

INFORMACINIAI SEMINARAI

Statybos techninės veiklos pagrindinių sričių vadovams ir
rangovams

Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Savavališka statyba

statinio ar jo dalies statyba **neturint galiojančio statybą leidžiančio dokumento** arba jį turint, bet **pažeidžiant esminius statinio projekto sprendinius**, kai dėl jų pakeitimų privaloma iš naujo gauti statybą leidžiantį dokumentą.



Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Statybos sustabdymas

Statybos valstybinės priežiūros pareigūnas privalomuoju nurodymu sustabdo statybą šiais atvejais:

- kai nustatoma, kad **statyba yra savavališka** ir surašomas savavališkos statybos aktas;
- kai statybos metu atsiranda **pavojingų statinio ar jo dalies deformacijų**, įvyksta statomo statinio ar jo dalies **avarija ar nustatoma avarijos grėsmė**;
- kai statyba nėra savavališka, tačiau **statytojas neatitinka kitų privalomųjų reikalavimų** statytojo teisei įgyvendinti, jeigu statyba vykdoma valstybinėje žemėje;
- kai nustatoma, kad **nepateiktas pranešimas apie statybos pradžią**, kai jis privalomas pagal Statybos įstatymo nuostatas, arba jis neatitinka teisės aktų reikalavimų.

Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Savavališkos statybos atveju

surašomas privalomasis nurodymas nevykdyti jokių statinio ar jo dalies statybos darbų, iki bus pašalinti savavališkos statybos padariniai.

Jeigu privalomasis nurodymas neįvykdomas, Inspekcijos vadovo nustatyta tvarka privalomasis nurodymas **perduodamas priverstinai vykdyti antstoliui**, išskyrus atvejus, kai iškelta byla dėl privalomojo nurodymo teisėtumo. Tokiais atvejais privalomasis nurodymas, jeigu buvo skundžiamas jo teisėtumas, Inspekcijos vadovo nustatyta tvarka perduodamas vykdyti antstoliui **įsiteisėjus teismo sprendimui** nepanaikinti privalomojo nurodymo.

Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Savavališkos statybos atveju

Apie nustatytą savavališką statybą Inspekcija ne vėliau kaip per 5 darbo dienas nuo savavališkos statybos akto surašymo **informuoja**:

- **Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytoją** dėl įrašo, kad nustatyta savavališka statyba, Nekilnojamojo turto registre padarymo;
- **viešojo administravimo subjektą**, atliekantį statinio naudojimo priežiūrą, dėl draudimo naudotis savavališkai pastatytu ar statomu statiniu (jo dalimi) pagal Civilinio kodekso nuostatas.

Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Ne savavališkos statybos atveju

surašomas privalomasis nurodymas nevykdyti jokių statinio ar jo dalies statybos darbų, išskyrus nustatytiems pažeidimams pašalinti būtinus darbus. Šiame nurodyme taip pat nurodoma statytojo pareiga atlikti **būtinus darbus statybvietai ir aplinkai apsaugoti**.

Jeigu privalomasis nurodymas neįvykdytas, Inspekcija jos vadovo nustatyta tvarka **perduoda privalomąjį nurodymą priverstinai vykdyti antstoliui**, išskyrus atvejus, kai iškelta byla dėl privalomojo nurodymo panaikinimo. Tokiais atvejais privalomasis nurodymas, jeigu buvo skundžiamas jo teisėtumas, Inspekcijos vadovo nustatyta tvarka perduodamas vykdyti antstoliui **įsiteisėjus teismo sprendimui** nepanaikinti privalomojo nurodymo.

Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Statybos sustabdymas savavališkos statybos atveju

Statybos valstybinės priežiūros pareigūnas, nustatęs, kad statyba yra savavališka, surašo **savavališkos statybos aktą**.

Aktas įteikiamas **pasirašytinai**, registruotąja pašto siunta arba kitu būdu aplinkos ministro nustatyta tvarka:

- **statytojui,**

jeigu jo nėra, – vienam iš šių asmenų:

- **statinio** ar jo dalies **savininkui, valdytojui** ar **naudotojui;**

- **žemės sklypo** ar jo dalies, kurioje nustatyta savavališka statyba, **savininkui, valdytojui** ar **naudotojui.**

kai valstybinės žemės sklypo ar jo dalies valdytojo ar naudotojo nėra:

- **valstybinės žemės patikėtiniui.**

Statybos valstybinės priežiūros pareigūnas per 10 darbo dienų nuo savavališkos statybos akto surašymo dienos pateikia nurodytam asmeniui **privalomąjį nurodymą pašalinti savavališkos statybos padarinius**.

Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Statybos sustabdymas savavališkos statybos atveju

Privalomajame nurodyme nurodoma vienu iš šių būdų **pašalinti savavališkos statybos padarinius**:

- **nugriauti statinį** ir sutvarkyti statybvieta;
- **išardyti savavališkai pastatytas** ar perstatytas statinio dalis ir, jeigu būtina, sutvarkyti statybvieta;
- **atstatyti (atkurti) nugriautą kultūros paveldo statinį** (išardytas jo dalis) ir, jeigu būtina, sutvarkyti statybvieta;
- **atstatyti nugriautą statinį ar išardytas statinio dalis**, jeigu dėl statinio nugriovimo ar jo dalių išardymo buvo pažeistas viešasis interesas, ir, jeigu būtina, sutvarkyti statybvieta.

Privalomieji nurodymai turi būti įvykdyti per **ne ilgesnį kaip 6 mėnesių terminą**, kurį nustato Inspekcija, įvertinusi savavališkos statybos mastą (apimtį), galimus viešojo intereso pažeidimus, trečiųjų asmenų teisių užtikrinimą ir galimybę įteisinti savavališką statybą. Inspekcija šį terminą, jeigu yra svarbių priežasčių ir pažeidimas nėra kartotinis, asmens rašytiniu prašymu **gali pratęsti vieną kartą 3 mėnesiams**.

Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Savavališkos statybos įteisinimas

Asmenys turi teisę Statybos įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka:

- **parengti statinio projektą;**
- **sumokėti įmoką už savavališkos statybos įteisinimą, nustatytą Statybos įstatymo 1 priede;**
- **gauti statybą leidžiantį dokumentą;**
- **ir (ar) pranešti apie statybos pradžią;**

tais atvejais, kai **žemės sklype (teritorijoje)**, kuriame (-ioje) yra savavališka statyba, tokios paskirties naujo statinio **statyba yra galima** arba tokie šio statinio rekonstravimo, remonto ar griovimo **darbai yra galimi** pagal galiojančius detaliuosius planus ar žemės valdos projektus (jeigu jie privalomi), taip pat bendruosius planus ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentus ir tokia statyba neprieštarauja imperatyviems aplinkos apsaugos, paveldosaugos, saugomų teritorijų apsaugos teisės aktų reikalavimams.

Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Savavališkos statybos įteisinimas

Jeigu asmuo per nustatytą privalomojo nurodymo įvykdymo terminą **gauna statybą leidžiantį dokumentą** ir (ar) **praneša apie statybos pradžią**, jis apie tai raštu **informuoja Inspekciją**.

Inspekcija per 10 darbo dienų nuo informacijos gavimo **patikrina statybą leidžiančio dokumento teisėtumą** ar pranešimą apie statybos pradžią ir, jeigu nustato, kad statybą leidžiantis dokumentas išduotas teisėtai ir (ar) **pranešimas apie statybos pradžią atitinka teisės aktų reikalavimus**, per 10 darbo dienų **patikrina** savavališkai pastatyto statinio (-ių) atitiktį statinio projekto, pagal kurį išduotas statybą leidžiantis dokumentas ir (ar) pateiktas pranešimas apie statybos pradžią, sprendiniams ir, jeigu **statinys atitinka esminius statinio projekto sprendinius**, per 5 darbo dienas Inspekcijos vadovo nustatyta tvarka informacinėje sistemoje, kurioje užregistruotas privalomasis nurodymas, **pažymima, kad privalomasis nurodymas yra įvykdytas**, ir apie tai informuojami Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojas ir statinio naudojimo priežiūrą atliekantis viešojo administravimo subjektas.

Statytojas turi teisę tęsti statinio (jo dalies) statybą tik pašalinęs statybos sustabdymo priežastis ir gavęs Inspekcijos **leidimą tęsti sustabdytą statybą**.

Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Savavališkos statybos įteisinimas

Jeigu asmuo per nustatytą privalomojo nurodymo įvykdymo terminą **neįvykdo arba negauna statybą leidžiančio dokumento** ir (ar) **nepraneša apie statybos pradžią**, Inspekcija jos vadovo nustatyta tvarka privalomąjį nurodymą **perduoda priverstinai vykdyti antstoliui**, išskyrus atvejus, kai iškelta byla dėl privalomojo nurodymo teisėtumo arba privalomojo nurodymo įvykdymo termino pratęsimo. Tokiais atvejais privalomasis nurodymas, jeigu buvo skundžiamas jo teisėtumas arba kreiptasi į teismą dėl privalomojo nurodymo įvykdymo termino pratęsimo, Inspekcijos vadovo nustatyta tvarka **perduodamas vykdyti antstoliui įsiteisėjus teismo sprendimui**.

Į teismą dėl savavališkai pastatyto ar statomo statinio nugriovimo, jo dalių išardymo, savavališkai nugriauto statinio ar savavališkai išardytų jo dalių atstatymo ir statybvietės sutvarkymo gali kreiptis ir **kiti viešojo administravimo subjektai ar prokuratūra**, kurių teisės ir teisėti interesai dėl savavališkos statybos pažeidžiami. Šiais atvejais teismas savo sprendimu gali įpareigoti atsakovą savo lėšomis per nustatytą terminą **pašalinti savavališkos statybos padarinius**.

Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Savavališkos statybos įteisinimas

Savavališkai **valstybinėje žemėje** statomus ir pastatytus **naujus statinius įteisinti draudžiama**, jeigu statybos darbai atlikti neturint žemės valdymo ar naudojimo teisių. Ši nuostata netaikoma tais atvejais, kai Statybos įstatyme nustatyta tvarka statytojo teisei įgyvendinti nereikia žemės sklypo valdyti nuosavybės teise arba valdyti ir naudoti kitais pagrindais ir gaunamas valstybinės žemės patikėtinio sutikimas.

Jeigu **savavališka statyba nustatoma atlikus statybos užbaigimo procedūras** ir statinį įregistravus ar jo kadastro duomenis pakeitus Nekilnojamojo turto kadastre, **Inspekcija kreipiasi į teismą dėl statybos užbaigimo akto ar deklaracijos apie statybos užbaigimą patvirtinimo panaikinimo**, jeigu nuo statinio ar jo naujų kadastro duomenų įregistravimo praėjo **ne daugiau kaip vieni metai**.

Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Įmoka už savavališką statybą

Įmoką už savavališkos statybos įteisinimą moka statytojai (užsakovai), statinių (jų dalių) savininkai, valdytojai, naudotojai, žemės sklypų (jų dalių) savininkai, valdytojai, naudotojai, įgyvendinantys šiame įstatyme numatytą galimybę gauti statybą leidžiantį dokumentą savavališkos statybos atveju.

Įmoką už nepranešimą apie statybos pradžią moka statytojai (užsakovai), statinių (jų dalių) savininkai, valdytojai, naudotojai, žemės sklypų (jų dalių) savininkai, valdytojai, naudotojai, kai Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo nustatyta tvarka statybos valstybinės priežiūros pareigūnas, nustatęs, kad statyba vykdoma nepranešus apie statybos pradžią arba nepateikus visų privalomų dokumentų ar informacijos (kai pranešti apie statybos pradžią privaloma), pateikia privalomąjį nurodymą sumokėti įmoką.

Įmoka už nepranešimą apie statybos pradžią **lygi pusei įmokos** už savavališkos statybos įteisinimą.

Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Įmoka už savavališką statybą

Įmokos už savavališkos statybos įteisinimą dydis kinta atsižvelgiant į savavališkai atliktų statybos darbų, įskaitant panaudotus statybos produktus, sąnaudų vertę. Įmoka negali viršyti 300 000 eurų ir 70 procentų savavališkai atliktų statybos darbų sąnaudų vertės (V). Įmokos dydis apskaičiuojamas pagal formulę

$$I = x + y + V/200\ 000 \text{ Eur,}$$

I – įmokos dydis;

V – sąnaudų vertė;

x – 100 eurų nesudėtingojo statinio atveju,
500 eurų neypatingojo statinio atveju,
5 000 eurų ypatingojo statinio atveju;

y – 100 eurų paprastojo remonto atveju,
500 eurų kapitalinio remonto atveju,
1 000 eurų rekonstravimo atveju,
2 000 eurų naujo statinio statybos atveju.



Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Įmoka už savavališką statybą

Kai savavališkos statybos darbai, dėl kurių nesurašytas savavališkos statybos aktas, **įteisinti išduodant statybą leidžiantį dokumentą ir (ar) pranešus apie statybos pradžią**, mokėtinos įmokos dydis apskaičiuojamas pagal formulę:

$$I = x+y+V^2/200\ 000 \text{ Eur} * a / b$$

I – įmokos dydis;

V – sąnaudų vertė;

x – 100 eurų nesudėtingojo statinio atveju, 500 eurų neypatingojo statinio atveju, 5 000 eurų ypatingojo statinio atveju;

y – 100 eurų paprastojo remonto atveju, 500 eurų kapitalinio remonto atveju, 1 000 eurų rekonstravimo atveju, 2 000 eurų naujo statinio statybos atveju;

a – laikotarpis nuo savavališkos statybos darbų pradžios iki pranešimo apie statybos pradžią;

b – laikotarpis nuo savavališkos statybos darbų pradžios iki statybos užbaigimo, jeigu statybos užbaigimo procedūros neatliktos, – iki fakto, kad nebuvo sumokėta įmoka nustatymo momento.

a ir b skaičiuojami naudojant tuos pačius laiko matavimo vienetus (pavyzdžiui, dienas, mėnesius ir kt.).

Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Įmoka už savavališką statybą

Sąnaudų vertė nustatoma atliekant **statinio (jo dalies) ar statinio projekto (jo dalies) ekspertizę** pagal statybos darbų įkainius ir statybos produktų kainas savavališkos statybos akto surašymo metu arba, kai savavališkos statybos aktas nesurašytas, – pagal statybos darbų įkainius ir statybos produktų kainas, kurios buvo nustatant faktą, kad savavališki statybos darbai buvo įteisinti išduodant statybą leidžiantį dokumentą ir (ar) pranešant apie statybos pradžią. Kai savavališkos statybos aktas nesurašytas, sąnaudų vertės apskaičiavimas atliekamas įvertinus Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos, kuriame konstatuojamas įmokos už savavališkos statybos įteisinimą nesumokėjimas, surašymo metu esančią statinio būklę.

Statinio (jo dalies) ar statinio projekto (jo dalies) ekspertizė atliekama **asmens, kuris siekia įteisinti savavališką statybą**, iniciatyva ir lėšomis.

Statybos sustabdymas. Savavališka statyba

Įmoka už savavališką statybą

Priklausančią mokėti **įmoką apskaičiuoja statybą leidžiantį dokumentą išduodanti institucija** pagal asmens, kuris siekia įteisinti savavališką statybą, pateiktą statinio ar statinio projekto ekspertizės aktą.

Įmoka **sumokama prieš išduodant statybą leidžiantį dokumentą** (kai jis privalomas) arba **prieš pranešant apie statybos pradžią** (kai statybą leidžiantis dokumentas neprivalomas).

Įmoka sumokama **į Valstybinės mokesčių inspekcijos sąskaitą** ir įskaitoma į valstybės išdo sąskaitą, kurioje kaupiamos Aplinkos apsaugos rėmimo programos lėšos.

Asmenims, prašyme išduoti statybą leidžiantį dokumentą ar pranešime apie statybos pradžią **nurodžiusiems, kad jie atliko savavališkos statybos darbus**, dėl kurių prašymo išduoti statybą leidžiantį dokumentą ar pranešimo apie statybos pradžią pateikimo metu nėra surašytas savavališkos statybos aktas, šiame priede nustatyta tvarka apskaičiuota **įmoka mažinama 50 procentų**.

Dėkojame už dėmesį