

## NEKILNOJAMOJO TURTO VYSTYMAS LIETUVOJE

Nekilnojamojo turto vystymas Lietuvoje apima kelis pagrindinius etapus – žemės sklypo įsigijimą, žemės sklypo detalų planavimą, statybos procesą bei jo oficialų užbaigimą pripažįstant statinį tinkamu naudoti. Kiekvieną iš minėtų etapų reglamentuoja daugybė skirtingų įstatymų ir juos detalizuojančių poįstatyminių teisės aktų. Šio apibendrinimo tikslas yra supažindinti investuotoją su bendriausiais nekilnojamojo turto teisinės bazės bruožais, todėl kiekvienas iš minėtų etapų bus trumpai aptartas atskirai.

### Užsienio subjektų teisė įsigyti žemę

Norint pradėti nekilnojamo turto vystymą, reikia vienu ar kitu būdu įgyti teises į žemės sklypą, kuriame planuojama statyba. Užsienio subjektų galimybės įsigyti žemę Lietuvoje priklauso nuo to, ar jie atitinka Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus. Šiuos kriterijus pripažįstami atitinkantys užsienio juridiniai asmenys, įsteigti valstybėse Europos Sąjungos narėse arba valstybėse, sudariusiose Europos sutartį (Asociacijos sutartį) su Europos bendrijomis bei jų šalimis narėmis, arba valstybėse Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos, Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacijos narėse bei valstybėse Europos ekonominės erdvės susitarimo dalyvėse, o taip pat minėtų valstybių piliečiai ir jų nuolatiniai gyventojai. Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinkantys užsienio subjektai Lietuvos Respublikoje turi teisę įsigyti nuosavybės teise žemę, vidaus vandenį ir miškus ta pačia tvarka ir tomis pačiomis sąlygomis kaip ir Lietuvos Respublikos piliečiai bei juridiniai asmenys, išskyrus žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemę, kurią minėti užsienio subjektai galės laisvai įsigyti tik pasibaigus pereinamajam laikotarpiui, t.y. po 2011 m. gegužės 1 d. Užsienio subjektai, neatitinkantys Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijų, negali įsigyti žemės, vidaus vandens ir miškų nuosavybės teise, tačiau turi teisę juos valdyti ir naudoti ilgalaiškės nuomos pagrindu.

Kita vertus, atkreiptinas dėmesys, kad minėti draudimai taikomi tik tuo atveju, jeigu žemę Lietuvoje įsigyja užsieniečiai arba užsienyje įsteigti juridiniai asmenys. Tačiau jeigu toks užsienietis ar užsienyje įregistruotas juridinis asmuo įsteigia įmonę Lietuvoje, tokia įmonė – nepriklausomai nuo jos kapitalo ar dalyvių kilmės – gali įsigyti nuosavybės teise žemę, vidaus vandenį ir miškus ta pačia tvarka ir tomis pačiomis sąlygomis kaip ir nacionaliniai subjektai. Taigi, darytina išvada, kad užsienio investuotojams nėra jokių kliūčių pirkti statybai reikalingą žemę Lietuvoje.

Teisė statyti statinius žemės sklype Lietuvoje įgyjama ne tik įgijus nuosavybės teise į žemės sklypą, bet ir kitais pagrindais (pvz. daiktinė užstatymo teisė, ilgalaiškė nuoma). Praktikoje yra įprasta statinius statyti valstybiniuose žemės sklypuose, kuriuos vystytojai valdo ilgalaiškių nuomos sutarčių pagrindu. Kadangi žemės sklypo nuomininko, kaip statinių savininko, teisės yra gana plačiai ginamos, valstybinės žemės nuoma yra gana patraukli nuosavybės alternatyva. Teisė į tokį sklypą yra dažniausiai įgyjamos, investuotojui perkant žemės sklype esančius statinius (vietoje kurių vėliau bus statomi investuotojui reikalingi pastatai) ir tuo pagrindu perimant nuomininko teises ir pareigas pagal valstybinės žemės nuomos sutartį. Šis būdas yra patrauklus dar ir tuo, jog nuomininkas bet kada gali išpirkti nuomojamą žemės sklypą ne aukciono tvarka, o nuomos kainos mokėjimas gali būti išdėstytas 15 metų.

### Žemės sklypo teisinis auditas

Pasirinkus žemės sklypą, potencialiai tinkamą statybai, rekomenduotina atlikti šio žemės sklypo

teisinį auditą. Žemės sklypo teisinis auditas apima esamos sklypo teisinės būklės įvertinimą bei projekto vystymo teisinių rizikų identifikavimą, tikrinant viešai prieinamą ir pardavėjo atskleistą informaciją.

Teisinis auditas padeda užtikrinti būsimos teisės į žemės sklypą įgyjimo sandorio teisėtumą. Pavyzdžiui, žemės sklypo, kuris yra bendroji dalinė nuosavybė, vienam bendraturčiui priklausanti dalis gali būti perleista tik įgyvendinus kitų bendraturčių pirmenybės teisę pirkti žemės sklypą arba turint jo pirmenybės teisės atsisakymą. Priešingu atveju, pažeidus pirmenybės teises, bendraturtis galėtų teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos visos pirkėjo teisės ir pareigos, susijusios su žemės sklypu. Akivaizdu, jog minėta situacija netenkintų nei vieno pirkėjo, jeigu po to, kai jis už nekilnojamojo turto objektą atsiskaito ir pradeda teritorijos detalų planavimą, pirkimo pardavimo sandoris yra pripažįstamas negaliojančiu ir pirkėjas įgytą žemės sklypo dalį turi perduoti kitam asmeniui. Dar blogiau yra tada, kai pirkėjas, gražinęs daiktą, neturi iš ko išsieuškoti savo sumokėtos kainos, nes pardavėjas tapo nemokus, o į gražintą turtą pretenduoja kiti kreditoriai ir pan. Kad būtų išvengta tokios ir panašių situacijų, teisinio audito metu identifikuojami visi veiksmai, kurie turi būti atlikti tam, kad sandoris būtų teisėtas.

Kitas teisinio audito tikslas – įsitikinti, ar nekilnojamojo turto objektas atitinka investuotojo lūkesčius. Pavyzdžiui, pirkėjas, įsigyjantis žemės sklypą pramonės objektų statybai ar rekonstrukcijai, turėtų, visų pirma, išsiaiškinti, ar tokia statyba galima pagal galiojantį žemės sklypo detalų planą. Jeigu negalima arba jei detaliojo plano nėra, pirkėjas turėtų įvertinti, kokia yra tikimybė, kad jam reikalingas detalusis planas bus patvirtintas. Tuo tikslu turi būti analizuojami galiojančio bendrojo plano ir specialiųjų planų sprendiniai, t.y. ar juose numatyta pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir kiti sprendiniai atitinka pirkėjo lūkesčius. Atkreiptinas dėmesys, kad jeigu žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutartyje pardavėjas negarantavo, kad jo parduodamame žemės sklype yra galima pramonės objektų statyba, pirkėjas neturės jokios teisės reikalauti, kad pardavėjas atlygintų jam nuostolius tuo atveju, jeigu pirkėjui įsigijus žemės sklypą, paaiškėja, kad tokia statyba negalima, nes žemės sklypo detalusis planas, numatantis tokią žemės tikslinę naudojimo paskirtį, prieštarautų bendrajam planui. Tokiu ir panašiais atvejais pirkėjas turėtų kaltinti tik save, kad buvo nepakankamai rūpestingas ir tokios aplinkybės neišsiaiškino prieš sandorio sudarymą.

Galiausiai teisinis auditas gali padėti išvengti teisinių ginčų ateityje, galinčių įtakoti nekilnojamojo turto objekto statusą ar galimybę jame statyti ir eksploatuoti tam tikrus objektus. Įsivaizduokime situaciją, kai bendrovei, besispecializuojančiai biuro pastatų statyboje, pasiūlomas žemės sklypas su jau parengtu detalioju planu, leidžiančiu žemės sklype bendrovės poreikius atitinkantį užstatymą. Tačiau įsigijus žemės sklypą, parengus projektą ir pradėjus statybas, pareiškiamas kaimyninių sklypų savininkų, pasipiktinusių dėl šalia vykstančių statybų, skundas dėl sprendimo, kuriuo buvo patvirtintas detalusis planas, panaikinimo, kuris galiausiai yra patenkinamas ir statybos sustabdomos. Teisinio audito pagalba galima identifikuoti tokį gresiantį ginčą, nes nesunku patikrinti, ar nebuvo pažeista detaliojo plano viešo svarstymo procedūra (jeigu ji pažeista, pirkėjas turėtų žinoti, kad terminas apskundimui gali būti nesunkiai atnaujintas), įvertinti, ar detalusis planas buvo tinkamai suderintas ir pan. Pirkėjas, žinodamas apie potencialius ginčus, gali apsispęsti, ar jis prisiima tokias teises rizikas, ir jei taip, joms atitinkamai pasiruošti.

## **Teritorijų planavimas**

Tam, kad investuotojas galėtų savo nuožiūra vystyti žemės sklypą, nepakanka, kad jis būtų tokio žemės sklypo savininku ar nuomininku. Šiuo metu teritorijų planavimas, o ypač detaliųjų planų rengimas, yra neatsiejama nekilnojamojo turto vystymo dalis. Detalusis planas yra dokumentas, kuriame įtvirtinamas konkretaus žemės sklypo tvarkymo bei naudojimo režimas, t.y. žemės sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis, būdas ir pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas, statinių statybos zona, statybos riba arba linija, komunalinių ar vietinių inžinerinių tinklų, teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdai ir komunikaciniai koridoriai, susisiekimo sistemos organizavimas, servitutai.

Pagal LR teisės aktus detaliojo plano rengimas yra būtinas bet kuriuo iš šių atvejų:

- teritorijoms, kuriose pagal savivaldybių teritorijų ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius ar specialiuosius planus numatyta plėtoti gyvenamųjų namų, visuomeninės paskirties, rekreacinių ir bendro naudojimo, pramonės ir sandėliavimo, komercinių ir prekybos, inžinerinių tinklų, susisiekimo komunikacijų ir kitų objektų statybą;
- kai yra formuojami žemės sklypai naujų statinių statybai ar kitai ne žemės ir miškų veiklai plėtoti;
- kai keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis statinių statybai ir kitai veiklai plėtoti;
- kai keičiamas bent vienas iš šių privalomų teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų: teritorijos (žemės sklypo) naudojimo būdas ir (ar) pobūdis, leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas, leistinas sklypo užstatymo intensyvumas;
- kai žemės sklypai padalijami, atidalijami (išskyrus, kai pagal įstatymus privačios žemės sklypus dalinti dalimis neleidžiama) ar sujungiami;
- kai keičiamos naudojamų žemės sklypų ribos ir plotas;
- kai žemės sklypai formuojami prie naudojamų statinių;
- kitais atvejais, kai tai numato įstatymai ar kiti teisės aktai.

Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad tik labai retais atvejais vystant nekilnojamąjį turtą nereikia rengti naujo detaliojo plano. Atkreiptinas dėmesys, kad 2006 m., siekiant sudaryti palankesnes sąlygas vystytojams, buvo aiškiai numatyta, kad teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, išskyrus pagrindinius (t.y. pagrindinę tikslinę teritorijos naudojimo paskirtį, būdą ir pobūdį, leistiną pastatų aukštį, užstatymo tankumą ir intensyvumą), gali būti tikslinami statybos techninio projekto rengimo metu, jei jie nepažeidžia įstatymų ar kitų teisės aktų ir juos nustačiusi institucija raštu pritaria. Taigi, jeigu galiojančiu detalioju planu nustatyta pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, būdas ir pobūdis, leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankumas ir intensyvumas vystytojui yra priimtini ir jam tereikia pakeisti statinių statybos zoną, ribą arba liniją, teritorijos inžinerinio aprūpinimo būdus ir komunikacinius koridorius, susisiekimo sistemos organizavimą ar servitutų ribas, tuomet naujojo detalaus plano rengti nebūtina – minėti reikalavimai gali būti tikslinami statybos techninio projekto rengimo metu gavus rašytinį tokių reikalavimų nustačiusios institucijos leidimą. Nors šios taisyklės tikslas – paspartinti nekilnojamojo turto vystymo procesą, tačiau kompetentingos institucijos nesutaria dėl jos aiškinimo, todėl vystytojai, norėdami ją pasinaudoti, dažnai susiduria su įvairiomis kliūtimis.

Visą procesą, susijusį su detaliojo plano rengimu, galima suskirstyti į tokius etapus:

- 1) pagal LR teisės aktus detaliojo planavimo organizatoriais gali būti tik savivaldybės administracijos direktorius arba valstybinės žemės valdytojas, todėl vystytojas, norėdamas rengti jo valdomo žemės sklypo detalųjį planą, turi sudaryti su savivaldybe, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, sutartį dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo;
- 2) prieš inicijuodamas detaliojo plano rengimą, vystytojas nustatyta tvarka kreipiasi į savivaldybės vyriausiąjį architektą, kad šis pateiktų planavimo sąlygų sąvadą. Planavimo sąlygos – planuojamai teritorijai taikomi specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir teritorijų planavimo normų reikalavimai ir galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai, taip pat ūkio šakų plėtros programų ir strateginių dokumentų nuostatos, sąlygas išduodančių institucijų reikalavimai dėl teritorijų planavimo dokumentų, kurių turi būti laikomasi rengiant detalųjį planą. Gavus planavimo sąlygas yra laikoma, jog detalusis teritorijos planavimas yra prasidėjęs;
- 3) detaliam planui rengti vystytojas sudaro planavimo užduotį. Be kitos informacijos planavimo užduotyje turi būti nurodytas detaliojo plano rengėjas, kuriuo gali būti tik specialius reikalavimus atitinkantis subjektas, planuojamos teritorijos adresas, planavimo tikslas, planavimo proceso etapai, derinimo ir tvirtinimo procedūra (rengiama bendraja ar supaprastinta tvarka), planavimo terminai. Planavimo užduotis turi būti suderinta su savivaldybės vyriausiuoju architektu;

- 4) tinkamai paskelbus apie priimtą sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo pradžios ir planavimo tikslų, pradedamas rengti detalusis planas. Rengimo etapas skirstomas į kelias stadijas:
  - esamos būklės analizės stadiją: vertinamas esamos teritorijos (žemės sklypų) užstatymas, inžineriniai tinklai, gatvės, želdiniai, gamtos ir kultūros paveldo objektai, nustatomos teritorijos plėtros tendencijos, probleminės situacijos;
  - koncepcijos nustatymo stadiją: nustatomos teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai bei įstatymų numatytais atvejais atliekamas strateginis teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių aplinkai vertinimas;
  - sprendinių konkretizavimo stadiją: numatomas konkretus teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.
- 5) baigus rengti detalųjį planą, atliekamas jame numatytų sprendinių pasekmių vertinimas. Jeigu pagal LR teisės aktus turi būti atliktas planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas, detaliojo plano sprendinių pasekmių vertinimas tęsiamas tik po to, kai atsakinga institucija priima sprendimą, kad planuojama ūkinė veikla leistina;
- 6) detalusis planas kartu su jo sprendinių pasekmių vertinimo ataskaita turi būti apsvarstytas su visuomene. Šis detaliojo planavimo proceso etapas yra labai svarbus, kadangi atitinkamų procedūrų pažeidimas suteikia teisę gretimų sklypų savininkams ir naudotojams ginčyti patvirtintus detaliuosius planus;
- 7) apsvarsčius detalųjį planą su visuomene, jis kompleksiskai derinamas atitinkamos savivaldybės Nuolatinėje statybos komisijoje. Nuolatinė statybos komisija privalo patikrinti, ar pateiktas derinti detalusis planas atitinka galiojančių teritorijų planavimo dokumentų (bendrųjų ir specialiųjų planų) sprendinius, planavimo sąlygų ir teisės aktų reikalavimus. Detalusis planas yra pripažįstamas suderintu tik tuo atveju, jeigu tam pritarė visi privalantys dalyvauti komisijos posėdyje komisijos nariai;
- 8) suderintas detalusis planas tikrinamas valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atliekančioje institucijoje – apskrities viršininko administracijoje. Šio patikrinimo metu vertinama, ar detaliojo plano sprendiniai atitinka planavimo sąlygas ir teisės aktų reikalavimus bei ar yra atliktos visos detaliojo plano rengimo, svarstymo ir derinimo procedūros. Detalusis planas gali būti teikiamas tvirtinti tik tuo atveju, jeigu apskrities viršininko administracijos išvada dėl tvirtinimo yra teigiama;
- 9) detaliuosius planus tvirtina savivaldybės taryba arba savivaldybės administracijos direktorius tarybos pavedimu. Detalusis planas patvirtinamas ar motyvuotai nepatvirtinamas per 20 darbo dienų nuo prašymo tvirtinti detalųjį planą pateikimo dienos. Patvirtintas detalusis planas įsigalioja kitą dieną po jo paskelbimo vietinėje spaudoje arba kitą dieną po oficialaus informacinio pranešimo vietinėje spaudoje apie detaliojo plano patvirtinimą ir viso detaliojo plano paskelbimo atitinkamos savivaldybės interneto tinklalapyje.

Nors sudėjus visus maksimalius detaliojo planavimo terminus, jo rengimas neturėtų užtrukti daugiau kaip 6 mėnesius, tačiau praktikoje šis terminas yra gerokai ilgesnis. Pavyzdžiui, Vilniaus miesto savivaldybėje nuo sutarties dėl detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo iki detaliojo plano patvirtinimo vidutiniškai praeina apie 17 mėnesių. Tuo pačiu reikėtų pažymėti, kad mažesnė savivaldybė šis terminas paprastai yra trumpesnis. Be to, jeigu savivaldybė yra suinteresuota, kad tam tikras investuotojas savo veiklą vystytų jos teritorijoje, detaliojo plano rengimas gali vykti dar sparčiau.

Tačiau investuotojas taip pat turėtų suvokti, kad detalusis planavimas nėra tik formali procedūra, kurios reikia laikytis. Kitaip tariant, ne kiekvienas detalusis planas, kurio reikia investuotojo sumanymams realizuoti, bus patvirtintas. Jeigu detalusis planas prieštarauja teisės aktų reikalavimams, jis negali būti tvirtinamas. Pavyzdžiui, pagal LR teisės aktus detalusis planas negali prieštarauti bendriesiems ir specialiesiems planams. Jeigu pagal bendrąjį planą žemės sklype, kuriuo domisi investuotojas, negalima vykdyti veiklos, kurią jis norėtų jame vykdyti, investuotojas neturėtų lengvabūdiškai tikėtis, kad jam pavyks pakeisti bendrąjį planą ir tokiu būdu pašalinti kliūtis jam reikiamo detalaus plano tvirtinimui. Sprendimas keisti bendrąjį planą yra daugiau politinis, o ne teisinis sprendimas, t.y. nėra jokių pagrindų, kuriais remiantis būtų galima reikalauti, kad savivaldybės taryba tokį planą pakeistų. Be to, pagal LR teisės aktus bendrasis planas gali būti

keičiamas ne dažniau kaip kartą per metus. Todėl įsigyjant žemės sklypą, rekomenduotina atlikti išsamų vertinimą, kokia yra tikimybė, kad investuotojui reikalingas detalusis planas bus patvirtintas.

### **Teisė pradėti statybos darbus**

Jeigu jau galioja detalusis planas, leidžiantis statytojui reikiamos paskirties statinių statybą, tai dar nereiškia, kad statytojas gali pradėti statybos darbus. Norint juos pradėti, dažniausiai būtina turėti statybos leidimą. Statybos leidimas nereikalingas tik statant nesudėtingus statinius (paprastų konstrukcijų pastatus, kurių bendras plotas yra ne didesnis kaip 80 kv. m., ir paprastų konstrukcijų inžinerinius statinius) arba atliekant statinių paprastąjį remontą. Norint gauti statybos leidimą reikia savivaldybės administracijai pateikti tinkamai parengtą ir su kompetentingomis institucijomis bei inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis suderintą projektą. Jeigu statytojas nori statyti sudėtingą ir didelį objektą, nuo prašymo išduoti projektavimo sąlygų sąvadą pateikimo savivaldybei dienos iki statybos leidimo išdavimo gali praėti metai ir daugiau. Siekiant sutrumpinti šiuos terminus, statinių projektai dažnai rengiami paraleliai su detaliuoju planu (aišku, kiek tai įmanoma neturint projektavimo sąlygų sąvado).

Visą procesą, susijusį su statinio projektavimu ir statybos leidimo gavimu, galima suskirstyti į tokius etapus:

- 1) kad projektuotojas, su kuriuo investuotojas sudaro projektavimo darbų rangos sutartį, galėtų parengti statinio projektą, jis turi gauti statinio projektavimo sąlygų sąvadą, kurį išduoda savivaldybės administracijos direktorius ar jo įgaliotas tarnautojas. Statinio projektavimo sąlygos – reikalavimai, kurių privaloma laikytis rengiant statinio projektą. Dažniausiai projektavimo sąlygas sudaro (i) reikalavimai, susiję su komunalinių ir vietinių inžinerinių tinklų tiesimu, statinio ir technologinių inžinerinių sistemų, taip pat statybos sklypo inžinerinių tinklų prijungimu prie komunalinių ir vietinių inžinerinių tinklų; (ii) reikalavimai, susiję su susisiekimo komunikacijų tiesimu ir statybos sklypo susisiekimo komunikacijų prijungimu prie jų; (iii) statinio architektūros ir statybos sklypo tvarkymo urbanistiniai reikalavimai; (iv) daugiabučio gyvenamojo namo bendrojo naudojimo patalpų rekonstravimo ir gyvenamųjų patalpų paskirties keitimo reikalavimai; (v) nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės apsaugos reglamentas (arba laikinas reglamentas); (vi) saugomos teritorijos reglamentas; (vii) kiti įstatymų nustatyti reikalavimai. Projektavimo sąlygų laikymasis yra ypatingai svarbus dėl to, jog:

- jei savivaldybės nuolatinė statybos komisija, tikrindama statinio projektą, nustato, kad jis neatitinka projektavimo sąlygų sąvado reikalavimų, statybos leidimą bus atsisakyta išduoti;
- pastatytas, rekonstruotas ar kapitaliai suremontuotas statinys (jo dalis) pripažįstamas tinkamu naudoti tik tuo atveju, jeigu be kita ko yra įvykdomos to statinio (jo dalies) projektavimo sąlygos.

Projektavimo sąlygų sąvadas turi būti parengtas, suderintas, patvirtintas ir išduotas statytojui ne vėliau kaip per 20 darbo dienų nuo jo prašymo gavimo arba per 15 darbo dienų jam turi būti pranešti motyvai, dėl kurių projektavimo sąlygų sąvadas neišduodamas. Deja, bet praktikoje šių terminų dar ne visuomet yra laikomasi. Statinio projektavimo sąlygų sąvadas galioja tol, kol galioja statybos leidimas. Jei per 3 metus nuo statinio projektavimo sąlygų sąvado gavimo minėtas leidimas nebuvo išduotas, projektavimo sąlygų sąvadas turi būti tvirtinamas iš naujo.

- 2) gavus projektavimo darbų sąlygų sąvadą, parengiamas statinio projektas. Projektuotoją ketinančiam samdyti investuotojui, būtina turėti omenyje, kad tik LR teisės aktuose nustatytus reikalavimus atitinkantys asmenys gali būti projektuotojais ar eiti projekto ar jo dalies vadovo pareigas;

- 3) tam tikrais atvejais yra būtina statinio projekto ekspertizė. Statinio projekto ekspertizė – tai ekspertizė, kurios metu yra įvertinama, kaip statinio projekte įgyvendinti Statybos įstatyme nurodyti esminiai statinio reikalavimai, taip pat kitų įstatymų ir teisės aktų, normatyvinių statybos techninių dokumentų bei privalomųjų statinio projekto rengimo dokumentų reikalavimai. Pagal LR teisės aktus ekspertizė yra privaloma:
- ypatingo statinio (t. y. kuriame naudojamos ar saugomos pavojingos medžiagos arba kuriame yra potencialiai pavojingų įrenginių ar atliekami potencialiai pavojingi darbai arba sudėtingos konstrukcijos ir sudėtingų technologijų statinys arba visuomenės poreikiams naudojamas pastatas, kuriame vienu metu būna daugiau kaip 100 žmonių arba kultūros paveldo statinys) projektui;
  - statinio, įrašyto į valstybės investicijų programą, projektui;
  - kultūros paveldo statinio projektui, kai jame numatomi kultūros paveldo statinio ar jo teritorijos tvarkomieji statybos darbai ir (arba) tvarkomieji paveldosaugos darbai, kuriems taikomas Viešųjų pirkimų įstatymas.

Visais kitais atvejais projekto ekspertizė gali būti atliekama paties statytojo (užsakovo) iniciatyva. Pažymėtina, kad eksperto pateiktos pastabos yra privalomos visais atvejais, t.y. tiek tais, kai ekspertizė privaloma pagal teisės aktus, tiek ir tais, kai ji atliekama statytojo pageidavimu. Jeigu ekspertizės išvadoje nurodoma, kad projektas neatitinka esminių statinio reikalavimų ir (ar) privalomųjų projekto rengimo dokumentų ir (ar) kitų statybos teisės aktų reikalavimų, projektą būtina pataisyti pagal privalomas pastabas ir pakartotinai pateikti ekspertizės rangovui.

- 4) toliau seka projekto derinimo etapas. Šiuo metu galiojančiuose teisės aktuose sąvoka „projekto derinimas“ nėra vartojama. Ji paveldėta iš jau nebegaliojančių teisės aktų. Praktikoje projekto derinimas suprantamas kaip statytojo prašymu atliekamas patikrinimas, kurio metu vertinama, ar statinio projektas atitinka teritorijų planavimo dokumentų ir projektavimo sąlygų sąvado reikalavimus. Tiesą pasakius, tikrinti, ar projektas atitinka teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus statybos sklypo tvarkymo reikalavimus (reglamentą) bei projektavimo sąlygų sąvado reikalavimus, o taip pat ir kitus teisės aktus, privalo savivaldybės tarybos sudaryta savivaldybės nuolatinė statybos komisija. Komisija turėtų perduoti statinio projektą komisijos nariams, kad jie galėtų patikrinti, ar jis atitinka visus reikalavimus, o po to posėdžio metu išreikšti savo nuomonę, ar pritaria statinio projektui. Tačiau realybė ne visuomet atitinka teisės aktų reikalavimus. Dažniausiai pats statytojas, dar prieš pateikdamas prašymą išduoti statybos leidimą, privalo statinio projektą suderinti su institucijomis ir subjektais, kurių atstovai yra savivaldybės nuolatinės statybos komisijos nariais, t.y. su statinio projektavimo sąlygas parengusiomis ar nustačiusiomis institucijomis (subjektais), priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimu departamentu, visuomenės sveikatos priežiūros tarnyba, neįgaliųjų organizacija ir pan. Projektas laikomas suderintu, kai minėtos institucijos ir subjektai patvirtina, kad jie projektui pritaria.
- 5) projektą sėkmingai suderinus, statytojas kreipiasi į savivaldybės administraciją, prašydamas išduoti statybos leidimą. Kartu su prašymu turi būti pateikti žemės sklypo, kuriame bus vykdomi statybos darbai, nuosavybės teisę ar kitą valdymo ir naudojimo teisę patvirtinantys dokumentai, statinio projektas, statinio projekto ekspertizės (kai ji privaloma) išvados bei kiti teisės aktuose nurodyti dokumentai. Savivaldybės administracija, įregistravusi statytojo prašymą, visus dokumentus perduoda savivaldybės nuolatinėi statybos komisijai, kuri privalo patikrinti ir nustatyti, ar statinio projektas atitinka teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus statybos sklypo tvarkymo reikalavimus, projektavimo sąlygų sąvado reikalavimus ir kitus taikytinus teisės aktus. Atlikusi statinio projekto patikrinimą, savivaldybės nuolatinė statybos komisija protokolu įformina savo išvadas ir nurodo savivaldybės administracijos subjektui išduoti statytojui prašomą leidimą arba jo neišduoti. Statybos leidimas turi būti išduotas ne vėliau kaip per 10 dienų (ypatingo statinio statybos leidimas – per 15 dienų) nuo dokumentų, reikalingų statybos leidimui gauti, pateikimo. Deja, praktikoje minėtų terminų ne visuomet yra laikomasi.

Statybos leidimas galioja 10 metų (gali būti pratęstas dar 3 metams), tačiau netenka galios šiais atvejais:

- kai įstatymų nustatyta tvarka žemės sklypas (jo dalis) paimamas visuomenės poreikiams;
- teismo sprendimu;
- jei nuo leidimo išdavimo dienos statinys nebuvo pradėtas statyti 3 metus arba nebuvo pripažintas tinkamu naudoti per 10 metų;
- kai statybos leidimą įstatymų nustatyta tvarka panaikina jį išdavęs viešojo administravimo subjektas.

Atkreiptinas dėmesys, jog statyba nustojus galioti statybos leidimui yra laikoma savavališka, kaip ir statyba negavus statybos leidimo apskritai.

### **Statybos darbų organizavimas ir vykdymas**

Kiekvienas statytojas (užsakovas) turi teisę pasirinkti jam tinkamą statybos organizavimo būdą:

- a) statyba rangos būdu – statybos organizavimo būdas, kai statybos darbus atlieka statytojo (užsakovo) pasitelktas rangovas, su kuriuo sudaroma rangos sutartis ir kuris prisiima visą ar didžiąją dalį statybų organizacinės naštos ir rizikos;
- b) statyba ūkio būdu – statybos organizavimo būdas, kai statybos darbai atliekami statytojo rizika, nesudarius rangos sutarties, naudojant statytojo darbo jėgą, jam priklausančius statybos produktus ir įrenginius;
- c) mišrusis statybų organizavimo būdas yra toks būdas, kai dalis darbų atliekama rangos, dalis – ūkio būdu;
- d) statinio statybos valdymas – statinio organizavimo būdas, kai statybą ir kitus su ja susijusius darbus organizuoja statinio statybos valdytojas pavedimo sutarties pagrindu.

Verslo praktikoje statinių statyba dažniausiai organizuojama rangos ar statinio statybos valdymo būdu arba renkantis šių dviejų būdų derinį. LR teisės aktai nenumato jokių neįprastų reikalavimų, kurie būtų taikomi statybos darbų rangos ar statybos valdymo sutartims. Be to, sutarčių laisvės principas suteikia šalims galimybę rangos sutartis sudaryti, naudojantis įvairiomis tarptautinių ir užsienio organizacijų (pvz., FIDIC, EIC, YSE, UNICTRAL ir kt.) parengtomis ir patvirtintomis standartinėmis sutarčių sąlygomis ar vadovais.

Teisės aktuose yra numatyta daugybė teisinių reikalavimų, kurių turi būti laikomasi vykdant statybos darbus, todėl atskirai jie šioje apžvalgoje nebus nagrinėjami. Paminėtina tik tai, kad vykdant statybos darbus praktiškai visuomet turi būti atliekama statybos techninė priežiūra (ji neprivaloma tik statant I grupės nesudėtingus statinius ir atliekant statinių paprastąjį remontą). Statinio statybos techninė priežiūra – statytojo (užsakovo) organizuota statinio statybos priežiūra (nuo statinio statybos pradžios iki statinio pripažinimo tinkamu naudoti), kurios tikslas – kontroliuoti, ar statinys statomas pagal statinio projektą, statybos rangos sutarties (kai statyba vykdoma rangos būdu), įstatymų, kitų teisės aktų, taip pat normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų reikalavimus. Statinio statybos techninio priežiūrėtojo pareigas gali eiti tik specialistas, turintis statybos, architektūros ar kitą techninio profilio aukštąjį išsimokslinimą ir atestuotas LR Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

### **Statinio pripažinimas tinkamu naudoti**

Pastatytas statinys gali būti pradėtas eksploatuoti tik po to, kai jis yra pripažįstamas tinkamu naudoti teisės aktuose nustatyta tvarka. Šis reikalavimas netaikomas tik I grupės nesudėtingiems statiniams ir statiniams, kuriuose buvo atlikti tik paprastojo remonto darbai.

Statinio pripažinimo tinkamu naudoti procedūros metu tikrinama, ar statinys:

- pastatytas pagal privalomųjų statinio projekto rengimo dokumentų reikalavimus;
- pastatytas pagal statinio projektą;
- atitinka Statybos įstatymo nustatytus esminius statinio reikalavimus bei teisės aktais nustatytos veiklos sričių reikalavimus.

Statinius pripažįsta tinkamais naudoti komisija, susidedanti iš valstybės institucijų atstovų. Be valstybės institucijų atstovų, komisijos darbe privalo dalyvauti statinio statybos rangovo (rangovų, subrangovų) atstovai (statybos, specialiųjų darbų vadovas) ir statybos techninis prižiūrėtojas.

Statinio pripažinimo tinkamu naudoti aktas yra pagrindas įregistruoti statinį LR nekilnojamojo turto registre.

### **Nuosavybės teisių registravimas**

Tam, kad statybos darbų rezultatas iš tarpusavyje sujungtų ir tvirtai su žeme susietų statybos produktų visumos virstų nekilnojamoju daiktu, galinčiu būti civilinės apyvartos dalyku, būtina atlikti jo kadastrinius matavimus ir teisinę registraciją.

Teisę atlikti nekilnojamojo daikto kadastrinius matavimus turi tik matininkai bei matininkai ekspertai, t.y. fiziniai asmenys, turintys Vyriausybės įgaliotos institucijos išduotą matininko kvalifikaciją patvirtinančią pažymėjimą ir esantys juridinio asmens, turinčio licenciją vykdyti nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo darbus, darbuotojai, dirbantys pagal darbo ar kitą civilinę sutartį, taip pat individualių įmonių savininkai arba asmenys, jungtinės veiklos sutarties pagrindu susivieniję į ūkinę bendriją, taip pat turinčią minėtą licenciją.

Nekilnojamas daiktas yra laikomas suformuotu ir įregistruotu LR nekilnojamojo turto registre po to, kai kadastro duomenys, nustatyti atliekant statinio kadastrinius matavimus, yra įrašomi į LR nekilnojamojo turto kadastrą. Atskirai LR nekilnojamojo turto registre turi būti įregistruotos ir statytojo nuosavybės teisės į tokį statinį.

Statinio ir statytojo nuosavybės teisių į jį registracija LR nekilnojamojo turto registre yra svarbi dėl kelių priežasčių:

- a) nekilnojamojo daikto ir teisių į jį registravimas yra būtina sąlyga tokio daikto pripažinimui civilinių teisių objektu ir jo naudojimui civilinėje apyvartoje (pvz., savininkas gali disponuoti tik LR nekilnojamojo turto registre įregistruotu nekilnojamoju daiktu);
- b) visi LR nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Būtent tokia įstatyme įtvirtinta prezumpcija užtikrina asmens, kuriam priklausančiam nekilnojamas daiktas ir daiktinės teisės į jį įregistruotos LR nekilnojamojo turto registre, interesų bei daiktinių teisių apsaugą, kadangi jokie kiti tretieji asmenys registre įregistruotų duomenų negali paneigti, išskyrus atvejus, kai tokie duomenys yra nuginčijami teismine tvarka.

Įregistravus investuotojo nuosavybės teises į baigtą statyti statinį LR nekilnojamojo turto registre, konstatuotina, kad nekilnojamojo turto vystymo projektas yra įgyvendintas.

Ši apžvalga buvo parengta 2008 m. birželio mėnesį ir joje pateikiama informacija yra tik bendro pobūdžio, todėl ja jokiais aplinkybėmis negali būti remiamasi kaip konkrečia teisine konsultacija ar nuomone. Jeigu Jums reikėtų kompetentingo patarimo konkrečiu klausimu, prašome kreiptis į:

**ADVOKATŲ KONTOROS RAIDLA LEJINS & NORCOUS**

Nekilnojamojo turto praktikos grupės vadovę advokatę Aušrą Mudėnaitę arba  
Nekilnojamojo turto praktikos grupės advokatę Skirmantę Klumbytę

A. Goštauto g. 12 A,  
LT-01108 Vilnius  
Lietuva  
Tel.: +370 5 268 3620  
Faksas: +370 5 268 3621  
El. paštas: [office@rln.lt](mailto:office@rln.lt)  
<http://www.rln.lt>