



LIETUVOS RESPUBLIKOS SPECIALIŲJŲ TYRIMŲ TARNYBA

Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijai

El. p. priim@lrs.lt

Kopija:

Lietuvos Respublikos Seimo

Antikorupcijos komisijai

El. p. Ricardas.Juska@lrs.lt

ANTI-KORUPCINIO VERTINIMO IŠVADA DĖL DAUGIABUČIŲ NAMŲ BENDROJO NAUDOJIMO OBJEKTŲ VALDYMO ĮSTATYMO PROJEKTO Nr. XIIP-3997

2019 m. spalio d. Nr. 4-01-

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos korupcijos prevencijos įstatymo 8 straipsnio nuostatomis, atsižvelgdami į Lietuvos Respublikos Seimo Antikorupcijos komisijos 2019 m. spalio 22 d. prašymą, ankstesnėse antikorupcinio vertinimo išvadose¹, korupcijos rizikos analizėje² pateiktas pastabas ir rekomendacijas, į srities aktualumą ir kitą turimą informaciją, atlikome šių teisės aktų antikorupcinį vertinimą:

- 1) Lietuvos Respublikos daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo įstatymo projekto Nr. XIIP-3997³ (toliau – Projektas);
- 2) Daugiabučių gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų savininkų bendrijų įstatymo Nr. I-798 pripažinimo netekusiu galios įstatymo projekto Nr. XIIP-3998 (toliau – Projektas Nr. XIIP-3998);
- 3) Civilinio kodekso 4.82, 4.83, 4.85 straipsnių pakeitimo ir 4.84 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymo projekto Nr. XIIP-3999 (toliau – CK pakeitimo projektas);
- 4) Valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymo Nr. I-2455 2 ir 5 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-4000 (toliau – Modernizavimo projektas).

Projekto aiškinamajame rašte⁴ nurodoma, kad Projekto tikslas – viename įstatyme įtvirtinti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų valdymo, naudojimo, priežiūros, remonto,

¹ 2017-12-27 antikorupcinio vertinimo išvada „Dėl daugiabučių bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos bei veiklos priežiūros“ Nr. 4-01-10147; 2018-08-24 antikorupcinio vertinimo išvada „Dėl butų ir kitų patalpų savininkų balsavimo raštu priimant sprendimus dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo tvarkos aprašo pakeitimo projekto“ Nr. 4-01-6587 ir kt.

² Prieiga internete: https://www.stt.lt/documents/kra_2019/190806_KRA_administratoriai.docx

³ Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAP/ceb1bd40efd811e99ab7ff5a9ea34fcc?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=6357b2c7-e81f-4203-b869-2bdccaaa0806>

⁴ Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/4ca7b8c8efda11e99ab7ff5a9ea34fcc?positionInSearchResults=1&searchModelUUID=40f8efeb-7650-4382-a3e9-9f7fdcf8fab4>

atnaujinimo ir disponavimo jais principus, būdus, bendrijos steigimą, valdymą, veiklą, reorganizavimą ir likvidavimą, savininkų, bendrijos narių, jungtinės veiklos sutarties partnerių teises ir pareigas, bendrojo naudojimo objektų valdymą jungtinės veiklos sutarties pagrindu, bendrojo naudojimo objektų valdymą pasirenkant administratorių, asmenų, pretenduojančių teikti konkrečios savivaldybės teritorijoje bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, sąrašo sudarymą, įrašymo ir išbraukimo iš sąrašo tvarką, valdytojų funkcijas, pareigas ir atsakomybę.

Tačiau atlikus aukščiau minėtų teisės aktų antikorupecinį vertinimą nustatyta, kad kai kurios jų nuostatos gali būti vertinamos ir taikomos nevienareikšmiškai, kai kurioms Projektu numatomoms procedūroms stinga aiškumo ir išsamumo, nepakankamas dėmesys skiriamas daugiabučių administratorių atrankos, skyrimo, jų veiklos kontrolės aspektams, kt.

Siekdami teisinio reguliavimo išsamumo, nuoseklumo, nedviprasmiškumo, skaidrumo ir atsparumo korupcijai, teikiame žemiau esančias pastabas ir pasiūlymus.

1. Siekdami užtikrinti daugiabučio butų ir kitų patalpų savininkų solidarumo ir lygiateisiškumo principus (Projekto 3 straipsnis), Projekto rengėjai siūlo Projekto 4 straipsnio 6 dalyje, be kita ko, numatyti, kad *nustatant konkrečiam savininkui priklausančią apmokėti išlaidų bendrojo naudojimo objektams išlaikyti ir išsaugoti dalį prie jo turimo naudingojo ploto turi būti priskaičiuotas ir tame daugiabučiame name jo faktiškai turimas (užimamas) naudingasis plotas, nepriklausomai nuo to, ar jis teisiškai įregistruotas ir įteisintas.*

Iš siūlomo teisinio reguliavimo nėra aišku:

- kuris įgaliotas subjektas, kokia tvarka, kokiais kriterijais remdamasis nustatys ir apskaičiuos (perskaičiuos) tam tikro savininko užimamą papildomą bendrojo naudojimo patalpų dalį;
- koks plotas analizuojamos nuostatos kontekste būtų vertinamas kaip „užimamas naudingasis“: ar tokiu būtu laikoma tik, pavyzdžiui, buto ar kitų patalpų savininko atitverta dalis daugiabučio bendrojo naudojimo koridoriaus (rūsio, balkono ir pan.) įrengiant pertvaras, duris, spyną ir pan., ar tiesiog savininko daiktai užkrauta bendrojo naudojimo koridoriaus ar bendrojo naudojimo balkono, rūsio dalis, ir pan.

Atsižvelgdami į minėtus siūlomo įtvirtinti teisinio reguliavimo neaiškumus, siūlome patikslinti Projekto 4 straipsnio 6 dalies nuostatas.

2. Projekto 14 straipsnio 1 dalyje siūloma įtvirtinti, kad *bendrijos narių sprendimai priimami susirinkime arba balsuojant elektroninėmis ryšio priemonėmis visų bendrijos narių balsų dauguma.*

Projekto aiškinamajame rašte nurodyta, kad „savininkai pasyvūs ir neretai laiku arba iš viso nepriima sprendimų dėl pastatų remonto, todėl neužtikrinama tinkama pastatų techninė priežiūra. Atsižvelgiant į tai, būtina supaprastinti savininkų sprendimų priėmimo tvarką, leisti sprendimus priimti ne tik balsuojant susirinkimuose, bet ir elektroninėmis ryšio priemonėmis“.

Tačiau iš siūlomų teisės akto nuostatų nėra aišku, ar balsavimas elektroninėmis priemonėmis būtų taikomas kaip alternatyvus būdas balsuoti sprendimams priimti, pavyzdžiui, neturint galimybės dalyvauti susirinkime fiziškai, ar tik tam tikrais atskirais, Projekte nedetalizuotais atvejais (t. y. tam tikrais klausimais būtų privalomas fizinis dalyvavimas ir balsavimas bendrijos susirinkime, kitais atvejais – tik balsavimas elektroninėmis priemonėmis).

Siekdami teisinio reguliavimo išsamumo, nuoseklumo, vienareikšmiškumo, priimamų sprendimų skaidrumo, siūlome patikslinti minėtas Projekto nuostatas numatant, kad balsavimas elektroninėmis ryšio priemonėmis būtų taikomas kaip alternatyva fiziniam dalyvavimui ir balsavimui susirinkime, nes tokiu būdu būtų maksimaliai užtikrinama visų butų ar kitų patalpų savininkų galimybė pareikšti savo valią neturint galimybės sudalyvauti bendrijos susirinkime ar notarine tvarka įgalioti jį atstovauti kitą asmenį.

3. Aukščiau minėtos pastabos yra aktualios ir CK pakeitimo projekto 4 straipsnio nuostatų kontekste.

Papildomai atkreiptinas dėmesys, kad nėra aišku, dėl kokių priežasčių siūloma keisti galiojančio CK 4.85 straipsnio nuostatas, numatančias, kad pakartotiniame balsavime sprendimai priimami susirinkime dalyvavusių balsų dauguma, bet ne mažiau kaip 1/4 visų butų ir kitų patalpų savininkų balsų, siūlant įtvirtinti, kad *pakartotiniame susirinkime (balsavime) sprendimus priima dalyvaujančių susirinkime (balsavime) butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, išskyrus sprendimus dėl lėšų skolinimosi, dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų bei kitus įstatymuose nustatytus sprendimus, kuriems priimti reikalinga visų butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma* (CK pakeitimo projektu keičiamo 4.85 straipsnio 2 dalis).

Aukščiau minėtos nuostatos loginė konstrukcija suponuoja, kad, nenustatant kvorumo, pagal siūloma teisinį reguliavimą pakartotiniame balsavime sprendimą galės priimti ir, pavyzdžiui, trys susirinkime (balsavime) dalyvavę butų ir kitų patalpų savininkai, iš kurių du nubalsuos „už“ ar „prieš“, o tokia situacija neužtikrins visų butų ir kitų patalpų savininkų interesų.

Atsižvelgdami į išdėstyta, siūlytume pakartotinai apsvarstyti siūlomų pakeitimų tikslingumą.

4. Projekto 28 straipsnio 1 dalyje siūloma įtvirtinti, kad *savivaldybės vykdomoji institucija sudaro sąrašą, kuriame nurodomas asmens, pretenduojančio teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas vardas ir pavardė, kai pretendentas fizinis asmuo, arba juridinio asmens pavadinimas ir juridinio asmens kodas, kai pretendentas juridinis asmuo, kontaktai (pretendento gyvenamosios vietos adresas arba buveinės adresas, telefono numeris, elektroninio pašto adresas, interneto svetainės adresas) ir bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugos kainos <...>. Sąrašas skelbiamas savivaldybės institucijos interneto svetainėje.*

Pažymėtina, kad nei galiojančiame, nei siūlomame teisiniame reguliavime, į ką esame atkreipę dėmesį tiek 2017 m. gruodžio 27 d. antikorupcinio vertinimo išvadoje „Dėl daugiabučių

bendrojo naudojimo objektų administratoriaus atrankos ir skyrimo tvarkos bei veiklos priežiūros“ Nr. 4-01-10147, tiek pakartotinai 2019 m. liepos 18 d. išvadoje „Dėl korupcijos rizikos analizės daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratorių atrankos vykdymo, skyrimo tvarkos nustatymo ir įgyvendinimo srityje bei jų veiklos priežiūros ir kontrolės vykdymo srityje“ Nr. 4-01-6460, pretendentams teikti daugiabučių administravimo paslaugas nėra nustatyta jokių kvalifikacinių reikalavimų (pavyzdžiui, minimalios patirties šioje ar panašioje veikloje turėjimas, atitinkamos kvalifikacijos darbuotojų turėjimas, nepriekaištinga reputacija, skundų dėl vykdomos veiklos ar teisminių ginčų dėl administruotam turtui padarytos žalos nebuvimas ir pan.). Dėl to, mūsų nuomone, pretendentų teikti administratoriaus paslaugas atranka ir sąrašo sudarymas gali būti vykdomi pernelyg formaliai, neeliminuojuant neobjektyvaus ar nesąžiningo pretendentų vertinimo galimybių.

Taip pat nėra aišku, kaip vertinamos kitoje Europos Sąjungos registruotų juridinių ar fizinių asmenų galimybės ir pajėgumai užtikrinti efektyvią, kokybišką ir savalaikę pastato bendrojo naudojimo patalpų administravimo paslaugą, vykdyti kitas teisės aktuose nustatytas funkcijas.

Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad savivaldybės interneto tinklapyje⁵, nei interaktyviame daugiabučių žemėlapyje⁶, nėra skelbiama informacija apie sąraše esančių pretendentų teikti daugiabučių administravimo paslaugas administruojamus kitus daugiabučius, veiklos ataskaitų, nei apibendrintos informacijos apie gautus skundus dėl konkrečių administratorių veiklos ar pan.

Aiškinamajame rašte nurodyta, kad, Aplinkos ministerijos duomenimis, savivaldybių vykdomosios institucijos 2015 m. nustatė 1483 bendrojo naudojimo objektų administratorių veiklos pažeidimus, 2016 – 1337, o 2017 – 1506. Duomenys apie šiuos pažeidimus, jų nagrinėjimą, taikytas poveikio priemones viešai nėra prieinami. Todėl gyventojai, rinkdamiesi administratorių ar norėdami jį pakeisti, neturi jokių galimybių palyginti skirtingų administratorių veiklos kokybės.

Tokiu atveju, manytina, tinkamai nėra apsaugomi jų interesai, nes daugiabučio bendrojo naudojimo patalpų priežiūra reikalauja nuolatinio atidumo ir savalaikiškumo šalinant bet kokius su daugiabučių bendrojo naudojimo patalpomis susijusius trūkumus, gedimus, avarijas ir pan., o neturint visapusiškos informacijos apie pretendentus teikti daugiabučių administratoriaus paslaugas egzistuoja rizika pasirinkti netinkamą, ko būtų galima išvengti viešinant daugiau informacijos.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, siūlome pakartotinai svarstyti galimybę tobulinti Projekto nuostatas pašalinant minėtus teisinius neaiškumus ir spragas.

5. Projekto 28 straipsnio 7 dalyje numatyta, kad *administratorių civilinė atsakomybė už fiziniams ir juridiniams asmenims padarytą žalą, vykdam administravimo funkcijas, draudžiama civilinės atsakomybės draudimu.*

⁵ Prieiga internete: https://daugiabuciai.vilnius.lt/?page_id=5621

⁶ Prieiga internete: https://maps.vilnius.lt/maps_vilnius/?theme=theme-buildings#closed

To paties straipsnio 11 dalyje numatyta, kad vienas iš šiurkščių pažeidimų, už kuriuos daugiabučių administratorius išbraukiamas iš sąrašo, yra *bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų teikimas neapsidraudus administratorių civilinės atsakomybės draudimu*.

Atkreiptinas dėmesys, kad šio dokumento nereikalaujama pateikti fiziniam ar juridiniam asmeniui siekiant būti įrašytam į pretendentų teikti daugiabučių administravimo paslaugas sąrašą, taip pat Projekte nedetalizuota, kada šis dokumentas ar jo kopija turi būti pateikiamas savivaldybės vykdomajai institucijai, nenustatyta minimali ar nediferencijuota civilinės atsakomybės draudimo suma, neaišku, kokia tvarka ir reguliarumu tikrinama, ar draudimo poliso galiojimas nėra pasibaigęs ir pan.

Pavyzdžiui, Vilniaus m. savivaldybės interneto svetainės skiltyje, susijusioje su daugiabučių administravimu (žr. 5 išnašą), pateiktame daugiabučių administratorių sąrašė esantys subjektai ne visi skelbiamose deklaracijose nurodo apsidraudę civilinės atsakomybės draudimu, kai kurių draudimo galiojimo laikotarpis pasibaigęs 2018 m., o civilinės atsakomybės draudimo sumos svyruoja nuo keliasdešimt tūkstančių eurų iki milijono eurų.

Siekdami teisinio reguliavimo išsamumo ir skaidrumo, siūlome papildyti Projekto 28 straipsnio 7 dalies nuostatas.

6. Projekto 29 straipsnio 4 dalyje siūloma įtvirtinti, kad jeigu savininkai neįsteigia bendrijos arba bendrija likviduota, nesudaro jungtinės veiklos sutarties arba ji nutraukta, taip pat kai savininkai iš Sąrašo nepasirenka pretendento teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugų, *savivaldybės vykdomoji institucija išsiunčia savininkams jų gyvenamosios vietos arba juridinio asmens buveinės adresu, jeigu savininkas juridinis asmuo, pranešimą apie ketinimą iš Sąrašo paskirti pretendentą būti administratoriumi*. Savivaldybės vykdomoji institucija nuo tokio pranešimo išsiuntimo dienos per 30 dienų negavus duomenų, patvirtinančių, kad savininkai pasirinko pretendentą teikti bendrojo naudojimo objektų administravimo paslaugas, įsteigė bendriją ar įsigaliojo jų sudaryta jungtinės veiklos sutartis, *priima sprendimą paskirti pretendentą administratoriumi Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka*.

Aukščiau minėtoje 2017 m. antikorpupcinio vertinimo išvadoje esame pažymėję (šis aspektas pakartotinai buvo nagrinėjamas ir 2019 m. korupcijos rizikos analizėje (žr. 2 išnašą)), kad situacija, kai aukštesnės galios teisės akte nėra nustatyta jokių kriterijų, kuriais remdamasi savivaldybės vykdomoji institucija turėtų išsirinkti iš sąrašo ir paskirti daugiabučio administratorių, yra ydinga antikorpupcinio požiūriu ir kelia abejonių dėl tinkamo daugiabučio butų ir kitų patalpų savininkų interesų užtikrinimo.

Į šią problemą dėmesys atkreiptas ir Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės departamento išvadoje (66 pastaba)⁷.

⁷ Prieiga internetu: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/2bd25110008711ea90d5d63c859a8aa7?jfwid=73odxqo48>

Be to, nei galiojančiame teisiniame reguliavime, nei Projekte nėra reglamentuota, kokia tvarka turėtų būti paskiriamas administratorius naujai pastatytiems daugiabučiams, kai ne visi butai yra parduoti.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, siūlome tikslinti Projekto nuostatas, pašalinant įvardytus teisinius neaiškumus.

7. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Projekto nuostatos nepakankamai reglamentuoja bendrojo naudojimo patalpų valdytojų kontrolę. Projekto 35 straipsnio 3 dalyje siekiama įtvirtinti, kad *savivaldybės vykdomoji institucija ar jos įgaliotas asmuo kontroliuoja, kaip daugiabučių namų valdytojai atlieka jiems priskirtas funkcijas, ir, vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos administracinių nusižengimų kodeksu, turi teisę surašyti administracinių nusižengimų protokolus, nagrinėti administracinių nusižengimų bylas ir skirti administracines nuobaudas arba perduoti administracinių nusižengimų bylas nagrinėti teismui.*

Tačiau kontrolės procedūroms skirto Projekto VIII skyriaus „Butų ir kitų patalpų savininkų švietimas, valdytojų mokymas, jų veiklos priežiūra, kontrolė ir atsakomybė“ nuostatos reglamentuoja tik dalį vykdytinos kontrolės ir priežiūros aspektų (pavyzdžiui, detaliam nustatomi tik savivaldybės veiksmai ir priimami sprendimai, kai bendrojo naudojimo patalpų valdytojas be pateisinamos priežasties per šio įstatymo 30 straipsnio 6 dalyje nustatytą terminą nepanaudotų savininkų lėšų, visų su pastato (pastatų) bendrojo naudojimo objektais susijusių dokumentų, taip pat pastato statybos ir techninės inventorizacijos dokumentų neperduoda naujam valdytojui).

Atsižvelgiant į tai, kad kontrolės ir veiklos priežiūros priemonės tam tikra apimtimi riboja daugiabučio bendrojo naudojimo patalpų valdytojo ūkinės veiklos laisvę, manytina, kad bent esminiai principai, kuriais turėtų būti vadovaujama kontroliuojant valdytojų veiklą, turi būti įtvirtinti įstatymo lygiu, t. y. vertinamame Projekte.

8. Modernizavimo projektui ir Projektui Nr. XIIP-3998 pastabų pagal kompetenciją neturi.

9. Atsparumo korupcijai požiūriu aspektu pritariame Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Teisės departamento 2, 3, 4, 6, 11, 12, 30, 37, 40, 41, 43, 45, 46, 49, 52, 55, 56, 57, 63, 64, 67, 68, 70, 71, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 82, 86, 88, 90 pastaboms ir pasiūlymams dėl Projekto Nr. XIIP-3997⁸.

Direktorius

Žydrūnas Bartkus

Julija Antanaitė, tel. (8 706) 62 755, el. p. julija.antanaite@stt.lt

⁸ Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/2bd25110008711ea90d5d63c859a8aa7?jfwid=73odxqo48>