

**MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS  
TEISĖS FAKULTETAS  
ADMINISTRACINĖS TEISĖS IR PROCESO KATEDRA**

**LORETA VAIVADIENĖ**

**NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO  
ADMINISTRACINIS TEISINIS REGULIAVIMAS**  
Magistro baigiamasis darbas

**Vadovas  
doc. dr. A. Novikovas**

**VILNIUS, 2009**

**MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS**  
**TEISĖS FAKULTETAS**  
**ADMINISTRACINĖS TEISĖS IR PROCESO KATEDRA**

**NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO**  
**ADMINISTRACINIS TEISINIS REGULIAVIMAS**  
Teisės ir valdymo magistro baigiamasis darbas  
Studijų programa 62601S104

Vadovas  
( ) doc. dr. A. Novikovas  
2009 12

Atliko  
Tvimm07-04 gr. stud.  
( ) L. Vaivadienė  
2009 11 09

**VILNIUS, 2009**

## TURINYS

<b>ĮVADAS .....</b>	<b>6</b>
<b>1. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO SISTEMOS IR REGISTRŲ SĄVEIKOS SAMPRATA IR POŽYMAI .....</b>	<b>12</b>
1.1. Nekilnojamojo turto registravimo samprata, paskirtis ir ypatumai .....	12
1.2. Nekilnojamojo turto registro sistema ir bendrieji registrų sąveikos principai.....	15
1.3. Ryšiai (sąsaja) tarp registrų, registrų sąveikos samprata.....	24
<b>2. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO VEIKLOS REGLAMENTAVIMAS.....</b>	<b>26</b>
2.1. Nekilnojamojo turto registro veiklos reglamentavimas, teisės aktai, jų rūšys.....	26
2.2. Nekilnojamojo turto registro priežiūros institucijos ir jų funkcijos .....	31
2.3. Nekilnojamojo turto registro duomenų teikimas ir naudojimas .....	35
2.4. Nekilnojamojo turto registro duomenų apsauga .....	39
<b>3. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO BŪKLĖ LIETUVOJE IR UŽSIENIO VALSTYBĖSE: TEORIJA IR PRAKTINĖS PROBLEMOS.....</b>	<b>43</b>
3.1. Nekilnojamojo turto registre naudojamų duomenų perkėlimas į elektroninę terpę.....	43
3.2. Nekilnojamojo turto sandorių viešoji elektroninė paslauga (NETSVEP).....	46
3.3. Užsienio valstybių patirtis (Europos šalių nekilnojamojo turto informacinė sistema) ..	53
<b>IŠVADOS.....</b>	<b>57</b>
<b>SIŪLYMAI.....</b>	<b>58</b>
<b>LITERATŪROS SĄRAŠAS .....</b>	<b>59</b>
<b>SANTRAUKA .....</b>	<b>65</b>
<b>SUMMARY .....</b>	<b>66</b>

## LENTELĖS

1 lentelė. Europos šalių nekilnojamojo turto duomenų teikimas per EULIS portalą.....	55
--	----

## PAVEIKSLAI

1 pav. Registrų sistemos struktūra.....	19
2 pav. Funkcijų padalijimas tarp IVPK ir atsakingų registrų tvarkytojų.....	32
3 pav. Nekilnojamojo turto sandorio sudarymo procedūra iki Nekilnojamojo turto sandorių viešosios elektroninės paslaugos (NETSVEP) įdiegimo.....	46
4 pav. Nekilnojamojo turto sandorių sudarymo schema naudojant Nekilnojamojo turto sandorių viešąją elektroninę paslaugą NETSVEP.....	47
5 pav. Pranešimo pasirašymo elektroniniu parašu pavyzdys.....	51
6 pav. Europos šalys prisijungusios ir siekiančios prisijungti prie EULIS.....	53

## ĮVADAS

**Temos aktualumas.** Siekdami užtikrinti aukštą gyventojų pragyvenimo lygį, viešą ir kokybišką valstybės valdymą ir pramonės konkurencingumą, valstybės ir ūkio subjektai naudoja duomenis, kurie būtini jų veiklai vykdyti ir kuriuos valstybės valdymo politika numato viešai registruoti. Valstybės registrų tema - aktuali informacinės visuomenės kūrimo ištakose, be jos apskritai vargu ar galima kalbėti apie efektyvų valstybės valdymą ar informacinių paslaugų teikimą visuomenei ir verslui, tačiau valstybės valdyme organizuojamas duomenų tvarkymas ir jo teisinis reglamentavimas iki informacinių technologijų atsiradimo ir po jų įdiegimo evoliucionuoja žymiai lėčiau negu pačios informacinės technologijos. Nustatyta tvarka užregistruoti objektų duomenys įgauna juridinę galią ir tampa valstybės teisinių reiškinų reguliavimo objektu, svarbiu oficialios informacijos apie šalies objektus šaltiniu, integravimosi į pasaulines informacines sistemas ir Lietuvos įvaizdžio kūrimo pagrindu.

**Temos problematika.** Nekilnojamojo turto registro sistema suprantama, kaip vieninga teisinių, organizacinių, duomenų tvarkymo ir teikimo procedūrų visuma, susieta techniniais, teisiniais ir organizaciniais ryšiais, kuri skirta Nekilnojamojo turto objektų ir teisių į juos įregistravimui bei apskaitai ir duomenų mainams sistemos viduje ir išorėje bei informacijos teikimui suinteresuotiems asmenims. Šio registro sistemos esmė – elementų ir jos grupių jungimasis į vieningą visumą vienodo pobūdžio ryšiais, tuomet atskiri registrai atlikdami jiems nustatytas funkcijas sąveikauja. Taigi sąveika yra vienas iš Nekilnojamojo turto registro sistemos svarbiausių požymių, dėl kurios registrai nebūtų sistema, o tik atskirų registrų „rinkinys“. Taigi pagrindinė problema yra tai, kad *Nekilnojamojo turto registro savalaikis informacijos apsikeitimas su kitais valstybės registrais yra realizuotas nepakankamai*. Nepakankamai subalansuota Nekilnojamojo turto registro sistema turi neigiamos įtakos valstybės registrų integralios sistemos kūrimui ir nagrinėjamo registro veiklai. Nekilnojamojo turto registro duomenys, kurie reikalingi viešojo administravimo institucijoms pavestoms funkcijoms vykdyti, susijusiems registrams teikiami atlygintinai, todėl institucijos atsisako naudotis Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo teikiamomis paslaugomis, o reikalauja iš pirminio šaltinio duomenis ir dokumentus pateikti pakartotinai. Taip skirtinguose valstybės informaciniuose šaltiniuose duomenys renkami pakartotinai, nors pakartotinis duomenų rinkimas iš pirminių šaltinių, viešojo administravimo subjektams, prieštarauja Valstybės registrų įstatyme įtvirtintoms imperatyviosioms normoms. Pakartotinis tapačios informacijos dokumentų rinkimas iš asmenų, nors šie duomenys jau sukaupti valstybės informacinėse sistemose, lemia tai, kad atskiruose registruose apie tą patį objektą duomenys yra

skirtingi ir todėl gali klaidinti informacijos naudotojus. Be to lėšos naudojamos neracionaliai, netaupiai ir duomenų teikėjams sukelia nepatogumus.

Probleminė sritis yra informacinės technologijos, nes jų sparti plėtra leidžia realizuoti naujas galimybes ir tobulinti Nekilnojamojo turto registro sistemą. Tačiau teisinis reglamentavimas vėluoja ir to pasekmė yra vakumas, kuriame veikia socialiniai santykiai, neapibrėžti teisės aktuose. Toks reagavimas į technologinius iššūkius sukelia didelius skirtumus teisės aktų leidyboje ir taip pažeidžiamas teisinis santykių reguliavimo principas. Teisinė sistema turi suformuoti sąvokas ir sukurti teises priemones sąvokose nurodytam reiškiniui identifikuoti. Teisinis reglamentavimas, nukreiptas į elektroninį duomenų tvarkymą, turi ne tik sunorminti registruojamų objektų duomenų tvarkymą, bet ir atsižvelgus į technologines galimybes numatyti šios veiklos efektyvumo didinimą ir tobulinimą. Duomenų tvarkymo reglamentavimas negali būti orientuotas į technologijos galimybes, pirmiausia jis turi užtikrinti Nekilnojamojo turto registro sistemos reikalavimus ir tikslus.

#### **Tyrimo objekto ir dalyko nustatymas.**

**Tyrimo objektas.** Nekilnojamojo turto registro sąveika su kitais valstybės registrais.

**Tyrimo dalykas.** Nekilnojamojo turto registro integrali sistema, kaip teisinė, informacinė, techninė, technologinė ir organizacinė sistema.

#### **Tyrimo tikslo ir uždavinių formulavimas.**

**Tyrimo tikslas.** Atsižvelgiant į magistrų baigiamojo darbo tyrimo objektą bei dalyką, tiesioginis darbo tikslas yra iširti ir įvertinti Nekilnojamojo turto registro sistemos ir sąveikos būklę, jos kūrimo ir funkcionavimo teises, informacines ir organizacines problemas ir pasiūlyti galimus problemų sprendimo būdus.

#### **Tyrimo uždaviniai.**

Tam, kad būtų tinkamai bei visapusiškai pasiektas tyrimo tikslas išsikelsime žemiau nurodytus uždavinius:

1. Susisteminti įvairių mokslo šakų autorių nuomones apie registrų sistemos sampratą bei jos požymius bei, remiantis teoriniais apibrėžimais, apibūdinti Nekilnojamojo turto registro sistemos sampratą, registrų sistemos ir jos elementų pagrindinius požymius bei santykius tarp jų;
2. Išnagrinėti Nekilnojamojo turto registro integralios sistemos kūrimo ir funkcionavimo teises, informacines ir organizacines sąlygas, siekiant nustatyti sąveikos tarp registrų nefunkcionavimo priežastis (ir kitas problemas bei jų priežastis);
3. Išanalizuoti Nekilnojamojo turto registro sąveiką su kitais valstybės registrais bei iširti jos sistemoje naudojamų elektroninių paslaugų būklę.

4. Remiantis atlikta Lietuvos registrų sistemos analize pateikti išvadas ir pasiūlymus dėl nustatytų problemų sprendimo būdų, teisės aktų tobulinimo, kas skatintų e-valdžios šioje sistemoje įgyvendinimą.

**Hipotezės iškelimas.** Nekilnojamojo turto registro sistemoje nėra pilnai ir efektyviai įgyvendintos elektroninės valdžios koncepcijos nuostatos<sup>1</sup>, todėl šioje srityje reikia priimti atitinkamus sprendimus, kurie ne tik įgyvendintų valdžios viziją bet ir pagerintų pačios nekilnojamojo turto administravimo sistemos funkcionavimą.

#### **Pagrindinių sąvokų patikslinimas ir interpretacija.**

Patikslinamos ir interpretuojamos šios sąvokos:

1. Valstybės registras
2. Registrų sąveika
3. Registrų ir informacinių sistemų sąveika
4. Registro objektas
5. Registro objekto registravimas
6. Duomenų tvarkymas
7. Registro tvarkymo įstaiga

1. **Valstybės registras(kadastras)** (angl. *register of state(cadastr)*) – teisiųjų, organizacinių, technologinių priemonių visuma, skirta registruoti įstatymų nustatytus registro objektus, rinkti, kaupti, apdoroti, sisteminti, saugoti bei teikti fiziniams ir juridiniams asmenims registruojamų objektų kiekybinius, kokybinius, geografinius ir kitus duomenis bei dokumentus<sup>2</sup>.

2. **Registrų sąveika** (angl. *interaction of registers*) – pirminio objektų registravimo duomenų naudojimas kituose registruose<sup>3</sup>.

3. **Registrų ir informacinių sistemų sąveika** (angl. *System of register and data base interaction*)- objektų registravimo duomenų, sukauptų pirminiuose ir antriniuose registruose, reguliarus perdavimas į informacinę sistemą. Ši sąvoka aprėpia visus duomenis, kurie iš registro papildomai neapdoroti perduodami į informacinę sistemą, nustačius, kad bet koks tolesnis apdorojimas atliekamas informacinės sistemos priemonėmis<sup>4</sup>.

4. **Registro objektas** (angl. *object of a register*)- registruose registruojami asmenys, veikla, daiktai, daiktų buvimo vieta, daiktinės teisės, teisių suvaržymai, juridiniai faktai,

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 31 d. nutarimas Nr. 2115 “Dėl elektroninės valdžios koncepcijos patvirtinimo“// Valstybės žinios. 2003, Nr. 2-54.

<sup>2</sup> Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas//Valstybės žinios. 1996, Nr.86-2043; 2004, Nr. 124-4488.

<sup>3</sup>Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugpjūčio 22 d. nutarimas Nr. 1332 “Dėl valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijos patvirtinimo”//Valstybės žinios. 2002, Nr. 83-3599.

<sup>4</sup>Ten pat.



dokumentai, teritorijos, kultūros vertybės, intelektinė (pramoninė) nuosavybė, komunikacijų priemonės ir kiti įstatymų nustatyti objektai<sup>5</sup>.

5. **Registro objekto registravimas** (angl. *registration of a register object*) – registro objektui registruoti pateiktų dokumentų įvertinimas, sprendimo registruoti registro objektą priėmimas, registro duomenų suformavimas, įrašymas į registrą ir teisės aktų nustatytais atvejais registravimo pažymėjimo išdavimas<sup>6</sup>.

6. **Duomenų tvarkymas** (angl. *data processing*) – bet kurie su registro duomenimis atliekami veiksmai: duomenų rinkimas, užrašymas, kaupimas, saugojimas, klasifikavimas, grupavimas, jungimas, keitimas (papildymas ar taisymas), teikimas, paskelbimas, naudojimas, loginės ir (ar) aritmetinės operacijos, duomenų paieška, naikinimas ir kiti veiksmai<sup>7</sup>.

7. **Registro tvarkymo įstaiga** (angl. *register processing institution*)- įstatymu ar Vyriausybės nutarimu paskirtas juridinis asmuo, registruojantis registro objektus, tvarkantis ir teikiantis registro duomenis bei dokumentus ir atsakantis už jų saugą<sup>8</sup>.

### **Tyrimo metodai.**

Magistro baigiamajame darbe naudotasi įvairiais tyrimo metodais, kaip tyrimo objekto pažinimo būdais, siekiant visapusiškai išanalizuoti tiriamus reiškinius, pasiekti planingą mokslinį pažinimą.

*Loginis analitinis ir palyginimo* pagrindiniai tyrimo metodai taikyti visų tyrimo uždavinių įgyvendinime.

*Lingvistinis ir sisteminės analizės metodai* taikyti analizuojant „sistema“, „registrų sistema“, „registrų sąveika“, „registrų sąsajos“ ir „susiję registrai“ sąvokas bei šių sąvokų santykį teisiniu aspektu.

*Lyginamosios analogijos metodas* taikytas trimis aspektais: 1) teoriniu požiūriu lyginamos skirtingų mokslo sričių žinios apie sąvoką „sistema“ 2) pozityviosios teisės lygmenyje - analizuojamos Nekilnojamojo turto registro sistemą ir registrus tvarkančių institucijų veiklą reglamentuojančių teisės aktų, programinių dokumentų nuostatos ir kiti aspektai 3) empiriniu lygiu, kai lyginami Nekilnojamojo turto registro sistemos elementai tarpusavyje, taip pat palyginama Lietuvos ir užsienio šalių praktika nekilnojamojo turto ir teisių į jį registravimo srityje. Šio tyrimo metodo taikymas sąlygojo suformuluoti praktinio pobūdžio išvadas apie Nekilnojamojo turto registro sistemos padėtį šalyje.

<sup>5</sup> Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas//Valstybės žinios. 1996, Nr.86-2043; 2004, Nr. 124-4488.

<sup>6</sup> Ten pat.

<sup>7</sup> Ten pat.

<sup>8</sup> Ten pat.

*Dokumentų analizės metodas.* Juo remiantis analizuoti Lietuvos Respublikos (toliau – LR) teisės aktai, reglamentuojantys Nekilnojamojo turto registro sistemos kūrimą ir funkcionavimą, pagrindinius principus. Siekiant nustatyti teisės aktų praktinio įgyvendinimo ypatumus, išanalizuotos Registrų sąrašo ataskaitos apie registrų sistemos būklę, LR Vyriausybės teisės aktai, LR Valstybės kontrolės ataskaitos ir kita medžiaga.

Vertinga informacija gauta taikant *interviu metodą* - vyko pokalbiai su Nekilnojamojo turto registro strategijos įgyvendinime dalyvaujančių institucijų darbuotojais.

Darbo metu taikytas teisinio tyrimo prioritetas, tačiau siekiant visapusiškai įgyvendinti tyrimo uždavinius naudota kitų mokslo šakų (statistikos, kibernetikos, vadybos) metodologija.

**Naudota literatūra ir šaltiniai.** Magistro darbe naudojami tarptautiniai ir Lietuvos Respublikos teisės aktai; Lietuvos ir užsienio teisės su Nekilnojamojo registro sistema susijusi (taip pat ir kitų mokslų) literatūra; internetinių puslapių ir forumų pateikiama informacija ir tekstai; Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir ministerijų interneto svetainių tyrimų, susijusių su registro informacinių sistemų ypatumais bei jų apsauga rezultatai. Darbe cituojamas pagrindinių teisės aktų, pvz. Valstybės registrų įstatymo, Nekilnojamojo turto registro įstatymo, Gyventojų registro įstatymo, Hipotekos registro steigimo įstatymo, Turto arešto aktų registro įstatymo, kontekstas.

**Praktinis pritaikymas.** Darbe pateikta moksliniais ir empiriniais tyrimais pagrįsta Nekilnojamojo turto registro sistemos, jos kūrimo bei funkcionavimo analizė, kuri gali būti naudinga tobulinant tiek visos registrų sistemos, tiek atskirų registrų veiklą.

**Darbo struktūra.** Magistro baigiamąjį darbą sudaro trys skyriai.

**Pirmame magistro darbo skyriuje** sisteminiu požiūriu, naudojant tarpšakinės bendrosios sistemų teorijos metodologiją, nagrinėjama Nekilnojamojo turto registravimo bei registro sistemos samprata, požymiai ir ypatumai, analizuojamos registrų sistemos bendrosios savybės, struktūra, sistemos elementų ryšiai ir jų turinys. Darbe analizuojama įvairių mokslų autorių pateikiama sistemų ir jas apibrėžiančių sąvokų įvairovė, formuluojamas bendras registrų sistemos apibrėžimas. Remiantis šia teorija registrų sistema suskirstyta į keletą dualių klasių ir išskirti pagrindiniai šios sistemos ir jos elementų požymiai. Šiame skyriuje atskleidžiamos LR teisės aktuose vartojamų kategorijų „registrų sistema“, „registrų sąveika“, „susiję registrai“ charakteristikos ir šių kategorijų santykis. Apibendrinant formuluojamas Nekilnojamojo turto registro sistemos apibrėžimas.

**Antrame šio darbo skyriuje** nagrinėjamas nekilnojamojo turto registro teisinis reglamentavimas. Atskleidžiama registrų sistemos valdymo struktūra, analizuojamos funkcijų ir atsakomybės paskirstymo problemos tarp registro tvarkymo institucijų. Analizuojamos registro duomenų teikimo ir naudojimo sąlygos, šių duomenų apsauga. Aptiriamos techninės ir

organizacinės saugos priemonės, kad būtų apsaugoti registro duomenys bei informacija, kad nebūtų sutrikdyta registro veikla.

*Trečiajame magistro darbo skyriuje* analizuojama Nekilnojamojo turto registro sąveika tarp registrų išskiriamos teisinės, informacinės ir organizacinės problemos, kliudančios užtikrinti sąveiką tarp registrų. Šioje dalyje apibūdinamos nerealizuotos sąveikos pasekmės – pakartotinis duomenų rinkimas, neužtikrinamas viešojo administravimo principų– tarnybinio bendradarbiavimo ir “vieno langelio”-įgyvendinimas, dubliavimasis kelių institucijų. Išskiriamos pagrindinių registrų- Nekilnojamojo turto registro, Gyventojų registro bei Hipotekos ir Turto areštų aktų registrų, sudarančių registrų sistemos pagrindą, teisinio reglamentavimo ir funkcionavimo trūkumai, turintys įtakos visos registrų sistemos funkcionalumui. Šioje dalyje taip pat pateikiama trumpa užsienio šalių patirtis, Europos šalių nekilnojamojo turto informacinės sistemos analizė.

Magistro baigiamojo darbo pabaigoje pateikiamos išvados ir pasiūlymai dėl Nekilnojamojo turto registro sistemos tobulinimo, literatūros šaltinių sąrašas, santrauka lietuvių ir užsienio kalba.

# 1. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO SISTEMOS IR REGISTRŲ SAŲVEIKOS SAMPRATA IR POŽYMIAI

## 1.1. Nekilnojamojo turto registravimo samprata, paskirtis ir ypatumai

Dauguma žmonių apie nekilnojamojo turto registravimą, jo egzistavimą sužino tik tuomet, kai pačiam tenka pirkti ar parduoti nekilnojamąjį turtą. Kokia būtų valstybė, jei joje nebūtų vieningos registravimo sistemos, nebūtų įmanoma nustatyti kas kam priklauso, nebūtų galima priversti žmonių sumokėti skolų. Valstybinis reguliavimas yra viena iš valstybinio valdymo funkcijų, jis apibūdinamas ir užtikrinamas valstybės nustatomomis bendrosiomis taisyklėmis, kurių turi laikytis visuomeniniais santykiais susiję subjektai. Nekilnojamojo turto registracija apibūdinama, kaip duomenų formavimui, kompiuteriniam jų kaupimui ir teikimui sukurtas specializuotas procedūrų rinkinys, kuriame derinamas techninis duomenų apdorojimas ir teisiniai duomenų tvarkymo aspektai. Teisinėje literatūroje registravimo procesas vertinamas kaip administracinis procesas, kai fiziniai ir juridiniai asmenys priverstinai patenka į atitinkamų valdymo institucijų administravimo, pagrįsto specialių teisės aktų reikalavimais, sritį ir kaip administracinė teisinė priemonė, kuria kontroliuojama fizinių ir juridinių asmenų veikla, leidžiama arba draudžiama atlikti tam tikrus veiksmus<sup>9</sup>.

Valstybinis fizinių ir juridinių asmenų registravimas yra jų teisinio veiksnio legalumo oficialus pripažinimas ir būdas patvirtinti jų veiksmų teisėtumą, sudarantis sąlygas vesti jų apskaitą ir turėti išsamią, patikimą informaciją apie ekonominės ir kitos veiklos dalyvius, jų pokyčius. Atliekama verslininkų legitimacija, kuri išreiškia jų, kaip subjektų, valstybinę įskaitą, duomenų patikimų visuomeniniu požiūriu, surinkimą, jų būklę, jų atsiradimo teisėtumo kontrolę, galimybę pakeisti ar nutraukti verslininko statusą. Valstybinio valdymo institucijos, remdamasi šia informacija, gali kurti administravimo tobulinimo strategijas, teikti teisės aktų aktualioms problemoms spręsti projektus ir pan.. Tuo tarpu teisėtvarkos institucijoms ši informacija padeda operatyviau išaiškinti teisės pažeidimus<sup>10</sup>.

Dažnai žmonės nekilnojamojo turto registravimą vertina tik kaip fizinį procesą, nesuvokdami jo reikšmės. Tai gali turėti nepageidaujamų pasekmių, jei bus ignoruotos tos pastangos, kurios reikalingos palaikant ir plečiant dabartines nekilnojamojo turto registracijos sistemas.

Nekilnojamojo turto registracijos sistemos siejamos su ekonomiškai ir politiškai pažengusiomis visuomenėmis. Efektyvi nekilnojamojo turto registracija suteikia turto valdymo

<sup>9</sup> Bakaveckas A., Dziegoraitis A., Dziegoraitienė A., ir kt. Lietuvos administracinė teisė. Bendroji dalis:vadovėlis. Vilnius: MRU leidybos centras, 2005.P.215.

<sup>10</sup> Bakaveckas A., Dziegoraitis A., Dziegoraitienė A., ir kt. Lietuvos administracinė teisė. Bendroji dalis:vadovėlis. Vilnius: MRU leidybos centras, 2005.P.214.

garantijas ir leidžia išvengti netikrumo, su kuriuo susiduria turto savininkai ir investuotojai, besinaudojantys turtinėmis teisėmis kaip saugumo garantu. Saugumas skatina finansinę bei ekonominę plėtrą:

Nekilnojamojo turto registracijos garantija skatina kreditavimą. Tik įregistravus nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą, galima įkeisti turtą.

Skolintojai gali naudotis nekilnojamoju turtu, kaip užstatu siekdami užtikrinti skolų gražinimą. Kai yra galimybė gauti patikimą informaciją apie skolininkus ir paskolos užstatą, sumažėja paskolų gavimo ir jų kontrolės išlaidos.

Turto pardavimai ir kiti su juo susiję sandoriai sudaromi saugiai, greitai ir mažomis kainomis.

Nekilnojamojo turto registras steigiamas nekilnojamesiems daiktams, nuosavybės bei kitoms daiktinėms teisėms į šiuos daiktus, šių teisių suvaržymams, įstatymų nustatytiems juridiniams faktams registruoti, oficialiai informacijai apie registre sukauptus duomenis teikti. Nekilnojamieji daiktai, daiktinės teisės į juos, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai laikomi įregistruotais, kai atitinkami duomenys įrašomi į nekilnojamojo turto registrą. Duomenų įrašymo momentu laikomas Centrinio registratoriaus patvirtinimas apie duomenų įrašymą į centrinį duomenų banką. Duomenų įrašymo į centrinį duomenų banką tvarką nustato Nekilnojamojo turto registro nuostatai<sup>11</sup>. Juos tvirtina Vyriausybė.

Registravimas - atitinkamos procedūros, kurių tikslas - nustatyti, ar pateikti dokumentai turi juridinę galią ir ar juose esantys duomenys apibūdina registruojamą nekilnojamąjį objektą, sprendimo registruoti priėmimas, registro duomenų suformavimas ir įrašymas į registrą bei teisės aktų nustatytais atvejais nekilnojamojo turto įregistravimo pažymėjimo išdavimas. Registro objekto juridinė galia reiškia tai, kad atlikus nekilnojamojo daikto registravimą pagal nustatytą teisinį reglamentavimą ir procedūras, visi nekilnojamojo turto registre esantys duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka.

Vadovaujantis Valstybės registrų įstatyme pateikta registro duomenų savoka - „registro duomenys – registruojamą registro objektą apibūdinantys duomenys, surinkti iš registro objektui registruoti pateiktų dokumentų, papildyti registro objekto identifikavimo kodu, susijusių registrų ir registravimo procedūras apibūdinančiais duomenimis“<sup>12</sup>, sprendžiame, kad registro objektą apibūdinantys duomenys renkami iš dokumentų. Dokumentai yra būtini nekilnojamojo turto registro objektui įregistruoti.

<sup>11</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas//Valstybės žinios. 1996, Nr.100-2261;2001, Nr.55-1948.

<sup>12</sup> Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas//Valstybės žinios. 1996, Nr.86-2043; 2004, Nr. 124-4488.

Daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą atsiradimą, juridinius faktus patvirtinantys dokumentai, kuriais remiantis šios teisės, jų suvaržymai bei juridiniai faktai registruojami nekilnojamojo turto registre, yra:

- 1) valstybės institucijos sprendimas;
- 2) teismo sprendimas, nutartis, nutarimas, nuosprendis;
- 3) įstatymų nustatytų institucijų ar pareigūnų sprendimas areštuoti turtą, o įsigaliojus Turto arešto aktų registro įstatymui – turto arešto aktų registro dokumentai;
- 4) nekilnojamojo daikto savininko santuokos, ištuokos, vardo, pavardės pakeitimo, mirties liudijimas;
- 5) paveldėjimo teisės liudijimas;
- 6) teismo pranešimas apie civilinės bylos dėl nekilnojamojo turto registre įregistruoto nekilnojamojo daikto teisinio statuso iškėlimą;
- 7) rašytiniai sandoriai;
- 8) nekilnojamojo daikto pardavimo varžytynėse, aukcione sutartis (aktas);
- 9) kitų valstybės kadastrų ir registrų dokumentai;
- 10) kiti įstatymų nustatyti dokumentai<sup>13</sup>.

Dokumentai, kurių pagrindu prašoma atlikti registraciją, turi būti surašyti įskaitomai, juose turi būti pilni asmenų, susijusių su registracija, vardai, pavardės, pavadinimai, adresai, kodai bei nekilnojamojo daikto, susijusio su registracija, unikalus numeris, kuris suteikiamas Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų nustatyta tvarka<sup>14</sup>. Įregistravimo nekilnojamojo turto registre pagrindu negali būti dokumentai, kuriuose yra ištaisytų, prirašytų, užbrauktų žodžių ir kitų dokumente neaptartų taisyčių, bei pieštuku surašyti dokumentai, taip pat fiziškai sugadinti dokumentai, jei dėl to negalima padaryti vienareikšmės išvados dėl jų turinio. Jei dokumentai atitinka įstatymų keliamus reikalavimus, tuomet jie išnagrinėjami ir priimamas sprendimas įrašyti duomenis į nekilnojamojo turto registro duomenų bazę. Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas, įregistravęs daiktines teises į nekilnojamąjį daiktą, šių teisių suvaržymus, juridinius faktus, asmeniui įteikia arba išsiunčia (prašyme nurodytu adresu) Nekilnojamojo turto registro nuostatų nustatytos formos ir turinio išrašą iš nekilnojamojo turto registro.

Pagrindinis registravimo privalumas - užtikrinama nekilnojamojo turto savininkų ir kitų asmenų teisių į tą turtą ir tų teisių apribojimų valstybinė apsauga saugioje, paprastoje ir ekonomiškoje Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje.

---

<sup>13</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas//Valstybės žinios. 1996, Nr.100-2261;2001, Nr.55-1948.

<sup>14</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas//Valstybės žinios. 2000, Nr. 58-1704; 2003, Nr. 57-2530.

Registruojant nekilnojamąjį turtą ir teises į jį (žemės sklypus, pastatus, butus ir kitas patalpas bei inžinerinius įrenginius):

juridiškai įforminama nuosavybės ar naudojimo teisė;

įrašomi duomenys apie disponavimo nekilnojamoju turtu apribojimus bei nekilnojamojo turto savininko prievolės;

garantuojamas sandorių konfidencialumas;

sudėtingi dokumentai pakeičiami paprastomis formomis;

lengviau sprendžiami ginčai;

atsisakoma daugkartinių ir varginančių nuosavybės teisės tikrumo tikrinimų<sup>15</sup>.

Tačiau duomenys dažnai keičiasi, pakeitimų registravimas nekilnojamojo turto registre už atlyginimą neskatina šių duomenų teikėjų kuo skubiau apie juos pranešti registro tvarkymo įstaigoms, todėl registre kaupiami duomenys lieka netikslūs, nepatikimi, o susijusių registrų naudotojai, papildomai naudodami savo išteklius, priversti imtis priemonių dėl tikslų, teisingų duomenų nustatymo, t.y. rinkti duomenis pakartotinai.

## 1.2. Nekilnojamojo turto registro sistema ir bendrieji registrų sąveikos principai

Vienas iš Lietuvos ūkio (ekonomikos) plėtros iki 2015 metų ilgalaikės plėtros prioritetų yra informacinės visuomenės plėtros, naujos ekonomikos ir visuomenei atsiveriančių naujų galimybių, grįstų modernių technologijų panaudojimu, svarba<sup>16</sup>. Jei neveikia valstybės registrų sistema, tai vargu ar galima kalbėti ir apie greitą bei efektyvų pasikeitimą informacija bei informacinių paslaugų tiekimą visuomenei ir verslui.

Sistemos sąvoka bei sisteminis pasaulio pažinimo supratimas pirmiausiai atsirado filosofijoje daugiau kaip prieš šimtą metų iki šios sąvokos naudojimo kituose moksluose ir praktikoje. Sąvoka sistema viena bendriausių filosofijos sąvokų, apibūdinama kaip reiškinių sąsaja, išskirianti juos iš aplinkos kaip savarankišką vientisą darinį<sup>17</sup>. Žodis sistema atkeliavęs iš graikų kalbos ir reiškia visumą sudarytą iš dalių (graikiškai *συστημα*, systēma – sandara, junginys)<sup>18</sup>. Tarptautinių žodžių žodyne pateikiamos kelios šio žodžio „sistema“ reikšmės: planingas, taisyklingas išdėstymas, sutvarkymas, organizacija; [...] bendros funkcijos susietų organų visuma;

<sup>15</sup>Kodėl reikia registruoti nekilnojamąjį turtą ir teises į jį//<http://www.registrucentras.lt/ntr/savininkas/kodel.php> ; prisijungimo laikas: 2009-06-01.

<sup>16</sup>Lietuvos Respublikos vyriausybės 2002 m. birželio 12 d. nutarimas Nr. 853 “ Dėl Lietuvos ūkio(ekonomikos) plėtros iki 2015 metų ilgalaikės strategijos“ //Valstybės žinios. 2002, Nr. 60-2424.

<sup>17</sup> Урманцев Ю.А. Эволюционика или общая теория развития систем природы, общества и мышления.- Пушине, 1988. С. 78 .

<sup>18</sup> Tarptautinių žodžių žodynas// <http://www.zodynas.tk/>; prisijungimo laikas 2009-06-01.

[...] visuomeninė santvarka; organizaciškai sujungtų ūkinių vienetų ir įstaigų visuma [...] <sup>19</sup>. Dabartiniame Lietuvių kalbos žodyne pateikiamos šios žodžio “sistema” reikšmės: ko nors išsidėstymas, tvarka, visuma: [...]; išsidėstymo tvarka, sudarymo principas [...]; ko nors darinys (pagal tikslą, paskirtį, veikimą, nagrinėjimo požiūrį ir pan.) [...]; tvarka, santvarka, sutvarkymas [...]; organizaciniu atžvilgiu susietų įstaigų ar ūkinių vienetų visuma [...] <sup>20</sup>.

Mokslinėje literatūroje sutinkamas pats bendriausias sistemos apibrėžimas: *sistema* – objektas, kurį sudaro ne mažiau kaip du elementai (praktiškai – daugiau nei du) susieti bendro pobūdžio ryšiais<sup>21</sup>. Kai kurie autoriai (A.Ujemovas<sup>22</sup>, M.Mesarovič, J.Takachara<sup>23</sup>, V.Sadovskis<sup>24</sup>) *sistemą* apibūdina kaip savitarpio priklausomybės ryšiais susietus sistemos elementus, santykinai sudarančius išbaigtą visumą. Taigi šioje sampratoje yra jau trys komponentai, sudarantys sistemą: elementai, ryšiai, visuma. Visuma reiškia, kad sistema yra sąlyginai savarankiška (funkcionavimo aspektu) erdvė.

Taigi sistemų ir jas apibrėžiančių sąvokų įvairovė labai didelė, todėl norint išskirti sistemai būdingas savybes ir požymius būtina sistemas klasifikuoti, grupuoti.

Teoriniu aspektu sąlyginai galime nagrinėti Nekilnojamojo turto registro sistemos ir integralios registrų sistemos sampratas. Atsižvelgiant į lingvistinę žodžio „sistema“ prasmę<sup>25</sup> – ko nors išdėstymas, tvarka, visuma – analizuosime Nekilnojamojo turto registro sistemą, kaip vienerūšių objektų išdėstymą, elementų visumą. Integralią registrų sistemą, pagal lingvistines prasmes „ko nors darinys (pagal tikslą, paskirtį ir veikimą ir pan. )”<sup>26</sup> bei kaip organizaciniu atžvilgiu susietų vienetų visumą.

Valstybės registrų įstatymo 2 str. 3 dalyje apibrėžta integrali valstybės registrų sistema nurodant, kad ši sąvoka toliau įstatyme vartojama sutrumpintai, kaip registrų sistema. Pagal Valstybės registrų įstatymo 2 str. “integrali valstybės registrų sistema (toliau – registrų sistema) – tarpusavyje susijusių valstybės registrų visuma“. Taigi šioje įstatymo definicijoje turime tris sistemos komponentus: 1) sistemos elementus – registrus, 2) ryšius tarp elementų – sąsaja tarp valstybės registrų; 3) visumą. Nekilnojamojo turto registro įstatyme šio registro paskirtis nurodoma, kaip nekilnojamiesiems daiktams, nuosavybės bei kitoms daiktinėms teisėms į šiuos daiktus, šių

<sup>19</sup> Ten pat.

<sup>20</sup> Dabartinės lietuvių kalbos žodynas// <http://www.lki.lt/dlkz/>; prisijungimo laikas 2009-06-01.

<sup>21</sup> Урманцев Ю.А. Общая теория систем – состояние, приложения, перспективы развития // Система, симметрия, гармония. – М.: Мысль, 1987. С. 38.

<sup>22</sup> Уемов А.И. Системный подход и общая теория систем. – М.: Мысль, 1978. С.22-23.

<sup>23</sup> Месарович М., Такахара Я. Общая теория систем: Математические основы /Пер. с англ. под ред. С.В. Емельянова. – М.: Мир, 1987. С.30-57.

<sup>24</sup> Садовский В.Н. Основания общей теории систем: Логико–методологический анализ. – М.: Наука, 1974. С. 37.

<sup>25</sup> Dabartinės lietuvių kalbos žodynas// <http://www.lki.lt/dlkz/>; prisijungimo laikas 2009-06-01.

<sup>26</sup> Ten pat.



teisių suvaržymams, įstatymų nustatytiems juridiniams faktams registruoti, oficialiai informacijai apie registre sukauptus duomenis teikti.

Analizuojant Valstybės registrų įstatymą sąlyginai galima klasifikuoti registrus, kurių visuma sudaro registrų sistemą:

1. Valstybės registrai:
  - a) pagrindiniai registrai,
  - b) nepagrindiniai registrai.
2. Žinybiniai registrai.

Valstybės registrų įstatymo 2 str. nustatyta, kad:

Valstybės registras (kadastras) (toliau – registras) – teisinių, organizacinių, technologinių priemonių visuma, skirta registruoti įstatymų nustatytus registro objektus, rinkti, kaupti, apdoroti, sisteminti, saugoti bei teikti fiziniams ir juridiniams asmenims registruojamų objektų kiekybinius, kokybinius, geografinius ir kitus duomenis bei dokumentus.

Žinybinis registras – teisinių, organizacinių, technologinių priemonių visuma, skirta registruoti valstybės ar savivaldybės institucijos ar įstaigos sprendimu nustatytus registro objektus ir tvarkyti registro objektų registravimo duomenis<sup>27</sup>.

Taigi kiekvienas valstybės registrų sistemą sudarantis registras yra savarankiška sistema turinti tris komponentus – 1) elementus – teisinės, organizacinės ir technologinės priemonės, 2) šių priemonių visuma, 3) tikslai, kuriems sukurta sistema, 4) ryšiai tarp sistemos elementų.

Analizuojant Valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategiją išskiriamos šios registrų rūšys, kurių visuma sudaro registrų sistemą :

- *Pirminiai registrai* – registrai, kuriuose pirmą kartą registruojami objektai; suteikiamas unikalus identifikavimo kodas; sukaujami registravimo duomenys, kurie teikiami kitiems registrams, informacinėms sistemoms.
- *Antriniai registrai* – registrai, kuriuose registruojami papildomi duomenys, papildantys pirminiame registre sukauptus duomenis<sup>28</sup>.

Toks skirstymas logine prasme yra neteisingas, nes, kaip bus analizuojama tolimesniuose skyriuose, vienas iš integralios registrų sistemos principų yra tas, kad duomenys registre turi būti registruojami vieną kartą, o kitiems registrams šie duomenys perduodami per sąveiką tarp registrų („sąveika - pirminio objektų registravimo duomenų naudojimas kituose registruose), t.y. visais atvejais registruojant duomenis registre jis yra pirminis.

<sup>27</sup>Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 86-2043; 2004, Nr.124-4488.

<sup>28</sup>Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugpjūčio 22 d. nutarimas Nr. 1332 “Dėl valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijos patvirtinimo” // Valstybės žinios. 2002, Nr. 83-3599.

Minėtoje strategijoje taip pat išskiriamos šios dvi registrų grupės:

- *Pagrindiniai registrai* – Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatyme nustatyti registrai, kuriuose registruojami svarbiausieji šalies objektai<sup>29</sup>. Atkreiptinas dėmesys, kad nagrinėjamas Nekilnojamojo turto registras priklauso pagrindinių registrų sąrašui. *Svarbiausieji registrai* – registrai, kurių duomenys naudojami daugumoje registrų, informacinių sistemų ir kurie sudaro valstybės registrų integralios sistemos pagrindą<sup>30</sup>.

Pagal turinį šios dvi registrų grupės, autoriaus nuomone, yra panašios. 2004 m. priimtoje naujojoje Valstybės registrų įstatymo redakcijoje svarbiausių, pirminių ir antrinių registrų sąvokos nėra, yra įtvirtinta pagrindinių registrų sąvoka. Valstybės registrų įstatymo 2 str. pagrindiniai registrai apibrėžiami, kaip registrai, kurių duomenys naudojami kituose registruose. Remiantis loginiu dualiu skirstymu, kiti registrai, kurių duomenys nėra naudojami kituose registruose, turėtų būti nepagrindiniai registrai. Tačiau tokios sąvokos Valstybės registrų įstatyme nėra, yra „susijusių registrų“ sąvoka tai „registrai, kurie objektui apibūdinti, be savo duomenų naudoja kito registro duomenis“<sup>31</sup>. Kiti, nepagrindiniai registrai, yra susiję su pagrindiniais registrais, nes naudoja šių registrų duomenis.

Taigi visiems registrų sistemą sudarantiems elementams – registrams yra bendri šie požymiai:

- tikslas – registruoti objektus;
- paskirtis – kaupti ir teikti registro duomenis naudotojams, vykdyti duomenų mainus su kitais registrais ir informacinėmis sistemomis;
- teisiniai aspektai – registrai kuriami ir funkcionuoja pagal teisės aktų nustatytą tvarką;
- informaciniai aspektai - registrai tvarkomi naudojant informacines priemones;
- organizaciniai aspektai - registrai tvarkyti nustatyta organizacinė struktūra.

Pagal bendrus registrų sistemos požymius galime apibendrinti ir Nekilnojamojo turto registro sistemos požymius:

- kurios tikslas yra registruoti nekilnojamojo turto objektus;
- paskirtis – nekilnojamiesiems daiktams, nuosavybės bei kitoms daiktinėms teisėms į šiuos daiktus, šių teisių suvaržymams, įstatymų nustatytiems juridiniams faktams registruoti, oficialiai informacijai apie registre sukauptus duomenis teikti;
- teisiniai aspektai – Nekilnojamojo turto registras kuriamas ir funkcionuoja pagal teisės aktų nustatytą tvarką;

<sup>29</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugpjūčio 22 d. nutarimas Nr. 1332 „Dėl valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijos patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 83-3599.

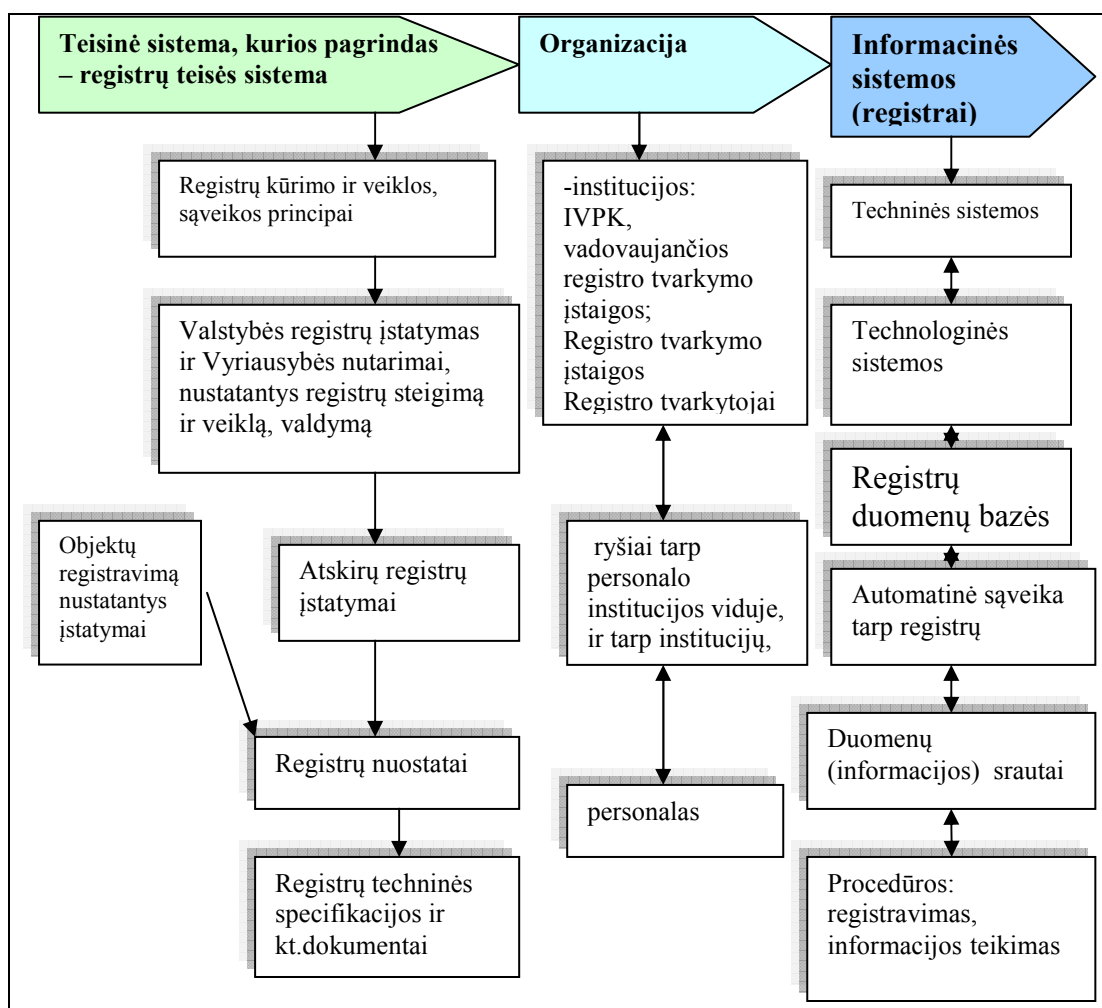
<sup>30</sup> Ten pat.

<sup>31</sup> Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 86-2043; 2004, Nr.124-4488.

- informaciniai aspektai – Nekilnojamojo turto registras tvarkomas naudojant informacines priemones;
- organizaciniai aspektai - registru tvarkyti nustatyta organizacinė struktūra. (Centrinis registratorius ir teritoriniai registratoriai).

Kiekvienos sistemos esmė – elementų ir jų grupių jungimas į vieningą visumą vienodo pobūdžio ryšiais. Kuomet vienaip ar kitaip sugrupuoti elementai sujungiami tokiais ryšiais, susiformuoja sistemos struktūra. Akivaizdu, kad struktūros apibūdinimas beveik analogiškas sistemos apibūdinimui. Todėl sistemų struktūrų nagrinėjimas, pagrindinis jos aspektas. Nežinant sistemos struktūros, kitų jos parametrų (pvz. procesų) nagrinėjimas neturi prasmės.

Pagal registrų sistemą sudarančių elementų – registrų savybes ir ryšių tarp registrų turinį (registrų sąveiką) registrų sistema yra tiek informacinė (technologinė ir techninė), tiek teisinė, tiek organizacinė sistema su jai būdinga hierarchine struktūra (žr. 1 pav.).



1 pav. Registrų sistemos struktūra

Viena iš registrų sistemos posistemų – registrų teisinė sistema, kurią sudaro registrų teisės sistema (registrų kūrimo ir veiklos principai, registrų sąveikos principai, teisės aktai reglamentuojantys visos registrų sistemos kūrimo ir veiklos principus bei atskirų registrų steigimą ir veiklą reglamentuojantys teisės aktai), teisėsaugos institucijos (teismai) ir ikiteisminio ginčų, kylančių nagrinėjimo institucijos – bei kiti šios sistemos elementai. Registrus iš kitų informacinių sistemų išskiria tai, kad jų steigimo, duomenų formavimo, duomenų teikimo, kitos registro funkcionavimo procedūros yra labiau reglamentuotos. Pavyzdžiui, valstybės registrų steigimą ir funkcionavimą nustato įstatymai, valstybės registro nuostatus paprastai tvirtina Vyriausybė, o informacinių sistemų steigimo procedūrą nustato Valstybės informacinių sistemų steigimo ir įteisinimo taisyklės<sup>32</sup>, o nuostatus tvirtina institucija, kurios poreikiams ir yra sukurta informacinė sistema. Informacinės sistemos nuostatuose duomenų kaupimo bei kitos procedūros neregamentuojamos. „Informacinės sistemos nuostatai – dokumentas, kuriame pateikta pagrindinė informacinę sistemą apibūdinanti informacija, pagrindžianti informacinės sistemos reikalingumą“<sup>33</sup>.

Pagal Bendrosios sistemos teorijos bendrųjų sistemos savybių skirstymą į keletą dualių klasių registrų sistema yra didžioji – ją sudaro daugiau kaip 60 registrų<sup>34</sup>, tai ir sudėtinga sistema, kaip jau minėta ji tiek informacinė (techninė ir technologinė), teisinė ir organizacinė (socialinė) sistema, todėl jai analizuoti reikalinga taikyti įvairių mokslų metodus ir turėti įvairių sričių žinių. Registrų sistema ne statinė, o dinaminė sistema – jos visuma nuolat keičiasi – registrai reorganizuojami, jungiami, likviduojami, įsteigiami nauji registrai, atsiranda naujų ryšių tarp registrų.

Nekilnojamojo turto registro sistema yra atvira sistema – ji sudaro registrų sistemos branduolį. Šio registro duomenys naudojami daugelyje kitų registrų ir informacinių sistemų. Todėl būtent jo funkcionavimo kokybė lemia šalies informacinės struktūros efektyvumą. Pagal Valstybės registrų įstatymo 4 str. registrų duomenys turi būti tinkami naudoti visoje Lietuvos Respublikos informacinėje infrastruktūroje ir tarptautiniuose registruose. „Realūs registruojamų objektų ryšiai išreiškiami per registrų integravimą, informacijos mainus tarp registrų bei tarp registrų ir valstybės

<sup>32</sup>Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. balandžio 19 d. nutarimas Nr. 451 „Dėl valstybės informacinių sistemų steigimo ir įteisinimo taisyklių patvirtinimo // Valstybės žinios. 2004, Nr. 58-2061 .

<sup>33</sup>Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. balandžio 19 d. nutarimas Nr. 451 „Dėl valstybės informacinių sistemų steigimo ir įteisinimo taisyklių patvirtinimo // Valstybės žinios. 2004, Nr. 58-2061 .

<sup>34</sup>Elektroninių viešųjų paslaugų siekiamo modelio aprašymas//

[http://epp.ivpk.lt/epp/Dokumentai/IVPK\\_elmodelis\\_siekiamasV1.pdf](http://epp.ivpk.lt/epp/Dokumentai/IVPK_elmodelis_siekiamasV1.pdf); prisijungimo laikas: 2009-06-01.

institucijose funkcionuojančių informacinių sistemų. Tokiu būdu sukuriama bendra informacijos sistema, apimanti registrus ir informacines sistemas”<sup>35</sup>.

Nekilnojamojo turto registro sistema yra valdoma ir tikslinga sistema. Registro sistemos organizacinė struktūra yra hierarchinė – institucijos: IVPK prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės, koordinuojantis visos registrų sistemos kūrimą, vadovaujančiosios registro tvarkymo įstaigos, koordinuojančios ir kontroliuojančios savo valdymo srities registro kūrimą ir veiklą, ir registro tvarkymo įstaigos susietos vertikaliais ryšiais. Be to, tarp atskirų registro tvarkymo įstaigų egzistuoja ir horizontalūs ryšiai (duomenų mainai, duomenų tikslinimas ir kiti ryšiai). Nekilnojamojo turto registro sistema – socialinė sistema – be žmonių tikslingos veiklos joje sistema nefunkcionuotų.

Bendroji sistemų teorija taip pat išskiria dvi dualias sistemų klases – 1) sistemas, turinčias branduolį ir 2) sistemas, jo neturinčias. Šis skirstymas kilęs iš biologijos mokslo, bet kai kurie autoriai (pvz. L.Bertalanffy) tokį klasifikavimą taiko ir kitoms sudėtingoms sistemoms (tokioms kaip socialinės sistemos ir kt.). Šio darbo autoriaus nuomone toks skirstymas tinka taip pat ir Nekilnojamojo turto registro sistemai.

Valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijos 33.8.1.p numatyta, kad registrų sistemos branduolį sudaro svarbiausieji šalies registrai, o svarbiausieji registrai, kaip jau buvo minėta, savo turiniu yra tapatūs pagrindiniams registrams, kuriems ir priklauso nagrinėjamas Nekilnojamojo turto registras.

Valstybės registrų įstatymo 3 str. nustatyti pagrindiniai registrai:

- 1) juridinius asmenis registruojantis registras;
- 2) gyventojus registruojantis registras;
- 3) nekilnojamąjį turtą ir teises į jį registruojantis registras;
- 4) objektų, kurių geografinė padėtis nesikeičia, adresus registruojantys registrai;
- 5) teisės aktus registruojantys registrai;
- 6) daiktų ir turtinių teisių įkeitimą registruojantis registras.

Valstybės registrų įstatyme išskirti du registrų sistemos pagrindai. Registrų sistemos pagrindą pagal Valstybės registrų įstatymo 4 str. apibrėžimą sudaro: pagrindiniai registrai, kurių duomenys naudojami susijusiuose registruose (4 str. 1d.) 4 straipsnio 2 dalyje nustatoma, kad „registrų sistemos pagrindas yra registrų sąveika“ ir to paties straipsnio 3 dalyje nustatoma kaip ši sąveika palaikoma: „susijusių registrų nuostatų ir duomenų teikimo sutartyje nustatyta tvarka ir

<sup>35</sup>Registrų pristatymas vyriausybės komisijoje//[http://www3.lrs.lt/docs3/kad4/W3\\_VIEWER.ViewTheme-p\\_int\\_tv\\_id=1430&p\\_kalb\\_id=1&p\\_org=0.htm](http://www3.lrs.lt/docs3/kad4/W3_VIEWER.ViewTheme-p_int_tv_id=1430&p_kalb_id=1&p_org=0.htm); prisijungimo laikas:2009-06-01.

sąlygomis perduodant, atnaujinant duomenis ar jais keičiantis, gautiems iš susijusių registų duomenims koduoti naudojant tų registų suteiktus objektų unikalius identifikavimo kodus“.

Nekilnojamojo turto registro ir kitų registų keitimosi duomenimis tvarką nustato šių registų nuostatai, bei atskiri šių registų tvarkytojų susitarimai, pvz. Nekilnojamojo turto registro centrinis duomenų bankas, pasikeitus įkeisto nekilnojamojo daikto duomenims nekilnojamojo turto registre, taip pat gavęs hipotekos teisėjo arba Centrinio hipotekos registro paklausimą, Nekilnojamojo turto registro nuostatų nustatyta tvarka ne vėliau kaip per 24 valandas perduoda duomenis apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį statuso pasikeitimą Centriniam hipotekos registrui.

Valstybės registų įstatyme yra išskirti du registų sistemos pagrindai – pagrindiniai registrai ir sąveika tarp registų. Taigi sistemiškai analizuojant Valstybės registų įstatymo straipsnius, galima daryti išvadą, kad integralios registų sistemos branduolį turi sudaryti pagrindiniai registrai, tačiau pagal įstatymo nuostatą registrai gali naudoti ir kitų registų duomenis, taigi jie sąveikauja ir su kitais ne pagrindiniais registrais. Taigi, remiantis Valstybės registų įstatymo 2 str. ir 4 str. nuostatomis, integralios valstybės registų sistemos elementai yra pagrindiniai ir kiti, su pagrindiniais registrais susiję, registrai. Sistemiškai analizuojant Valstybės registų įstatymo straipsniuose (2 str. ir 4 str.) pateiktus apibrėžimus galėtume daryti išvadą, kad valstybės integrali registų sistema yra tarpusavyje sąveikaujančių pagrindinių ir kitų (minėto įstatymo 2 str. nepriskirtų pagrindiniams) valstybės registų visuma. Tačiau iš Valstybės registų įstatymo 2 str. pateiktos integralios valstybės registų sistemos apibrėžimo tampa neaišku, ar žinybiniai registrai, kurie šio įstatymo yra išskirti į atskirą registų grupę priskirtini integraliai valstybės registų sistemai, ar ne. Iš vienos pusės žinybiniai registrai dažniausiai naudoja pagrindinių registų duomenis ir tokiu būdu yra su jais susiję, o sąveika tarp registų Valstybės registų įstatymo 3 str. yra apibrėžta kaip registų sistemos pagrindas.

Atkreiptinas dėmesys, kad žinybinių registų sąvoka atsirado tik nuo 2006 metų įsigaliojusioje naujoje Valstybės registų įstatymo redakcijoje. Vienintelis požymis, skiriantis valstybės ir žinybinio registro sąvokas, įtvirtintas Valstybės registų įstatymo 2 str. – teisės akto, kuriuo nustatoma pareiga registruoti objektus forma. Jei tai įstatymas – privalu kurti valstybės registrą, jei valstybės ar savivaldybės institucijos sprendimu (pvz. ministro įsakymu) tai bus žinybinis registras. Toks valstybinio registro apibrėžimas neatspindi valstybinio registro ekonominės ir socialinės svarbos valstybei ir pagal tokį vienintelį požymį sukurto registro statusas–valstybinis neretai yra abejotinas.

Kaip pažymėjo A.Vaišvila „definicinės teisės normos apibrėžia teisės sąvokas – atskleidžia esminius jų požymius [...] Teisės sąvokos [...] norminė apibrėžtis yra privaloma kiekvienu atveju,

kai ši sąvoka vartojama tiek kuriant, tiek taikant teisės aktus<sup>36</sup>. Taigi valstybinio ir žinybinio registro sąvokos neapibrėžtumas gali sąlygoti skirtingas interpretacijas kuriant registrų steigimą ir veiklą nustatančius teisės aktus ir juos taikant.

Valstybės kontrolė 2007 m. gruodžio 13 d. ataskaitoje “Valstybinių registrų administravimas” pažymėjo<sup>37</sup>, kad registro sąvoka Valstybės registrų įstatyme yra neapibrėžta ir rekomendavo Vyriausybei tobulinti teisinį reglamentavimą, aiškiai apibrėžiant valstybės ir žinybinio registro sąvokas ir nustatant šių registrų pagrindinius kūrimo principus (kriterijus), atsižvelgiant į registruojamų objektų skaičių, ekonominę, socialinę svarbą ir kitas svarbias aplinkybes.

Auditoriai nustatė, kad vienintelis požymis – teisės akto forma – yra nepakankamas apibrėžiant registro sąvoką, lemiančią sprendimus dėl valstybės arba žinybinio registro įsteigimo. „Įstatymu institucijos įpareigojamos kurti registrus, neįvertinus įstatymuose numatytų registruoti objektų skaičiaus, ekonominės, socialinės svarbos ir kitų svarbių aplinkybių dėl ko atsirandą šios neigiamos pasekmės:

1. Vienos institucijos yra tos nuomonės, kad kurti registrą yra netikslinga ir, siekdamas taupyti išteklius, nekuria registrų dėl šių priežasčių:

- Nustatyta atveju, kai atskiras registras nekuriamas, nes jo duomenys jau yra sudėtinė kitos informacinės sistemos dalis ir jo atskyrimas nuo funkcionuojančios sistemos pareikalautų papildomų išteklių.

2. Kitos institucijos, siekdamas nepažeisti Valstybės registrų įstatymo ir Vyriausybės nustatytos registro kūrimo tvarkos:

- Inicijuoja įstatymo, nustatančio objekto registravimą, pakeitimą ir išnykus teisiniui pagrindui nekuria registro.[...]
- Teisės aktų nustatyta tvarka inicijuoja valstybės registro įsteigimą, nors duomenys jau tvarkomi informacinėje sistemoje<sup>38</sup>.

Išanalizavus bendrąją registro sistemos sampratą, galima apibūdinti Nekilnojamojo turto registro sistemą - kaip vieningą teisinių, organizacinių, duomenų tvarkymo ir teikimo procedūrų visumą, kuri skirta Nekilnojamojo turto objektų ir teisių į juos registravimo organizavimui, registravimo duomenų tvarkymui ir panaudojimui.

<sup>36</sup> Vaišvila A. Teisės teorija. Vilnius: 2000. P. 231.

<sup>37</sup> Valstybinio audito 2007 m. gruodžio 13 d. ataskaita Nr. VA-40-3P-16 “Valstybinių registrų administravimas”.

<sup>38</sup> Valstybinio audito 2007 m. gruodžio 13 d. ataskaita Nr. VA-40-3 “Valstybinių registrų administravimas”.

### 1.3. Ryšiai (sąsaja) tarp registru, registru sąveikos samprata

Sistemos esmė – elementų ir jų grupių (posistemų) jungimas į vieningą visumą vienodo pobūdžio ryšiais. “Bandant informacinėmis priemonėmis atspindėti realius atskirų kategorijų objektų ryšius, tenka juos atvaizduoti per atitinkamų registru sąveiką. Registru sąveika realizuojama panaudojant vieningą objektų identifikavimą, nustatant svarbiausiųjų duomenų teikimo ir kodavimo standartus, sukuriant duomenų teikimo ir atnaujinimo srautus tarp registru, nustatoma informavimo apie pastebėtas registravimo klaidas ir reakcijos į jas tvarka. Taip atskiri registrai, atlikdami jiems nustatytas funkcijas sujungiami į vieningą sistemą, kuri tampa vieninteliu objektyvios informacijos šaltiniu apie šalies nacionalinį turtą, jo būklę ir dinamiką”<sup>39</sup>. Taigi sąveika yra vienas iš registru sistemos požymių, be kurios registrai nebūtų sistema, o tik atskirų registru “rinkinys”.

Valstybės registru įstatymo 2 str. apibrėžiama, kad „susiję registrai – registrai, objektui apibūdinti, be savo duomenų, naudojantys kito registro duomenis“. Registru integralios sistemos kūrimo strategijoje apibrėžiama, kad „susiję registrai – sąveikaujantys du pirminiai arba pirminis ir antrinis registrai, kai vieno registro duomenys naudojami kitame registre“<sup>40</sup>. Registru sąveikos apibrėžimo Valstybės registru įstatyme nėra, Registru integralios sistemos kūrimo strategijoje ji apibrėžiama, kaip pirminio objektų registravimo duomenų naudojimas kituose registruose<sup>41</sup>.

Taigi koks santykis tarp sampratų „susiję registrai“, „sąsaja tarp registru“ ir „registru sąveika“?

Sąveika tarp registru (ryšiai tarp registru) yra vienas iš esminių registru sistemos požymių. Be šio požymio registrai nesudarytų sistemos, o būtų tik atskirų registru “rinkinys”.

Dabartinės lietuvių kalbos žodyne žodis „sąsaja“ apibūdinamas, kaip: „1) atskirų elementų, reiškinių, dalykų ryšys. 2) technikoje – sujungimas susiejimas 3) susaistymas, įpareigojimas. Pareigos sąsaja, susaistymas (J.Jablonskis)<sup>42</sup>. Lietuvių kalbos žodyne žodis „sąveika“ apibūdinamas kaip „ abipusis veikimas“<sup>43</sup>.

Žodis „sąveikauti“ – „1) veikti vienam kitą: kiekviena sistema yra neuždara ir sąveikauja su aplinka; 2) bendradarbiauti“<sup>44</sup>. Žodžių „susijusių“, „susiję“ lietuvių kalbos žodynuose nėra

<sup>39</sup> Andrijauskas K. Lietuvos registru kūrimas – patikima investicija// <http://www.ivpk.lt/main-aktual.php?cat=61&gr=1&n=1>; prisijungimo laikas:2009-06-01.

<sup>40</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugpjūčio 22 d. nutarimas Nr. 1332 „Dėl valstybės registru integralios sistemos kūrimo strategijos patvirtinimo“//Valstybės žinios.2002, Nr. 83-3599.

<sup>41</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugpjūčio 22 d. nutarimas Nr. 1332 „Dėl valstybės registru integralios sistemos kūrimo strategijos patvirtinimo“//Valstybės žinios.2002, Nr. 83-3599.

<sup>42</sup> Lietuvių kalbos žodynas// <http://lkz.mch.mii.lt/Zodynas/Visas.asp>; prisijungimo laikas: 2009-06-01.

<sup>43</sup> Lietuvių kalbos žodynas// <http://www.lkz.lt/startas.htm>; prisijungimo laikas: 2009-06-01.

<sup>44</sup> Lietuvių kalbos žodynas// <http://lkz.mch.mii.lt/Zodynas/Visas.asp>; prisijungimo laikas: 2009-06-01.



pateikiamos, Lietuvių kalbos žodyne yra žodžio „susieti“ reikšmė: 1) surišti 2) surišti , sujungti, susilieti, prisitikti; 3) suteikti bendrumo, sujungti į vienovę<sup>45</sup>.

Autoriaus nuomone pagal turinį bei lingvistinę prasmę žodžiai „sąsaja“ „sąveika“ ir „susieti“ yra vieno proceso – elementų susijungimo į vieningą visumą - sinonimai.

Ryšiai tarp registrų gali būti realizuoti: 1) automatinio būdu – per automatinę sąveiką ir 2) teikiant duomenis popieriniu būdu. Pavyzdžiui, Nekilnojamojo turto ir Turto arešto aktų registrų atveju – pagal Turto areštų aktų registro nuostatus<sup>46</sup> duomenis apie areštuotą turtą perduodami Nekilnojamojo turto registru popieriniu būdu. Taigi praktikoje automatinė registrų sąveika yra realizuojama per automatines sąsajas tarp registrų.

Remiantis lingvistine ir technologine prasme toliau kategorijos „sąsaja“, „sąveika“ ir „susiję registrai“ darbe naudojami kaip žodžiai – sinonimai.

Pagal bendrąją sistemų teoriją ryšiai tarp sistemų ar sistemos elementų gali būti:

- Elementarūs (vienpusiai);
- Kombinuoti (dvipusiai, su grįžtamoju ryšiu).

Taigi Nekilnojamojo turto registro sistemoje ryšiai tarp registrų (registrų sąsaja, sąveika) visada yra kombinuoti, su grįžtamoju ryšiu, net ir tuo atveju, jei registrai neapsikeičia duomenimis, o duomenis vienas registras teikia kitam. Pagal Valstybės registrų įstatymo 4 str. 6 d. „registro tvarkymo įstaiga, susijusio registro duomenyse pastebėjusi klaidas, nedelsdama turi pranešti duomenis pateikusiai registro tvarkymo įstaigai [...]“<sup>47</sup>.

Taigi apibendrinant šį skyrių ir anksčiau išdėstyta informacija bei remiantis bendrąja sistemų teorija galima suformuluoti Nekilnojamojo turto registro sistemos apibrėžimą: *Nekilnojamojo turto registro sistema – vieninga teisinių, organizacinių duomenų tvarkymo ir teikimo procedūrų visuma, susieta techniniais, teisiniais ir organizaciniais ryšiais, kuri skirta Nekilnojamojo turto objektų ir teisių į juos įregistravimui bei apskaitai ir duomenų mainams sistemos viduje ir išorėje bei informacijos teikimui suinteresuotiems asmenims. Registro sistemos esmė - elementų ir jos grupių jungimasis į vieningą visumą vienodo pobūdžio ryšiais, tuomet atskiri registrai atlikdami jiems nustatytas funkcijas sąveikautų. Taigi sąveika yra vienas iš registrų sistemos svarbiausių požymių, dėl kurios registrai nebūtų sistema, o tik atskirų registrų „rinkinys“.*

<sup>45</sup> Lietuvių kalbos žodynas. <http://www.lkz.lt/startas.htm> ; prisijungimo laikas: 2009-06-01.

<sup>46</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000 m. Birželio 5 d. nutarimas Nr. 644 „Dėl Turto arešto aktų registro nuostatų patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2000, Nr.47-1360; 2002, Nr.26-924.

<sup>47</sup> Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr.86-2043; 2004, Nr.124-4488.

## 2. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO VEIKLOS REGLAMENTAVIMAS

### 2.1. Nekilnojamojo turto registro veiklos reglamentavimas, teisės aktai, jų rūšys

Siekiant sukurti vieningos valstybės informacinės sistemos teisinį pagrindą, Lietuvos Vyriausybė priėmė LR Valstybės registrų įstatymą, taip pat eilę nutarimų: „Dėl valstybės registrų duomenų naudojimo ir Valstybės registrų sąrašo nuostatų patvirtinimo“, „Dėl valstybės registrų steigimo, projektavimo, reorganizavimo ir naudojimo“, „Dėl valstybės registrų nuostatų patvirtinimo“, „Dėl tarptautinių klasifikatorių diegimo Lietuvos Respublikoje“, Lietuvos ryšių ir informatikos ministro įsakymu patvirtinta informacijos mainų tarp valstybės registrų ir valstybės informacinių sistemų duomenų teikimo ir naudojimo tvarka.

Registrai yra pagrindinės infrastruktūros elementas, užtikrinantis greitą ir saugų tikslios informacijos pateikimą. Ši informacija yra panaudojama valstybės ar ūkio subjektų valdymui, siekiant užtikrinti aukštą Lietuvos gyventojų pragyvenimo lygį, viešą ir kokybišką valstybės valdymą ir Lietuvos pramonės konkurencingumą. Greita ir patikima registrų informacija, glaudus jų tarpusavio integravimas yra pagrindas įsijungiant į Europos sąjungos informacinę infrastruktūrą, todėl registrai kuriami atsižvelgiant į ES patirtį ir juridines normas<sup>48</sup>.

Nagrinėjant Nekilnojamojo turto registro savalaikį informacijos apsikeitimą tarp registrų, pastaroji sąveika registro nuostatuose nėra reglamentuota privalomai. Todėl, nesant sąveikos tarp registrų, registrus tvarkančios įstaigos pakartotinai reikalauja pateikti dokumentus, kurie jau buvo teikti kitam pagrindiniam registrui, pvz., registruojant juridinio asmens nekilnojamąjį turtą, reikalaujama pateikti juridinio asmens veiklos pažymėjimą, nors tiek Nekilnojamojo turto registrą tiek Juridinių asmenų registrą tvarko ta pati įstaiga Registrų centras, taigi duomenų pakartotinis rinkimas iš pirminių šaltinių prieštarauja Valstybės registrų įstatyme įtvirtintoms imperatyviosioms normoms.

Tuo tarpu viešojo administravimo įstatymas<sup>49</sup> įpareigoja viešojo administravimo subjektus kreiptis į kitas viešojo administravimo įstaigas ir prašyti reikalingos informacijos, kuri yra valstybės registruose, ar kitose valstybės ir savivaldybių informacinėse sistemose, tik pradėjus administracinę procedūrą, pvz., atkuriant nuosavybės teisę į žemės sklypą, kuris yra gyvenamosios paskirties, reikalaujama pateikti nuosavybės teisės į pastatus pažymėjimą iš Nekilnojamojo turto registro centrinės duomenų bazės. Tik tuomet atliekami privalomi veiksmai nagrinėjant asmens paraišką.

<sup>48</sup> Gasilionis A. Kasperavičius R. Nekilnojamojo turto administravimas. Vilnius, 2006.

<sup>49</sup> Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas //Valstybės žinios. 2006, Nr. 77-2975.

Atkreiptinas dėmesys, kad visi duomenys iš Nekilnojamojo turto registro teikiami už atlyginimą. Išimtyms numatytos tik teikiant duomenis mokesčių administravimo bei teisėtvarkos institucijoms jų tiesioginėms funkcijoms vykdyti ir kitais registro nuostatų nustatytais atvejais. Todėl institucijos atsisako naudotis Nekilnojamojo turto registro tvarkymo teikiamomis mokamomis paslaugomis, o reikalauja dokumentus pateikti pakartotinai. Registrų centras neatlygintina keitimasi duomenimis prežiuruoja tuomet, kai ir kito registro duomenys jam yra teikiami neatlygintinai.

Konstitucija nustato pagrindinius institucijų organizavimo ir jų tarpusavio ryšio principus. Ji įtvirtina pagrindines laisves ir teises, taip pat ir nuosavybės teisių į nekilnojamąjį turtą apsaugą. Konstitucija nustato, kas gali įgyti nuosavybės teisę. Kai kurių nacionalinės reikšmės objektų ir daiktų išskirtinė nuosavybės teisė priklauso Lietuvos valstybei<sup>50</sup>.

Civilinis kodeksas, reglamentuoja visus civilinius teisinius santykius, tarp jų ir susijusius su nekilnojamuoju turtu. Civilinis kodeksas įvedė tokias daiktines teises, kaip valdymo, nuosavybės, patikėjimo teisę, servituto, uzufukto, užstatymo teisės, ilgalaikės nuomos<sup>51</sup>. Naujasis civilinis kodeksas panaikino privalomą nekilnojamojo turto ir teisių į jį registraciją, tačiau neįregistruoti sandoriai negali būti panaudoti prieš trečiuosius asmenis. Jei keli asmenys pareiškia savo daiktines teises į tą patį turtą, teisė priklauso tam, kuris pirmasis įregistravo sandorį.

Žemės įstatymas yra pirminis bendrasis įstatymas, reglamentuojantis žemės nuosavybę, jos tvarkymą ir naudojimą, kuris neseniai pakeistas, kad būtų išvengta tų pačių nuostatų dubliavimo civiliniame kodekse ir kituose įstatymuose. Žemės įstatymo<sup>52</sup> pagrindiniai teiginiai, Žemės reformos įstatymas<sup>53</sup> ir Piliečių nuosavybės teisių į išlikusįjį nekilnojamąjį turtą atkūrimo tvarkos ir sąlygų įstatymas nustatė žemės reformos ir nuosavybės teisių į žemę Lietuvos piliečiams atkūrimo tvarką ir siekė sukurti naują žemės tvarkymo ir nuosavybės sistemą, kuri būtų pagrįsta laisvosios rinkos principais. Žemės reformos įstatymas reglamentuoja žemės reformos įgyvendinimą. Jame nustatytos bendrosios žemės pertvarkymo darbų nuostatos ir kriterijai, apibrėžti asmenys, turintys teisę į žemės nuosavybę, nustatyta žemės privatizavimo tvarka.

Valstybės registrų įstatymas<sup>54</sup> nustato valstybės registrų steigimo, tvarkymo, naudojimo ir panaikinimo tvarką, taip pat už jų atnaujinimą atsakingų institucijų teises ir pareigas jų vartotojams. Kiekvieno konkretaus registro įstatymas nustato registruojamus daiktus, kiekvieno registro sudėtį,

<sup>50</sup> Lietuvos Respublikos konstitucija//Valstybės žinios. 1992, Nr. 33-1014.

<sup>51</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas //Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

<sup>52</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymas //Valstybės žinios. 2004, Nr. 28-868.

<sup>53</sup> Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas //Valstybės žinios. 1996, Nr. 69-1735.

<sup>54</sup> Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas//Valstybės žinios. 1996, Nr. 86-2043; 2004, Nr. 124-4488.

duomenų atnaujinimo ir duomenų apie juridinius, fizinius asmenis ir nekilnojamąjį turtą, teikimo sąlygas.

Nekilnojamojo turto registro įstatymas<sup>55</sup> reglamentuoja žemės, pastatų, kito nekilnojamojo turto ir teisių į juos bei juridinių faktų registravimą; apibrėžia Nekilnojamojo turto registro statusą, jo steigimą ir tvarkymą, duomenų ir informacijos teikimą. Jame teigiama, kad Nekilnojamojo turto registras yra viešas; jis garantuoja įregistruotų teisių ir turto apsaugą ir registre įregistruotų duomenų tikslumą; nustato registro duomenų taisymą ir kompensacijos už patirtą žalą išmokėjimą su tam tikromis išimtimis.

Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas<sup>56</sup> reglamentuoja žemės sklypų, pastatų ir kito nekilnojamojo turto duomenų surinkimą, atnaujinimą, nekilnojamojo turto duomenų įrašymo į duomenų bazes tvarką, apibrėžia jo teisinį statusą.

Geodezijos ir kartografijos įstatymas<sup>57</sup> reglamentuoja geodezijos, topografijos ir kartografijos darbus, geografinių informacinių sistemų duomenų bazių kūrimo principus ir jų integralumą, geodezinį pagrindą ir nuosavybės teises į kartografinę medžiagą, valstybės ir vietos savivaldos institucijų bei įmonių, dalyvaujančių žemėlapių gamybos, geodezijos darbų, duomenų surinkimo, duomenų tvarkymo ir naudojimo kartografijos ir geodezijos srityse, teises ir pareigas.

Hipotekos registro įstatymas<sup>58</sup> apibrėžia hipotekos objektus, hipotekos rūšis, įregistravimo ir išregistravimo tvarką, skolų išieškojimą. Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtinti Hipotekos registro nuostatai nustato Hipotekos registro tvarkymą, kurį atlieka Centrinė hipotekos įstaiga. Prieš įregistravimą hipotekas patvirtina teisėjas. Atsižvelgiant į atitinkamos informacijos perdavimą iš centrinės hipotekos įstaigos Registrų centrui, kuris atsakingas už nekilnojamojo turto registro tvarkymą, informacija apie hipotekas įvedama į Nekilnojamojo turto registrą. Tačiau, autoriaus nuomone, numatantis pakartotinis teisinis tyrimas, kai turtas yra įkeičiamas, būtų tikslinga palaiapsniui atsisakyti tokių teismų funkcijų. Teisėjai tikrindami hipotekos informaciją naudoja savo laiką ir kvalifikaciją klausimams, nesusijusiems su teismo procesu. Jei teisėjai nedalyvauja įregistruojant nuosavybės teises į nekilnojamojo turto registrą, logiška, kad to nereikia ir registruojant hipoteką. Vartotojai – tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys daug laiko sugaišta kreipdamiesi į kelias įstaigas: Valstybės įmonės Registrų centrą ir Centrinės hipotekos įstaigą bei teismo ir notaro įstaigas. Akivaizdu, kad tokia sistema nepatogi klientui – dalį laiko ir lėšų būtų galima sutaupyti, tobulinant sistemą ir funkcijas perduodant vienai institucijai.

---

<sup>55</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas /Valstybės žinios.1996, Nr.100-2261; 2001,Nr.55-1948.

<sup>56</sup> Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas//Valstybės žinios. 2000, Nr. 58-1704; 2003, Nr. 57-2530.

<sup>57</sup> Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatymas//Valstybės žinios. 2001, Nr. 62-2226.

<sup>58</sup> Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymas//Valstybės žinios. 1996, Nr.100-2266.

Notariato įstatymas reglamentuoja notarų funkcijas ir veiklą bei profesinę darbo tvarką. Notarai įpareigoti veikti valstybės vardu nustatant neginčytinas fizinių ir juridinių asmenų teises ir juridinius faktus ir garantuoti jų teisinių interesų ir valstybės interesų apsaugą. Šiomet pasirodžiusi Nekilnojamojo turto sandorių viešoji elektroninė paslauga (NETSVEP) sistema kuriama siekiant supaprastinti nekilnojamojo turto sandorių įregistravimą, šį procesą vykdant „vieno langelio“ principu<sup>59</sup>. Pastaroji paslauga aptarta tolimesniame skyriuje.

Vyriausybės politiką atitinkantis Elektroninio parašo įstatymas priimtas 2000 m. Įstatymo pataisos priimtos 2002 m. siekiant jo nuostatas suderinti su ES direktyva dėl elektroninio parašo. Įstatymas pripažįsta ir teisiškai įteisina elektroninį (skaitmeninį) parašą; apibrėžia elektroninio (skaitmeninio) parašo sukūrimo, patvirtinimo ir įsigaliojimo reikalavimus; apibrėžia skaitmeninio parašo vartotojų teises ir įsipareigojimus; reglamentuoja skaitmeninio parašo sertifikavimo paslaugas, kurios priskirtos Registrų centrui ir nustato šių paslaugų teikimo teisinius reikalavimus; apibrėžia elektroninio parašo reguliavimo institucijų pagrindines funkcijas ir teises<sup>60</sup>. Šis įstatymas numato dvejopus elektroninio parašo naudojimo subjektus – tai pasirašantis asmuo ir parašo naudotojas. Pasirašantis asmuo apibūdinamas tik kaip fizinis asmuo, kuris turi parašo formavimo įrangą ir veikdamas savo valia, ir savo arba kito asmens, kuriam jis atstovauja vardu, sukuria elektroninį parašą (Elektroninio parašo įstatymo 2 str. 7 d.), o parašo naudotojas yra asmuo (pagal Elektroninio parašo įstatymo 2 str. 1 d. tai įmonė, neturinti juridinio asmens teisių, fizinis, arba juridinis asmuo), savo veikloje naudojantis elektroninį parašą arba iš kitų asmenų (vėlgi ne tik fizinių asmenų) gaunantis pasirašytus duomenis. Taigi pagrindinis skirtumas – pasirašyti gali tik fizinis asmuo, o parašą naudoti - jau bet kokio teisinio statuso asmenys. Nepaisant to, kad kiekvienas asmuo turi galimybę pasirašyti dokumentus elektroniniu parašu, tačiau, teisės aktai reglamentuojantys valstybės registrus, nenumato pareigos pasirašyti dokumentus elektroniniu parašu bei turėti technines priemones, kurių pagalba būtų kuriama elektroninė informacinė sistema. Todėl siekiant, kad kuriamos elektroninės priemonės nebūtų vien tik deklaratyvios, būtina bendradarbiauti su visomis suinteresuotomis institucijomis, ieškant techninių priemonių, kurios leistų užtikrinti maksimalų elektroninių dokumentų apskaitimą elektroniniais kanalais.

Elektroniniai dokumentai ir elektroninių dokumentų perdavimas Europos Sąjungoje reglamentuojami:

---

<sup>59</sup> Balkevičienė L. Supaprastinta nekilnojamojo turto sandorių sudarymo tvarka//<http://www.registrucentras.lt/naujienos/index.php?mod=news&act>; prisijungimo laikas 2009-04-15.

<sup>60</sup> Lietuvos Respublikos elektroninio parašo įstatymas//Valstybės žinios. 2000, Nr. 61-1827.

1999 m. gruodžio 13 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 1999/93/EB dėl Bendrijos elektroninių parašų reguliavimo sistemos (perkelta į 2000 m. liepos 11 d. Lietuvos Respublikos elektroninio parašo įstatymą):

Valstybės narės užtikrina, kad saugūs elektroniniai parašai, paremti kvalifikuotu sertifikatu ir sukurti saugia parašo formavimo įranga:

- atitiktų parašo teisinius reikalavimus dėl elektronine forma pateiktų duomenų taip pat, kaip rašytiniai parašai atitinka tokius reikalavimus dėl duomenų popieriuje; ir
- būtų leistini kaip įrodymas teisme.

Valstybės narės užtikrina, kad nebūtų panaikinta elektroninio parašo teisinė galia ir jo, kaip įrodymo, leistinumas teisme vien tik dėl to, kad jis:

- yra elektroninės formos arba
- nėra paremtas kvalifikuotu sertifikatu, arba
- nėra paremtas akredituoto sertifikavimo paslaugų teikėjo išduotu kvalifikuotu sertifikatu,
- nėra sukurtas naudojant saugią parašo formavimo įrangą<sup>61</sup>.

Asmenų apsaugą tvarkant asmens duomenis reglamentuoja 1995 m. spalio 24 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 95/46/EB dėl asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo (perkelta į 2008 m. vasario 1 d. naujos redakcijos Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymą):

Asmens duomenys - bet kuri informacija, susijusi su fiziniu asmeniu - duomenų subjektu, kurio tapatybė yra žinoma arba gali būti tiesiogiai ar netiesiogiai nustatyta pasinaudojant tokiais duomenimis kaip asmens kodas, vienas arba keli asmeniui būdingi fizinio, fiziologinio, psichologinio, ekonominio, kultūrinio ar socialinio pobūdžio požymiai.

Asmens duomenys gali būti tvarkomi, jeigu:

- duomenų subjektas duoda sutikimą;
- sudaroma arba vykdoma sutartis, kai viena iš šalių yra duomenų subjektas;
- pagal įstatymus duomenų valdytojas yra įpareigotas tvarkyti asmens duomenis<sup>62</sup>.

Teisinių dokumentų, kurie papildomai reglamentuoja nekilnojamojo turto ir teisių į jį registravimą, sąrašas pateiktas baigiamojo darbo gale, literatūros sąrašė.

<sup>61</sup> 1999 m. gruodžio 13 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 1999/93/EB dėl Bendrijos elektroninių parašų reguliavimo sistemos// <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CONSLEG:1999L0093:20081211:LT:PDF>; prisijungimo laikas:2009-06-12.

<sup>62</sup> 1995 m. spalio 24 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 95/46/EB dėl asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo// <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32008D0393:LT:HTML>; prisijungimo laikas: 2009-06-12.

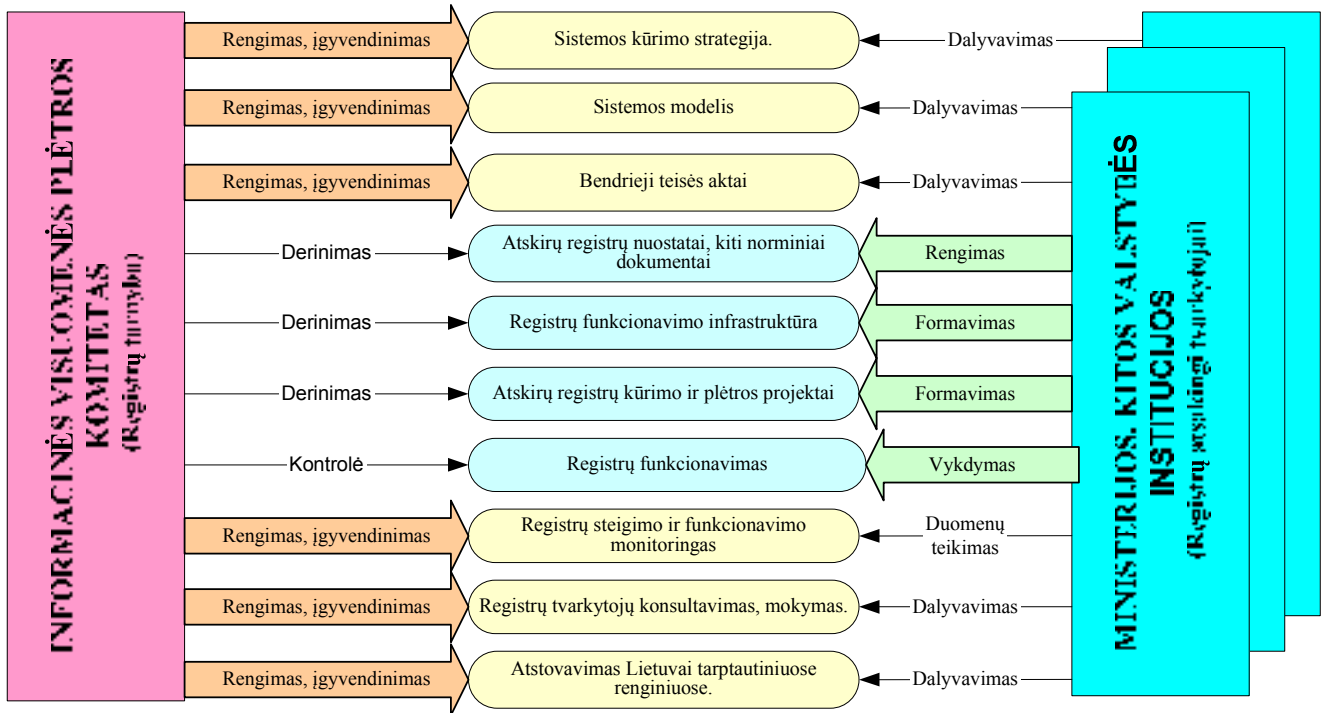
## 2.2. Nekilnojamojo turto registro priežiūros institucijos ir jų funkcijos

Registrų sistemos, tame tarpe ir Nekilnojamojo turto registro kūrimo koordinavimo, metodinio vadovavimo ir priežiūros funkcijas Lietuvos Respublikos Valstybės registrų įstatymas deleguoja Registrų tarnybai:

- tarnyba koordinuoja, metodiškai vadovauja ir prižiūri valstybės registrų projektavimą, diegimą, jų sąveiką ir naudojimą;
- tarnyba tvarko Valstybės registrų sąrašą, kuriame įrašomi duomenys apie registrų steigimą, rengimą ir įteisinimą. Ši tarnyba teikia informaciją apie veikiančius registrus ir apie juose registruojamus duomenis visiems suinteresuotiems asmenims;
- rengia norminių aktų, nustatančių registrų sistemos funkcionavimą, registrų duomenų struktūrą, registrų sąveiką, duomenų teikimą valstybės informacinėms sistemoms, projektus;
- kartu su registrų tvarkymo įstaigomis rengia pasiūlymus projektuoti registrus ir diegti technines bei technologines priemones, reikalingas registrų sistemai funkcionuoti ir sąveikai su valstybės informacinėmis sistemomis<sup>63</sup>.

Valstybės registrų įstatymas Registrų tarnybos skyrimą bei pavaldumą delegavo Ryšių ir informatikos ministerijai. Likvidavus ministeriją, Registrų tarnybos funkcijos perduotos Valdymo reformų ir savivaldybių reikalų ministerijai, o vėliau Vidaus reikalų ministerijai. Migruojant funkcijoms iš vienos ministerijos į kitas iš esmės nebuvo deramai užtikrintas darbų tęstinumas. Pats registrų kūrimas yra decentralizuotas. Ministerijos yra atsakingos už joms priskirtų registrų tvarkymą. Todėl bet kuriai ministerijai vykdant bendro darbų koordinavimo, metodinio vadovavimo bei priežiūros funkcijas iš esmės yra sugretinamos vykdomosios ir priežiūros funkcijos. Esant tokiai situacijai sunku išvengti ir sprendimų žinybiškumo. Registrų tarnybos pagrindinis uždavinys yra užtikrinti, kad registrai funkcionuotų kaip vieninga informacijos apie svarbiausius šalies objektus sistema ir vienodai tarnautų tiek valdžios institucijoms tiek verslui bei visuomenei. Siekiant užtikrinti metodinio vadovavimo ir priežiūros funkcijų nepriklausomumą, tikslinga Registrų tarnybos funkcijas deleguoti Informacinės visuomenės plėtros komitetui prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės (IVPK). Apibendrintas funkcijų padalijimas tarp IVPK ir atsakingų registrų tvarkytojų (ministerijų ir kitų valstybės institucijų):

<sup>63</sup> Registrų tarnyba//<http://www3.lrs.lt/owa-bin/owarepl/inter/owa/U0063316.doc>; prisijungimo laikas 2009-06-01.



2 pav. Funkcijų padalijimas tarp IVPK ir atsakingų registru tvarkytoju

Šaltinis: Registru pristatymas vyriausybės komisijoje, 2008, p.5.

### Uždaviniai komitetui

1. Kartu su ministerijomis atlikti detalią dabartinės registru būsenos analizę, parengti ministeriju reguliavimo sferoje priskirtu registru sukūrimo (sutvarkymo) planus;
2. Parengti valstybės registru integralios sistemos rengimo ir plėtos strategiją;
3. Parengti ir suderinti registru sistemos funkcioavimo (sąveikos) modelį;
4. Organizuoti registru kūrimą bei funkcioavimą reglamentuojančių teisės aktu ir metodiniu dokumentu projektu rengimą;
5. Vykdyti registru steigimo ir funkcioavimo monitoringą;
6. Dalyvauti rengiant ministeriju tvarkomu registru kūrimo ir sąveikos projektus;
7. Vykdyti registru nuostatu, projektu, kitu su registrais susijusių teisės aktu ir norminiu dokumentu ekspertinį vertinimą;
8. Organizuoti Lietuvos registru sąveiką su užsienio šaliu registru informacinėmis sistemomis. Atstovauti Lietuvą tarptautiniuose bendrosios registru tematikos renginiuose;



9. Konsultuoti registru tvarkytojus, organizuoti jų mokymą<sup>64</sup>.

### **Uždaviniai ministerijoms**

1. Rengti ministerijos sferai priskirtų registru kūrimo strategiją, organizuoti jos įgyvendinimą, svarbiausią dėmesį skiriant pagrindiniams registrams;

2. Formuoti registru funkcionavimo infrastruktūrą;

3. Organizuoti ir vykdyti registru kūrimo ir plėtros projektus;

4. Organizuoti registru funkcionavimą;

5. Kontroliuoti registru tvarkytojų veiklą, ypač pabrėžiant duomenų kokybę ir išsamumą<sup>65</sup>.

Nekilnojamojo turto registrą tvarko vadovaujančioji registro tvarkymo įstaiga - Teisingumo ministerija ir registro tvarkymo įstaiga - Valstybės įmonė Registrų centras (nekilnojamojo turto registro tvarkytojas). Teisingumo ministerija rengia įstatymų ir vyriausybės nutarimų projektus, organizuoja teisinės reformos įgyvendinimą, prižiūri tokias institucijas, kaip Valstybės įmonė Registrų centras, Centrinę hipotekos įstaigą, taip pat notarų veiklą. Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas atsako už duomenų, kaupiamų nekilnojamojo turto registre, teisingumą ir apsaugą. Nekilnojamojo turto registro tvarkytoją sudaro centrinis padalinys - Centrinis registratorius ir teritoriniai padaliniai - teritoriniai registratoriai. Kiekvienam registrui paskiriama vadovaujančioji registro tvarkymo įstaiga ir registro tvarkymo įstaiga (įstaigos). Atskirais atvejais gali būti nustatyta, kad registro tvarkymo įstaigos funkcijas vykdo vadovaujančiosios registro tvarkymo įstaigos struktūrinis padalinys. Vadovaujančioji registro tvarkymo įstaiga metodiškai vadovauja registrui ir vykdo kitas registro nuostatuose nustatytas funkcijas.

Nekilnojamojo turto registro tvarkymo įstaiga atlieka šias funkcijas:

- 1) registruoja nekilnojamuosius objektus;
- 2) užtikrina sąveiką su susijusiais registrais;
- 3) teikia duomenis duomenų gavėjams;
- 4) užtikrina tinkamą registro funkcionavimą ir jo duomenų bei dokumentų saugą;
- 5) atlieka kitas registro nuostatuose nustatytas funkcijas<sup>66</sup>.

Vykdydama savo funkcijas Nekilnojamojo turto registro tvarkymo įstaiga:

<sup>64</sup> Registru pristatymas vyriausybės komisijoje// [www3.lrs.lt/owa-bin/owarepl/inter/owa/U0063048.doc](http://www3.lrs.lt/owa-bin/owarepl/inter/owa/U0063048.doc); prisijungimo laikas:2009-06-01.

<sup>65</sup>Ten pat.

<sup>66</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12d. nutarimas Nr. 1129 „Dėl Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2002, Nr.72-3077.;

1) priima iš teikėjo registro duomenis, dokumentus ir jų pakeitimus, tikrina registravimui pateiktus dokumentus, atlieka duomenų techninę ir loginę kontrolę, priima sprendimą registruoti arba atsisakyti registruoti objektą, kaupia, apdoroja, sistemina, saugo, naudoja registro duomenis, taiso registre padarytas klaidas, išduoda registravimo pažymėjimą, ir atlieka kitus duomenų tvarkymo veiksmus, numatytus registro nuostatuose;

2) teikia registro duomenis, registruoja duomenų gavėjus, priima užklausas, jas aptarnauja, tvarko duomenų gavimo ir perdavimo apskaitą, fiksuodama duomenų teikėją, gavėją, perdavimo laiką, turinį ir tikslą;

3) atlieka kitus registro nuostatuose nustatytus veiksmus.

Dalis registro duomenų tvarkymo funkcijų, nesusijusių su sprendimų dėl registravimo priėmimu, Vyriausybės nustatyta tvarka gali būti perduota registro tvarkytojams. Su registro tvarkytojais sudaromos registro duomenų tvarkymo sutartys, kuriose apibrėžiamos perduodamos registro tvarkymo funkcijos, jų įgyvendinimo priemonės, atlyginimas už funkcijų vykdymą bei atsakomybė už netinkamą jų vykdymą. Registro tvarkytojai turi atitikti teisės aktų keliamus reikalavimus bei turėti atitinkamus įgalinimus ar leidimus vykdyti perduodamas registro duomenų tvarkymo funkcijas. Registro tvarkytojai privalo visapusiškai užtikrinti perduotų funkcijų vykdymą bei atsakyti už netinkamą įsipareigojimų vykdymą.

Vadovaujančioji Nekilnojamojo turto registro tvarkymo įstaiga turi:

1) koordinuoti registro tvarkymo įstaigos bei registro tvarkytojų, teritorinių registratorių, darbą bei nustatyta tvarka vykdyti šių įstaigų darbo priežiūrą;

2) rengti ir priimti teisės aktus, susijusius su Nekilnojamojo turto registro tvarkymu ir registro duomenų sauga;

3) organizuoti registro kompiuterinės, programinės, komunikacinės įrangos įsigijimą, nustatyti šios įrangos priežiūros reikalavimus, spręsti registro modernizavimo ir plėtimo klausimus;

4) Vyriausybės nustatyta tvarka pavesti registro tvarkytojams vykdyti dalį registro duomenų tvarkymo funkcijų, nesusijusių su sprendimų dėl registravimo priėmimu;

5) planuoti metinį ir perspektyvinį registro biudžetą;

6) teikti informaciją apie registro veiklą;

7) organizuoti ir koordinuoti registro tvarkymo įstaigų darbuotojų mokymą, rengti mokymo ir kvalifikacijos kėlimo programas, kitus su kvalifikacijos kėlimu susijusius metodinius dokumentus;

8) atlikti kitus registro nuostatuose nustatytus veiksmus.

Vadovaujančioji Nekilnojamojo turto registro tvarkymo įstaiga privalo:

1) užtikrinti tinkamą registro tvarkymo įstaigų darbą;

- 2) vykdyti registro duomenų saugos reikalavimų laikymosi priežiūrą;
- 3) kontroliuoti, kaip vykdomas metinis ir perspektyvinis registro biudžetai;
- 4) nagrinėti registro tvarkymo įstaigų pasiūlymus dėl registro veiklos tobulinimo ir juos apibendrinti;
- 5) užtikrinti, kad registras būtų tvarkomas vadovaujantis šiuo Įstatymu, registro nuostatais ir kitais teisės aktais.

Registro tvarkymo įstaiga turi teisę:

- 1) reikalauti iš duomenų teikėjų, kad duomenys, dokumentai ir jų pakeitimai būtų tinkamai surašyti, pateikti laiku ir atitiktų kitų susijusių registrų duomenis;
  - 2) skirti duomenų teikėjui terminą trūkumams pašalinti, jeigu registro tvarkymo įstaiga nustato, kad registruoti pateikti duomenys ar dokumentai yra netikslūs ar neatitinka teisės aktų nustatytų reikalavimų;
  - 3) nustatyti registro darbo organizavimo principus ir tvarką;
  - 4) atlikti kitus registro nuostatuose numatytus veiksmus.
4. Registro tvarkymo įstaiga privalo užtikrinti:
- 1) nepertraukiamą registro funkcionavimą;
  - 2) registro duomenų atitikimą registro tvarkymo įstaigai pateiktuose dokumentuose nurodytiems duomenims;
  - 3) registro duomenų, gaunamų iš susijusių registrų, nuolatinį atnaujinimą;
  - 4) nustatytą neteisėto, netikslų, neišsamių duomenų arba duomenų pasikeitimų, nedelsiamą ištaisymą, atnaujinimą arba papildymą;
  - 5) registro tvarkymą, vadovaujantis registro nuostatais ir kitais teisės aktais.

### **2.3. Nekilnojamojo turto registro duomenų teikimas ir naudojimas**

Nekilnojamojo turto registro centriniame duomenų banke esantys duomenys yra vieši, išskyrus įstatymų nustatytus apribojimus. Kai kyla ginčas tarp asmenų dėl nekilnojamojo turto registre įregistruoto nekilnojamojo daikto teisių į jį, nė viena iš ginčo šalių negali teisintis nežinodami nekilnojamojo turto registro duomenų. Dokumentų, kuriais remiantis nekilnojamojo turto registre buvo įregistruoti nekilnojamieji daiktai, daiktinės teisės į juos, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai, kopijos motyvuotu prašymu pateikiamos tik :

- 1) teisių turėtojams – asmenims nurodytiems tuose dokumentuose;
- 2) teismams bei teisėsaugos institucijoms;
- 3) mokesčių administravimo subjektams;

4) asmenims, turintiems teisę paveldėti mirusio asmens daiktines teises į nekilnojamąjį turtą.

Registro duomenys teikiami atlygintinai, išskyrus Lietuvos Respublikos Valstybės registru įstatymo ir kitų įstatymų nustatytas išimtis.

Nekilnojamojo turto registro duomenys teikiami:

registro centrinio duomenų banko duomenų pagrindu parengiant ir išduodant:

- pažymą sandoriui apie įregistruotus nekilnojamuosius daiktus ir daiktines teises į juos, šių teisių suvaržymus ir juridinius faktus. Ši pažyma skirta nekilnojamojo turto notariniams sandoriams sudaryti ir atspindi kadastro ir registro duomenų, įrašytų į registro centrinį duomenų banką, būklę pažymos parengimo momentu;
- registro išrašą. Registro išrašas gali būti išduodamas nekilnojamojo daikto savininko ar kito suinteresuoto asmens prašymu gauti informaciją apie įregistruotą nekilnojamąjį daiktą, daiktines teises į jį, šių teisių suvaržymus ir juridinius faktus;
- pažymėjimą. Pažymėjimas išduodamas tik įregistravus nuosavybės ar kitas daiktines teises;
- duomenų bazės išrašą, apimančią visus duomenų bazėje saugomus aktualius duomenis arba jų dalį. Duomenų bazės išrašas teikiamas sutarčių pagrindu tarp registro tvarkymo įstaigos ir duomenų gavėjo. Archyviniai registro duomenys teikiami tik nekilnojamojo daikto savininkui, daiktinės teisės turėtojui ar jų įgaliotam asmeniui bei valstybės teisės saugos ir nacionalinį saugumą užtikrinančioms institucijoms tiek sutarčių pagrindu tarp registro tvarkymo įstaigos ir duomenų gavėjo, tiek vienkartinio paklausimo atveju. Archyvinių duomenų teikimo duomenų gavėjams tvarką nustato Centrinis registratorius;
- žemės sklypo plano, statinio plano (taip pat ir jį išspausdinant), kitų registro ir kadastrinių matavimų bylose esančių dokumentų kopijas;
- kadastrinio žemėlapiu ištrauką;
- kitus informacinius išrašus, suformuotus pagal specializuotus paklausimus.

Sudarant galimybę duomenų gavėjams, turintiems teisę gauti registro centrinio duomenų banko duomenis, šiuos duomenis gauti naudojantis nuotoliniu ryšiu; registro centrinio duomenų banko peržiūros kontrolės sistemos pagrindu išduodant centrinio duomenų banko duomenų peržiūros suvestines. Šių suvestinių rengimo ir pateikimo nekilnojamojo daikto savininkui, daiktinės teisės turėtojui ar jų įgaliotam asmeniui bei valstybės teisės saugos ir nacionalinį saugumą užtikrinančioms institucijoms tvarką nustato Centrinis registratorius.

Registro centrinio duomenų banko duomenų pagrindu parengti duomenys gali būti teikiami duomenų gavėjams, turintiems teisę gauti šiuos duomenis, asmeniškai, paštu ar naudojantis nuotolinio ryšio priemonėmis. Kai registro duomenų pagrindu duomenų gavėjas nori gauti apibendrintus ar susistemintus registro duomenis, jų mašinogramas, registro centrinio duomenų banko (ar jo dalies) įrašus duomenų bazės pavidalu, įvairią statistiką ir analizę, duomenys teikiami pagal sudarytas sutartis su duomenų gavėjais, apskaičiavus išlaidas, susijusias su šių duomenų parengimu ir perdavimu duomenų gavėjui. Duomenų gavėjo pageidavimu registro duomenys gali būti teikiami sąrašo pavidalu (duomenų gavėjui suderinus duomenų pateikimo formą ir turinį su Centrinio registratoriumi). Duomenys ir informacija valstybės registrų (kadastrų, klasifikatorių) tvarkymo įstaigoms ir informacinių sistemų tvarkytojams teikiami, jeigu jų teikimas numatytas teisės aktų nustatyta tvarka patvirtintuose registrų (kadastrų, klasifikatorių) arba informacinių sistemų nuostatuose, kuriuose reglamentuota gaunamų duomenų arba informacijos apimtis ir naudojimas.

Fizinis ar juridinis asmuo šių nuostatų nustatyta tvarka turi teisę sužinoti šią Nekilnojamojo turto registre saugomą informaciją:

- registro numerį;
- registravimo (paskutinio registro įrašo tikslinimo) datą;
- daiktines teises ir šių teisių turėtojus;
- daiktinių teisių suvaržymus, juridinius faktus ir kitas žymas, įregistruotas registre, bei su šiais suvaržymais, juridiniais faktais ir žymomis susijusius asmenis;
- žemės sklypo ar statinio, buto, patalpos planą (jo ribas, gretimybes, pastatų ir statinių kontūrus, žemės sklypo kadastrinius numerius) ir kitus geoinformacijos duomenis;
- žemės sklypo, statinio, buto, patalpos ar inžinerinio įrenginio kadastro duomenis;
- įmonės dovanojimo, pirkimo–pardavimo ar nuomos sutarties sudarymo datą, sutarties šalis, perleidžiamo turto sudėtį ir įmonės skolų (prievolių) sąrašą.

Pažymos sandoriui rengiamos tik notarų užsakymu ir spausdinamos notarų biuruose specialia registro tvarkymo įstaigos parengta programine įranga ir naudojantis dokumentų gavėjo autentifikavimo sistema. Užsakymų pateikimo, pažymų sandoriui rengimo ir pateikimo notarams, notarų autentifikavimo bei atlyginimo už registro tvarkymo įstaigos suteiktas paslaugas tvarką nustato Centrinis registratorius ir Lietuvos notarų rūmai, suderinę su Teisingumo ministerija. Pažymos sandoriui nerengiamos, kai nekilnojamojo daikto kadastro duomenys, įrašyti registro centriniame duomenų banke, neatitinka faktinių nekilnojamojo daikto kadastro duomenų, kurie užfiksuoti kadastro duomenų byloje, taip pat kai registre padaryta žyma apie įregistruoto nekilnojamojo daikto, nuosavybės teisių į jį arba atskirų šios teisės sudedamųjų dalių – valdymo,

naudojimo ar disponavimo – areštą. Nekilnojamojo turto registro tvarkymo įstaiga, turimų dokumentų ar duomenų pagrindu nustačiusi, kad nekilnojamojo daikto kadastro duomenys, įrašyti registro centriniame duomenų banke, neatitinka faktinių nekilnojamojo daikto kadastro duomenų, kurie užfiksuoti nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje, ar prašymo išduoti pažymą padavimo dieną yra pasikeitę nekilnojamojo daikto vidutinės rinkos vertę sąlygojantys veiksniai, turintys įtakos nekilnojamojo daikto vidutinės rinkos vertei nustatyti, užsakymą pateikusiam notarui parengia pažymą sandoriui tik po to, kai Nekilnojamojo turto registro nuostatų nustatyta tvarka duomenys patikslinami. Tais atvejais, kai pagal registre esamus kadastro duomenis galima atlikti nekilnojamojo daikto vertinimą, rengiant pažymą sandoriui nekilnojamojo daikto vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama ir registro įrašuose patikslinama neatlygintinai. Pažymos sandoriui, rengiamos teritorinio registratoriaus, yra griežtos atskaitomybės (turi unikalų numerį). Teritorinio registratoriaus parengti pažymėjimai ir skaitmeniniai žemės sklypo kadastro žemėlapiai registre elektroninių dokumentų pavidalu gali būti išspausdinti suinteresuotų asmenų prašymu notarų biuruose specialia registro tvarkymo įstaigos parengta programine įranga ir naudojantis dokumentų gavėjo autentifikavimo sistema. Tokių prašymų pateikimo, dokumentų rengimo ir pateikimo suinteresuotiems asmenims tvarką nustato Centrinis registratorius ir Lietuvos notarų rūmai.

Jeigu teikiama informacija iš centrinio duomenų banko į duomenų gavėjo kompiuterį, duomenų teikėjo ir gavėjo sutartyje nustatomos duomenų gavėjo teisės, atsakomybė, duomenų naudojimo tikslas, kitos sąlygos ir tvarka. Duomenų teikėjo ir duomenų gavėjo susitarimu gali būti nustatomas vidutinis mėnesinis ir abonentinis duomenų gavėjo už šias paslaugas mokamas atlyginimas.

Kitais būdais informacija centrinio duomenų banko duomenų pagrindu teikiama duomenų gavėjams pagal duomenų teikėjo ir duomenų gavėjų sutartis (daugkartinio teikimo atveju), kuriose nurodomas duomenų naudojimo tikslas, sąlygos ir tvarka, arba duomenų gavėjų prašymus (vienkartinio teikimo atveju), kuriuose nurodomas duomenų naudojimo tikslas. Duomenų gavėjas gautus duomenis gali teikti tretiesiems asmenims tik pagal duomenų teikimo sutartis (pasirašytas tarp duomenų teikėjo ir duomenų gavėjo), kuriose nurodytas duomenų naudojimo tikslas, sąlygos ir tvarka.

Registro duomenys Europos Sąjungos valstybėse narėse įsisteigusiems juridiniams asmenims arba juridinio asmens statuso neturintiems subjektų filialams ir fiziniams asmenims teikiami ta pačia tvarka kaip Lietuvos Respublikos juridiniams ir fiziniams asmenims.

## 2.4. Nekilnojamojo turto registro duomenų apsauga

Vykdydamos savo pareigas valstybės institucijos turi surinkti daug informacijos apie piliečius, ją saugoti, perduoti kitiems asmenims, tam tikru būdu naudoti ir panaudotus duomenis sunaikinti, kai jie yra nebereikalingi. Tačiau informacija apie asmenį skiriasi nuo bet kokių kitų duomenų. Šie duomenys yra susiję su žmogumi, galbūt atspindi kai kurias jo ar jos savybes, patirtį ar požiūrį į gyvenimą. Demokratinėje teisinėje visuomenėje asmens teisės yra svarbiausios. Viena iš šių teisių yra teisė į privatumą ir duomenų apsaugą, kurią saugo Lietuvos Konstitucija, ES pagrindinių teisių chartija, kiti tarptautiniai dokumentai. Ji taip pat apima teisę savarankiškai priimti sprendimus dėl asmens duomenų naudojimo. Dėl minėtų priežasčių, norėdamos tvarkyti asmens duomenis, valstybės institucijos turi turėti tam teisinį pagrindą. Daugeliu atvejų šį pagrindą joms suteikia koks nors konkretus įstatymas arba bendro pobūdžio duomenų apsaugą reglamentuojantis įstatymas: Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas (ADTAI). Keletą bendrųjų teisėto duomenų tvarkymo teisinių pagrindų numato ADTAI 5 straipsnis; kiti įstatymo straipsniai numato specialias nuostatas. Be to, privaloma vadovautis teisėto duomenų tvarkymo principais. ADTAI 3 straipsnis be kita ko numato, kad asmens duomenys gali būti renkami tik konkrečiam ir teisėtam tikslui ir ne daugiau nei jų reikia, tai yra, galima rinkti tik konkrečiai užduočiai reikalingus duomenis<sup>67</sup>.

Nekilnojamojo turto registro sistema – tai didžiulis informacijos apie asmenis ir kitus nekilnojamuosius objektus bei juridinius faktus kiekis. Jos duomenys yra vienas iš pagrindinių informacijos šaltinių valstybės institucijoms. Tačiau keičiantis informacija su valstybės registrais, ypač perduodant asmens duomenis, turi būti laikomasi tam tikrų taisyklių:

- Pirmiausia nepaprastai svarbu yra tai, kad egzistuočių asmens duomenų tvarkymo teisinis pagrindas. Tam tikrais atvejais jis yra įtvirtintas konkrečiuose norminiuose aktuose, kurie nustato konkrečios institucijos atsakomybės sritį;
- Kitais atvejais turi būti taikomas Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas. Jis nustato duomenų perdavimo ir tolimesnio jų tvarkymo teisinius pagrindus;
- Aktualiausi valstybės institucijoms teisiniai pagrindai yra numatyti 5 str. 1 d. 5 punkte. Šis punktas numato, kad asmens duomenys gali būti tvarkomi, taip pat perduodami, kai tai yra būtina įgyvendinant valstybės ir savivaldybių institucijoms suteiktus oficialius įgaliojimus;
- Taigi, jei institucijai reikia asmens duomenų vykdant savo funkcijas, ji gali naudoti registrų duomenis, o valstybės registrams leidžiama šiuos duomenis teikti;

<sup>67</sup> Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas//Valstybės žinios. 1996, Nr. 63-1479.

- Jei duomenys bus teikiami duomenų gavėjui nuolat, duomenų registras ir duomenų gavėjas privalo pasirašyti sutartį, kurioje turi būti nurodyti duomenų naudojimo tikslas, sąlygos ir tvarka.

Valstybės registrų įstatymas numato kai kurias valstybės registrų teikiamų duomenų naudojimo taisykles. Šios nuostatos yra ypač svarbios asmens duomenų tvarkymo atžvilgiu.

- Nors asmens duomenys gali būti viešai žinomi, duomenų gavėjas privalo tvarkyti duomenis tiktai vadovaujantis Asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo nuostatomis;
- Valstybės registrai gali teikti duomenis tik aiškiai nurodžius tikslą, kuriam jie bus naudojami ir tvarkomi. Be abejo, tikslas turi neprieštarauti atitinkamai institucijai taikytiniems įstatymams;
- Gavus prašomus duomenis juos naudoti leidžiama tiktai tiek ir tokiu būdu, kaip buvo nurodyta prašyme pateikti šiuos duomenis;
- Registro duomenų gavėjas privalo užtikrinti, kad duomenys išliks tokie, kokie jie yra saugomi registre; taigi, duomenis modifikuoti draudžiama<sup>68</sup>.

Nekilnojamojo turto registro apsauga susideda iš 2 pagrindinių dalių:

- registro duomenų apsaugos;
- registro sistemoje funkcionuojančios kompiuterių technikos ir ryšių linijų apsaugos.

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymu, Lietuvos Respublikos statistikos įstatymu, Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatymu, vadovaujančiosios registro tvarkymo įstaigos parengtais ir patvirtintais registro duomenų saugos nuostatais ir kitais teisės aktais, nustatančiais informacijos apsaugos tvarką, taip pat šiais nuostatais, registro duomenų saugą organizuoja Centrinis registratorius.

Centrinis registratorius privalo įgyvendinti tinkamas technines, organizacines ir kitas priemones, kurias:

- užtikrintų visų rūšių ir formų informacijos apsaugą jos registravimo, perdavimo ryšių linijomis, saugojimo, apdorojimo ir naudojimo metu;
- užkirstų kelią slaptos ir neskelbtinos (konfidencialios) informacijos atskleidimui;
- užtikrintų saugomos informacijos tikslumą (t.y. atitiktį duomenims, kurių pagrindu ši informacija įrašyta į registro duomenų bankus);
- užtikrintų kompiuterinio ryšio kanalais teikiamų duomenų teisingumą;
- užtikrintų asmens duomenų apsaugą nuo bet kokio neteisėto tvarkymo.

---

<sup>68</sup> 2005 metų PHARE projekto "Duomenų apsauga: privaloma pagal įstatymą ir reikalinga praktikoje" dokumentai.



Siekiant užtikrinti teisėtą asmens duomenų panaudojimą, nustatomos pirmoji, antroji ir trečioji duomenų gavėjų klasės.

Pirmosios klasės duomenų gavėjams duomenys apie nekilnojamąjį turtą teikiami pagal turto adresą, turto identifikatorių (unikalų kodą), fizinio ar juridinio asmens pavadinimą ir fizinio ar juridinio asmens identifikatorių (asmens kodą). Pirmajai duomenų gavėjų klasei priskiriami šie gavėjai: valstybės teisėsaugos ir nacionalinį saugumą užtikrinančios institucijos, kredito įstaigos, bankų vindikacijų tarnybos, skolų išieškojimo įmonės, draudimo įmonės, notarai, antstoliai ir tie asmenys, kurie turi įstatymų nustatytą teisę gauti duomenis apie asmenų turimą turtą, gavus jų prašymą, kuriame turi būti nurodytas duomenų naudojimo tikslas ir pasižadėjimas tų duomenų neatskleisti tretiesiems asmenims.

Antrosios klasės duomenų gavėjams duomenys apie nekilnojamąjį turtą ir teises į jį teikiami pagal turto adresą ir (ar) turto identifikatorių (nekilnojamojo daikto registro numerį ir (ar) unikalų kodą) ir juridinio asmens pavadinimą bei kodą. Antrajai duomenų gavėjų klasei priskiriami šie gavėjai: valstybės ir savivaldybių institucijos, visuomenės informavimo priemonių atstovai, advokatų kontoros, valstybės garantuojamos teisinės pagalbos tarnybos, nekilnojamojo turto agentūros ir kiti asmenys, išskyrus pirmosios ir trečiosios klasės duomenų gavėjus.

Trečiosios klasės duomenų gavėjams duomenys teikiami pagal specialias užklausas. Trečiosios klasės duomenų gavėjai gali būti institucijos, kurios apibendrintai atlieka mokslinio tyrimo ir socialinio planavimo, valdymo tobulinimo ir statistinės analizės funkcijas.

Pagal duomenų gavėjų klases parengiami duomenų banko duomenų gavėjų sąrašai.

Užtikrindamas Nekilnojamojo registro apsaugą, Centrinis registratorius:

- sudaro tvarkomo registro centrinio duomenų banko duomenų gavėjų įgaliojimų klasių sąrašą, nurodo, kokius veiksmus su registro duomenimis gali daryti tos klasės įgaliojimus turintis registro centrinio duomenų banko duomenų gavėjas;
- sudaro tvarkomo registro centrinio duomenų banko duomenų gavėjų kategorijų sąrašą, nurodo kiekvienos kategorijos duomenų gavėjams, kuri įgaliojimų klasė jiems suteikta ir su kuriais registro duomenimis jie gali dirbti. Kategorijų suteikimo registro centrinio duomenų banko duomenų gavėjams tvarką nustato Centrinis registratorius (teritoriniai registratoriai, sudarydami registro centrinio duomenų banko duomenų gavėjų įgaliojimų klasių sąrašą, duomenų gavėjų kategorijų sąrašą ir nustatydami kategorijų suteikimo tvarką, derina tai su Centrinio registratoriumi).

Patalpose, kuriuose eksploatuojamos informacinės sistemos tarnybinės stotys, palaikomas specialus mikroklimatas, elektros energija teikiama iš dviejų nepriklausomų pastočių, yra dyzelinė elektros stotis, taip pat įrengtos priešgaisrinės apsaugos sistemos. Įrengta įėjimo į patalpas kontrolės

sistema, duomenų kopijavimo ir atkūrimo sistema. Duomenų kopijos saugomos archyve, kuriame sumontuota speciali įranga. Ugniasienė Firewall užkerta kelią nesankcionuotam priėjimui prie duomenų.

Tvarkydamos asmens duomenis valstybės institucijos taip pat privalo garantuoti duomenų saugumą. Tai apima organizacines ir technines priemones, siekiant užkirsti kelią bet kokiam atsitiktiniam ar neteisėtam duomenų sunaikinimui, pakeitimui, atskleidimui ar kitokiam neteisėtam jų tvarkymui.

Apibendrinant šį skyrių, *Valstybės registrų sistemos kūrimo koordinavimo, metodinio vadovavimo ir priežiūros funkcijas deleguoja Valstybės registrų tarnybai. Šios tarnybos nurodymai ir potvarkiai dėl registrų tvarkymo bei jų saugos užtikrinimo yra privalomi visoms registrų tvarkymo įstaigoms. Už Nekilnojamojo turto registrą atsakinga Valstybės įmonė Registrų centras. Pastarosios informacinė duomenų sistema yra pripažinta viena pažangiausių Rytų ir Centrinėje Europoje. Tai labiausiai išplėtotą VĮ Registrų centro administruojama sritis ir pasižymi didžiausiu sukauptų duomenų kiekiu. Jos duomenys yra vienas iš pagrindinių informacijos šaltinių valstybės institucijoms. Tačiau keičiantis informacija su valstybės registrais, ypač perduodant asmens duomenis turi būti laikomasi tam tikrų taisyklių, turi būti nustatytos Nekilnojamojo turto duomenų administracinės, techninės ir organizacinės saugos priemonės kadangi jų nenustačius padidėja neteisėto prisijungimo prie Nekilnojamojo turto registro informacinės sistemos rizika, dėl ko gali būti sunaikinti, sugadinti, pakeisti ar pasisavinti registro duomenys bei sutrikdyta registro veikla.*

### **3. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO BŪKLĖ LIETUVOJE IR UŽSIENIO VALSTYBĖSE: TEORIJA IR PRAKTINĖS PROBLEMOS**

#### **3.1. Nekilnojamojo turto registre naudojamų duomenų perkėlimas į elektroninę terpę**

Integrali valstybės registrų sistema Lietuvoje yra kuriama jau daugiau kaip penkiolika metų – registrai perkeliama į elektroninę terpę, integruojami tarpusavyje, kuriamos objektų registravimo ir duomenų teikimo informacinių ir ryšių technologijų priemonės. Lietuvos Respublikos teisės aktai nustato apie 160 įvairių valstybinės svarbos objektų registravimą ir registrų sukūrimą, todėl „siekiant užtikrinti informacijos apie valstybinės svarbos objektus kokybę ir efektyvų panaudojimą, būtina registrus tvarkyti kaip vieningą visumą“<sup>69</sup>. Šiame skyriuje nagrinėsiu galimybę registruojant nekilnojamąjį turtą naudoti visų reikalingų registrų duomenis naudojantis elektroninėmis priemonėmis. Kad vyktų produktyvus nekilnojamojo turto registro darbas, tam reikalingi Hipotekos registro, LR Gyventojų registro, Turto areštų aktų registro duomenys.

Pagal šiuo metu galiojantį Hipotekos registro steigimo įstatymą<sup>70</sup> turto įkeitimo teisei registruoti įsteigiamas Lietuvos Respublikos hipotekos registras. Duomenys, apie turto įkeitimo sutartis, įregistruotas turto registruose iki 1994 m. birželio 10 d. nebuvo perduodami, kadangi tuo metu turto įregistravimo įstaiga - Nekilnojamojo turto registro tvarkymo įstaiga neregistravo turto įkeitimo sutarčių. Nuo 1994 m. birželio 10 d centrinis hipotekos registras Hipotekos registro nuostatų nustatyta tvarka duomenis apie nekilnojamojo daikto įkeitimo (hipotekos) įregistravimą ne vėliau kaip per 24 valandas perduoda Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui. Nekilnojamojo turto registro centrinis duomenų bankas, pasikeitus įkeisto nekilnojamojo daikto duomenims nekilnojamojo turto registre, taip pat gavęs hipotekos teisėjo arba Centrinio hipotekos registro paklausimą, Nekilnojamojo turto registro nuostatų nustatyta tvarka ne vėliau kaip per 24 valandas perduoda duomenis apie nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį statuso pasikeitimą Centriniam hipotekos registru. Tačiau problema mano nuomone yra tame, kad duomenų perdavimas vyksta popierinių dokumentų pagrindu, ko reikėtų atsisakyti. Kadangi kyla papildomų problemų: archyvavimo problema, dokumentai registruojantį asmenį pasiekia gerokai vėliau, nei galėtų pasiekti, jei visa hipotekos pakeitimo registracija vyktų elektroninio ryšio priemonėmis.

Lietuvos Respublikos Gyventojų registro paskirtis – rinkti, kaupti, apdoroti ir saugoti asmens duomenis; teikti šiuos duomenis Lietuvos Respublikos valdžios ir valdymo institucijoms, vietos savivaldos institucijoms, valstybės registrams bei kitiems juridiniams ir fiziniams asmenims

<sup>69</sup>Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymo pakeitimo įstatymo projekto 2004-06-03 aiškinamasis raštas IXP-3578.

<sup>70</sup> Lietuvos Respublikos hipotekos steigimo įstatymas//Valstybės žinios. 1996, Nr.100-2266.

įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka<sup>71</sup>. VĮ“Registrų ventras“ darbuotojai registruodami turtą naudoja LR Gyventojų registro duomenis, tačiau čia esantys duomenys dažnai neatitinka realybės. Asmens pavardė jau būna pakeista, o šio registro duomenys vis dar rodo senąją asmens pavardę. Taip pat didelis trūkumas, jog nėra skaitmenizuotų dokumentų, kurie nurodo asmens civilinės būklės pasikeitimą: asmens gimimas, tėvystės nustatymas, tėvystės atėmimas, mirtis, santuokos sudarymas, santuokos nutraukimas, įvaikinimas, vardo, pavardės pakeitimas ir kiti su asmens civiline būkle susiję pasikeitimai, kurie išspręstų didelę dalį problemų asmenų besikreipiančių dėl nekilnojamojo turto registracijos. Kadangi asmenys besikreipiantys dėl daiktinių teisių bei juridinių faktų įregistravimo į nekilnojamąjį daiktą turi pristatyti ir papildomus dokumentus, kaip santuokos ar ištuokos liudijimas. Jei, minėtieji dokumentai, būtų pasiekiami Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui, t.y. būtų skaitmenizuoti LR Gyventojų registro duomenų bazeje, besikreipiantiems asmenims nereikėtų pateikti popierinių dokumentų kopijų, kas sutaupyti nemažą dalį išlaidų. Šiuo metu Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas, prisijungęs prie LR Gyventojų registro centrinės duomenų bazės, gali matyti tik asmens vardą, pavardę, asmens kodą ir gyvenamąją vietą, kurie dažnai, realiu laiku, neatitinka dokumentų ir nėra nuolat atnaujinami.

Turto arešto aktų registro paskirtis - registruoti šių objektų t.y. teismų, teisėjų, antstolių, prokurorų, ikiteisminio tyrimo pareigūnų, Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Finansų ministerijos, Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos prie Socialinės apsaugos ir darbo ministerijos ir kitų valstybės institucijų ir pareigūnų turto arešto aktai, kuriais Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytais pagrindais ir tvarka laikinai priverstinai apribojamos teisės į Lietuvos Respublikoje esantį turtą, jį areštuojant<sup>72</sup>. Tvarkant registro objekto duomenis naudojami Nekilnojamo turto registro duomenys - areštuoto nekilnojamojo turto duomenims patikrinti. Turto arešto aktų registras turi internetinę programą, kurioje prisijungus su nuolatinio slaptažodžiu galima matyti ar nekilnojamas turtas areštuotas. Antsolių naudojama programa turi sąveiką su turto arešto aktų registro internetine programa, prisijungus prie programos, programos atitinkami laukai automatiškai užpildomi duomenimis apie vykdomąjį dokumentą, išieškotoją ir skolininką, turto arešto pagrindą.

Teikiamo Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymo pakeitimo įstatymo projekto pagrindinis tikslas – atsisakyti turto arešto aktų techninio tyrimo, hipotekos teisėjų funkcijų ir teismų vaidmens, susijusio su hipotekos įstaigoms pateikiamų hipotekos ar įkeitimo dokumentų registravimu (išregistravimu) Hipotekos registre. Šiuo metu Turto arešto aktų registro įstatyme nustatyta, kad hipotekos teisėjai Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymo nustatytais

<sup>71</sup> Lietuvos Respublikos gyventojų registro įstatymas//Valstybės žinios. 1992, Nr. 5-78.

<sup>72</sup> Turto arešto aktų registro nuostatai//Valstybės žinios. 2002, Nr. 26-924.

atvejais priima nutartis dėl atsisakymo registruoti pateiktus turto arešto aktus Turto arešto aktų registre. Taigi tvarkant turto arešto aktų registrą, hipotekos teisėjai atlieka technines funkcijas, nes pateikiamų registruoti turto areštų aktų teisinis tyrimas neatliekamas. Atsisakyti registruoti turto arešto aktą galima tik dėl jame nenurodytų privalomų duomenų ir – jeigu turto arešto aktą priėmė neįgaliotas asmuo. Tokį techninį tyrimą gali atlikti Centrinė hipotekos įstaiga. Įstatymo projektu siūloma atsisakyti turto arešto aktų techninio tyrimo. Tai leistų užtikrinti šiuo metu galiojančiuose teisės aktuose įtvirtintą kreditorių teisių apsaugos sistemą, įgyvendinti „vieno langelio“ principą<sup>73</sup>.

Vykdomo proceso perkėlimo į elektroninę terpę koncepcijoje<sup>74</sup> išdėstytas požiūris į galimybę teismo sprendimų ir kitų vykdomųjų dokumentų vykdymo procese naudoti elektronines priemones. Tyrimas buvo atliekamas, atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 – 2012 metų programos tikslus teisingumo srityje. Siekiama sukurti efektyvią sistemą, skatinančią dokumentus vykdymo procese, o taip pat ir vykdymo priemones kurti ir perduoti (įteikti) vykdymo proceso šalims ir/ar suinteresuotiems asmenims, panaudojant informacines technologijas, o taip pat palapsniui maksimaliai atsisakyti popierinių dokumentų naudojimo vykdymo procese. Vykdomo proceso elektronizavimu siekiama užtikrinti maksimalų elektroninių dokumentų naudojimą: vykdomieji ir procesiniai dokumentai turi funkcionuoti tik elektroniniame formate, ir tokiu būdu sukurti efektyvią, skaidrią ir laisvai prieinamą elektroninių vykdomųjų bylų informacinę sistemą, kuri ne tik padidins darbo efektyvumą, taupys lėšas, o taip pat ir užtikrins išieškotojų ir skolininkų teisių bei interesų apsaugą vykdymo procese: patikimai ir operatyviai įteikiant jiems procesinius dokumentus elektroninėmis priemonėmis, sudarant galimybes informacinių technologijų pagalba susipažinti su vykdymo proceso eiga, vykdomosios bylos dokumentais. Koncepcijos įgyvendinime dalyvauja Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas - VĮ“Registrų centras“. Vykdomo proceso, naudojant elektronines priemones, įgyvendinimas taptų dideliu išbandymu antstolių institucijai. Koncepcijos įgyvendinimas įpareigos antstolius, teismus ir kitas institucijas, priimančias sprendimus ir išduodančias vykdomuosius dokumentus, kurie vykdomi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso numatyta tvarka, siekti naujų žinių ir įgūdžių - visų pirma, gerai perprasti informacines technologijas ir gebėti taikyti šias žinias praktiškai.

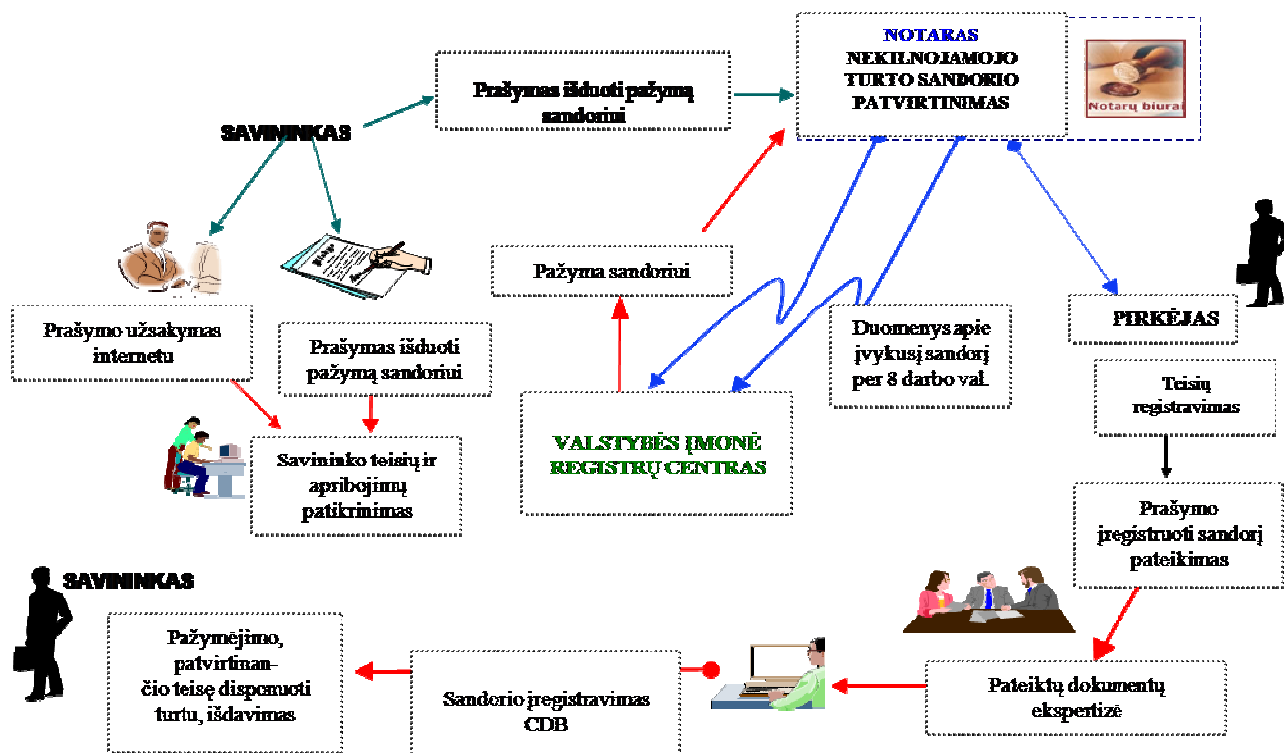
Vykdomo proceso elektronizavimas susijęs su didelėmis finansinėmis investicijomis, todėl koncepcijos įgyvendinimas bei atskiri jos projektai turės būti finansuojami ne tik Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto lėšomis, bet Europos Sąjungos struktūrinės paramos lėšomis.

<sup>73</sup> Dėl Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymo pakeitimo įstatymo projekto 2009-06-09 aiškinamasis raštas XIP-724.

<sup>74</sup> Vykdomo proceso perkėlimo į elektroninę terpę koncepcija. Studija.-Vilnius:UAB“ Teisė ir komunikacija“, 2009.

### 3.2. Nekilnojamojo turto sandorių viešoji elektroninė paslauga (NETSVEP)

Beveik visi šalies gyventojai bei verslo subjektai disponuoja nekilnojamoju turtu, todėl yra potencialūs nekilnojamojo turto informacijos vartotojai. Nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas Lietuvoje nuolat auga. Norint sudaryti nekilnojamojo turto sandorius šalies gyventojai privalo bent du kartus apsilankyti Registrų centre: pirmą kartą pateikti prašymą pažymai apie įregistruotą nekilnojamąjį turtą ir antrą kartą atsiimti pažymą apie įregistruotą nekilnojamąjį turtą. Priklausomai nuo aplinkybių ir nekilnojamojo turto sandorio pobūdžio, gali reikti papildomai apsilankyti. Dabartinę nekilnojamojo turto sandorių sudarymo schemą galima matyti pateiktame 3 paveikslėlyje.



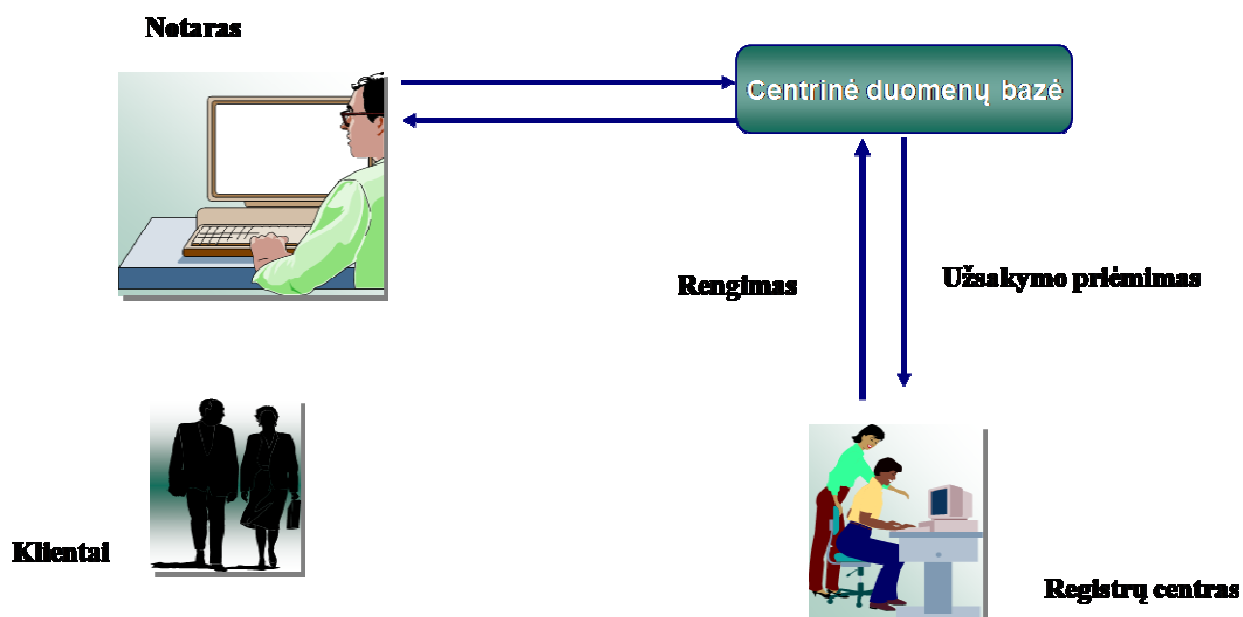
3 pav. Nekilnojamojo turto sandorio sudarymo procedūra iki Nekilnojamojo turto sandorių viešosios elektroninės paslaugos(NETSVEP) įdiegimo

Šaltinis: NETSVEP projektas, 2007.

Visai tai palengvinti buvo sukurta nekilnojamojo turto sandorių viešoji elektroninė paslauga (NETSVEP), kuria naudojantis nekilnojamojo turto registro ir kadastro informacija yra tiesiogiai elektroninėmis priemonėmis teikiama notarams ir sandorio dalyviams notaro darbo vietoje<sup>75</sup>. Įgyvendinus šį projektą sandorio dalyviams nebereikės lankytis Registrų centre. NETSVEP skirta visiems gyventojams ir juridiniams asmenims, siekiantiems įgyti nekilnojamąjį turtą ar teises į jį

<sup>75</sup> Žižiūnaitė B. Nekilnojamojo turto sandorių viešoji elektroninė paslauga: vartotojo vadovas Registrų centrai. Vilnius: Alna Software, 2009.

visoje Lietuvos teritorijoje, nepriklausomai nuo gyventojų gyvenamosios vietos ir jų turto buvimo vietos.



4 pav. Nekilnojamojo turto sandorių sudarymo schema naudojant Nekilnojamojo turto sandorių viešąją elektroninę paslaugą NETSVEP

Šaltinis: NETSVEP projektas, 2007.

Nekilnojamojo turto sandorių viešoji elektroninė paslauga (NETSVEP) - elektroninė paslauga nekilnojamojo turto sandorių srityje, kai nekilnojamojo turto registro ir kadastro informacija elektroninėmis priemonėmis tiesiogiai yra teikiama notarams ir sandorio dalyviams notaro darbo vietoje (pvz., notaro biure). Tikslas - supaprastinti nekilnojamojo turto sandorių sudarymo ir juridinių asmenų registravimo procedūras atliekant visus reikiamus sandoriui sudaryti veiksmus tik pas notarą („vieno langelio“ principas). Sandorio dalyviams nebereikia lankytis Registru centre. Šios paslaugos veikimas - notaras informaciją apie sudarytus sandorius Registru centrui pateikia su unikaliu elektroniniu parašu. Notaro el. parašu patvirtinta konkreti (pasirašyta) informacija persiuntus negali būti pakeista. NETSVEP saugus notaro elektroninis parašas siejasi su pasirašančiu asmeniu (vadinasi, turi būti unikalus). Notaro el. parašu galima identifikuoti pasirašantįjį asmenį. Notaras turi užtikrinti savo kliento saugumą, t. y. kad elektroniniu būdu išsiųsta informacija apie sudarytą sutartį vėliau nebus neteisėtai pakeista, kad vietoj notaro niekas neteisėtai nepasinaudos jo elektroniniu parašu ir nuosavybės teisė niekam nebus įregistruota neteisėtai.

Netsvep projekto nauda visuomenei:

- Sukurta nekilnojamojo turto sandorių viešoji elektroninė paslauga;
- Supaprastinta nekilnojamojo turto sandorių sudarymo tvarka;
- Sutaupomas pažymų užsakymo bei atsiėmimo laikas, taupomas sandorių

dalyvių - gyventojų ir juridinių asmenų laikas, trumpėja sandorių įforminimo ir įregistravimo terminai įteisinant nekilnojamąjį turtą;

- Atsisakius dalies klientų vizitų į Registrų centrą, projektas turi ir aplinkosauginę naudą;
- Paslauga naudotis galės net ir geografiškai nuo paslaugos teikėjo nutolę paslaugos vartotojai.

Pagrindinės problemos įgyvendinant NETSVEP projektą:

- Notaro elektroninio parašo įgyvendinimas tvirtinant sandorį;
- Sutarties, kaip elektroninio dokumento, statuso nustatymas;
- Elektroninių dokumentų archyvo teisinio statuso suteikimas;
- Skenuotų dokumentų elektroninio archyvo naudojimo sistemos sukūrimas;
- Atsiskaitymų už teikiamas paslaugas, įskaitant e- bankininkystę, kompiuterizuotos sistemos sukūrimas;
- Teisinės bazės, įskaitant Civilinį Kodeksą, Notariato įstatymą, Nekilnojamojo turto registro įstatymą, koregavimas.

Kuriant naujasias e-parašo sistemas ypač daug dėmesio yra skiriama elektroninio parašo ir perduotos informacijos saugumui. NETSVEP saugus notaro elektroninis parašas turės sietis su pasirašančiu asmeniu, vadinasi turės būti unikalus, taip pat notaro e-parašas turės sudaryti galimybę identifikuoti pasirašantįjį asmenį. Ypač svarbu, kad e-parašo naujovė užtikrintų parašo naudojimą tik su asmens valia, kitaip tariant sistemoje turi būti saugiklių, kad niekas negalėtų apsimesti notaru ir neteisėtai perduoti informaciją. Be to, naujasis notarų e-parašas turės būti neatsiejamas nuo konkrečios pasirašytos informacijos. Jeigu notaras persiuntė atitinkamą informaciją, tai teksto niekas negali pakeisti. NETSVEP informacinė sistema turi būti patogi ir saugi. Sandorio pasirašymas notaro elektroniniu parašu nėra notarinės formos sandorio sudarymas elektroniniu būdu, t.y. Registrų centrui perduodama elektroniniu parašu pasirašyta informacija nebus sandorio originalas, todėl kuriant NETSVEP esamų įstatymų nereikia keisti. NETSVEP tikslas – sudaryti galimybes notarui elektroniniu būdu pateikti informaciją Registrų centrui. Įgyvendinus NETSVEP, sandorio dalyviams nebereikės lankytis Registrų centre, nes visos procedūros, būtinos sandoriui sudaryti, bus atliekamos tik pas notarą. NETSVEP sistema sąveikaus su Nekilnojamojo turto registru, Gyventojų registru, Adresų registru, Juridinių asmenų registru ir kitomis išorinėmis sistemomis. Notaras sandorių dokumentus ruoš elektroninėje formoje NETSVEP aplinkoje, naudodamas formalizuotus šablonus.

Kadangi elektroninis parašas yra neatsiejama NETSVEP dalis, dabar ir aptarsiu e-parašo galimybes. Teisiškai elektroninį parašą Lietuvoje galima naudoti jau nuo 2000-ųjų liepos 26-osios,



nes tądien buvo priimtas Elektroninio parašo įstatymas<sup>76</sup>, reglamentuojantis el. parašo kūrimą, tikrinimą, galiojimą, parašo naudotojų teises ir atsakomybę, nustatantis sertifikavimo paslaugas ir reikalavimus jų teikėjams bei el. parašo priežiūros institucijos teises ir funkcijas. Skaitmeninių technologijų amžiuje, kuomet atstumas neturėtų būti problema, o duomenų saugojimas nereikalauja daug erdvės patalpose, reikalingas pažangesnis dokumentų pasirašymo būdas. Prieš devynerius metus Lietuvoje įteisintas elektroninis parašas jau žengia pirmuosius plataus praktinio pritaikymo žingsnius. Dokumentų pasirašymui elektroniniu būdu naudojamas skaitmeninis sertifikatas<sup>77</sup>. Tai virtualus dokumentas – asmens tapatybės nustatymo priemonė, vienareikšmiškai ir saugiai identifikuojanti sertifikato savininką, turinti realiam parašui prilygstančią juridinę galią. Elektroninio parašo įstatymo (EPI) 8 str. nurodo, kad saugus elektroninis parašas, sukurtas saugia parašo formavimo įranga ir patvirtintas galiojančiu kvalifikuotu sertifikatu, elektroniniams duomenims turi tokią pat teisinę galią kaip ir parašas rašytiniuose dokumentuose ir yra leistinas kaip įrodinėjimo priemonė teisme. Taip pat, EPI leidžia elektroninio parašo naudotojams susitarti, dėl naudojamos elektroninio parašo sistemos galiojimo įtvirtinant, kad Elektroninis parašas visais atvejais turi parašo rašytiniuose dokumentuose galią, jeigu parašų naudotojai tarpusavyje dėl to susitaria. Naudodami skaitmeninį sertifikatą galite įrodyti savo tapatybę atlikdami operacijas internetu, patogiai gauti priėjimą prie jums reikalingos asmeninės informacijos. Siųsdami elektroniniu būdu pasirašytą informaciją verslo partneriams ar tam tikroms institucijoms garantuosite, jog iš jūsų gaunami duomenys yra tikri. Skaitmeninių sertifikatų veikimas pagrįstas asimetrinio šifravimo technologija. Verta paminėti, kad šifravimo metu informacijai suteikiama specifinė forma, o grąžinti duomenims pirminę formą galima tik žinant duomenų pakeitimo algoritmą. Raktas yra tokio algoritmo parametras. Tokiam asimetriniam šifravimui, dar vadinamam viešojo rakto kodavimu, naudojama matematiškai tarpusavyje susijusių raktų pora – privatusis (private key) ir viešasis (public key) raktai. Viešasis raktas paprastai laisvai prienamas asmenims, kuriems norima saugiai siųsti informaciją, o privatųjį raktą paslapyje saugo jo savininkas. Pastarasis, prieš siųsdamas duomenis gavėjui, juos užšifruoja savo privačiuoju raktu. Tokį pranešimą gavėjas gali iššifruoti tik tos pačios raktų poros viešuoju raktu. Galimas ir atvirkščias variantas: siuntėjas duomenis šifruoja gavėjo viešuoju raktu, o gavėjas juos gali iššifruoti tik savo privačiuoju raktu. Kitaip sakant, viešojo ir privačiojo rakto pora funkcionuoja tik naudojama kartu. Šį šifravimo būdą išrado JAV Masačusetso technologijos instituto profesoriai R. Rivest, A. Shamir ir L. Adleman. Iš kūrėjų pavardžių pirmųjų raidžių sudarytas algoritmo pavadinimas – RSA. Nors

<sup>76</sup> Elektroninio parašo įstatymas// Valstybės žinios. 2000, Nr. 61-1827.

<sup>77</sup> Susipažinimas su skaitmeniniais sertifikatais// <http://www.ssc.lt/?name=menu&act=show&do=17,108&L=lt>; prisijungimo laikas:2009-08-17

viešasis ir privatusis raktai yra skirtingi, tačiau jie gali atlikti tikrai vienpusį kodavimą – užkoduoti pranešimą taip, kad jį atkoduotų tik kitas tos pačios poros raktas. Kitaip tariant, raktai koduoja „priešingomis kryptimis“. Ši technologija sukuria pagrindą elektroninio parašo atsiradimui. Jei gavėjas gali atkoduoti pranešimą viešuoju raktu, tai ši žinutė yra užkoduota siuntėjo privačiuoju raktu. Kadangi privatusis raktas tėra vienintelis ir yra gerai apsaugotas, jis tampa tam tikru elektroniniu parašu – dokumentu, kurio niekas kitas negali sukurti. Naudojant skaitmeninį sertifikatą yra galimybė patikrinti vartotojo teises į konkretų raktą, o tai užkerta kelią neteisėtam privačiojo rakto naudojimui. Dėl minėtų priežasčių skaitmeniniai sertifikatai suteikia galimybę patikimai identifikuoti elektrinius veiksmus atliekančių asmenų tapatybę. Esminės viešojo rakto infrastruktūros (Public Key Infrastructure – PKI), kurioje viešojo rakto kodavimui naudojamas skaitmeninis sertifikatas, funkcijos yra šios:

- autentifikavimas – naudojamas abiejų dalyvaujančių asmenų tapatybei įrodyti; integralumas – galimybė įsitikinti, kad siuntimo metu duomenys nebuvo pakeisti;
- konfidencialumas – siunčiama informacija gali būti koduojama siekiant užtikrinti jos saugumą nuo trečiųjų asmenų;
- neatskiriamumas – viešojo rakto infrastruktūra leidžia abiem dalyvaujančioms pusėms saugiai patekti į tinklą ir pasirašyti siunčiamus duomenis.

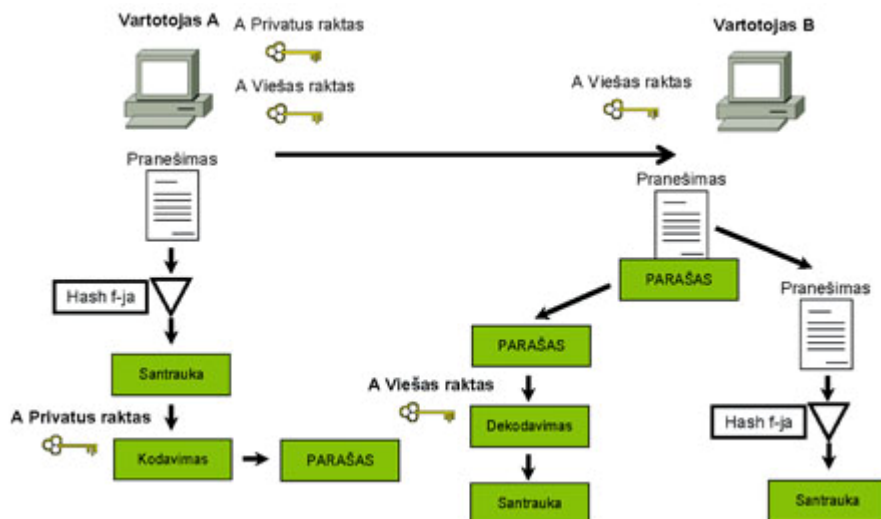
Skaitmeninį sertifikatą sudaro ir skiria sertifikavimo paslaugas teikianti organizacija (Certification Authority - CA), pasirašanti jį savo privačiuoju raktu. Ji taip pat teikia sertifikatų duomenis parašo naudotojams elektriniams parašams tikrinti.

Skaitmeninis sertifikatas paprastai susideda iš:

- savininko viešojo rakto;
- savininko vardo;
- viešojo rakto galiojimo termino;
- skaitmeninį sertifikatą teikiančios organizacijos pavadinimo;
- skaitmeninio sertifikato serijos numerio;
- sertifikatą teikiančios organizacijos skaitmeninio parašo<sup>78</sup>.

---

<sup>78</sup> Susipažinimas su skaitmeniniais sertifikatais// <http://www.ssc.lt/?name=menu&act=show&do=17,108&L=lt>; prisijungimo laikas:2009-08-17



5 pav. Pranešimo pasirašymo elektroniniu parašu pavyzdys

**Šaltinis:** pagal skaitmeninio sertifikavimo centrą.

Kaip matyti schemoje, Vartotojas A siunčia pranešimą Vartotojui B. Vartotojo A programinė įranga siunčiamam pranešimui pritaiko maišos (hash) funkciją ir sugeneruoja viena kryptimi užkoduotą teksto santrauką. Ši užšifruojama Vartotojo A privačiuoju raktu ir taip suformuojamas elektroninis parašas. Vartotojas B, gavęs pranešimą, atskiria jo tekstą nuo parašo ir tekstui taiko maišos funkciją, taip sugeneruodamas pranešimo santrauką. Tuo tarpu parašas dekoduojamas Vartotojo A viešuoju raktu ir taip gaunama teksto antroji santrauka. Vartotojo B programinė įranga palygina, ar pirmoji santrauka (gauta panaudojus maišos funkciją) ir antroji santrauka (iššifravus viešuoju raktu) yra identiškios. Jei jos identiškios, vadinasi, Vartotojo A pranešimas pasiekė Vartotoją B nepakeistas ir Vartotojas B yra tikras, kad pranešimą jam siuntė Vartotojas A. Šis pavyzdys iliustruoja vieną iš galimų elektroninio parašo pritaikymo atvejų.

Taigi naudojama elektroninių dokumentų pasirašymo sistema atitinka Lietuvos Respublikos teisės aktų reikalavimus. Saugiam elektroniniam parašui keliami tokie reikalavimai:

1. yra vienareikšmiškai susietas su pasirašančiu asmeniu;
2. leidžia identifikuoti pasirašantį asmenį;
3. yra sukurtas priemonėmis, kurias pasirašantis asmuo gali tvarkyti tik savo valia;
4. yra susijęs su pasirašytais duomenimis taip, kad bet koks šių duomenų pakeitimas yra pastebimas<sup>79</sup>.

Galima pastebėti, kad reikalavimai, keliami saugiam elektroniniam parašui siejasi su Civilinio kodekso reikalavimais teksto apsaugai ir pasirašiusios asmens identifikavimui, tik šie reikalavimai

<sup>79</sup> Elektroninio parašo įstatymas// Valstybės žinios. 2000, Nr. 61-1827.

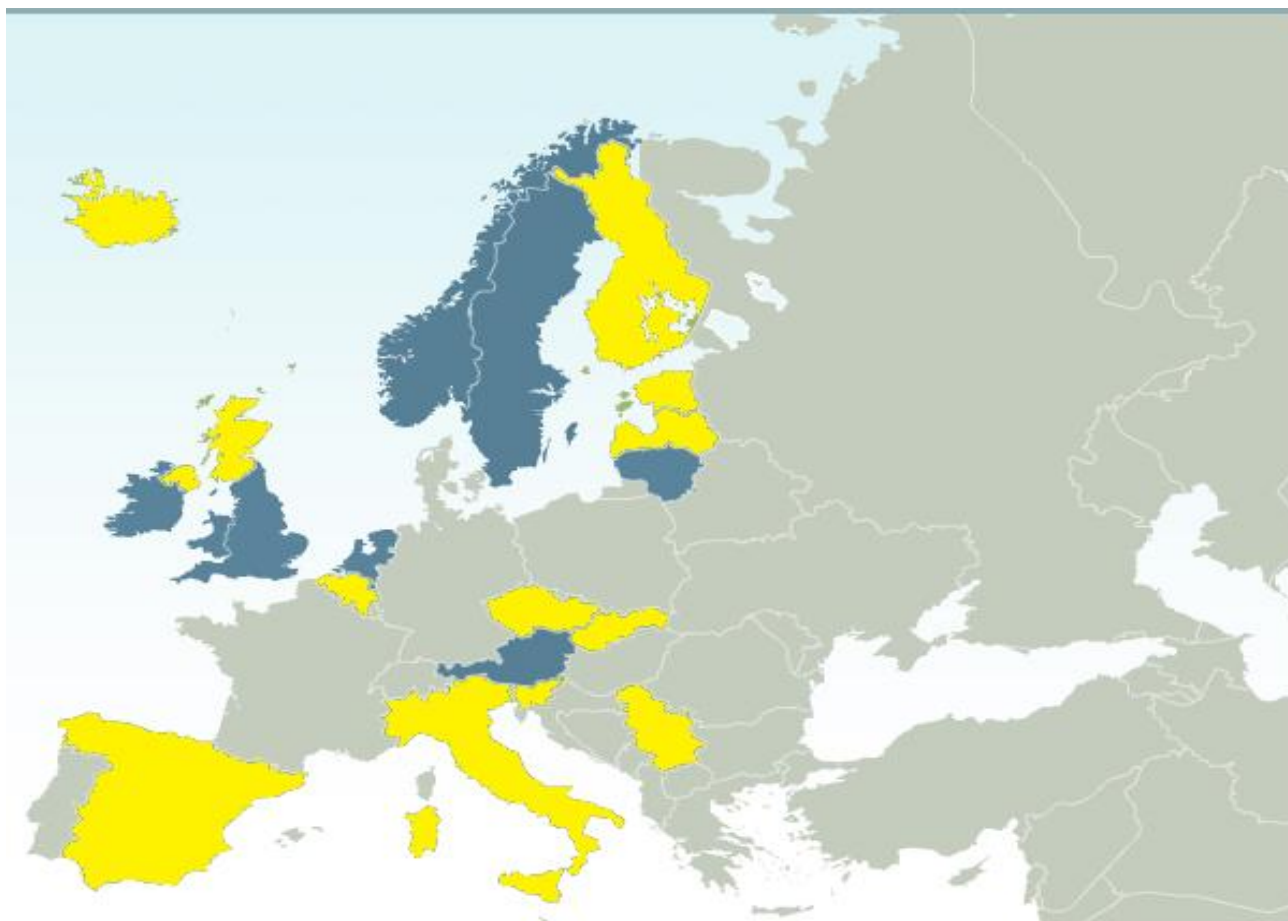
papildomai detalizuojami užtikrinant, kad tik pasirašantis asmuo galėtų pasirašyti elektroninę informaciją ir jokia trečioji šalis vietoje jo tokių veiksmų negalėtų atlikti<sup>80</sup>. Praktiškai elektroninio parašo įstatymo 1, 2, ir 3 reikalavimai yra LR CK antrojo reikalavimo - parašo identifikuojamumo ir pasirašiusio asmens nustatymo – detalizavimas, o 4 reikalavimas perfrazuoja ir pilnai atitinka LR Civilinio kodekso nurodomą sutarties teksto apsaugos reikalavimą, todėl įgyvendinus elektroninio parašo reikalavimus yra įgyvendinami ir LR Civilinio kodekso reikalavimai. Dokumentai pasirašomi naudojant šią sistemą pripažįstami įrodymais teismuose ir prilyginami rašytiniams dokumentams. Taip pat atlieka ir elektroninių dokumentų saugojimo funkciją, atliekamos procedūros yra saugios, prisijungimas vykdomas per bankų elektroninės bankininkystės sistemas ir užtikrinant saugų bei šifruotą prisijungimo kanalą.

---

<sup>80</sup> Čėsna R., Štītīlis D. Elektroninio dokumento ir kompiuterinės informacijos apsauga.-Vilnius,2000.

### 3.3. Užsienio valstybių patirtis (Europos šalių nekilnojamojo turto informacinė sistema)

Nekilnojamojo turto registro duomenų informacinė sistema yra pripažinta viena pažangiausių Rytų ir Centrinėje Europoje. Lietuviškoji nekilnojamojo turto informacinė sistema dar prieš įstojimą į Europos Sąjungą buvo įtraukta į pažangiausių Europos šalių bendrą projektą EULIS (Europos šalių nekilnojamojo turto informacinė sistema). Kartu su Ispanijos, Prancūzijos ir Portugalijos specialistais buvo įvykdytas projektą „Saugus pasikeitimas elektroniniais duomenimis tarp Europos registru“ (*Aequitas*): sukurta ir išbandyta originali taikomoji programinė įranga, garantuojanti saugų elektroninių dokumentų perdavimą, naudojant skaitmeninį parašą, informacijos kodavimą ir viešųjų raktų infrastruktūrą<sup>81</sup>. EULIS paslauga – tai elektroninė paslauga nacionalinio nekilnojamojo turto registro teikiamų tiesioginių (*on-line*) paslaugų vartotojams, sudaranti galimybę per EULIS portalą gauti užsienio šalių nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenis ir kitą informaciją apie nekilnojamuosius daiktus tiesiogiai (*on-line*) iš šių Europos šalių nekilnojamojo turto duomenis teikiančių agentūrų, įmonių ir įstaigų.



6 pav. Europos šalys prisijungusios ir siekiančios prisijungti prie EULIS

<sup>81</sup>Sabalaiškas K. Nekilnojamojo turto rinkoje reikia patikimo vedlio//[http://www.zum.lt/min/failai/Agrobalt\\_visas1.pdf](http://www.zum.lt/min/failai/Agrobalt_visas1.pdf); prisijungimo laikas: 2009-10-20.

Šeštame paveikslėlyje pavaizduotos Europos šalys kurios šiuo metu prisijungusios ir ketinančios prisijungti prie Europos nekilnojamojo turto informacinės sistemos.

Šiuo metu prisijungusios yra:

- Austria Bundesministerium für Justiz
- England and Wales Land Registry
- Ireland Property Registration Authority
- Lithuania Registru Centras
- Netherlands Kadaster
- Norway Norsk Eiendomsinformasjon
- Sweden Lantmateriet

Ketinančios prisijungti:

- Belgium Administration générale de la...
- Czech Republic ISKN - Český úřad...
- Estonia Kinnistusraamat (Land Register)
- Finland Maanmittauslaitos
- Iceland Fasteignamat Ríkisins
- Italy Agenzia del Territorio and...
- Latvia State Land Service (system...
- Northern Ireland Scotland Registers of Scotland
- Serbia Republic Geodetic Authority (RGA)
- Slovak Republic Úrad geodézie, kartografie a...
- Slovenia The Land Registry (Zemljiska...
- Spain Colegio de Registradores de<sup>82</sup>

Kaip matyti, ne visos Europos šalys prisijungusios prie Eulis sistemos. Pagrindinė priežastis yra ta, kad ne visos šalys turi elektroninę registracijos sistemą, todėl techniškai neįmanoma prisijungti ir prie Europos nekilnojamojo turto informacinės sistemos. Šiuo metu Valstybės įmonė Registru centras yra pasirašiusi Nekilnojamojo turto kadastro ir registro informacijos teikimo sutartis pagal EULIS programą su visomis prisijungusiomis valstybėmis. (6 pav.) Prisijungusiems vartotojams prie EULIS sistemos suteikiama informacija apie tų šalių teikiamas nekilnojamojo turto registracijos paslaugas bei teisinę bazę. EULIS portale informacija suskirstyta į dvi grupes. Pirmąją grupę sudaro duomenys iš oficialių registru, t. y. įregistruoti duomenys, informacija apie atskirus nekilnojamuosius daiktus, daiktines teises, apribojimus bei hipoteką.

<sup>82</sup>Europos nekilnojamojo turto informacinė sistema// <http://www.eulis.eu/countries/>; prisijungimo laikas: 2009-10-20.

1 lentelė. Europos šalių nekilnojamojo turto duomenų teikimas per EULIS portalą

Šalis	Duomenų teikimo tvarka	Duomenys apie nekilnojamąjį turtą	Kainos
<b>Anglija ir Velsas</b>	Pagal indeksą Pagal adresą Pagal unikalų numerį	Turto aprašymas, registruotų savininko prievolių teisės (Hipoteka), dokumentų kopijos, jei jos yra patalpintos elektroniniu būdu.	4.00 GBP už registro peržiūrą
<b>Airija</b>	Pagal registro numerį Pagal turto adresą, Pagal sklypo numerį	Turto aprašymas, registruotų savininko prievolių teisės (Hipoteka).	2.50 EUR už registro peržiūrą
<b>Lietuva</b>	Pagal registro numerį Pagal turto identifikatorių Pagal turto adresą Pagal savininką	Turto aprašymas, Žemės sklypų žemėlapiai Žemės sklypų vidutinės rinkos kainos.	0.58 EUR už registro peržiūrą 0.06 EUR už kadastro žemėlapių ortofoto planą 6.00 EUR už sklypo vidutinės rinkos kainą
<b>Nyderlandai</b>	Pagal adresą Pagal turto identifikatorių Pagal indeksą	Turto aprašymas, registruotų savininko prievolių teisės (Hipoteka). Savininkas Turto plotas Žemės sklypų žemėlapiai	2.95 EUR už paslaugą
<b>Švedija</b>	Pagal turto identifikatorių Pagal turto adresą Pagal asmens kodą	Turto aprašymas, registruotų savininko prievolių teisės ( Hipoteka). Savininkas Vietovė	1500 SEK prisijungimo mokestis; 100 SEK mėnesinis mokestis; 40-80 SEK už paslaugą

Šaltinis: adaptuota pagal [www.eulis.eu](http://www.eulis.eu) portalą

Eulis paslauga taip pat skirta profesionaliems vartotojams tarpininkams, per kuriuos asmenys atlieka įvairius veiksmus, t.y. teisininkams, tvarkantiems turto perleidimo dokumentus, notarams, taip pat tokiems paslaugų teikėjams kaip kreditoriai ir nekilnojamojo turto agentai<sup>83</sup>. Pavyzdžiui, Anglijoje, norint registruoti įsigytą nekilnojamąjį turtą, savininkui nereikia kreiptis dėl turto registracijos, kadangi visas šias funkcijas atlieka nekilnojamojo turto advokatas. Šalių vartotojai, tarp jų ir Lietuvos, kurie naudojami nacionalinių nekilnojamojo turto registro teikiamomis tiesioginėmis (*on-line*) paslaugomis, turi galimybę naudotis kitų šalių nekilnojamojo turto kadastro ir registro informacija apie šį turtą ir jo teisinę būklę<sup>84</sup>.

Užsienio šalių nekilnojamojo turto registro ir kadastro duomenys bei kita informacija apie nekilnojamuosius daiktus teikiama tik tuomet, kai sudaryta sutartis dėl duomenų teikimo per Europos šalių nekilnojamojo turto duomenų sistemos (EULIS) portalą. Sutartimi asmuo įsipareigoja garantuoti gaunamų duomenų apsaugą, nekaupiti šių duomenų savo duomenų bazėse ir neatskleisti jų tretiesiems asmenims, sumokėti už duomenų naudojimą bei nepažeisti šalies įstatymų bei kitų teisės aktų<sup>85</sup>.

Lentelėje ir Eulis portale pateikta informacija vadinama „duomenimis apie nekilnojamąjį turtą“, kurie apima pirmąją grupę ir sudaro duomenys iš oficialių registru, t. y. įregistruoti duomenys, informacija apie atskirus nekilnojamuosius daiktus, daiktines teises, apribojimus bei hipoteką.

Antrąją grupę sudaro informacija apie atskiros šalies nekilnojamojo turto kadastro ir registro sistemos ypatybes. Tokia papildoma informacija leidžia šalių vartotojams geriau suprasti iš kitų šalių registro gaunamą informaciją, t. y. registro išrašų turinį, informacijos naudojimo sąlygas, teisinius aspektus ir t. t.

Iš pirmoje lentelėje pateiktų duomenų matyti, kad tik Lietuvoje, informacija apie nekilnojamojo turto ir teisių į jį registraciją bei informacija apie hipotekos registraciją saugoma dviejuose atskiruose registruose. Autoriaus nuomone, numatanti pakartotinį teisinį tyrimą, kai turtas yra įkeičiamas, būtų tikslinga palaipsniui atsisakyti tokių teismų funkcijų. Teisėjai, tikrindami hipotekos informaciją naudoja savo laiką ir kvalifikaciją klausimams, nesusijusiems su teismo procesu. Jei teisėjai nedalyvauja įregistruojant nuosavybės teises į nekilnojamojo turto registrą, logiška, kad to nereikia ir registruojant hipoteką. Vartotojai – tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys daug laiko sugaišta kreipdamiesi į kelias įstaigas Valstybės įmonės Registrų centrą, Centrinės hipotekos įstaigą, teismo ir notaro įstaigas. Akivaizdu, kad tokia sistema nepatogi klientui – dalį laiko ir lėšų būtų galima sutaupyti, tobulinant sistemą.

<sup>83</sup>Europos nekilnojamojo turto informacinė sistema// <http://www.eulis.eu/tour/why/user-profile/>; prisijungimo laikas: 2009-10-20.

<sup>84</sup> Ten pat.

<sup>85</sup> Ten pat.



## IŠVADOS

1. Nekilnojamojo turto registras sudaro registrų sistemos branduolį. Šio registro duomenys naudojami daugelyje kitų registrų ir informacinių sistemų. Išanalizavus Nekilnojamojo turto registro sistemą, pastaroji apibūdinama, kaip vieninga teisinių, organizacinių, duomenų tvarkymo bei teikimo procedūrų visuma skirta Nekilnojamojo turto objektų ir teisių į juos registravimo organizavimui, šių duomenų tvarkymui ir panaudojimui.
2. Kuriant teisinį Nekilnojamojo turto registro sistemos pagrindą numatyta įstatyme nustatyti bendruosius integralios registrų sistemos kūrimo ir funkcionavimo teisinio reguliavimo principus, susijusius su Nekilnojamojo turto registro duomenų kaupimu, naudojimu, apsauga. Nekilnojamojo turto registro sistemą turi sudaryti visi registro duomenys, kuriems numatomas elektroninis duomenų tvarkymas.
3. Išanalizavus Nekilnojamojo turto registro sąveiką su kitais registrais, tokiais kaip, Gyventojų registras, Hipotekos registras bei Turto arešto aktų registras nustatyta, kad savalaikis duomenų apsikeitimas nėra tinkamai realizuotas; ta pati informacija apie Nekilnojamojo turto objektą renkama daugybę kartų, kas reikalauja papildomų išlaidų ir laiko sąnaudų, neapsprendžiamas registruose sukauptų duomenų apsikeitimas, nėra galimybės operatyviai reaguoti į asmens duomenų būklės, teisių ar apribojimų kitimą. Todėl informacijos neatitikimas realiu laiku neužkerta kelio nepagrįstiems sprendimams bei prieštarauja Valstybės registrų įstatyme įtvirtintoms imperatyviosioms normoms.
4. Toks teisinis reglamentavimas, kai nustatomas Nekilnojamojo turto registro duomenų teikimas atlygintinai viešojo administravimo institucijoms, jų tiesioginėms valstybinio valdymo ir viešojo administravimo funkcijoms atlikti, prieštarauja bendravimo tarp viešojo administravimo sektoriaus institucijų nuostatoms ir trukdo įgyvendinti “vieno langelio” principą.
5. Ne visos vadovaujančiosios registro tvarkymo įstaigos išnaudojo visas ES struktūrinių fondų paramos galimybes, nors beveik visos akcentuoja nepakankamą registrų kūrimo finansavimą iš valstybės biudžeto.
6. Atsižvelgiant į tyrimo tikslą ir pateiktas išvadas hipotezė pasitvirtino: Nekilnojamojo turto registro sistemoje nėra pilnai įgyvendintos elektroninės valdžios koncepcijos nuostatos.

## SIŪLYMAI

Integrali Nekilnojamojo turto registro sistema yra šalies nacionalinio turto apskaitos sistema, sudaranti bendros informacinės sistemos pagrindą, todėl jos sukūrimui turi būti skiriamas ypatingas dėmesys. Įvertinus darbe nurodytus teisinio reglamentavimo trūkumus, pateikti pasiūlymai:

1. Nekilnojamojo turto registro savalaikis informacijos apsikeitimas tarp susijusių registru privalomai turi būti nustatomas registro nuostatuose ir duomenų keitimosi sutartyse.
2. Nekilnojamojo turto registro valdymo sistemos tobulinimą, aiškiai paskirstant funkcijas ir atsakomybę tarp registro tvarkymo įstaigų, veiksmų koordinavimo funkcijas priskiriant vienai institucijai.
3. Imtis konkrečių priemonių, kad registruose būtų pateikiami išsamūs ir patikimi duomenys, kad duomenys būtų aktualizuojami realiu laiku, kad būtų sudarytos sąlygos asmenims pateikti ir gauti visus oficialius dokumentus elektronine forma.

Loreta Vaivadienė, loreta0318@gmail.com

## LITERATŪROS SĄRAŠAS

### *Teisės aktai:*

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija//Valstybės žinios.1992, Nr. 33-1014.;
2. Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr.86-2043; 2004, Nr. 124-4488.;
3. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 100-2261; 2001, Nr. 55-1948.;
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas//Valstybės žinios. 2000, Nr. 58-1704; 2003, Nr. 57-2530.;
5. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas //Valstybės žinios.2000, Nr.74-2262.;
6. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas //Valstybės žinios.2004, Nr. 28-868.;
7. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas //Valstybės žinios.1996, Nr. 69-1735.;
8. Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatymas//Valstybės žinios. 2001, Nr. 62-2226.;
9. Lietuvos Respublikos hipotekos registro steigimo įstatymas//Valstybės žinios. 1996, Nr.100-2266.;
10. Lietuvos Respublikos elektroninio parašo įstatymas//Valstybės žinios. 2000, Nr. 61-1827.;
11. Lietuvos Respublikos gyventojų registro įstatymas//Valstybės žinios. 1992, Nr. 5-78.;
12. Lietuvos Respublikos turto arešto aktų įstatymas//Valstybės žinios. 1999, Nr. 101-2897.
13. Turto arešto aktų registro nuostatatai//Valstybės žinios. 2002, Nr. 26-924.;
14. Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 63-1479; 2003, Nr. 15-597.;
15. Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų registro įstatymas// Valstybės žinios. 1995, Nr. 41-992.;
16. Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas//Valstybės žinios. 1996, Nr. 63-1479.

*Pojstatyminiai aktai:*

1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gruodžio 31 d. nutarimas Nr. 2115 „Dėl elektroninės valdžios koncepcijos patvirtinimo“// Valstybės žinios. 2003, Nr. 2-54.;
2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. gegužės 03 d. nutarimas Nr. 485 „Dėl valstybės registrų ir kadastrų steigimo, reorganizavimo ir likvidavimo taisyklių ir Lietuvos Respublikos valstybės registro tipinių nuostatų patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2005, Nr. 58-2015.;
3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. liepos 4 d. nutarimas Nr. 726 „Dėl valstybės registrų duomenų naudojimo ir Valstybės registrų sąrašo nuostatų patvirtinimo“//Valstybės žinios. 1997, Nr. 66–1628.;
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. balandžio 19 d. nutarimas Nr. 451 „ Dėl valstybės informacinių sistemų steigimo ir įteisinimo taisyklių patvirtinimo//Valstybės žinios. 2004, Nr. 58-2061.;
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12d. nutarimas Nr. 1129 „Dėl Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2002, Nr.72-3077.;
6. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15d. nutarimas Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2002, Nr.41-1539; 2005, Nr.80-2899.;
7. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 d. kovo 21 d. nutarimas Nr. 299 „Dėl valstybės registrų sąrašo reorganizavimo į registrų sąrašą ir Registrų sąrašo nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2005, Nr.38-1232.;
8. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugpjūčio 22 d. nutarimas Nr. 1332 „Dėl valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijos patvirtinimo//Valstybės žinios. 2002, Nr. 83-3599.;
9. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. birželio 30 d. nutarimas Nr. 852 „Dėl valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijos įgyvendinimo priemonių plano patvirtinimo//Valstybės žinios. 2003, Nr. 65-2947.;
10. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. balandžio 19 d. nutarimas Nr. 451 „ Dėl valstybės informacinių sistemų steigimo ir įteisinimo taisyklių patvirtinimo//Valstybės žinios. 2004, Nr. 58-2061.;

11. Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimas „Dėl viešojo administravimo plėtros iki 2010 metų strategijos įgyvendinimo 2007–2010 metų priemonių plano patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2008, Nr. 64-2415.;
12. Lietuvos Respublikos vyriausybės 2002 m. birželio 12 d. nutarimas Nr. 853 “ Dėl Lietuvos ūkio(ekonomikos) plėtros iki 2015 metų ilgalaikės strategijos“ //Valstybės žinios. 2002, Nr. 60-2424.;
13. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. birželio 06 d. nutarimas Nr. 565 „ Dėl atlyginimo už nekilnojamųjų daiktų, daiktinių teisių į juos, šių teisių suvaržymų ir su nekilnojamaisiais daiktais susijusių juridinių faktų, įmonių perleidimo ir nuomos sutarčių įregistravimą/išregistravimą dydžių patvirtinimo“ //Valstybės žinios. 2007, Nr. 67-261.;
14. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. kovo 03 d. nutarimas Nr. 278 „Dėl dokumentų, teiktinų nekilnojamojo turto registro tvarkytojui registruojant senus statinius, įsigytus ar pastatytus iki 1991 m. liepos 25 d., sąrašo patvirtinimo”//Valstybės žinios. 2003, Nr. 24-990.;
15. Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymas Nr. 522 „Dėl nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių“//Valstybės žinios. 2003, Nr. 18-790.;
16. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. kovo 30 d. įsakymas Nr. 310 „Dėl reglamento STR. 1.14.01:1999 „Pastatų plotų ir tūrių skaičiavimo tvarka“ patvirtinimo“ su vėlesniais pakeitimais//Valstybės žinios. 1999, Nr. 84-2507.;
17. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 16 d. įsakymas Nr. 184 „Dėl statybos techninių reglamentų STR 1.01.06:2002 „Ypatingi statiniai“ ir STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingi (tarp jų laikini) statiniai“ patvirtinimo“ su vėlesniais pakeitimais//Valstybės žinios. 2002, Nr. 43-1639.;
18. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. balandžio 30 d. įsakymas Nr. 218 "Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.01:2002 „Statybos leidimas" patvirtinimo" su vėlesniais pakeitimais//Valstybės žinios. 2002, Nr. 55-2203.;
19. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gegužės 14 d. įsakymas Nr. 242 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ patvirtinimo“ su vėlesniais pakeitimais//Valstybės žinios. 2002, Nr. 60-2475.;
20. VĮ Registrų centro direktoriaus 2007-05-24 įsakymas Nr. v-111 "Dėl klasifikatorių patvirtinimo" (2008-02-19);
21. VĮ Registrų centro direktoriaus 2008-04-03 įsakymas Nr. v-75 "Dėl specialiųjų naudojimo sąlygų klasifikatoriaus pakeitimo" (2008-04-22);

22. Elektroninių dokumentų valdymo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos archyvų departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės generalinio direktoriaus 2006 m. sausio 11 d. įsakymu Nr. V-12.

*ES ir tarptautiniai teisės aktai:*

1. 1999 m. gruodžio 13 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 1999/93/EB dėl Bendrijos elektroninių parašų reguliavimo sistemos// <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CONSLEG:1999L0093:20081211:LT:PDF>; prisijungimo laikas:2009-06-12.;
2. 1995 m. spalio 24 d. Europos Parlamento ir Tarybos direktyva 95/46/EB dėl asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo//<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:32008D0393:LT:HTML>; prisijungimo laikas: 2009-06-12.

*Specialioji literatūra:*

1. Andruškevičius A. Administracinės teisės principai ir normų ribos. – Vilnius: VĮ Teisinės informacijos centras, 2004.;
2. Bakaveckas A., Dziegoraitis A., Dziegoraitienė A, Gylys A., Kalesnykas R., Pranevičienė B., Rusinas E., Šedbaras S., Urmonas A., Žilinskas D. Lietuvos administracinė teisė. Bendroji dalis. Vadovėlis. – Vilnius, Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2005.
3. Vaišvila A. Teisės teorija. Vadovėlis – Vilnius, 2000.;
4. Gasilionis A., Kasperavičius R. Nekilnojamojo turto administravimas. Mokomoji knyga. Vilnius, 2006.;
5. Čėsna R., Štitalis D. Elektroninio dokumento ir kompiuterinės informacijos apsauga.- Vilnius,2000.;
6. L. von Bertalanffy, General System Theory—A Critical Review, «General Systems», vol. VII, 1962.;
7. G.Larsson. Land registration and cadastral systems: Tools for land information and management. England 1996.;
8. Урманцев Ю.А. Эволюционика или общая теория развития систем природы, общества и мышления. – Пушине, 1988. – С. 78 .;

9. Урманцев Ю.А. Общая теория систем – состояние, приложения, перспективы развития //Система, симметрия, гармония. – М.: Мысль, 1987. – С. 38.;
10. Урманцев Ю.А. Общая теория систем – состояние, приложения, перспективы развития //Система, симметрия, гармония. – М.: Мысль, 1987. – С. 38.;
11. Уемов А.И. Системный подход и общая теория систем. – М.: Мысль, 1978. С.22-23.;
12. Месарович М., Такахара Я. Общая теория систем: Математические основы /Пер. с англ. под ред. С.В. Емельянова. – М.: Мир, 1987. С.30-57.;
13. Садовский В.Н. Основания общей теории систем: Логико–методологический анализ. – М.: Наука, 1974. С. 37.;
14. Žižiūnaitė B. Nekilnojamojo turto sandorių viešoji elektroninė paslauga:vartotojo vadovas Registrų centrai. Vilnius:Alna Software, 2009.;
15. Valstybinio audito 2007 m. gruodžio 13 d.ataskaita Nr. VA-40-3P-16 “Valstybinių registrų administravimas” .;
16. Teisingumo ministerijos 2005 metų PHARE projekto“Duomenų apsauga: privaloma pagal įstatymą ir reikalinga praktikoje“ dokumentai;
17. Teisingumo ministerijos, Centrinės hipotekos įstaigos, valstybės įmonės Registrų centro ir Škotijos registrų įstaigos 2004 metų PHARE projekto „Valstybės registrų stiprinimas: Nekilnojamojo turto registras ir Hipotekos registras“ dokumentai.

*Interneto svetainės:*

1. Kodėl reikia registruoti nekilnojamąjį turtą ir teises į jį//<http://www.registrucentras.lt/ntr/savininkas/kodel.php> ; prisijungimo laikas: 2009-06-06.;
2. Tarptautinių žodžių žodynas// <http://www.zodynas.tk/>; prisijungimo laikas 2009-06-07.;
3. Dabartinės lietuvių kalbos žodynas// <http://www.lki.lt/dlkz/>; prisijungimo laikas 2009-06-07.;
4. Dabartinės lietuvių kalbos žodynas// <http://www.lki.lt/dlkz/>; prisijungimo laikas 2009-06-07.;
5. Elektroninių viešųjų paslaugų siekiamo modelio aprašymas// [http://epp.ivpk.lt/epp/Dokumentai/IVPK\\_elmodelis\\_siekiamasV1.pdf](http://epp.ivpk.lt/epp/Dokumentai/IVPK_elmodelis_siekiamasV1.pdf); prisijungimo laikas: 2009-06-06.;
6. Registrų pristatymas vyriausybės komisijoje// [http://www3.lrs.lt/docs3/kad4/W3VIEWER.ViewTheme-p\\_int\\_tv\\_id=1430&p\\_kalb\\_id=1&p\\_org=0.htm](http://www3.lrs.lt/docs3/kad4/W3VIEWER.ViewTheme-p_int_tv_id=1430&p_kalb_id=1&p_org=0.htm); prisijungimo laikas:2009-06-06.;

7. Andrijauskas K. Lietuvos registrų kūrimas – patikima investicija// <http://www.ivpk.lt/main-aktual.php?cat=61&gr=1&n=1>; prisijungimo laikas:2009-06-06.;
8. Lietuvių kalbos žodynas// <http://lkz.mch.mii.lt/Zodynas/Visas.asp>; prisijungimo laikas: 2009-06-07.;
9. Lietuvių kalbos žodynas// <http://www.lkz.lt/startas.htm>; prisijungimo laikas: 2009-06-07.;
10. Lietuvių kalbos žodynas// <http://lkz.mch.mii.lt/Zodynas/Visas.asp>; prisijungimo laikas: 2009-06-07.;
11. Lietuvių kalbos žodynas. <http://www.lkz.lt/startas.htm> ;prisijungimo laikas: 2009-06-07.;
12. Balkevičienė L. Supaprastinta nekilnojamojo turto sandorių sudarymo tvarka//<http://www.registrucentras.lt/naujienos/index.php?mod=news&act>; prisijungimo laikas 2009-04-15.;
13. Susipažinimas su skaitmeniniais sertifikatais// <http://www.ssc.lt/?name=menu&act=show&do=17,108&L=lt>; prisijungimo laikas:2009-08-17.;
14. Sabaliauskas K. Nekilnojamojo turto rinkoje reikia patikimo vedlio//[http://www.zum.lt/min/failai/Agrobalt\\_visas1.pdf](http://www.zum.lt/min/failai/Agrobalt_visas1.pdf); prisijungimo laikas: 2009-10-20.;
15. Europos nekilnojamojo turto informacinė sistema// <http://www.eulis.eu/countries/>; prisijungimo laikas: 2009-10-20.;
16. Europos nekilnojamojo turto informacinė sistema// <http://www.eulis.eu/tour/why/user-profile/>; prisijungimo laikas: 2009-10-20.;
17. European land registry asociacion// [www.elra.eu/?page\\_id=8](http://www.elra.eu/?page_id=8); prisijungimo laikas 2009-05-30.



## SANTRAUKA

### NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO ADMINISTRACINIS TEISINIS REGULIAVIMAS

Raktiniai žodžiai: valstybės registras, registrų sąveika, registrų ir informacinių sistemų sąveika, registro objektas, registro objekto registravimas, duomenų tvarkymas, registro tvarkymo įstaiga.

Valstybės registrų tema - aktuali informacinės visuomenės kūrimo ištakose, be jos apskritai vargu ar galima kalbėti apie efektyvų valstybės valdymą ar informacinių paslaugų teikimą visuomenei ir verslui, tačiau valstybės valdyme organizuojamas duomenų tvarkymas ir jo teisinis reglamentavimas iki informacinių technologijų atsiradimo ir po jų įdiegimo evoliucionuoja žymiai lėčiau negu pačios informacinės technologijos. Pagrindinė problema- Nekilnojamojo turto registro savalaikis informacijos apsikeitimas su kitais valstybės registrais realizuojamas nepakankamai ir neužtikrinamas maksimalus elektroninių dokumentų naudojimas. Tyrimo objektas- Nekilnojamojo turto registro sąveika su kitais valstybės registrais. Darbe buvo suformuluotas tikslas lyginamuoju, sistemines analizės, palyginimo aspektu ištirti ir įvertinti Nekilnojamojo turto registro sistemos ir sąveikos būklę Lietuvoje, jos kūrimo ir funkcionavimo teisinės, informacinės ir organizacinės problemas ir pasiūlyti galimus problemų sprendimo būdus. Siekiant įgyvendinti šį tikslą, iškelti uždaviniai, o uždavinio įgyvendinimo rezultatus apibendrina atitinkamos išvados. Darbą sudaro trys dalys, pirmojoje dalyje įgyvendinamas pirmasis uždavinys: susistemintos įvairių mokslo šakų autorių nuomonės apie bendrąją registrų sistemos sampratą ir jos požymius bei apibūdinta Nekilnojamojo turto registro sistemos samprata ir jos elementų pagrindiniai požymiai ir santykiai tarp jų. Antroje darbo dalyje nagrinėjamas nekilnojamojo turto registro teisinis reglamentavimas. Atskleidžiama registro sistemos valdymo struktūra, analizuojamos funkcijų ir atsakomybės pasiskirstymo problemos tarp registro tvarkymo institucijų. Analizuojamos registro duomenų teikimo ir naudojimo sąlygos, šių duomenų apsauga. Trečiojoje darbo dalyje- išanalizuotos nefunkcionuojančios Nekilnojamojo turto registro sąveikos techninės, teisinės ir organizacinės problemos, bei pateiktos tokios registro sistemos būklės pasekmės – pakartotinis duomenų rinkimas, neužtikrinamas viešojo administravimo principų - tarnybinio bendradarbiavimo ir “vieno langelio” įgyvendinimas, dubliavimasis kelių institucijų. Išskiriami pagrindinių registrų - Nekilnojamojo turto registro, Gyventojų registro bei Hipotekos ir Turto arešto aktų registrų teisinio reglamentavimo ir funkcionavimo trūkumai. Taip pat pateikiama trumpa užsienio šalių patirtis. Magistro baigiamojo darbo pabaigoje pateikiamos išvados bei pasiūlymai dėl Nekilnojamojo turto registro sistemos tobulinimo.

## **SUMMARY**

### **ADMINISTRATIVE LEGAL REGULATION OF REAL ESTATE REGISTER**

Key words: register of state (cadastre), interaction of registers, system of registers and data base interaction, object of a register, registration of a register object, data processing, register processing institution.

The register of state- is topical issue in the beginning of creation of information society. The issue of register of state is necessary when discussing effective state management and providing society and business with service of data. However, the organization of data and its legal regulation in state management are developing slower than technologies itself, not only before the emerging of information technologies but also after introducing information technologies. The main problems concerning the above mentioned issue are absence of interaction of registers and secure and ultimate usage of electronic documents in the system of register.

The object of research—system of register of real estate and interaction of different registers. The task in this thesis has been formulated by comparative, systematic analysis methods. There have been researched and evaluated systems of register of real estate, interactions of those systems in Lithuania and problems concerning the creation and working of real estate register, including legal, organizational and information problems. The thesis also gives possible solutions of the problems in question. The implementation of the task has been generalized in the summary of the thesis. The thesis contains three chapters. In the first chapter there has been completed the first task: systematized views of different scholars of different sciences about the conception about the system and its features and described the register of real estate, systems of registers and their elements main features and liaison between them. In the second chapter there have been scrutinized the legal regulation of real estate register, exposed the structure of management of registers and analyzed problems of allocation of functions and responsibility between institutions of administrators of register, terms of purveying of register data and usage and data protection. Absent interaction of register technical, legal and organizational problems has been researched in the third chapter. In the third chapter has been disclosed the consequences of such a state of system of register: repeated collection of data, not secured implementation of principles of public administration and “one window” system, duplicating functions of several institutions. There have been also distinguished shortcomings of legal regulation and working of main registers – The Real estate register, The Residents register, The Mortgage register and Register of property seizure acts and given short history of experiences of foreign countries. At the end of master thesis there has been given conclusions and proposed possible ways of improving the system of real estate register.