

IŠVADA

2017 m. balandžio 19 d.

Vilnius

Dėl Seimo Peticijų komisijos sprendimo

Lietuvos Respublikos Seimo Peticijų komisija (toliau – Komisija), 2017 m. balandžio 19 d. posėdyje iš esmės išnagrinėjo Antano Algimanto Miškinio peticiją „Dėl Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo ir Lietuvos Respublikos administracinių ginčų komisijų įstatymo pakeitimų“ ir priėmė sprendimą atmesti joje pateiktus pasiūlymus pakeisti:

1) Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymą ir nustatyti, kad fiziniai asmenys ne bendrijos nariai negali būti bendrijos pirmininkais ir valdybos nariais;

2) Lietuvos Respublikos administracinių ginčų komisijų įstatyme nustatyti, kad savivaldybių visuomeninės administracinių ginčų komisijos nagrinėja bendrijų savininkų ginčus su bendrijos valdymo organais ir turi teisę nurodyti savivaldybės administracijai patikrinti skundus vietoje.

Komisija šį sprendimą priėmė, atsižvelgusi į Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos pateiktą nuomonę ir dėl šių motyvų:

1. Lietuvos Respublikos daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo (toliau – Bendrijų įstatymas) 14 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad bendrijos pirmininku renkamas fizinis asmuo, atitinkantis bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus. Jeigu bendrijos nariai nusprendžia bendrijos pirmininku rinkti asmenį, kuris neturi buto ar kitų patalpų tame (tuose) pastate (pastatuose), kurio (kurių) bendrojo naudojimo objektams valdyti įsteigta bendrija, bendrijoje sudaromas kolegialus valdymo organas – valdyba. Daugiabučių gyvenamųjų namų ar kitos paskirties pastatų savininkų bendrijos (toliau – bendrija) valdybos sudarymą reglamentuojančio Bendrijų įstatymo 15 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad bendrijos valdybą renka visuotinis susirinkimas (įgaliotinių susirinkimas) bendrijos įstatuose nustatytam, bet ne ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui. Bendrijos valdybos nariu renkamas tik fizinis asmuo, turintis butą ar kitas patalpas tame (tuose) pastate (pastatuose), kurio (kurių) bendrojo naudojimo objektams valdyti yra įsteigta bendrija, ir atitinkantis bendrijos įstatuose nustatytus reikalavimus. Bendrijos valdybos nario kadencijų skaičius neribojamas. Pagal butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų teises ir pareigas reglamentuojančio Bendrijų įstatymo 21 straipsnio 5 dalį bendrijos narių teisė rinkti ir būti išrinktais bendrijos pirmininku, bendrijos valdybos ar kito bendrijos organo nariu. Tokia teisė butų ir kitų patalpų savininkams, nesantiems bendrijos nariais, Bendrijų įstatyme nesuteikta. Vadovaujantis šiomis Bendrijos įstatymo nuostatomis, bendrijos pirmininku, bendrijos valdybos

nariu ar kito bendrijos organo nariu gali būti renkami tik bendrijos nariai. Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 1 dalies nuostatoje numatyta išimtis, leidžianti bendrijos pirmininku rinkti fizinį asmenį, neturintį buto ar kitos patalpos bendrijos valdomame name (namuose), tačiau šiuo atveju nustatytas reikalavimas sudaryti kolegialų bendrijos valdymo organą – bendrijos valdybą. Taip užtikrinamas bendrijos narių dalyvavimas bendrijos valdymo organuose, galimybė kontroliuoti bendrijos pirmininko sprendimus.

Pagal Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 2 ir 3 dalių nuostatas su bendrijos pirmininku pasirašoma darbo sutartis, t. y. bendriją su bendrijos pirmininku sieja darbiniai santykiai. Pažymėtina, kad bendrijos pirmininko pareigoms vykdyti reikalingos žinios ir gebėjimai, taip pat galimybė vykdyti tokias pareigas. Kai daugiabučiame name tarp bendrijos nariais esančių butų ir kitų patalpų savininkų nėra turinčių reikalingų gebėjimų ir galinčių vykdyti tokias pareigas, draudimas bendrijos pirmininku rinkti fizinį asmenį, nesantį daugiabučio namo buto ar kitos patalpos savininku ar bendrijos nariu, sumažintų daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkų galimybes įgyvendinti teisę patiems valdyti ir kitaip tvarkyti savo nuosavybę. Dalies veikiančių daugiabučių namų savininkų bendrijų pirmininkai bendrijos valdomame daugiabutyje (daugiabučiuose) neturi nuosavybės teise buto ar kitų patalpų, todėl Bendrijų įstatymo nuostatų pakeitimas sąlygotų tokių bendrijų likvidavimą. Be to, pareiškėjo nuomone, kad būtent ne iš bendrijos narių išrinkti bendrijų pirmininkai pareigas vykdo nesilaikydami Bendrijų įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytų reikalavimų, patvirtinančių faktų nenustatyta.

Bendrijų įstatymo 20 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad bendrijų valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymą atlieka savivaldybės. Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 42 punkte nustatyta savarankiškoji savivaldybės funkcija – butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūra ir kontrolė pagal Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintas pavyzdines taisykles. Kai bendrijos pirmininkas vykdydamas funkcijas nesilaiko ar pažeidžia Bendrijų įstatyme ir kituose aktuose nustatytus reikalavimus, butų ir kitų patalpų savininkai gali kreiptis į savivaldybę.

Šios funkcijos vykdymas reglamentuotas Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos (toliau – valdytojai), susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinėse taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 24 d. įsakymu Nr. D 1-612 „Dėl Butų ir kitų patalpų savininkų bendrijų valdymo organų, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotų asmenų ir savivaldybės vykdomosios institucijos paskirtų bendrojo naudojimo objektų

administratorių veiklos, susijusios su įstatymų ir kitų teisės aktų jiems priskirtų funkcijų vykdymu, priežiūros ir kontrolės pavyzdinių taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Pavyzdinės priežiūros ir kontrolės taisyklės). Pavyzdinių priežiūros ir kontrolės taisyklių 3 punkte nustatyta, kad priežiūros ir kontrolės vykdytoju savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu paskiriamas savivaldybės padalinys ar padalinio darbuotojas (darbuotojai) (atsižvelgiama į savivaldybėje veikiančių valdytojų ir jų valdomų daugiabučių namų skaičių) (toliau – priežiūros ir kontrolės vykdytojas). Pavyzdinėse priežiūros ir kontrolės taisyklių 5,1 ir 5.2 punktuose nustatytas priežiūros ir kontrolės vykdymas atliekant kompleksinius planinius valdytojų veiklos patikrinimus pagal priežiūros ir kontrolės vykdytojo sudarytą grafiką ir užduotį, ir neplaninius patikrinimus pagal patalpų savininkų skundų ir pranešimų turinį. Vadovaudamiesi Pavyzdinių priežiūros ir kontrolės taisyklių 7 punktu, priežiūros ir kontrolės vykdytojas surašo valdytojo veiklos patikrinimo aktą ir, jei reikia, jame nurodo reikalavimus ir terminą trūkumams pašalinti. Priežiūros ir kontrolės vykdytojui Pavyzdinių priežiūros ir kontrolės taisyklių 8 punkte numatyta teisė Administracinių nusižengimų kodekso nustatytais atvejais ir tvarka pradėti administracinio nusižengimo teiseną. Pažymime, kad pasibaigus Bendrijų įstatymo 14 straipsnio 2 dalyje nustatytai 3 metų trukmės bendrijos pirmininko kadencijai, bendrijos visuotinis susirinkimas gali bendrijos pirmininku išsirinkti kitą asmenį. Bendrijos visuotinis susirinkimas gali atšaukti bendrijos pirmininką nepasibaigus kadencijai.

2. Lietuvos Respublikos administracinių ginčų komisijų įstatyme nustatyta ikiteisminių skundų (prašymų) dėl viešojo administravimo subjektų priimtų individualių administracinių aktų ar veiksmų (neveikimo) viešojo administravimo srityje nagrinėjimo tvarka, Vyriausiosios administracinių ginčų komisijos ir savivaldybių visuomeninių administracinių ginčų komisijų sudarymo tvarka ir kompetencija. Pagal šį įstatymą sudaryta savivaldybės visuomeninė administracinių ginčų komisija nagrinėja asmenų skundus dėl savivaldybių administravimo subjektų priimtų individualių administracinių aktų ir veiksmų (neveikimo) teisėtumo, taip pat šių subjektų vilkinimo atlikti jų kompetencijai priskirtus veiksmus (3 straipsnis).

Lietuvos Respublikos administracinių ginčų komisijų įstatymas reglamentuoja Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo IV skyriaus „Išankstinis skundų (prašymų) nagrinėjimas ne teismo tvarka“ 27 straipsnyje numatytą administracinių ginčų komisijų sudarymo tvarką, jų kompetenciją, darbo principus ir skundų (prašymų) nagrinėjimo tvarką. Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 2 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta sąvoka „administracinis ginčas – asmens ir viešojo administravimo subjekto konfliktas arba vienas kitam nepavaldžių viešojo administravimo subjektų konfliktas. Prie administracinių ginčų priskiriami ir tarnybiniai ginčai, taip pat rinkimų ginčai.“ *Ginčai tarp privataus juridinio asmens – bendrijos valdymo organo ir fizinių asmenų – daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų negali būti*

Lietuvos Respublikos administracinių ginčų komisijos įstatyme priskiriamas savivaldybės visuomeninės administracinių ginčų komisijos kompetencijai. Kita vertus, savivaldybės visuomeninės administracinių ginčų komisija gali nagrinėti bendrijos valdymo organo, bendrijos nario ar butų ir kitų patalpų savininkų skundus dėl savivaldybės administracijos subjektų sprendimų, veiksmų (neveikimo) ar vilkinimo atlikti savivaldybės kompetencijai Bendrijų įstatyme ir Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatyme priskirtą bendrijos valdymo organų veiklos priežiūrą ir kontrolę.

Bendrijos valdymo organų ir valdomo namo butų ir kitų patalpų savininkų ginčų ikiteisminiam nagrinėjimui Bendrijų įstatymo 9 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad bendrijoje, kurioje yra daugiau kaip šimtas bendrijos narių – butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų, turi būti sudaroma ginčų nagrinėjimo komisija arba išrenkamas ginčus nagrinėjantis asmuo. Kitos bendrijos ginčų nagrinėjimo komisiją sudaro ar ginčus nagrinėjantį asmenį skiria savo pasirinkimu. Bendrijų įstatymo 23 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad bendrijos narių ir bendrijos valdymo ar kitų organų (jų narių) ginčai perduodami nagrinėti bendrijos ginčų nagrinėjimo komisijai arba ginčus nagrinėjančiam asmeniui, kai tokia komisija sudaroma arba toks asmuo renkamas, 2 dalyje – jeigu minėtai komisijai ar asmeniui išspręsti ginčo nepavyksta, ginčai nagrinėjami įstatymų nustatyta tvarka. Pagal Bendrijų įstatymo 23 straipsnio 3 dalį butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkai (išskyrus juridinius asmenis) ir bendrija, kreipdamiesi į teismą dėl visų reikalavimų, susijusių su bendrijos veikla, yra atleidžiami nuo žyminio mokesčio mokėjimo.

Peticijų komisija, vadovaudamasi Peticijų įstatymo 12 straipsnio 3 dalies ir Seimo Peticijų komisijos nuostatų 28 punktu, siūlo Seimo seniūnų sueigai įtraukti į Lietuvos Respublikos Seimo pavasario sesijos darbotvarkę protokolinio nutarimo dėl Peticijų komisijos sprendimo dėl Antano Algimanto Miškinio peticijos projektą.

PRIDEDAMA:

1. Antano Algimanto Miškinio peticijos kopija, 2 lapai.
2. Aplinkos ministerijos raštas (2017-03-15, (14-4)-D8-1962), 3 lapai.
3. Išrašas iš Seimo Peticijų komisijos 2017 m. balandžio 19 d. posėdžio protokolo Nr. 250-P-06, 1 lapas.
4. Lietuvos Respublikos Seimo protokolinio nutarimo projektas, 1 lapas.

Komisijos pirmininkas

Petras Čimbaras

Janina Šniaukštienė, tel. (8 5) 239 6819, el. p. janina.sniaukstiene@lrs.lt