

**LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTERIJA**

Biudžetinė įstaiga, A. Jakšto g. 4, LT-01105 Vilnius,
tel. +370 626 22 252, el. p. info@am.lt, https://am.lrv.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188602370

Lietuvos Respublikos Vyriausybės peticijų komisijai 2026- Nr. D8(E)-
I 2026-04-01 Nr. P33-17

Kopija
Antanui Algimantui Miškiniui
Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijai

DĖL ANTANO ALGIMANTO MIŠKINIO KREIPIMOSI

Aplinkos ministerija, susipažino su Antano Algimanto Miškinio kreipimesi išdėstytu prašymu ir siūlymu pakeisti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. balandžio 15 d. nutarimą Nr. 390 „Dėl Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo patvirtinimo“ (toliau – Nutarimas) taip, kad daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų kaupiamosios lėšos būtų apskaičiuojamos proporcingai savininkų dalims bendrojoje dalinėje nuosavybėje, kaip tai numatyta Civilinio kodekso 4.82 straipsnyje“, užtikrinant, kad nauja tvarka būtų aiški, įgyvendinama ir neleistų pažeisti Civilinio kodekso principų (toliau – peticija).

Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad „Butų ir kitų patalpų savininkai privalo proporcingai savo daliai apmokėti išlaidas namui (statiniui) išlaikyti ir išsaugoti, įstatymuose nustatyta tvarka mokėti mokesčius, rinkliavas ir kitas įmokas“.

Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 4 dalyje, be kita ko nustatyta, kad „Butų ir kitų patalpų savininkai taip pat privalo reguliariai kaupti lėšas, kurios bus skiriamos namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus. <...> Lėšų kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo, sukauptų lėšų apsaugos tvarką nustato Vyriausybė. <...>“.

Pagal Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 7 dalį „Buto ir kitų patalpų savininkui priklausanti bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra lygi jam nuosavybės teise priklausančių patalpų naudingojo ploto ir gyvenamojo namo naudingojo ploto santykiui“.

Vadovaudamasi Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 4 dalimi Vyriausybė Nutarimu patvirtino Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašą, kuris nustato lėšų, kurios bus skiriamos pastato bendrojo naudojimo objektams atnaujinti pagal įstatymuose ir kituose teisės aktuose nustatytus statinių naudojimo ir priežiūros privalomuosius reikalavimus (toliau – privalomieji reikalavimai), kaupimo, jų dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarką.

Pagal Aprašo 5 punktą „Daugiabučio namo buto ar kitos patalpos savininko mėnesinės kaupiamosios įmokos dydis apskaičiuojamas pagal formulę:

$$K_m = k_m \times p;$$

K_m – buto ar kitos patalpos savininko mėnesinės kaupiamosios įmokos dydis (Eur/mėn.);

k_m – mėnesinės kaupiamosios įmokos tarifas (Eur/kv. m/mėn.), apskaičiuotas pagal Aprašo 6 punkte nurodytą formulę;

p – buto ar kitos patalpos naudingasis plotas arba bendrasis plotas, kai naudingasis plotas nenustatomas (kv. m)“.

Ši daugiabučio namo buto ar kitos patalpos savininko mėnesinės kaupiamosios įmokos dydžio apskaičiavimo formulė atitinka Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 7 dalyje nustatytą proporciją, susietą su butų ir kitų patalpų savininkų bendrosios dalinės nuosavybės dalimis (nustatomos pagal turimą naudingąjį plotą) pastate.

Naudingasis patalpų plotas apskaičiuojamas vadovaujantis Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. spalio 22 d. įsakymu Nr. D1-349 „Dėl Nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės). Pagal Taisyklių 205.6 papunktį „Gyvenamojo tipo patalpos naudingasis plotas yra visų kambarių (gyvenamojo ploto), verslo patalpų (verslo ploto) ir apšiltintų pagalbinių patalpų (pagalbinio naudingojo ploto) plotų suma“. Pagal Taisyklių 209.3. papunktį „Naudingasis plotas skaičiuojamas tik negyvenamojo tipo patalpų, kurios yra gyvenamojo tipo pastate. Jis skaičiuojamas taip:

209.3.1. Į antžeminėje pastato dalyje esančios negyvenamojo tipo patalpos naudingąjį plotą įskaičiuojami apšiltintų pagrindiniam ir pagalbiniam plotui priskiriamų patalpų plotai.

209.3.2. Požeminėje pastato dalyje (pvz., rūsyje) esančios negyvenamojo tipo patalpos naudingasis plotas prilyginamas šios patalpos bendram plotui, kuris skaičiuojamas kaip pagrindinių ir pagalbinių plotų suma“.

Pažymėtina, kad Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2009 m. lapkričio 27 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-7-515/2009 išaiškino, kad Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 5 dalyje (galiojančio Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 7 dalis) įtvirtintas proporcingumo principas, kuris reiškia, kad kiekvieno butų ir kitų patalpų savininko bendrosios dalinės nuosavybės dalis yra nustatoma kaip atitinkama proporcija. Šios teisės normos prasme butų ir kitų patalpų savininkų nuosavybės teise priklausančių patalpų gyvenamajame name naudingasis plotas suprantamas kaip visas tame name savininko faktiškai turimas (užimamas) plotas. *Nustatant bendraturčio faktiškai turimą (užimamą) plotą yra teisiškai nereikšminga atitinkamų patalpų funkcinė bei naudojimo paskirtis, taip pat naudojimosi jomis dažnumas, intensyvumas ir pan. Priešingas aptariamąsios teisės normos aiškinimas galėtų iškreipti proporcingumo principą ir nulemti neproporcingai dideles arba mažas konkrečius butų ar kitų patalpų savininko išlaidas, susijusias su nuosavybės teisės į bendrąją dalinę nuosavybę įgyvendinimu. Tai, kad poįstatyminiai teisės aktai nereglamentuoja tokio, kaip pirmiau nurodytas, patalpų naudingojo ploto skaičiavimo, neteikia teisinio pagrindo kitaip aiškinti Civilinio kodekso 4.82 straipsnio 5 dalį. Šiai teisės normai taikyti reikšmingas patalpų naudingasis plotas apskaičiuotinas atitinkamai pagal analogiją taikant teisės aktus, reglamentuojančius buto bendrojo ploto ir negyvenamųjų pastatų bendrojo ploto skaičiavimą.*

Atsižvelgiant į teismų praktiką, Aprašo 5 punkto formulėje p reikšmė nustatoma naudojant patalpų bendrąjį, o ne naudingąjį plotą tuo atveju, kai naudingasis plotas nenustatomas (pavyzdžiui, daugiabučiame name esančios neapšiltintos palėpės, įregistruotos kaip atskiras nekilnojamojo turto kadastro objektas).

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Nutarimu patvirtinto Daugiabučio namo butų ir kitų patalpų savininkų lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, dydžio apskaičiavimo ir sukauptų lėšų apsaugos tvarkos aprašo keisti nereikia.

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos peticijų konstitucinio įstatymo 4 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdami į tai, kad Nutarimas yra norminio pobūdžio teisės aktas ir jį priėmė Lietuvos Respublikos Vyriausybė, manome, kad peticijos nagrinėjimas pagal kompetenciją priklauso Vyriausybės Peticijų komisijai ir norint tenkinti peticiją jokių teisės aktų keisti nereikia.

Aplinkos viceministrė

Česlava Lisovska