

Perteklinių reikalavimų verslui šalinimo komisijai
Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijai
Lietuvos Respublikos kultūros ministerijai
Kultūros paveldo departamentui prie Kultūros
ministerijos
Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerijai

2025 m. kovo 5 d., Nr. 25-004EVK

Kopija:
Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybai

EFEKTYVIOS VALSTYBĖS KOMISIJOS SPRENDIMAS DĖL NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO INVENTORIZAVIMO IR VERTINIMO PROCESŲ KELIAMOS PERTEKLINĖS BIUROKRATIJOS

Visuomeniniais pagrindais veikianti Efektyvios valstybės komisija (**Komisija**) – Lietuvos verslo konfederacijos įsteigtas bei jos narių ir asociacijos „Unicorns Lithuania“ bei Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos vystomas projektas, kurio tikslas – perteklinių ribojimų kurti vertę Lietuvos valstybei šalinimas, siekiant kuo sklandesnio valstybinių institucijų darbo. Komisija tame tarpe pristatė platformą www.strigebiuokratijoje.lt, per kurią kviečia verslą ir viešojo sektoriaus darbuotojus teikti perteklinio reguliavimo atvejus, juos visus nešališkai analizuoja ir svarsto, formuluoja pasiūlymus jų sprendimui.

Komisija gavo pranešimą apie problemą, aprašomą šiame rašte. Šią problemą apsvarstė Komisija, dalyvaujant Andriui Romanovskiui, Dovilei Burgienei, Donatui Jurevičiui, Rūtai Vainienei, Šarūnui Frolenko ir Dainiui Stasiuliui. Su problematika taip pat susipažino Komisijos įsteigta Teritorijų planavimo ir statybų darbo grupės nariai.

1. Problemos aprašymas

Į Komisiją pasikreipė įmonė, rengianti sklypo detalaus plano rengimo ir derinimo procedūras sklype Vilniaus mieste (atitinkamai **Pranešėjas** ir **Sklypas**). Įmonė pranešė, kad fiziniam asmeniui paprašius Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos (**KPD**) įvertinti, ar Sklype stovintys pastatai (**Pastatai**) yra laikytini kultūros vertybe, KPD įtraukė pastatus į Nekilnojamojo kultūros paveldo objekto inventorių (**Inventorius**).

Įtraukus į Inventorių, Pranešėjas informavo, kad laukia Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų (**Vertinimo tarybos**) sprendimo dėl to, ar Pastatai laikytini kultūriniais požiūriu vertingais ir saugotinais. Pranešėjas teigė, kad prieš pradėdamas darbus, gavo raštišką Vilniaus miesto savivaldybės atsakymą, kad Pastatai nėra kultūros vertybių registre ir nebus svarstoma Pastatų įtraukti į registrą. Nepaisant to, kaip teigia Pranešėjas, KPD sprendimo dėl

Pastato kultūrinių savybių teko laukti daugiau nei pusantrų metų. Komisija neseniai buvo informuota, kad Vertinimo tarybų sprendimai neseniai buvo priimti.

Komisija, prieš svarstydamą situaciją, taip pat atsižvelgė į tai, kad Sklypas daugiau nei 15 metų nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano ribas, kultūros paveldo statinio teritoriją, kultūros paveldo objekto teritoriją, kultūros paveldo vietovės ar jos apsaugos zonos ribas, o Sklypui taip pat nebuvo taikomi paveldosauginiai reikalavimai.

Dėl perteklinės biurokratijos Pranešėjas buvo priverstas sustabdyti 30 000 000 Eur vertės investicinį projektą, dėl to patiria ženklus nuostolius. Komisija, darydama prielaidą, kad iš projekto Pranešėjas galėtų tikėtis 10–20 proc. metinės kapitalo grąžos, įvertino, kad pusantrų metų delsimas gali kainuoti tarp 4 500 000 ir 9 000 000 mln. Eur investicinės grąžos.

2. Problemos analizė

Pirma, Komisija įvertino nekilnojamojo turto vienetų įtraukimo į Inventorių tvarką. Remiantis Nekilnojamojo kultūros paveldo inventorizavimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Kultūros ministro 2005 m. birželio 29 d. įsakymo Nr. JV-310 ir nauja redakcija išdėstyto 2020 m. lapkričio 20 d. įsakymu Nr. JV-1389 (**Aprašas**) 9 punktu, prašymus įrašyti objektus į vertingų savybių turinčių objektų sąrašą nuo 2020 m. lapkričio 21 d. gali pateikti bet kuris fizinis ar juridinis asmuo. Komisija įvertino, kad Aprašas iš esmės numato automatinį bet kokio pastato įtraukimo į Inventorių sąlygas, t. y. iš esmės visi, net ir nekokybiški prašymai įtraukti pastatą į Inventorių, remiantis Aprašo 12 punktu, privalo būti tenkinami.¹ Objektų įrašymas į Inventorių nėra susietas su objekto atitikimu kriterijams, kurie yra įtvirtinti kultūros ministro patvirtintame Nekilnojamųjų kultūros vertybių vertinimo, atrankos ir reikšmingumo lygmens nustatymo kriterijų apraše (**Kriterijų aprašas**). Pasitaiko atvejų, kai į Inventorių įtraukiami ir tokie objektai, kurie jau buvo vertinti ir kultūros paveldo apsaugos institucijos buvo informavusios visuomenę, kad objektas nebus traukiamas į kultūros vertybių registrą (pvz. svečių namai Latvių gatvėje). Komisijos nuomone, netinkamas reglamentavimas suteikia galimybę asmenims piktnaudžiauti teisės aktais suteikiamomis teisėmis bei piktybiškai siekti užkirsti kelią miesto plėtrai ir investicijoms.

Antra, pagal Aprašo 14 punktą, KPD einamųjų metų pabaigoje peržiūri sudarytą Inventorių ir nustato juose įrašytiems objektams Vertinimo tarybų aktų projektų parengimo eiliškumą ir teikimą Vertinimo taryboms vertinti ateinančiais metais. Pastarasis reglamentavimas sukuria neapibrėžtumo ir neaiškumo situacijas, kadangi reglamentavimu nėra numatyti konkretūs

¹ 12. Departamentas ir kiti inventorizavimo vykdytojai siūlomų nekilnojamajam kultūros paveldui priskirti objektų inventorizavimo Duomenų anketas ir jų priedus pateikia inventoriaus tvarkytojui. Inventoriaus tvarkytojas, atlikęs duomenų patikrinimą, įrašo objektą ir jo duomenis į Inventorių ir kaupia, sistemina ir saugo duomenų anketas Departamento direktoriaus nustatyta tvarka.

terminai atlikti į Inventorių įtrauktų objektų vertinimo procedūras. Tokiu būdu yra prarandama daug laiko, sukeliama papildoma biurokratinė kliūtis verslininkams, siekiantiems vystyti investicinius projektus bei planuoti investicijas.

Pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų pavyzdinių nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Kultūros ministro 2005 m. balandžio mėn. 15 d. įsakymu Nr. ĮV-149 (**Nuostatai**), 5.6 papunktį, Vertinimo tarybos priima sprendimus dėl tikslingumo rengti Vertinimo tarybos akto projektą. Analogiškai Aprašo atveju, Komisija įvertino, kad Nuostatose taip pat nėra nurodyti sprendimų dėl tikslingumo rengti akto projektą terminai.

Komisija pažymi, kad šiuo atveju reguliavimas sąlygoja didelę korupcijos riziką, nes numato itin plačią diskreciją KPD ir Vertinimo taryboms (ne)priimti sprendimo. Remiantis Aprašo tekstu, iš esmės įmanoma, kad sprendimas dėl nekilnojamojo turto vieneto Inventoriuje įvertinimo gali būti priimtas nors ir po 10 metų. Tuo tarpu kol nėra Vertinimo tarybos sprendimo, iš esmės nėra įmanoma tęsti ir užbaigti Sklypo detalaus plano rengimo ir derinimo procedūras.

Komisija taip pat įvertino, kad nei Apraše, nei kituose teisės aktuose nėra reglamentuojama pranešimo objektų savininkams, apie KPD priimtą sprendimą užregistruoti NT vieneto į Inventorių, tvarka. Todėl susiklosto ydingos praktikos situacijos, kuomet objektų savininkai neturi žinių apie jiems nuosavybės teise ar kitais pagrindais priklausančių objektų įtraukimą į Inventorių.

Remiantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (**NKPAĮ**) 4 str. 1 d., nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą sudaro: 1) apskaita; 2) skelbimas saugomu; 3) saugojimas – tvarkyba ir naudojimas; 4) pažinimas, jo sklaida; 5) atgaivinimas (reabilitacija). Pagal NKPAĮ 8 str. 1 d. nekilnojamojo kultūros paveldo apskaitą, kaip pirmą apsaugos etapą, sudaro inventorizavimas, konkrečių nekilnojamųjų kultūros vertybių atskleidimas ir registravimas. Taigi, objekto įtraukimas į Inventorių yra pirmasis apskaitos, kaip apsaugos, etapas.

Komisija taip pat įvertino, kad įstatymas bei poįstatyminiai teisės aktai nenumato NT objekto išbraukimo iš Inventoriaus procedūrų, esant nepagrįstam fizinio ar juridinio asmens kreipimuisi. Tai sukuria teisinio neapibrėžtumo situaciją Sklypo savininkui, nes 1) šiam nėra suteikiama galimybė pateikti savo nuomonės, ar išties verta įtraukti NT vienetą į Inventorių ir apkrauti Vertinimo tarybas darbu; 2) net Vertinimo taryboms priėmus sprendimą, kad pastatai nėra įtrauktini į kultūros vertybių registrą, teisiškai pastatai lieka Inventoriuje ir, remiantis Aprašu, teoriškai gali būti pakartotinai įvertinti.

3. Išvados

Atsižvelgiant į išdėstytą teisinę analizę, Komisija yra įsitikinusi, kad dėl galiojančio reguliavimo susiklosto tokios neigiamos situacijos:

- i. Prieš traukiant Pastatą ar kitus NT vienetus į Inventorių, nereikalaujama pagrindimo ir neatliekama preliminarinė patikra, ar objektas atitinka Kriterijų apraše įtvirtintus kriterijus;
- ii. NT vienetai automatiškai patekusi į Inventorių yra pradedamas pirmasis nekilnojamojo kultūros paveldo apskaitos etapas, kuris trunka neapibrėžtą laiko tarpą;
- iii. NT vieneto savininkas nėra informuojamas apie objektų įtraukimą į Inventorių;
- iv. Dėl NT vieneto (ne)registravimo kultūros vertybių registre Vertinimo taryba sprendžia per neapibrėžtą laiko tarpą, o tai yra ydinga ir siekiant korupcijos prevenciją sąlygojančio reguliavimo;
- v. Nėra numatytas objekto išregistravimas iš Inventoriaus esant nepagrįstam fizinio ar juridinio asmens kreipimuisi – jei Vertinimo taryba priima sprendimą neregistruoti pastato į kultūros vertybių registrą, toks sprendimas iš esmės neturi jokių teisinių pasekmių, o tai sukuria teisinį neapibrėžtumą ir korupcijos riziką;
- vi. NT vienetai pirkėjai neturi galimybės iš anksto, prieš pirkdami objektus, per protingą terminą patikrinti, kad NT vienetas nebus įtrauktas į Inventorių dėl to, kad vietos bendruomenei jis pasirodė svarbus ar „įdomus“;
- vii. Valstybė neužtikrina, kad viešojo sektoriaus subjektų – valstybės, savivaldybių, jų kontroliuojamų įmonių ir organizacijų – parduodami NT vienetai, būtų išleidžiami į rinką aiškiai įvardinus jų paveldosauginį statusą, t.y. ar objektas gali būti įrašytas į kultūros vertybių registrą. Dėl to viešieji subjektai ne visada gauna maksimalią objekto kainą, o privatūs subjektai verčiami prisiimti riziką, kurios jie negali įvertinti ir kontroliuoti;

Atsižvelgiant į išdėstytą informaciją, Komisija bendru sutarimu konstatuoja, kad šiame rašte aprašytas ydingas reglamentavimas sukuria sąlygas perteklinei biurokratijai, teisiniam netikrumui, perteklinei diskrecijai, dėl ko reguliavimas trukdo verslui kurti vertę Lietuvoje.

Komisija prašo:

1. Panaikinti automatinį objektų įrašymą į Inventoriaus sąrašą be išsamios analizės ir pagrindimo. Nustatyti, kad subjektas, teikiantis prašymą dėl NT vieneto įrašymo į Inventorių, pateiktą išsamų pagrindimą, kaip prašomas įtraukti NT vienetas atitinka Kriterijų apraše nurodytus kriterijus;
2. Nustatyti NT vieneto savininko individualaus informavimo apie įrašymą į Inventorių, tvarką (skelbimai laikraščiuose arba internete nėra tinkamas informavimas);
3. Numatyti teisę ir galimybę NT vieneto savininkui per 30 kalendorinių dienų pateikti prieštaravimus ir paaiškinimus dėl objekto įtraukimo į Inventoriaus sąrašą ir

- Inventoriaus tvarkytojo teisę šalinti objektą iš Inventoriaus, jei prieštaravimai yra pagrįsti;
4. Nustatyti Inventoriaus vertinimo terminus ir NT vienetų įvertinimo prioretizavimo tvarką, jei NT vienetas išpildo tam tikrus kriterijus (pvz., NT vienetas yra sklype, kuriame inicijuotas detalaus plano keitimas ar planuojama tam tikro dydžio investicija, ar kt.);
 5. Nustatyti tvarką, kuri leistų NT vieneto savininkui pateikti motyvuotą prašymą prioriteto tvarka įvertinti NT vienetą. Šis prašymas turėtų būti argumentuotas (t.y. turi būti aptarta, kaip NT vienetas atitinka arba neatitinka teisės akte numatytus kriterijus (žr. 1 pasiūlymą) ir galėtų būti teikiamas kartu su paaiškinimais (žr. 3–4 siūlymus).
 6. Nustatyti, kad valstybės, savivaldybių, jų kontroliuojamų įmonių ir organizacijų parduodami NT vienetai privaloma tvarka vertinami dėl įtraukimo į Inventorių, o įtraukus į Inventorių – Vertinimo tarybų vertinami prioriteto tvarka ir parduodami tik atlikus įvertinimą.
 7. Numatyti NT vieneto išbraukimo iš Inventoriaus procedūras bei terminus.
 8. Numatyti, kad nusprendus netraukti NT vieneto į Inventorių, jis vėliau į Inventorių arba kultūros vertybių registrą negali būti traukiamas, nebent atrandamos naujos vertingosios savybės, kurios pirminio vertinimo metu nebuvo žinomos ar matomos.

Komisija taip pat konkrečiai KPD prašo:

9. Atsižvelgiant į nepagrįstai ilgą procedūros laiką, **išnagrinėti** Pranešėjo Sklype esančių Pastatų, įtrauktų į Nekilnojamojo turto paveldo Inventoriaus sąrašą, kuriems yra priskirtas Nr. 2306, vertinimo proceso sklandumą ir įvertinti, ar procesas nebuvo dirbtinai vilkinamas.

Komisijos atstovai yra pasiruošę diskutuoti dėl šių siūlymų įgyvendinimo. Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Komisijos pirmininkas



Andrius Romanovskis

Vilius Kriaučiūnas, el.p. vilius@lvk.lt, mob. +37060898408.