



LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS KONTROLIERIUS

SPRENDIMAS DĖL VALSTYBINIO AUDITO "VALSTYBĖS INSTITUCIJOMS IR ĮMONĖMS PRISKIRTŲ ŽEMĖS SKLYPŲ NAUDOJIMAS" METU NUSTATYTŲ REIKŠMINGŲ TEISĖS AKTŲ PAŽEIDIMŲ

2008 m. sausio 29 d. Nr. SP-2
Vilnius

Išnagrinėjusi atlikto valstybinio audito 2007 m. gruodžio 29 d. ataskaitą Nr. VA-P30-4-18 „Valstybės institucijoms ir įmonėms priskirtų žemės sklypų naudojimas“, n u s t a t a u :

1. Vilniaus apskrities viršininkas 2001 m. sausio 26 d. sutartimi „Dėl valstybinės ne žemės ūkio paskirties žemės suteikimo naudotis“ Kūno kultūros ir sporto departamentui panaudos teise 99 metų laikotarpiui suteikė naudotis 11,1558 ha ploto žemės sklypą Vilniuje, Ažuolyno g. 5. Suteikto žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis – kita, ūkinės veiklos būdas – sporto komplekso statiniams eksploatuoti. Kūno kultūros ir sporto departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės generalinis direktorius V. Nėnius, gavęs Vilniaus apskrities viršininko sutikimą subnuomoti 3,5 ha ploto dalį suteikto naudotis žemės sklypo, 2002 m. birželio 12 d. nuomos sutartimi išnuomojo UAB „Teniso pasaulis“ 3,5 ha valstybinės žemės. Vilniaus apskrities viršininkas, neprieštaraudamas, kad Kūno kultūros ir sporto departamentas subnuomotų UAB „Teniso pasaulis“ dalį valstybinės žemės sklypo, buvo nurodęs, kad subnuomai skirto valstybinės žemės sklypo dalies tikslinė naudojimo paskirtis ir pobūdis nekeistini ir kad subnuomininkas gali statyti kapitalinius pastatus ar įrenginius tik šio sklypo nuomotojui ir nuomininkui leidus.

Kūno kultūros ir sporto departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugpjūčio 23 d. nutarimu Nr.1012, 11.1, 11.2 punktai nustato, kad departamento generalinis direktorius sprendžia departamento kompetencijai priskirtus klausimus, užtikrina įstatymų, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų ir kitų teisės aktų vykdymą. Pagal sutarties pasirašymo metu galiojusio Žemės įstatymo 30 str. 4 d. 3 p., valstybinę žemę, išskyrus žemę, kuri perduota valdyti vietos savivaldos institucijoms, suteikia naudotis arba išnuomoja apskrities viršininkas.

Kūno kultūros ir sporto departamentas minėta nuomos sutartimi įsipareigojo UAB „Teniso pasaulis“ leisti valstybiniame žemės sklype statyti nekilnojamąjį daiktą. Vilniaus apskrities viršininko sutikimas statyti statinius žemės sklype nebuvo duotas. Taip pat šioje sutartyje buvo numatyta, kad išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis ir ūkinės veiklos būdas – „uždarų teniso kortų ir teniso aikštyno – sportinio komplekso statyba ir eksploatacija“, nors pagal panaudos sutartį Kūno kultūros ir sporto departamentui suteikto žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis ir ūkinės veiklos būdas buvo nustatyta: „kitai paskirčiai (sporto komplekso statiniams eksploatuoti)“.

Taip Kūno kultūros ir sporto departamento generalinis direktorius V. Nėnius, išnuomodamas dalį panaudai suteikto valstybinio žemės sklypo ir leisdamas jame statyti nekilnojamąjį daiktą, nesilaikė Žemės įstatymo 30 str. 4 d. 3 p. nuostatų, viršijo Kūno kultūros ir sporto departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugpjūčio 23 d. nutarimu Nr.1012, departamentui priskirtą kompetenciją, nesilaikė panaudos sutarties reikalavimo naudoti valstybinės žemės sklypą sporto komplekso statiniams eksploatuoti.

2. Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2002 m. liepos 12 d. 12 nutarimu Nr. 1119 „Dėl valstybinės žemės sklypo perdavimo valstybės įmonei Registrų centrui“ nusprendė VĮ Registrų centrui devyniasdešimt devyneriems metams perduoti naudotis 0,75 ha valstybinės žemės kitos paskirties žemės sklypą Vilniuje, kvartale tarp Lvovo, Krokuvos ir Giedraičių gatvių ir pavedė Vilniaus apskrities viršininkui sudaryti šio sklypo panaudos sutartį. Vilniaus apskrities viršininkas 2002 m. spalio 1 d. valstybinės žemės panaudos sutartimi VĮ Registrų centrui suteikė 0,75 ha valstybinės žemės sklypą, esantį tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių, Vilniuje, naudoti administraciniams statiniams statyti ir eksploatuoti. Šios sutarties 13 p. panaudos gavėjas VĮ Registrų centras įsipareigojo laikytis panaudos sutarties ir įstatymų reikalavimų.

VĮ Registrų centro direktorius K. Sabaliauskas 2003 m. vasario 5 d. įsakymu Nr. V-12 patvirtino Vilniaus filialo administracinio pastato projektavimo ir statybos darbų atvirojo konkurso sąlygas, kurių 4.1.1 p. buvo nurodyta, jog rangovas, pastatęs ir įrengęs patalpas VĮ Registrų centrui, gali, išnaudodamas pastatui leidžiamą užstatymo plotą ir aukštingumą, pasistatyti visuomenines ir (ar) komercines patalpas pastate savo nuosavybėn. Ši konkurso sąlyga, leidžianti tokiu būdu rangovui pasistatyti patalpas savo nuosavybėn, prieštaravo Žemės įstatymo 9 str. 1 d. 2 p. nuostatai, nurodančiai, kad žemės naudotojas privalo laikytis valstybinės žemės suteikimo naudotis dokumentuose nustatytų žemės naudojimo sąlygų, kadangi VĮ Registrų centras panaudos sutartimi yra įsipareigojęs panaudai gautą valstybinės žemės sklypą naudoti administraciniams statiniams statyti ir eksploatuoti. Registrų centro direktorius K. Sabaliauskas su konkurso laimėtoju UAB „Vėtrūna“ 2003 m. gruodžio 22 d. pasirašė Projektavimo ir statybos rangos sutartį Nr. 1, kurios 25 p. numatyta, kad rangovas turi teisę užsakovo valdomame žemės sklype pasistatyti visuomeninės ir

(ar) komercinės paskirties pastatą ir (ar) patalpas, taip pat turi teisę perleisti teisę pasistatyti pastatą ar jos dalį trečiajam asmeniui be VĮ Registrų centras sutikimo. Šios sutarties 28 p. numatyta, kad vadovaujantis šios sutarties VII skyriumi pastatyti pastatai ir patalpos yra rangovo nuosavybė. VĮ Registrų centras šią teisę UAB „Vėtrūna“ suteikė, nors remiantis Žemės įstatymo 8 str. 1 d. 1 p., 9 str. 1 d. 2 p. nuostatomis, būdamas valstybinės žemės panaudos gavėjas, žemės sklypą turėjo naudoti savo ūkinei ir kitai veiklai pagal panaudos sutartyje nustatytas valstybinės žemės sklypo naudojimo sąlygas. Civilinio kodekso 6.637 str. 2 d. nustatyta, kad be išankstinio rašytinio panaudos davėjo sutikimo panaudos gavėjas neturi teisės gautąjį daiktą duoti naudotis trečiajam asmeniui.

Tokiu būdu VĮ Registrų centro direktorius K. Sabaliauskas, Projektavimo ir statybos rangos sutartimi Nr. 1 suteikdamas trečiajam asmeniui teisę VĮ Registrų centrui perduotame neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklype pasistatyti visuomenines ir (ar) komercines patalpas (pastatą) savo nuosavybėn, nesilaikė Žemės įstatymo 8 str. 1 d. 1 p., 9 str. 1 d. 2 p., Civilinio kodekso 6.637 str. 2 d. nuostatų.

3. Vilniaus apskrities viršininkas F. Kolosauskas 2004 m. rugsėjo 23 d. įsakymu Nr. 2.3-7082-01 pripažino pasibaigusia 0,75 ha ploto valstybinės žemės sklypo, esančio tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių, Vilniuje, 2002 m. spalio 1 d. valstybinės žemės panaudos sutartį, sudarytą su VĮ Registrų centru, nurodė, kad laiko VĮ Registrų centrą 1,095 ha valstybinės žemės sklypo, esančio tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių, Vilniuje, panaudos gavėju, ir pavedė Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriui nustatyta tvarka sudaryti šio valstybinės žemės sklypo panaudos sutartį. Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriaus vedėja J. Riaubiškienė, atstovavusi Vilniaus apskrities viršininko administracijai, 2004 m. rugsėjo 27 d. su VĮ Registrų centru pasirašė panaudos sutartį Nr. 1316K01/2004-1316. Šia valstybinės žemės panaudos sutartimi buvo perduotas valstybinės žemės sklypas, kurio pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir ūkinės veiklos būdas: kita: – visuomeninės paskirties teritorija (valstybės valdžios ir savivaldos institucijoms bei įstaigoms statyti, komercinės ir susisiekimo sistemos objektams statyti ir eksploatuoti).

2004 m. vasario 21 d. įsigaliojus Žemės įstatymo pakeitimo įstatymui (2004-01-27 įstatymas Nr. IX-1983), valstybės įmonės nebebuvo laikomos panaudos subjektais ir joms pagal panaudos sutartis valstybinė žemė nebegalėjo būti perduodama neatlygintinai naudotis. Vadovaujantis Žemės įstatymo 8 straipsnio, reglamentuojančio valstybinės žemės perdavimą neatlygintinai ja naudotis (panaudą), 1 d., valstybės įmonės tarp subjektų, turinčių teisę gauti valstybinę žemę laikinai neatlygintinai naudotis, nėra numatytos. Nurodyto 8 straipsnio 6 d. nustatyta, kad valstybinė žemė šio straipsnio 1 dalyje nurodytiems subjektams, išskyrus tradicines religines bendruomenes ir bendrijas, perduodama neatlygintinai naudotis tik valstybės ir savivaldybių funkcijoms atlikti.

Taip Vilniaus apskrities viršininko 2004 m. rugsėjo 23 d. įsakymu Nr. 2.3-7082-01 nustačius valstybės įmonę Registrų centrą panaudos gavėju 1,095 ha valstybinės žemės sklypo, naudojamo

kitai paskirčiai - visuomeninės paskirties teritorija (valstybės valdžios ir savivaldos institucijoms bei įstaigoms statyti, komercinės ir susisiekimo sistemos objektams statyti ir eksploatuoti), ir Vilniaus miesto žemėtvarkos skyriaus vedėjai 2004 m. rugsėjo 24 d. pasirašius panaudos sutartį su šia valstybės įmone, buvo pažeista Žemės įstatymo 8 str. 1 d. nuostata.

Vilniaus apskrities viršininkas 2007 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. 2.3-14378-(01) valstybinės žemės sklypo Vilniuje, Lvovo g. 25, panaudos sutartį su VĮ Registrų centru nutraukė.

4. Vilniaus miesto savivaldybės Miesto plėtros departamento direktoriaus pavaduotojas K. Ramonaitis pasirašė ir išdavė statybos leidimus VĮ Registrų centrui ir UAB „Vėtrūna“ – 2005 m. lapkričio 3 d. Nr. IT/1480/05-1729 požeminio parkingo ir inžinerinių tinklų statybai, 2006 m. balandžio 19 d. Nr. NS/505/06-0424 administracinio pastato statybai, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas J. Urbanavičius 2007 m. birželio 19 d. pasirašė ir išdavė VĮ Registrų centrui ir UAB „Vėtrūna“ statybos leidimą Nr. NS/505/06-0424 administracinio pastato statybai (projekto korektūra).

Pagal Statybos techninio reglamento STR 1.07.01:2002 „Statybos leidimas“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymu Nr. 218, 13 p. nuostatas statybos leidimas išduodamas statytojui (užsakovui) arba statybos valdytojui, turinčiam statytojo įgaliojimus. Statybos įstatymo 3 str. 2 d. 1 p. numatyta, kad teisė būti statytoju įgyvendinama, kai statytojas žemės sklypą valdo nuosavybės teise arba valdo ir naudoja kitais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais. Statybos įstatymo 23 str. 6 d. nustatyta, kad gautų statybos leidimą, statytojas (užsakovas), be kitų reikalaujamų dokumentų, turi pateikti dokumentus, nurodytus šio įstatymo 20 str. 2 d. 2 p. - žemės sklypo nuosavybės teisę ar kitą valdymo ir naudojimo teisę patvirtinančius dokumentus.

UAB „Vėtrūna“ statybos leidimas buvo išduotas, vadovaujantis VĮ Registrų centras ir UAB „Vėtrūna“ 2003 m. gruodžio 22 d. pasirašytos Projektavimo ir statybos rangos sutarties 1 punktu, nustatančiu, kad rangovas UAB „Vėtrūna“ turi teisę VĮ Registrų centras valdomame žemės sklype pasistatyti visuomenines ir (ar) komercines patalpas/pastatą savo nuosavybėn. Ši minėta sutartimi suteikta teisė prieštarauja Žemės įstatymo 9 str. 1 d. 2 p. nuostatomis, reikalaujančioms iš žemės naudotojo laikytis valstybinės žemės suteikimo naudotis dokumentuose nustatytų žemės naudojimo sąlygų, taip pat Civilinio kodekso 6.637 str. 2 d. nuostatai, nurodančiai, kad be išankstinio rašytinio panaudos davėjo sutikimo panaudos gavėjas neturi teisės gautąjį daiktą duoti naudotis trečiajam asmeniui, ir todėl minėta sutarties sąlyga nesuteikė teisėto pagrindo UAB „Vėtrūna“ gauti anksčiau nurodytų statybos leidimų. Vilniaus miesto savivaldybės Miesto plėtros departamento direktoriaus pavaduotojas K. Ramonaitis, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojas J. Urbanavičius išduodami UAB „Vėtrūna“ statybos leidimus, pažeidė Statybos techninio reglamento STR 1.07.01:2002 „Statybos leidimas“ 13 p.

nuostatas, kadangi UAB „Vėtrūna“ negalėjo būti statytoju, nes neturėjo įstatymų nustatyto pagrindo valdyti ir naudotis valstybinės žemės sklypu

5. Statybos įstatymo 27 str. 1 d. nurodyta, kad statybos valstybinę priežiūrą apskrities lygiu atlieka apskrities viršininko administracija, o valstybės lygiu – Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija. Šio įstatymo 27 str. 3 d. nustato, kad apskrities viršininko administracija pagal šio straipsnio 4, 5, 6 dalis atlieka visų statinių statybos valstybinę priežiūrą. Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros bei statinių naudojimo priežiūros nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. balandžio 16 d. nutarimu Nr. 370 (2004-07-16 nutarimo Nr. 867 redakcija), 23.1.3 p. numatyta, kad apskrities viršininko administracija, pagal savo kompetenciją atlikdama visų statinių statybos valstybinę priežiūrą apskrities lygiu, tikrina, ar statinio statyba nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių žemės sklypo nuosavybę, valdymą ar naudojimą kitais pagrindais, reikalavimų.

Vilniaus apskrities viršininko administracija netikrino, ar UAB „Vėtrūna“ ir VĮ Registrų centrui statybos leidimai – 2005 m. lapkričio 3 d. Nr. IT/1480/05-1729 požeminio parkingo ir inžinerinių tinklų statybai ir 2007 m. birželio 19 d. Nr. NS/505/06-0424 administracinio pastato statybai (projekto korektūra) – buvo išduoti pagrįstai, laikantis nustatytų teisės aktų reikalavimų.

Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentas pagal savo kompetenciją atlikęs UAB „Vėtrūna“ 2006 m. balandžio 19 d. statybos leidimo Nr. NS/505/06-0424 administracinio pastato statybai išdavimo patikrinimą, 2006 m. rugpjūčio 31 d. raštu kreipėsi į Vilniaus miesto savivaldybės administraciją, nurodydamas, kad UAB „Vėtrūna“ neturėjo teisių į valstybinės žemės sklypą, ir paprašė iš išduoto statybos leidimo išbraukti UAB „Vėtrūna“, statytoju paliekant tik VĮ Registrų centrą. Vilniaus apskrities viršininko administracijos Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros departamentas, gavęs atsakymą iš Vilniaus miesto savivaldybės Miesto plėtros departamento, kad UAB „Vėtrūna“ gali būti statytoju, nesiėmė veiksmų teisės pažeidimams pašalinti ir nepasinaudojo Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros nuostatų 34.1.1 p. suteikta teise kreiptis į teismą, prašant panaikinti išduotą statybos leidimą.

Vilniaus apskrities viršininko administracija, netikrinsi, ar išduodant statytojams VĮ Registrų centrui ir UAB „Vėtrūna“ statybos leidimus (2005 m. lapkričio 3 d. Nr. IT/1480/05-1729 ir 2007 m. birželio 19 d. Nr. NS/505/06-0424) buvo laikomasi nustatytos tvarkos, pažeidė Statybos įstatymo 27 str. 1 d., 3 d. nuostatas, Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros bei statinių naudojimo priežiūros nuostatų 23.1.3 p. reikalavimus.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės įstatymo 17 straipsnio 2 dalimi, 18 straipsnio 1 dalies 1, 3, 7, 8 punktais ir 20 straipsniu n u s p r e n d ž i u:

1. Nurodyti valstybinio audito metu nustatytus reikšmingus teisės aktų pažeidimus:

1.1 Kūno kultūros ir sporto departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės generaliniam direktoriui Algirdui Raslanui (dėstomosios dalies 1 p.);

1.2. valstybės įmonės Registrų centro direktoriui Kęstučiui Sabaliauskui (dėstomosios dalies 2 p.);

1.3. Vilniaus apskrities viršininkui Alfonsui Macaičiui (dėstomosios dalies 3, 5 p.);

1.4. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui Gintautui Paluckui (dėstomosios dalies 4 p.).

2. Įpareigoti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorių Gintautą Palucką įstatymų nustatyta tvarka traukti teisės aktų pažeidimus padariusius asmenis tarnybos (drausminėn) atsakomybėn (dėstomosios dalies 4 p.).

3. Įpareigoti Vilniaus apskrities viršininką Alfonsą Macaitį įstatymų nustatyta tvarka traukti teisės aktų pažeidimus padariusius asmenis tarnybos (drausminėn) atsakomybėn (dėstomosios dalies 5 p.).

4. Nustatyti Vilniaus apskrities viršininkui Alfonsui Macaičiui ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui Gintautui Paluckui:

4.1. 50 kalendorinių dienų terminą sprendime nurodytiems įpareigojimams įvykdyti;

4.2. 60 kalendorinių dienų terminą informuoti Valstybės kontrolę apie sprendime nurodytų įpareigojimų įvykdymą.

Vadovaujantis Valstybės kontrolės įstatymo 19 straipsniu, sprendimas per 20 kalendorinių dienų nuo sprendimo gavimo dienos Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka gali būti skundžiamas teismui.

Sprendimas siunčiamas Kūno kultūros ir sporto departamentui prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės, valstybės įmonei Registrų centrui, Vilniaus apskrities viršininkui, Vilniaus miesto savivaldybės administracijai.

Valstybės kontrolierė

Rasa Budbergytė