

Dėl sodo namų statybos, kaip deklaruoti pradėtas, bet nebaigtas statybas

Informacija iš Vilniaus susivienijimo.

Lietuvos sodininkų draugija pastaruoju metu gauna nemažai užklausų dėl sodo namų, vienbučių gyvenamųjų namų statybų soduose bei klausia, kaip deklaruoti pradėtas statybas, jei nuo 2024 m. lapkričio 1 d. keisis aukščio ir ploto reglamentavimas. Šiais klausimais kreipėmės į Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją prie Aplinkos ministerijos.

1. Kaip interpretuoti Įstatymo 6 str. 9 d. ir 10 d. ir STR 1.01.03:2017 nuostatas dėl sodo sklypuose statomų vienbučių gyvenamųjų namų ir sodo namų didžiausio aukštingumo bei didžiausio bendro ploto ?

2. Kokių veikslių turi imtis sodų sklypų savininkai, pradėję statyti gyvenamuosius vienbučius namus ar sodo namus pagal dabartinius reikalavimus iki 2024 m. lapkričio 1 d. ?

3. Ar sodų sklypų savininkams iki 2024 m. lapkričio 1 d. pradėjusiems statyti vienbučius gyvenamus namus ar sodo namus bus leidžiama baigti statybas pagal dabartinį teisinį reglamentavimą, jeigu taip, tai koks terminas nustatomas statybų užbaigimui po 2024 m. lapkričio 1 d.

Inspekcijos atsakymai:

Dėl 1 klausimo. Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo 6 straipsnio 9 dalyje nustatyta, kad sodo sklype Statybos įstatymo nustatyta tvarka galima statyti ar rekonstruoti vieną vienbutį gyvenamąjį namą ir jo priklausinius arba vieną sodo namą ir jo priklausinius nerengiant teritorijų planavimo dokumentų ar žemės valdos projektų, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisėtų interesų. Sodininkų bendrijų įstatymo 6 straipsnio 10 dalyje nustatyta, kad mėgėjų sodo sklype statomi statiniai turi atitikti šiuos rodiklius:

1) maksimalus sklypo užstatymo tankis ir statinių išdėstymas sklype turi atitikti Aplinkos ministerijos nustatytus reikalavimus vienbučiams gyvenamiesiems pastatams;

2) gyvenamojo pastato ar sodo namo didžiausias aukštis – 8,5 m;

3) priklausinio (pastato) didžiausias aukštis – 5 m.

Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ (toliau – STR 1.01.03:2017) (redakcija (2024-06-15 - 2024-10-31)) 2 lentelės „Nesudėtingi statiniai“ 1 punkte nustatyta, kad gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatas, kurio didžiausias aukštis iki 8,5 m ir didžiausias plotas 80 m², yra II gr. nesudėtingas statinys. STR 1.01.03:2017 (redakcija (2024-06-15 - 2024-10-31)) 2 lentelės „Nesudėtingi statiniai“ 4 punkte nustatyta, kad sodo namai, kurių didžiausias aukštis iki 8,5 m ir didžiausias plotas 80 m², yra I gr. nesudėtingas statinys, kurio didžiausias aukštis 5 m. ir didžiausias bendras plotas 50 m² yra II gr. nesudėtingas statinys. STR 1.01.03:2017 (redakcija nuo 2024-11-01) 5 priedo 2 lentelės 1.1 papunktyje nustatyta, kad vienbučių paskirties pastatai, dvibučių paskirties pastatai, kurio didžiausias aukštis 5 m. ir didžiausias bendras plotas 50 m² yra II gr. nesudėtingas statinys. STR 1.01.03:2017 (redakcija nuo 2024-11-01) 5 priedo 2 lentelės 2.3 papunktyje nustatyta, kad sodo namas, kurio didžiausias aukštis 5 m. ir didžiausias bendras plotas 50 m² yra II gr. nesudėtingas statinys. Pažymime, kad STR 1.01.03:2017 nauja redakcija įsigalios 2024-11-01. Taigi tarp šiuo metu galiojančio STR 1.01.03:2017 ir Sodininkų bendrijų įstatymo neatitikimų nėra. Taip pat pažymime, kad STR 1.01.03:2017 (redakcija nuo 2024-11-01) 5 priedo 2 lentelėje nustatyti reikalavimai nesudėtingiesiems statiniams. Sodininkų bendrijų įstatyme nėra nurodyta, kad sodo sklype galima statyti tik nesudėtingąjį statinį – gyvenamąjį namą, taigi gyvenamasis namas gali būti ir neypatingas statinys. Sodininkų bendrijų įstatymo 6 straipsnio 10 dalies 2 punkte nustatytas tik gyvenamojo pastato ar sodo namo didžiausias aukštis – 8,5 m, tačiau nėra nustatytas didžiausias plotas.

Dėl 2 ir 3 klausimo. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2024 m. sausio 11 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje Nr. e3K-3-62-701/2024 nurodyta, kad „Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad, sprendžiant statybos ir statybą leidžiančio dokumento teisėtumo klausimus, taikytinas grįžimo į buvusią padėtį modelis, reiškiantis, kad turi būti tiriama ir vertinama ta faktinė situacija, kuri buvo statybos pradžios ar statybą leidžiančio dokumento išdavimo momentais, taikomi tie teisės aktai, kurie galiojo būtent pirmiau įvardytais momentais. Kitoks aiškinimas suponuotų lex retro non agit (įstatymas neturi grįžtamosios galios) principo pažeidimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-201-695/2018, 65 punktas). Taigi, sprendžiant ginčus, kylančius iš šių santykių, svarbu tinkamai nustatyti konkrečiam etapui taikytinas teisės normas. **Atsižvelgiant į teismų suformuotą praktiką statinio statybos teisėtumas nustatomas pagal statybos pradžios laikotarpiu galiojusius teisės aktus. Todėl iki 2024-11-01 pradėjus sodo namo, kurio bendras plotas iki 80 m² statybą ar rekonstravimą, statybos leidimo privalomumas nustatomas pagal statybos pradžios teisės aktus, t. y. galiojančius iki 2024-11-01 ir 2024-11-01 įsigaliosiantis naujas teisinis reguliavimas nesukels pareigos gauti statybą leidžiančio dokumento pradėtiems statyti ar rekonstruoti sodo namams iki 80 m² bendro ploto, jei statybos pradžioje statybą leidžiantis dokumentas nebuvo privalomas. Statybos pradžią patvirtinantys dokumentai nesudėtingiems statiniams nėra reglamentuoti. Inspekcijos nuomone, nesudėtingojo statinio statybos pradžią gali patvirtinti Statybos įstatymo 39 straipsnio 2 dalyje numatyta pažyma: „2. Nebaigtas statyti ar rekonstruoti nesudėtingasis statinys (išskyrus atvejį, kai jis rekonstruojamas į ypatingąjį ar neypatingąjį statinį) ir daiktinės teisės į jį statytojo (užsakovo) pageidavimu gali būti įregistruojami Nekilnojamojo turto registre Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje „Infostatyba“ užpildytos pažymos apie nebaigto statyti nesudėtingojo statinio statybą pagrindu Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka“. Taip pat, tai galėtų būti kadastro bylos, sudarytos nebaigta statybai, antstolio konstatuotos faktinės aplinkybės ir kiti statybos pradžią irodantys bei patvirtinantys dokumentai.**

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. rugpjūčio 27 d. įsakymo Nr. D1-283 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymo Nr. D1-878 „Dėl statybos techninio reglamento 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“ patvirtinimo“ pakeitimo“, kuris įsigalios nuo 2024 m. lapkričio 1 d. 2.5 papunktyje nustatyta, kad iki 2024 m. lapkričio 1 d. pradėta statinio statyba, kai nereikia gauti statybą leidžiančio dokumento, užbaigiama, kadastro duomenų byla parengiama ir užregistruojama Nekilnojamojo turto registre pagal 2024 m. spalio 31 d. galiojusius teisės aktus“.

Pagarbiai
Lietuvos sodininkų draugijos
Vilniaus susivienijimo "Sodai"
Pirmininkas Romasis Vaitekūnas
tel. +370 5 2 62 54 83
mob. +370 612 79253
el. paštas: vilniaussodai@gmail.com,
www.vilniaussodai.lt