami kapitalinio ir paprastojo remonto statybos darbai, kuriems neprivalomas statybą leidžiantis dokumentas, nes visi darbai atliekami Pastato viduje ir Pastato išvaizda nėra keičiama. Pagal Statybos įstatymo 24 straipsnio 3 dalį daugiabučių namų ar viešųjų pastatų kapitalinio remonto projektai turi būti parengti visais atvejais, taip pat privaloma projekto ekspertizė.

2. Vadovaujantis tuo, kad Pastatas priskiriamas administracinės paskirties pastatams atliekant statybos darbus, kai jiems atlikti pagal teisės aktų reikalavimus privalomas pastato bendraturčių sutikimas, taikytinas Civilinio kodekso 4.75 straipsnis, t.y. visų statinio bendraturčių sutikimas.

3. Keičiant statinio patalpos paskirtį, atliekant patalpų kapitalinį ar paprastąjį remontus privaloma informuoti visuomenę apie numatomą visuomenei svarbių statinių ir statinių dalių projektavimą.

4. Vadovaujantis tuo, kad vandentiekio ir kanalizacijos vamzdynai priskiriami pastato bendrojo naudojimo objektams ir Civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 dalimi atliekant bendrųjų inžinerinių sistemų remonto darbus reikia gauti bendrasavininkų daugumos sutikimus.

5. Norint įvertinti atliktų kapitalinio remonto statybos darbų, kitų statybos darbų, t.y. naujų mūrinių pertvarų, sanitarinių mazgų įrengimas, grindų betonavimo darbų, įtaką statinio laikančiosioms konstrukcijoms, nustatyti ar buvo pertvarkytos statinio bendrosios inžinerinės, t.y. vandentiekio ir nuotekų šalinimo, sistemos, turi būti padaryta statinio dalies ekspertizė.

Vyr. specialistė

Anastasija Moisejenkova