

**MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
STRATEGINIO VALDYMO IR EKONOMIKOS FAKULTETO
ADMINISTRACINĖS TEISĖS IR PROCESO KATEDRA**

DOVILĖ GRIGONIENĖ

Teisės ir valdymo studijų programa

**NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO TVARKYMAS
Magistro baigiamasis darbas**

**Darbo vadovas -
Lekt. Adolfas Gylys**

**VILNIUS
2006**

TURINYS

IVADAS	3
I. NEKILNOJAMOJO TURTO ADMINISTRAVIMAS	7
1.1. Nekilnojamojo turto administravimo sistema ir jos reikšmė	7
1.2. Užsienio šalių nekilnojamojo turto administravimo sistemos	11
1.3. Nekilnojamojo turto administravimo sistemos įdiegimo tvarka	16
II. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO SAMPRATA	19
2.1. Nekilnojamojo turto registro samprata, registre kaupiamų duomenų panaudojimo galimybės	19
2.2. Nekilnojamojo turto samprata	21
2.3. Nekilnojamojo turto registro objektai	26
2.4. Nekilnojamojo turto registro funkcijos bei veiklos ypatybės	27
2.5. Nekilnojamojo turto registro įstatyminiai pagrindai, jų kaita bei reformos Lietuvos Respublikos teisinėje sistemoje	28
III. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO TVARKYMAS	32
3.1. Nekilnojamojo turto registro tvarkymo veiksmų apimtis	32
3.2. Nekilnojamojo turto registro tvarkymas kaip administracinio teisinio reguliavimo išraiška	34
3.3. Nekilnojamojo turto registrą tvarkančių įstaigų veikla ir jos specifika nekilnojamojo turto registro veiklos tobulinimo procese	35
3.4. Nekilnojamojo turto registro pagrindinės teisinio reguliavimo spragos	37
3.5. Nekilnojamojo turto registro praktinė veiklos apžvalga: atliktų tyrimų įvertinimas, pasiūlymai bei nekilnojamojo turto registro ateities veiklos perspektyvos	44
IŠVADOS	50
SANTRAUKA	52
SUMMARY	53
NAUDOTA LITERATŪRA	54
PRIEDAI	58

IVADAS

Atkūrus Lietuvos Respublikos nepriklausomybę ir pradėjus atstatyti žemės ir kito nekilnojamojo turto nuosavybę, vykdant žemės reformą bei vystantis nekilnojamojo turto rinkai, ypatingą reikšmę įgijo nekilnojamojo turto registras. Tuometinė išskaidyta nekilnojamojo turto registravimo sistema netenkino naujų reikalavimų, kylančių kartu su demokratinio valstybės valdymo poreikiu bei jo įgyvendinimu. Dėl šios priežasties kartu su pradėta vykdyti žemės reforma ir nekilnojamojo turto nuosavybės atkūrimu reikėjo kurti naujais teisiniais pagrindais paremtą Lietuvos nekilnojamojo turto registravimo sistemą.

Lietuvai tapus pilnateise Europos Sąjungos nare, atsirado poreikis pertvarkyti ir modernizuoti esamą nekilnojamojo turto administravimo sistemą, atsižvelgiant į bendrai kuriamus standartus ir ateities vizijas, kadangi visose Europos Sąjungos šalyse veikia vientisa nekilnojamojo turto administravimo sistema. Europos Sąjungos šalių patirtis rodo, kad efektyviai veikti gali tik maksimaliai nuo politinių ir asmeninių interesų nepriklausoma nekilnojamojo turto administravimo sistema. Svarbią reikšmę įgyja kitų demokratinių valstybių, pripažįstamų ir kuriamų teisių prioritetų, įgyvendinimas mūsų šalyje.

Pasirinktos temos analizė yra aktuali, kadangi spartaus ekonominio vystymosi periodu vis didesnę reikšmę įgyja nekilnojamas turtas ir nekilnojamąjį turtą apibūdinantys duomenys ar nuosavybės teisės apibrėžiantys dokumentai. Ir, nors per pakankamai trumpą laiką Lietuvos nekilnojamojo turto registravimo sistemos kūrimas ir tobulinimas sparčiai žengia į priekį, neišvengiamai atsiranda nesklandumų, kliudančių sukurti efektyvią ir veiksmingą nekilnojamojo turto registravimo sistemą, kuri maksimaliai tenkintų visuomenės poreikius.

Probleminė situacija išvelgiama nekilnojamojo turto duomenų registravimo ir duomenų teikimo funkcijų paskirstyme, kas gali turėti neigiamos įtakos greitam ir efektyviam nuosavybės teisių į nekilnojamąjį turtą registravimui, taip pat ir duomenų apie nekilnojamąjį turtą teikimui vartotojams ir kitiems subjektams, turintiems teisę gauti tokią informaciją. Minėtos neigiamos įtakos sferoje gali kilti korupcijos tikimybė, jei nebus patobulintas efektyvus paslaugų teikimas.

Situacijos analizė teikia prielaidas, kad nagrinėjamoji tema „Nekilnojamojo turto registro tvarkymas“ yra aktuali. Nekilnojamojo turto registro srityje vykdomų reformų strateginis vertinimas gali būti naudingas optimaliems valstybės registrų valdymo reformos metu priimamiems sprendimams.

Tyrimo objektas: nekilnojamojo turto registras kaip administracinio teisinio reguliavimo sritis.

Tyrimo dalykas: Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai, reglamentuojantys

nekilnojamojo turto registro veiklą, funkcionavimą, nekilnojamojo turto registro ryšį su kitais registrais ar institucijomis.

Tyrimo tikslas: įvertinti nekilnojamojo turto registro kaip administracinio teisinio reguliavimo srities veiksmingumą, išanalizuoti nekilnojamojo turto registrą reglamentuojančių teisės aktų nuostatų praktinio įgyvendinimo vyraujančias problemas Lietuvoje, pagal atliktus tyrimus pateikti išvadas bei pasiūlymus.

Iškeltam tikslui pasiekti keliama pastarieji **uždaviniai**:

1. Aptarti nekilnojamojo turto registro sampratą, jo funkcionavimą bei paskirtį, išanalizuoti istorinę jo raidą, reformas bei įstatymų kaitą Lietuvoje;
2. Išanalizuoti nekilnojamojo turto registro administravimo sistemą, lyginamuoju istoriniu metodu apžvelgiant Lietuvos ir užsienio šalių nekilnojamojo turto administravimo sistemų ypatumus;
3. Išanalizuoti nekilnojamojo turto registro tvarkymą atliekančių subjektų sistemą, pagal atliktus tyrimus sugretinti administracinės teisės normų įgyvendinimo ir reformos tikslų santykį, įvertinti lūkesčius ir pateikti esamų problemų sprendimo būdus, pasiūlymus.

Sąvokos:

Nekilnojamojo turto registras – teisinių, organizacinių, technologinių priemonių visuma, skirta registruoti įstatymų nustatytus registro objektus, rinkti, kaupiti, apdoroti, sisiteminti, saugoti bei teikti fiziniais ir juridiniams asmenims registruojamų objektų kiekybinius, kokybinius, geografinius ir kitus duomenis bei dokumentus. Kitaip tariant, nekilnojamojo turto registras yra nekilnojamojo turto registras yra tinkamai atspindintis, naudojantis kompiuterine įranga tvarkomas, vientisas duomenų ir dokumentų rinkinys.

Duomenų tvarkymas - ši sąvoka, įtvirtinta tiek Lietuvos Respublikos teisės aktuose, tiek ir Europos Sąjungos oficialiuose dokumentuose, turi būti suprantama plačiąja prasme, tai yra „bet kuris su duomenimis atliekamas veiksmas: rinkimas, užrašymas, kaupimas, saugojimas, klasifikavimas, grupavimas, jungimas, keitimas (papildymas ir taisymas), teikimas, naudojimas, loginės ir (ar) aritmetinės operacijos, paieška, skleidimas, naikinimas arba veiksmų rinkinys.“¹

Viešasis administravimas – „įstatymais ir kitais teisės aktais reglamentuojama valstybės ir vietos savivaldos institucijų, kitų įstatymais įgaliotų subjektų vykdomoji veikla, skirta įstatymams,

¹ Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo pakeitimo įstatymas// Valstybės žinios. 2003, Nr. 15-597.

kitiems teisės aktams, vietos savivaldos institucijų sprendimams įgyvendinti, numatytoms viešosioms paslaugoms administruoti.“²

Administracinis teisinis reguliavimas – tai administracinio reguliavimo rūšis, arba forma, kai poveikis žmonių elgesiui yra daromas teisės normomis ir teisės principais. „Administracinis reguliavimas – viešojo administravimo veikla, kai priimant administracinius sprendimus taikomi arba įgyvendinami įstatymai bei kiti teisės aktai.“³

Hipotezė – Esamas nekilnojamojo turto registro teisinis reguliavimas nepilnai tenkina viešuosius ir privačius interesus.

Tyrimų metodika. Analizuojamos nekilnojamojo turto registro veiklos teisinio reguliavimo problemos bei ateities perspektyvos Lietuvos Respublikoje, taip pat atsižvelgiant į Europos Sąjungos valstybių modelius. Formuluoiant šio darbo išvadas buvo remiamasi sisteminiu, loginiu, istoriniu, lyginamuoju ir teleologiniu tyrimo metodais.

Sisteminis metodas padėjo analizuoti nekilnojamojo turto registro tvarkymo bei veiklos teisinio reguliavimo problemas tiek teisės, tiek ekonomikos mokslų kontekste, kiek tai būtina šio darbo tikslams pasiekti.

Loginis metodas būtinas atskleidžiant mokslinio darbo tikslus, aiškinantis teisės normų turinį, pateikiant išvadas bei apibendrinimus.

Istorinis metodas buvo naudojamas nagrinėjant Lietuvos Respublikos įstatymų, kitų teisės aktų, Europos Sąjungos dokumentų nekilnojamojo turto registro srityje evoliuciją ir priežastis, lėmusias Lietuvoje egzistuojančių nekilnojamojo turto registro teisės normų reglamentavimo pasirinkimą.

Lyginamasis metodas naudojamas atskleidžiant Lietuvos nekilnojamojo turto registrą reglamentuojančių įstatymų pakeitimų prielaidas.

Teleologinis (arba teisės akto leidėjo ketinimo) metodas leido daryti išvadas dėl tam tikrų teisės normų turinio, ir, atsižvelgiant į jų tikslus, taikymo.

Pastarojo darbo teiginiams bei išvadoms pagrįsti remtasi Lietuvos Respublikos įstatymais, taip pat Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, kitais norminiais teisės aktais, taip pat ir Europos Sąjungos institucijų priimtais dokumentais, susijusiais su nagrinėjama tema. Rašant darbą, taip pat buvo remiamasi Lietuvoje išleistomis knygoms, leidiniais, straipsniais, taip pat ir užsienio valstybių autorių literatūra.

² Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas//Valstybės žinios. 1999, Nr. 60-1945.

³ Lietuvos administracinė teisė. Bendroji dalis: vadovėlis: antroji laida. – Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2005. P. 230.

Darbą sudaro įvadas, trys dalys ir išvados. Kiekviena darbo dalis suskirstyta į skyrius pagal nagrinėjamų klausimų pobūdį, kuriuose analizuojami svarbiausi to klausimo aspektai. Darbo sandarai įtakos turėjo tai, kad darbe nagrinėjama ne tik nekilnojamojo turto registro tvarkymo teisinio reguliavimo problematika, tačiau atskleidžiama ir pačio nekilnojamojo turto registro veiklos specifika. Pasirinktos temos analizės ir atlikto tyrimo gautų duomenų pagrindu formuluojamos šio darbo išvados ir pateikiami pasiūlymai.

PATEIKIAMOS VAIZDINĖS PRIEMONĖS:

Grafikai:

Grafikas Nr.1 Bendra anketos atsakymų statistika	45
---	----

Lentelės:

Lentelė Nr.1 Nekilnojamojo turto duomenų viešumo lygis	12
Lentelė Nr.2 Nekilnojamojo turto administravimo sistemų finansavimo rodikliai	13
Lentelė Nr.3 Nuosavybės teisių registracijos privalomumas	14
Lentelė Nr.4 Bendra anketos atsakymų suvestinė	45

Paveikslai:

Pav. Nr.1 Nekilnojamojo turto efektyvios administravimo sistemos reikšmė	10
Pav. Nr.2 Nekilnojamojo turto turinys	22
Pav. Nr.3 Nekilnojamojo turto registravimo situacija iki 1998m.	29
Pav. Nr.4 Siūlomas nekilnojamojo turto administravimo modelis	44
Pav. Nr.5 Nekilnojamojo turto administravimo sistema	56
Pav. Nr.6 VĮ „Registrų centras“ bendradarbiavimo su kitomis institucijomis sistema	57
Pav. Nr.7 Teisės disponuoti turtu Nekilnojamojo turto registre registravimo procedūra	58
Pav. Nr.8 Nekilnojamojo turto registro ryšys su kitais kadastrais ir registrais	59
Pav. Nr.9 Anketos, pateiktos respondentams, pavyzdys	60

I. NEKILNOJAMOJO TURTO ADMINISTRAVIMAS

1.1. Nekilnojamojo turto administravimo sistema ir jos reikšmė

Nekilnojamojo turto administravimo sąvoka nėra įtvirtinta Lietuvos Respublikos įstatymuose ar kituose teisės aktuose. Tačiau viešojo administravimo įstatyme numatyta, kad „viešasis administravimas – įstatymais ir kitais teisės aktais reglamentuojama valstybės ir vietos savivaldos institucijų, kitų įstatymais įgaliotų subjektų vykdomoji veikla, skirta įstatymams, kitiems teisės aktams, vietos savivaldos institucijų sprendimams įgyvendinti, numatytoms viešosioms paslaugoms administruoti.“⁴

Tuo tarpu tarptautinėje praktikoje kalbant apie nekilnojamąjį turtą, dažnai yra vartojama žemės administravimo sąvoka. Pavyzdžiui, Ekonominės Komisijos Europai 1996 m. „Žemės administravimo gairėse“ (Land Administration Guidelines) nurodoma, kad žemės administravimas „<...> yra procesas, kurio metu turi būti tvarkoma žemė ir informacija apie žemę.“⁵

Žemės administravimo gairėse taip pat teigiama, kad administravimas reiškia „<...> informacijos apie nuosavybę, jos vertę, panaudojimą ir pan., kaupimą ir paskirstymą.“⁶ Į šį procesą įeina nuosavybės teisių suteikimas (apibrėžimas, suteikimo įforminimas) bei kitos atributinės informacijos kūrimas: matavimai ir jų aprašymas, detalios dokumentacijos tvarkymas ir atitinkamos informacijos suteikimas nekilnojamojo turto rinkai. Šia prasme administravimas apima „<...> tik tokią veiklą kaip miesto ir kaimo teritorijų planavimas arba žemės ūkio veiklos efektyvumo užtikrinimas ir tik tiek, kiek ji susijusi su žemės informacijos kaupimu ir tvarkymu.“⁷ Žemės administravimo tikslas – apibrėžti naudą, kuri yra gaunama turint tinkamą ir patikimą žemės informacinę sistemą.

2004m. Europos Ekonominė Komisija „Nekilnojamojo turto vienetų ir identifikatorių gairėse“ (Guidelines on Real Property Units and Identifiers) taip pat mini žemės administravimo sąvoką, kur sakoma, jog: „Žemės administravimo terminas nurodo informacijos apie nuosavybę, žemės vertę ir žemės bei su ja susijusių resursų tvarkymą/valdymą (angl. management).“⁸ Žemės administravimo funkcija - „registravimas, aptarnavimas ir informacijos, kuri gali užtikrinti turto valdymo teisių saugumą ir remti žemės rinką, prieinamumas.“⁹

⁴ Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas//Valstybės žinios. 1999, Nr. 60-1945.

⁵ Land Administration Guidelines. With Special Reference to Countries in Transition. United Nations. Economic Commission for Europe (ECE/HBP/96). New York and Geneva, 1996. P. 3.

⁶ Ten pat, P. 14.

⁷ Ten pat, P. 14.

⁸ Guidelines on Real Property Units and Identifiers.(ECE/HBP/135). United Nations. New York and Geneva, 2004, .P. 5.

⁹ Ten pat, .P. 5.

Nekilnojamojo turto administravimo sistema turėtų tarnauti kiekvienam individui atskirai ir visos visuomenės poreikiams. Šios sistemos naudingumas priklauso nuo jos tiesioginio pritaikymo tokiose gyvenimo sferose kaip: turto valdymas, nuosavybės teisių perdavimas, kreditavimo apsauga, nekilnojamojo turto rinkos analizė, nekilnojamojo turto nuosavybės teisių nustatymas, nekilnojamojo turto apmokestinimas, žemės reforma, statistinių duomenų rinkimas, teritorijų planavimas, valdymas ir apsauga. Efektyviai veikianti nekilnojamojo turto administravimo sistema turėtų duoti naudą tiek nekilnojamojo turto informacijos rinkėjams, saugotojams, tiek ir informacijos naudotojams bei valstybei. Efektyviai veikianti nekilnojamojo turto administravimo sistema padeda valstybei ir visuomenei įgyvendinti šiuos tikslus:

1. Garantuojamas nuosavybės teisių ir disponavimo jomis saugumas. Nekilnojamojo turto įrašų Nekilnojamojo turto registre kaupimas ir teisiniai procesai (nuosavybės teisių registracija), kurie turi perkelti informaciją į registrus, turi atitikti realią situaciją ir atspindėti nuosavybės teisių priklausomybę konkrečioms asmenims. Nekilnojamojo turto registre turi būti sukaupta ir saugoma visa informacija, susijusi su nekilnojamoju turtu. Nors techniškai neegzistuoja nuosavybės teisės garantai, nekilnojamojo turto administravimo sistema yra pakankamai integrali ir užtikrina nekilnojamojo turto savininkų teises ir teisėtus interesus.
2. Plėtojama žemės ir kito nekilnojamojo turto rinka. Tiksliai ir saugi informacija apie nekilnojamąjį turtą naudojama turto perleidimo sandoriams sudaryti, paveldint ar kitais įstatymų numatytais atvejais įsigyjant nekilnojamąjį turtą. Informacija apie nuosavybės teises turėtų būti vieša, kad bet kuriuo metu nekilnojamojo turto savininkas galėtų patvirtinti savo teises į konkretų nekilnojamąjį turtą ar jo dalį. Toks nekilnojamojo turto savininkų nuosavybės teisių patvirtinimas leidžia greitai sudaryti nekilnojamojo turto sandorius, tokiu būdu skatinant nekilnojamojo turto rinkos plėtrą.
3. Suteikiama parama nekilnojamojo turto mokesčių sistemai. Sukaupti duomenys apie nekilnojamąjį turtą, jo savininkus, nuomotojus ar naudotojus yra reikalingi mokesčiams apskaičiuoti. Išsamūs nekilnojamojo turto įrašai turi padėti žemės ir nekilnojamojo turto mokesčiams surinkti identifikuojant nekilnojamojo turto savininkus, taip pat ir patį nekilnojamąjį turtą. Nekilnojamojo turto savininkų ir jų turimo nekilnojamojo turto identifikavimas mažina galimybę nuslėpti turimą nekilnojamąjį turtą, siekiant išvengti nekilnojamojo turto mokesčių mokėjimo.
4. Vykdoma žemės reforma ir nekilnojamojo turto privatizavimas. Nekilnojamojo turto registre esančiais duomenimis naudojasi žemės reformos vykdytojai, projektuotojai,

nekilnojamojo turto privatizavimą vykdančios institucijos. Oficialiais dokumentais paremta žemės reforma didina reformos efektyvumą ir optimalų numatytų tikslų įgyvendinimą.

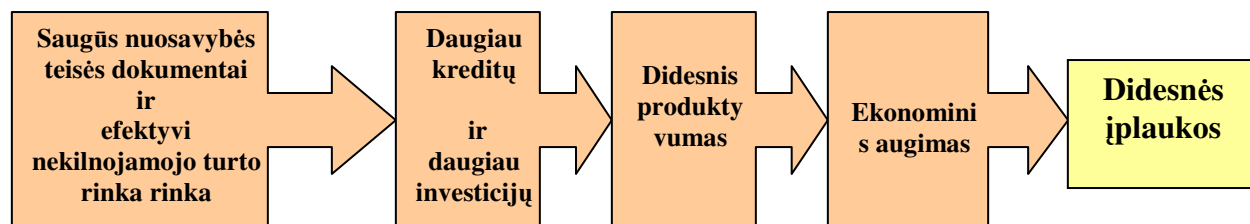
5. Garantuojamas kreditavimo saugumas. Bankai ir kitos kredito įstaigos, suteikdami paskolą nekilnojamam turtui įsigyti, turi galimybę gauti informaciją apie nekilnojamojo turto savininką, nekilnojamojo turto buvimo adresą, vertę ir kt. Nekilnojamojo turto įkeitimas yra vienas iš būdų įsigyti kapitalo investicijoms. Įkeitus nekilnojamąjį turtą, minėto turto savininkai gali statyti naujus ar rekonstruoti turimus pastatus, diegti naujas technologijas.
6. Administruojama žemė ir kitas nekilnojamas turtas. Įstatymų numatytais atvejais ir tvarka teikiama informacija fiziniams ir juridiniams asmenims, valstybės įstaigoms, įmonėms ir organizacijoms apie nekilnojamojo turto ribas, žemės sklypus, jų išdėstymą, nuosavybės rūšis, taip pat informacija apie žemės sklypų ir kitų nekilnojamojo turto objektų priklausomybę, jų naudojimo paskirtį.
7. Vykdomas teisinis administravimas. Teismams, kitoms valstybės teisėsaugos institucijoms, hipotekos įstaigoms, notarams teikiama informacija apie nekilnojamojo turto savininkus, disponavimo turtu sunkumus, nekilnojamojo turto vertę, adresus. Efektyviai veikianti nekilnojamojo turto administravimo sistema sumažina sekinančių ir neperspektyvių ginčų dėl nekilnojamojo turto priklausomybės kiekį. Teisėtomis priemonėmis sprendžiant nekilnojamojo turto priklausomybės ginčus, daug laiko sugaištama teismuose, o tai vilkina kitas galimas atlikti su nekilnojamuoju turtu procedūras. Nekilnojamas turtas ilgą laiką negali būti rinkoje, o neišsprendus ginčų, minėtas turtas nebus tinkamai naudojamas, dėl to nė vienas potencialus investuotojas nesidomės tuo turtu, kuris yra ginčo objektu teisme, ir dėl kurio nėra priimtas sprendimas. Nuosavybės teisių registravimo procesas turėtų apsaugoti nuo tokių ginčų, kurie galėtų kilti ateityje dėl nekilnojamojo turto priklausomybės.
8. Atliekami moksliniai tyrimai. Institutai, universitetai ir kitos mokslo įstaigos įvairiems tyrimams naudoja duomenis, esančius Nekilnojamojo turto registre.
9. Efektyviai naudojami statistiniai duomenys. Nekilnojamojo turto registre esantys duomenys (taip pat ir nekilnojamojo turto kadastro) yra nuosavybės, žemės naudmenų, pastatų statistikos pagrindas. Statistikos duomenys naudojami ne tik nekilnojamojo turto rinkos pokyčių prognozavimui, kainų kitimui, bet taip pat ir valstybei priimant ilgalaikio strateginio planavimo sprendimus.
10. Saugoma valstybinė žemė ir kitas nekilnojamas turtas. Šalyse, kuriose žemė ir kitas nekilnojamas turtas priklauso valstybei, turi būti valdoma tinkamai. Valstybė yra žemės ir kito nekilnojamojo turto valdytoja, todėl kiekviena valstybė turi tinkamomis priemonėmis

valdyti savo turtą, garantuoti produktyvų jo naudojimą ir išlaikyti kiekvieną nekilnojamojo turto objektą ateičiai.

Efektyviai veikianti nekilnojamojo turto administravimo sistema turėtų užtikrinti tvarką ir stabilumą, apsaugodama ne tik nekilnojamojo turto savininkus, bet ir šalies bei užsienio investuotojus, prekybos agentus ir net Vyriausybę. Nekilnojamojo turto administravimo sistemos neretai būna orientuotos į atskirų nekilnojamojo turto savininkų interesų gynimą, tačiau kartu jos tampa ir nacionalinėmis nekilnojamojo turto politikos vykdymo priemonėmis bei ekonominės plėtros mechanizmais.

Nekilnojamas turtas visame pasaulyje yra laikomas geriausiu užstatu. Valstybė privalo turėti sistemas, kurios leistų panaudoti nekilnojamąjį turtą šiam tikslui. Nekilnojamuoju turtu garantuotos paskolos (kreditai) sudaro nemažą rinkos dalį, o nekilnojamojo turto rinka sudaro svarbią visos šalies ekonomikos dalį. Todėl valstybei keliamas labai svarbus uždavinys - sukurti tokią nekilnojamojo turto administravimo sistemą, kuri padėtų apsaugoti nuosavybės teises. Tik egzistuojant saugiai ir patikimai nekilnojamojo turto administravimo sistemai, pati valstybė gali tikėtis ekonominės naudos plečiantis nekilnojamojo turto rinkai (žr. Pav. Nr.1 Nekilnojamojo turto efektyvios administravimo sistemos reikšmė P. 10). Nekilnojamojo turto rinkos plėtra skatina ne tik pačios šalies, bet ir užsienio investicijas, kurios įtakoja didesnę produktyvumą, prasideda šalies ekonominis augimas, ir gaunamos didesnės įplaukos į pačios valstybės biudžetą.

Pav. Nr.1 Nekilnojamojo turto efektyvios administravimo sistemos reikšmė



Darytina išvada, kad nuosavybės teisių dokumentų tikslumas, teisingumas ir saugumas yra labai svarbūs faktoriai plėtojant nekilnojamojo turto rinką. O tai reiškia, kad turi būti sukurta patikima nekilnojamojo turto administravimo sistema. Sistema, kuri išsamiai atspindi teisinę situaciją apie nekilnojamąjį turtą, sumažina riziką investuotojams prarasti lėšas, o valstybei palengvina mokesčių surinkimą.

Siekiant užtikrinti nuosavybės teisių apsaugą, nekilnojamojo turto rinkos plėtrą, yra būtina sukurti efektyvią nekilnojamojo turto administravimo sistemą, kurios naudingumas priklauso nuo

nekilnojamojo turto administravimo sistemos: modernumo, tikslumo, išbaigumo, galios, prieinamumo vartotojui, ne tik duomenų kūrėjui.

1.2. Užsienio šalių nekilnojamojo turto administravimo sistemos

Nekilnojamojo turto administravimo sistemos veikia visame pasaulyje kaip teisinė nekilnojamojo turto registravimo bazė. Tai garantuoja socialinį stabilumą ir konfidencialumą privačiai nuosavybei, taip pat ir jos apsaugą.

Nors pirmosios Europos šalių nekilnojamojo turto administravimo sistemos kūrėsi mokesčių surinkimo tikslais, vėliau atsirado ir kitų tikslų, dėl kurių valstybės ėmė kaupti duomenis apie nekilnojamąjį turtą. Kartu su atitinkamų institucijų atsiradimu, kaip, pavyzdžiui, Europos Ekonominė komisija, prasidėjo naujas etapas pertvarkant bei tobulinant esamas, kuriant naujas nekilnojamojo turto administravimo sistemas. Pastebima bendra tendencija: bendradarbiavimas su kitomis Europos Sąjungos šalimis, kurios turi ilgametės nekilnojamojo turto administravimo sistemų kūrimo patirtis, padeda naujai priimtoms į šią sąjungą šalims siekti tobulėjimo ir matomų rezultatų, o visoms šalims kartu – bendro sutarimo dėl ateities nekilnojamojo turto administravimo sistemos kūrimo vieninga kryptimi.

1998m. buvo išleistas trijų dalių Jungtinių Tautų Europos Ekonominės Komisijos darbo grupės leidinys kartu su Londono Žemės Registru „Inventory of Land Administration Systems in Europe and North America“, kuriame pateikiama keturiasdešimt dviejų valstybių, dalyvavusių apklausoje, tarp kurių yra ir Lietuva, duomenys apie nekilnojamojo turto administravimo sistemas. Iš pateiktos ataskaitos matyti, kad „tuo metu (1998m.) registruose buvo kaupiami duomenys apie įkeitimus ir paskolas - 85% apklausoje dalyvavusių valstybių, 85% valstybių žemės registrai visiškai ar iš dalies kompiuterizuoti.“¹⁰

Panašaus pobūdžio žemės administravimo sistemų analizė buvo išleista 2000-aisiais metais „Study on Key Aspects of Land Registration and Cadastral Legislation“, kurioje taip pat apklausiamos valstybės (40 klausimų) apie nekilnojamojo turto registravimo procedūras, registruotinas teises, institucijas, susijusias su šia registracija ir daugybė kitų klausimų, padedančių atskleisti kiekvienos šalies nekilnojamojo turto administravimo sistemos ypatybes ir būdingus bruožus.

¹⁰ Inventory of Land Administration Systems in Europe and North America. Third Edition. Produced and published by HM Land Registry London on behalf of the UN ECE Working Party on Land Administration, July 2001.

Štai, pavyzdžiui, kai kuriose valstybėse duomenys apie nekilnojamąjį turtą yra vieši ir prieinami kiekvienam piliečiui. Tuo tarpu kitose, kaip kad yra Graikijoje, Ispanijoje, Lenkijoje, Latvijoje ir Baltarusijoje, duomenys nėra vieši, o prieinami tik atitinkamiems subjektams su tam tikrais apribojimais (Žr. Lentelė Nr.1 Nekilnojamojo turto duomenų viešumo lygis P.12).

Lentelė Nr. 1 Nekilnojamojo turto duomenų viešumo lygis¹¹

Šalis	Pilnai	Dalinai	Tam tikrais atvejais
Airija	+	-	-
Austrija	+	-	-
Baltarusija	-	-	Tik nuosavybės teisių turėtojams
Belgija	+	-	-
Čekija	+	-	-
Danija	+	-	-
Graikija	-	-	Tik teisininkams
Islandija	+	-	-
Ispanija	-	-	Tik nuosavybės teisių turėtojams
Kroatija	+	-	-
Latvija	-	-	Nuosavybės teises turintys asmenys ir tik kai kuriuos duomenis apie kito asmens nuosavybę
Lenkija	-	-	Tik asmenims, turintiems interesų į konkretų nekilnojamą turtą ir notarams
Norvegija	+	-	-

Nekilnojamojo turto administravimo sistemos finansuojamos įvairiai. Finansavimas turi įtakos ir nekilnojamojo turto administravimo sistemų teikiamų paslaugų kokybei bei kainoms. Vienur šias sistemas pilnai remia pati valstybė – Islandija, Lenkija, tuo tarpu kitos išlaiko save iš tų sistemų vartotojų už suteiktas paslaugas mokamų mokesčių, kaip kad yra Belgijoje, Graikijoje, Ispanijoje ir kitose valstybėse, o trečiojoje šalių grupėje, tame tarpe ir Lietuvoje, nekilnojamojo turto administravimo sistemos finansavimas yra mišrus. Mišrus finansavimas reiškia, kad dalį lėšų, reikalingų nekilnojamojo turto administravimo sistemos funkcionavimui palaikyti, skiria valstybė, o kitą lėšų, reikalingų pačios nekilnojamojo turto administravimo sistemos išlaikymui, gaunama iš vartotojų surenkamų mokesčių už teikiamas paslaugas (Žr. Lentelė Nr.2 Nekilnojamojo turto administravimo sistemų finansavimo rodikliai P.13). Valstybės, kuriose nekilnojamojo turto administravimo sistemos valstybės nefinansuojamos, turi stengtis, kad jų teikiamos paslaugos tenkintų visuomenės poreikius, taip pat turi būti prieinamos teikiamų paslaugų kainos, kad būtų patenkinti ne tik vartotojai, besinaudojantys teikiamomis paslaugomis, bet nekilnojamojo turto administravimo sistema būtų nenuostolinga, tai yra, nešūt pelną, kurio resursai galėtų būti

¹¹ Lentelė parengta remiantis: Inventory of Land Administration Systems in Europe and North America. Third Edition. Produced and published by HM Land Registry London on behalf of the UN ECE Working Party on Land Administration, July 2001.

naudojami tolimesnėms investicijoms siekiant tobulinti esamą nekilnojamojo turto administravimo sistemą.

Lentelė Nr.2 Nekilnojamojo turto administravimo sistemų finansavimo rodikliai¹²

Šalis	Valstybės finansavimas %	Iš klientų mokamų mokesčių %
Airija	-	100
Albanija	100	-
Armėnija	50	50
Belgija	-	100
Graikija	-	100
Islandija	100	-
Ispanija	-	100
Italija	30	70
Latvija	40	60
Lenkija	100	-
Lietuva	30	70
Slovakija	80	20
Šveicarija	-	100
Vengrija	70	30
Vokietija	10	90

Visame pasaulyje siekiama kurti tik informacinėmis technologijomis paremtas nekilnojamojo turto administravimo sistemas. Kompiuterizacija kaip procesas suteikė galimybę daugeliui pasaulio valstybių pereiti nuo popierinėse laikmenose kaupiamų nekilnojamojo turto dokumentų prie kompiuterizuotų sistemų kūrimo. Kaupiamų ir saugomų dokumentų, susijusių su nekilnojamuoju turto, nuosavybės teisėmis į konkretų nekilnojamąjį turtą, popierinėse laikmenose (bylose) perkėlimas į kompiuterinėmis programomis sukurtas rinkimo ir saugojimo sistemas suteikia plačias galimybes efektyviau naudoti kaupiamus duomenis, tikslinti juos, keisti, taip pat ir teikti tokius dokumentus vartotojams. Pastebima bendra Europos šalims nekilnojamojo turto administravimo sistemos tendencija – vientisos kompiuterizuotos daugiafunkcinės sistemos kūrimas, kurioje būtų kaupiama visa informacija apie nekilnojamąjį turtą. Minėto tyrimo metu paaiškėjo, kad net 68% tyrime dalyvavusių šalių nekilnojamjo turto administravimas visiškai ar iš dalies kompiuterizuotas. Visi nekilnojamojo turto duomenys saugomi kompiuteriuose Austrijoje, Danijoje, Suomijoje Olandijoje, Norvegijoje, Slovakijoje, Švedijoje. Šiose šalyse registro sistemos buvo kuriamos ir nuolat tobulinamos eilę metų, todėl tokie rezultatai yra ilgo ir intensyvaus darbo pasekmė.

Akivaizdu, kad kiekvienoje valstybėje yra tam tikra nekilnojamojo turto registravimo sistema. Tačiau ne visose šalyse nuosavybės registracija privaloma, kai kuriais atvejais nuosavybės

¹² Lentelė parengta remiantis: Inventory of Land Administration Systems in Europe and North America. Second Edition. Part1. Produced and published by HM Land Registry London on behalf of the UN ECE Working Party on Land Administration, 1998.

neįregistravimas nesukelia teisinių padarinių ar, kaip matyti iš pateiktos lentelės, yra savanoriškas (Žr. Lentelė Nr.3 Nuosavybės teisių registracijos privalomumas P.14).

Lentelė Nr.3 Nuosavybės teisių registracijos privalomumas¹³

Net ir tais atvejais, kai nekilnojamojo turto nuosavybės teisių registracija yra neprivaloma, dauguma nekilnojamojo turto savininkų registruoja nuosavybės teises siekdami apsaugoti savo nuosavybę nuo neteisėto trečiųjų asmenų poveikio. Nekilnojamojo turto nuosavybės teisių

Šalis	Privaloma	Neprivaloma
Belgija	T	-
Estija	T	-
Ispanija	-	N
Kipras	-	Dauguma nuosavybės turėtojų nuosavybės teises registruoja saugumo sumetimais
Latvija	T	-
Lietuva	-	Neįregistravus nuosavybės, nėra apsaugos prieš trečiuosius asmenis ir negalimi jokie kiti sandoriai
Norvegija	-	Tačiau dažniausiai registruojama
Nyderlandai	T	-
Švedija	Neregistravimas nesukelia jokių teisinių padarinių (atsakomybės), tačiau nėra apsaugos prieš trečiuosius asmenis ir negalima įregistruoti hipotekos	-
Šveicarija	T	-
Vokietija	-	Registracija savanoriška, bet iš esmės visa nuosavybė registruojama

įregistravimas Nekilnojamojo turto registre ne tik apsaugo turto savininką nuo neteisėtų trečiųjų asmenų poveikio, bet kartu yra registruojamas nuosavybės teisių perėjimo kitam savininkui ar savininkams faktas. Štai, pavyzdžiui, 2006 metais Londono leidyklos „Global Legal Group“ išleistas „Tarptautinis palyginamasis teisės žinynas: nekilnojamas turtas 2006“ (toliau vadinamas Žinyne) („The International Comparative Legal Guide to: Real Estate 2006“). Šiame Žinyne aprašytos trisdešimt keturių pasaulio valstybių, tarp kurių yra ir Lietuva, nekilnojamojo turto registravimo sistemos, taip pat analizuojami finansiniai, ekologiniai ir kiti klausimai, susiję su nekilnojamuoju turtu. Štai, pavyzdžiui, minėtame Žinyne nurodoma, kad nekilnojamojo turto nuosavybės teisių registracija yra privaloma ir Argentinoje bei Prancūzijoje. O štai Japonijoje, žemė kaip nekilnojamas turtas yra visa įregistruota registre, išskyrus valstybei nuosavybės teise priklausančią žemę. Privaloma ir pastatų (statinių) registracija, tačiau, kaip teigiama Žinyne „praktika rodo, kad pastatai

¹³ Lentelė parengta remiantis: Inventory of Land Administration Systems in Europe and North America. Second. Part 2. Produced and published by HM Land Registry London on behalf of the UN ECE Working Party on Land Administration, 1998.

(statiniai) dažnai lieka neįregistruoti tol, kol neatsiranda būtinybė juos įteisinti, kad būtų apgintos nekilnojamojo turto savininko nuosavybės teisės prieš trečiuosius asmenis“.¹⁴

Nuosavybės teisių apsaugai labai svarbus aspektas yra nuosavybės teisių atsiradimo momentas. Palyginus minėtame Žinyne aprašytą šalių nuosavybės perėjimo naujam savininkui momentą, akivaizdu, kad nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą atsiranda skirtingu momentu. Kai kuriose valstybėse, kaip pavyzdžiui, Graikijoje, Argentinoje, Japonijoje, Portugalijoje nuosavybės teisės atsiranda nuo momento, kai yra notariškai patvirtinama nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartis. Kitose šalyse nuosavybės teisių į nekilnojamąjį turtą atsiradimas siejamas su nuosavybės teisių įregistravimu registre: Kroatija, Vokietija, Latvija, Estija, Vokietija.

Neretai nekilnojamas turtas yra svarbus kiekvienos šalies ekonomikos augimo rodiklis, kadangi iš užsienio valstybių ateinančios investicijos į nekilnojamąjį turtą skatina kurti naujas darbo vietas, taip pat gali turėti įtakos šalies eksportui ir importui ir t.t. Todėl aktualus ir savaime kylantis klausimas: ar yra nustatyti apribojimai tiek fiziniams, tiek ir juridiniams asmenims, ketinantiems įsigyti nekilnojamojo turto užsienio valstybėje? Vienose šalyse, kaip kad Vokietijoje, Japonijoje, Portugalijoje, Norvegijoje, Prancūzijoje, jokių apribojimų užsieniečiams siekiant įsigyti nekilnojamojo turto, įstatymais nenumatyta. Kitose valstybėse yra apribojimai įsigyti nekilnojamąjį turtą, esantį netoli tos valstybės sienos (pasienio ruožuose), - Graikija, Argentina. Draudimas užsieniečiams įsigyti nekilnojamojo turto, esančio netoli valstybės sienos, yra grindžiamas kiekvienos valstybės siekiu užtikrinti tos šalies nacionalinį saugumą. Dar kitose valstybėse, pavyzdžiui, Latvijoje, apribojimų įsigyti nekilnojamąjį turtą nėra, jei ketinantis įsigyti asmuo (tiek fizinis, tiek ir juridinis) yra Europos Sąjungos valstybės narės pilietis ar juridinis asmuo, kurio buveinė yra į Europos Sąjungos sudėtį įeinančioje valstybėje narėje. Vokietijoje šiuo klausimu galioja pagrindinis principas, kuriuo vadovaujamasi sudarant galimybes užsieniečiams įsigyti nekilnojamojo turto šioje šalyje: „asmenys, kurių registruota buveinė yra ne Vokietijoje, turi gauti Teisingumo ministerijos (Vokietijos) leidimą, kad galėtų įsigyti nekilnojamąjį turtą.“¹⁵ O štai Šveicarijoje taip pat numatyti tam tikri apribojimai dėl nekilnojamojo turto įsigijimo šioje šalyje. Žinyne nurodoma, kad, draudžiama įsigyti nekilnojamojo turto asmenims, kurie nėra šios valstybės nuolatiniai gyventojai, tai yra:

„1) asmenims, kurie nėra Šveicarijos piliečiai ar Europos Sąjungos valstybių narių piliečiai, ir kurie neturi nuolatinio leidimo gyventi šioje šalyje;

2) Europos Sąjungos piliečiai, kurie nuolat negyvena Šveicarijoje;

¹⁴ The International Legal Guide to: Real Estate 2006. Global Legal Group, London, 2006. P.164.

¹⁵Ten pat, P. 168.

3) juridiniai subjektai, kurių buveinė yra užsienyje; 4) įmonių filialai, kontroliuojami užsienio šalių įmonių.“¹⁶

Taigi, kaip matyti iš aukščiau pateiktose lentelėse esančių duomenų, Lietuvos nekilnojamojo turto administravimo sistema veikia šalia pakankamai išsivysčiusių pasaulio valstybių nekilnojamojo turto administravimo sistemų. Lietuvoje funkcionuojanti nekilnojamojo turto administravimo sistema buvo kuriama atsižvelgiant į kitų valstybių, turinčių patirties, pavyzdžius, pritaikant ją valstybės ir visuomenės poreikiams tenkinti.

1.3. Nekilnojamojo turto administravimo sistemos įdiegimo tvarka

Nekilnojamojo turto registras apibrėžia ir registruoja naujausią informaciją apie teises į nekilnojamąjį turtą. Nekilnojamojo turto registrai priskiriamos ne tik techninės ir organizacinės funkcijos, Nekilnojamojo turto registre taip pat sprendžiami teisiniai, finansiniai, administraciniai, socialiniai ir politiniai su nekilnojamojo turto tvarkymu susiję klausimai.

Nekilnojamojo turto administravimo sistemos darnus veikimas galimas tuomet, kai administravimo sistema kuriama tikslingai, t.y., laikantis žemiau išdėstytų reikalavimų.

Pirma, vartotojų poreikių apibrėžimas. Nekilnojamojo turto administravimo sistema yra viešuosius poreikius turinti tenkinti administracinė sistema. Be to, ji privalo atsižvelgti ir į visuomenės reikalavimus. Ketinant tobulinti, keisti esamą ir/arba kurti naują nekilnojamojo turto administravimo sistemą, būtina aiškiai apibrėžti šios sistemos vartotojų viešuosius ir privačius reikalavimus, poreikius tų, kuriems sistema bus naudinga. Būtina visuomenės aplausa, kiekybinė ir kokybinė poreikių analizė, kuri padėtų išsiaiškinti valstybės ir visuomenės keliamus reikalavimus tobulinant, keičiant egzistuojančią nekilnojamojo turto administravimo sistemą ir/arba kuriant naują.

Į vartotojų poreikius reikia atsižvelgti ne tik kuriant naują nekilnojamojo turto administravimo sistemą, bet ir ją eksploatuojant. Nustatant vartotojų poreikius, reikėtų peržiūrėti nekilnojamojo turto politikos valdymo tvarką. Tuo pat metu reikia patikrinti egzistuojančių valdymo struktūrų bei jų informacinių sistemų darbą su nekilnojamuoju turtu susijusiose institucijose. Taip pat labai svarbu išsiaiškinti, kokia informacija, kokios duomenų rūšys yra reikalingos. Norint tai išsiaiškinti, reikia išanalizuoti:

1. kokia informacija reikalinga, kad padidėtų kitų institucijų veiklos efektyvumas;

¹⁶ The International Legal Guide to: Real Estate 2006. Global Legal Group, London, 2006. P. 266.

2. duomenų nekilnojamojo turto administravimo sistemai teikėjus ir vartotojus (privatūs fiziniai, jurisiniai asmenys, institucijos, įstaigos ir kt.).

Tik kruopščiai išanalizavus poreikius, galima nustatyti prioritetus, kurie padės įdiegti optimaliai veikiančią nekilnojamojo turto administravimo sistemą, atitinkančią viešuosius ir privačius interesus.

Antra, naujų administracinių ir organizacinių struktūrų sukūrimas. Diegiant naują nekilnojamojo turto administravimo sistemą, iškyla institucijų vidinės reorganizacijos poreikis ar visiškai naujų sukūrimas. Dėl šios priežasties būtina išlaikyti pusiausvyrą tarp centralizuotos visuomenės aptarnavimo kontrolės ir decentralizacijos lygio. Tik glaudžiais ryšiais galima pasiekti geranorišką valdžios, valdymo institucijų ir atskirų individų bendradarbiavimą, kurio įgyvendinimas užtikrinamas teisinėmis ir politinėmis priemonėmis.

Trečia, teisių į nekilnojamąjį turtą apibrėžimas ir jų suteikimas. Įstatymai, susiję su nekilnojamuoju turtu bei kiti jų įgyvendinimą reglamentuojantys teisės aktai turi apibrėžti, kam koks nekilnojamas turtas priklausys. Teisių į nekilnojamąjį turtą registracija pradedama senųjų duomenų analize, kurios rezultatai gali neatitikti esamos (realios) situacijos. Tokiu atveju reikėtų išklaustyti liudininkų, vartotojų ir kitų suinteresuotų šalių parodymus. Tik tuomet galima priimti atitinkamus sprendimus dėl buvusių nuosavybės teisių į nekilnojamą turtą atstatymo.

Ketvirta, informacijos, sudarančios nekilnojamojo turto duomenis, tvarkymas. Šiuolaikinės nekilnojamojo turto informacinės sistemos valdymui yra naudojama moderni informacinė technologija. Tobulinant esamą, diegiant naują nekilnojamojo turto administravimo sistemą gali paaiškėti, kad esama situacija neatitinka naujai kuriamos nekilnojamojo turto administravimo sistemos reikalavimų ir lūkesčių, todėl būtina išanalizuoti kiekvieną sistemos grandį. Sistemos kūrimas priklausys nuo politinių ir organizacinių struktūros pokyčių. Nauja nekilnojamojo turto administravimo sistema turi prisitaikyti prie naujų vartotojų poreikių ir tokiems poreikiams tenkinti vertėtų pasinaudoti naujausiomis informacinėmis technologijomis, tačiau kartu ji turi garantuoti duomenų patikimumą.

Akivaizdu, kad nekilnojamojo turto administravimo sistemos įdiegimui keliami gana griežti reikalavimai. Visų pirma, turi būti sukonkretinami valstybės ir visuomenės poreikiai. Tokiems poreikiams tenkinti reikia sukurti administracines struktūras, galinčias reaguoti ne tik į valstybės ir visuomenės poreikius, bet ir į nekilnojamojo turto rinkos poreikius ir kitus veiksnius bei juos tenkinti kuo didesne apimtimi. Viena pagrindinių efektyvios nekilnojamojo turto administravimo sistemos veikimo sąlygų – informacijos, sudarančios nekilnojamojo turto duomenis, tvarkymas ir palankių sąlygų naudotis tokios sistemos duomenimis sudarymas.

II. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO SAMPRATA

2.1. Nekilnojamojo turto registro samprata, registre kaupiamų duomenų panaudojimo galimybės

Nekilnojamojo turto registrą galima laikyti nekilnojamojo turto teisinio registravimo sistema, kurioje kaupiami duomenys apie nekilnojamąjį turtą. Tačiau kartu vertėtų pažymėti skirtumus, atsirandančius tarp sudėtinių nekilnojamojo turto administravimo sistemos dalių: registro ir kadastro. Pagrindinis šių sąvokų skirtumas yra tas, kad kadastras nesirūpina nuosavybės klausimais, tai tik tam tikrų objektų (miškų, žemės sklypų ir t.t.) apskaita, kuri yra reikalinga šalies valdymui, planavimui ir pan. Tuo tarpu registre įregistruotam objektui suteikiamos juridinės ir turtinės teisės. Nekilnojamojo turto registras – pagrindinis valstybės registras, kurio paskirtis - sudaryti saugų ir tvirtą teisių į nekilnojamąjį turtą gavimo, naudojimo ir disponavimo jomis pagrindą.

Nekilnojamojo turto registre kaupiami duomenys apie nekilnojamąjį turtą naudojami daugelyje gyvenimo sričių, tokių kaip, pavyzdžiui, *turto vertinimas*. Lietuvoje turtas yra vertinamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu ir kitais su turto vertinimu susijusiais teisės aktais. Bet kurios prekės vertė yra susijusi su tos prekės savybėmis, jos sudėtimi. „Nekilnojamojo turto kaip prekės savybės atspindi nekilnojamojo turto kadastras, t.y., rodiklių, aprašančių žemės sklypą, statinį, patalpą ir pan., aibė.“¹⁷ Labai svarbu, kad nekilnojamojo turto registre kaupiami duomenys užtikrintų galimybę atlikti nekilnojamojo turto analizę ir vertinimą įvairiais aspektais. „Turto vertinimas - nešališkas turto vertės nustatymas taikant nurodytus turto vertės nustatymo metodus ir apimantis vertintojo nuomonę apie turto būklę, jo tinkamumą naudoti bei tikėtiną piniginę vertę rinkoje.“¹⁸ Nekilnojamojo turto vertinimui yra labai svarbu ne tik pačios turto vertės nustatymo metodas, bet ir „<...> nekilnojamojo turto vertei darančių veiksnių (kriterijų)- kiekybinių, kokybinių, teisinės būklės bei kitų – nuoseklus įvertinimas, nes turto vertė nėra turto savybė.“¹⁹ Išsamus minėtų veiksnių apibūdinimas padeda atlikti nekilnojamojo turto vertinimą, kuris gali būti:

a) *individualus*, - tai toks turto vertinimo būdas, kai konkretaus turto vertė nustatoma atsižvelgiant į visas individualias to turto savybes.

b) *masinis*, - tai toks turto vertinimo būdas, kai „<...> konkretaus turto vertė nėra nustatoma, o surinktos informacijos apie vertinamąjį turtą analizės būdu nustatomos verčių ribos, apimančios vertinamojo turto vertę. Duomenys renkami, analizuojami ir apskaičiavimai atliekami

¹⁷ Kadastro sistemos reforma Lietuvoje. Reform of cadastre system in Lithuania. Vilnius, 2000. P. 52.

¹⁸ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas//Valstybės žinios. 1999, Nr. 52-1672.

¹⁹ Kadastro sistemos reforma Lietuvoje. Reform of cadastre system in Lithuania. Vilnius, 2000. P. 53.

sisteminimo pagrindu. Šiuo vertinimo būdu yra vertinami turto objektai, kurie turi daug panašumų.²⁰ Vertinant nekilnojamąjį turtą masiniu būdu, „labai svarbu efektyviai naudoti nekilnojamojo turto informacinę sistemą ir naujausias informacines technologijas“, ²¹ kurios užtikrina sėkmingą turto vertinimo sistemos taikymą.

Tikslūs duomenys apie konkretų nekilnojamąjį turtą yra būtini norint sudaryti nekilnojamojo turto sandorį. Taigi, nekilnojamojo turto registre kaupiami duomenys naudojami ir *sandorių sudarymui*. Nekilnojamojo turto registro duomenys padeda identifikuoti nekilnojamąjį turtą apibrėžiant jį tam tikromis tik tam nekilnojamam turtui būdingomis savybėmis, kurios išskiria jį iš kitų nekilnojamojo turto objektų. Sudarant sandorį notarine tvarka, reikalingi duomenys apie konkretų nekilnojamąjį turtą. Taip pat reikalinga informacija apie konkretaus nekilnojamojo turto savininką (-us), patvirtinanti nuosavybės teisę į nekilnojamąjį turtą.

Nekilnojamojo turto registro duomenys reikalingi ir *apmokestinant nekilnojamąjį turtą*, nes Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme numatyta, kad: „<...> turto vertintojas pateikia vietos mokesčio administratoriui Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, reikalingus nekilnojamojo turto mokesčiui apskaičiuoti.“²² Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenis, reikalingus mokesčiui apskaičiuoti, turto vertintojas pateikia vietos mokesčių administratoriui du kartus per metus: iki vasario 1 dienos ir iki rugpjūčio 1 dienos. „Valstybinei mokesčių inspekcijai, kitoms valstybės ir savivaldybių institucijoms Nekilnojamojo turto registre įregistruotų nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis Valstybės įmonė „Registrų centras“ teikia iš Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko Nekilnojamojo turto registro nuostatų nustatyta tvarka.“²³ Tyrimo, atlikto 2001m. metu paaikškėjo, kad „48% šalių respondenčių turto vertinimo duomenys naudojami mokesčių apskaičiavimo ir surinkimo tikslams, o 34% šalių respondenčių turto vertinimo duomenis naudoja kitiems su mokesčių apskaičiavimu ir surinkimu nesusijusiems tikslams.“²⁴

Nekilnojamojo turto registre kaupiama informacija apie nekilnojamąjį turtą yra patikimas ir išsamus duomenų šaltinis, reikalingas *statistinių tyrimų atlikimui*. Žemės valstybinės apskaitos suvestiniai ir statistikos duomenys rengiami kasmet pagal sausio mėnesio 01d. būklę. Duomenys

²⁰ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas//Valstybės žinios. 1999, Nr. 52-1672.

²¹ A. Bagdonavicius, R. Ramanauskas. Introducing a Computerized Market Value – Based Mass Appraisal System for Real Property Taxation in Lithuania. FIG Working Wee, Athens, Greece, May 22-27, 2004. P. 1.

²² Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas//Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741.

²³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003m. lapkričio 4d. nutarimas Nr. 1373 „Dėl Kadastro duomenų, kurių reikia nekilnojamojo turto mokesčiams apskaičiuoti ir kitiems tikslams, rengimo, teikimo ir atsiskaitymo už juos taisyklių patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2003, Nr. 105-4717.

²⁴ Land (Real Estate) Mass Valuation Systems for Taxation Purposes in Europe. Produced and Published by the Federal Land Cadastre Service of Russia on behalf of the UN ECE Working Party on Land Administration. 2001. P. 8.

grupuojami pagal miestus, savivaldybių teritorijas, apskričių teritorijas ir šalies teritoriją, pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės naudotojų grupes, žemės naudmenų rūšis.

Žemės valstybinės apskaitos suvestinių ir statistikos duomenų parengimo atsakingoji institucija – Valstybės įmonė „Registrų centras“. Duomenis, kurių nėra Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje ir kurių reikia žemės fondo apskaitai, teikia: „apskričių viršininkų administracijų žemės tvarkymo departamentų žemėtvarkos skyriai (toliau vadinama – žemėtvarkos skyriai), savivaldybių administracijos, miškų urėdijos, nacionalinių parkų direkcijos, valstybinių rezervatų direkcijos, Valstybės įmonė „Žemės ūkio informacijos ir kaimo verslo centras“ ir kitos institucijos.”²⁵ Parengtas savivaldybės teritorijos žemės valstybinės apskaitos suvestinės kadastro tvarkytojo teritoriniai padaliniai perduoda kadastro tvarkytojui. Kadastro tvarkytojas, gavęs iš savo padalinių savivaldybių teritorijų žemės valstybinės apskaitos rezultatus, parengia Lietuvos Respublikos žemės fondo suvestinius duomenis pagal apskričių teritorijas, žemės naudmenas, žemės fondo kategorijas ir žemės naudotojų grupes, kuriuos kasmet iki kovo 1d. pateikia Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministerijai. „Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos aprobavus ir pritarus žemės valstybinės apskaitos duomenims, kadastro tvarkytojas parengia ir išleidžia statistikos leidinį apie Lietuvos Respublikos žemės fondo atitinkamų metų sausio mėnesio 01d. būklę.”²⁶

Nekilnojamojo turto registro duomenys gali būti ir yra naudojami ir kitais tikslais: nekilnojamojo turto rinkos būklės vertinimui, galimų nekilnojamojo turto rinkos pokyčių prognozavimui ir pan. Toks platus Nekilnojamojo turto registre kaupiamų duomenų panaudojimo galimybių ratas suteikia prielaidas Nekilnojamojo turto registro daugiafunkciškumui įgyvendinti, tuo padedant ne tik privaties asmenims, bet ir valstybės valdžios institucijoms įgyvendinti savo funkcijas (pvz., nekilnojamojo turto mokesčio apskaičiavimas), taip pat ir valstybei tinkamai valdyti turimus išteklius.

2.2. Nekilnojamojo turto samprata

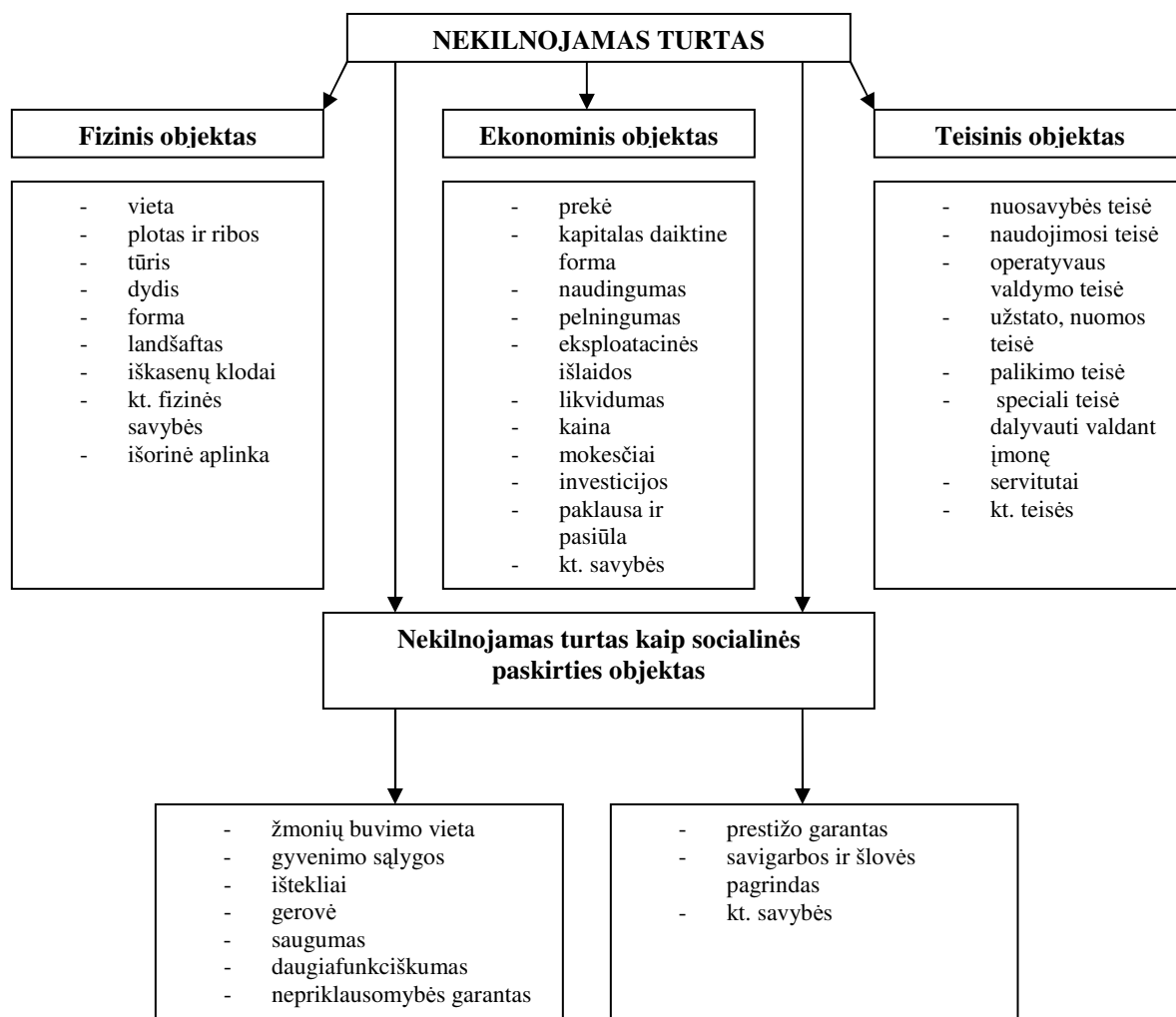
Nekilnojamas turtas visais laikais buvo bene svarbiausia žmogaus turima vertybė, kuria jis gali naudotis, valdyti ar disponuoti. Nekilnojamas turtas gali būti suprantamas kaip fizinis ar

²⁵ Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2004m. gruodžio 3d. įsakymas Nr. 3D-638 „Dėl žemės ūkio ministro 2002 08 07d. įsakymo Nr. 302 „Dėl žemės valstybinės apskaitos tvarkos patvirtinimo“ pakeitimo“//Valstybės žinios. 2004, Nr. 179-6628.

²⁶ Ten pat.

ekonominis objektas, arba kaip teisinė kategorija (Žr. Pav. Nr.2 Nekilnojamojo turto turinys P.22). Nekilnojamąjį turtą suprantant kaip fizinį objektą, nekilnojamas turtas gali būti apibrėžiamas kaip žemė ir jos priklausiniai – statiniai, ir tai yra materialus turtas. Teisiniu požiūriu nekilnojamas turtas apima visus turtinius interesus, privilegijas ir teises, susijusias su nuosavybe į fizinį nekilnojamąjį turtą. Tačiau „dažniausiai nekilnojamąjį turtą suvokiame kaip fizinį objektą, kuriam yra būdingos teisinės ir ekonominės savybės.“²⁷

Pav. Nr. 2 Nekilnojamojo turto turinys²⁸



Iš aukščiau pateikto paveikslo akivaizdu, kad nekilnojamas turtas suprantamas ne vienareikšmiškai, jis apibūdinamas ne tik fizinėmis savybėmis, teisinėmis ar ekonominėmis kategorijomis, tačiau nekilnojamas turtas yra kaip labai svarbus žmonių gyvenime socialinės

²⁷ Galinienė B. Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija. – Vilnius, Vilniaus universiteto leidykla, 2004, P.15.

²⁸ Ten pat, P. 16.

paskirties objektas, suteikiantis žmonėms saugumo jausmą, užtikrinantis materialinę gerovę turto savininkui ir (arba) ateities kartoms.

Tuo tarpu gilinantis į teisinę turto sampratą, teisės teorijoje yra žinomos dvi turto sampratos. Pirmoji jų, - juridinė turto samprata, remiantis kuria turtas – tai materialinių daiktų, teisių ir pareigų visuma. Antroji - ekonominė turto samprata, kur turtu pripažįstama visuma pinigais įkainojamų materialių ir nematerialių vertybių, taip pat pelnas, kuris gali būti gautas. Turtu vadinama visa tai, kas gali turėti objektyvią piniginę vertę, būti asmens turėjimo dalyku.

Ekonomisto prof. H. Dauderio nuomone, <...> turtu laikytina bet kas, kas turi vertę ir yra asmens nuosavybė.²⁹

„Ekonomikoje turtas pagal savo pobūdį yra skirstomas į:

- *materialųjį*. Tai visas konkretus, materialiąją formą turintis turtas;
- *nematerialųjį*. Juo laikomas turtas, neturintis materialios substancijos. Juo gali būti įvairios įgytos teisės;
- *finansinį*. Tai teisė į ekonominę naudą iš kitų įmonių, sakysime, įsigijus akcijų.³⁰

Turto prasmę atskleidžia Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatyme suformuluota turto sąvoka: „Turtas – kilnojamieji ir nekilnojamieji daiktai, vertybiniai popieriai ir išvestinės finansinės priemonės, kitas nematerialus turtas.“³¹ Turto sąvoka taip pat pateikiama ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme, kur turtu laikoma „Nekilnojamojo turto registre registruojami patalpos, inžineriniai ir kiti statiniai.“³²

Dažniausiai turtas yra suvokiamas kaip materialinės realiai apčiuopiamos vertybės, turinčios ekonominę vertę, skaičiuojamą pinigais. Turtas neatsiejamai susijęs su daiktais, kadangi kiekvieną daiktą, kurį galima apčiuopti, galima vadinti turtu, kurį turi, naudoja, ir juo disponuoja to daikto savininkas, - t.y., tas daiktas yra kieno nors nuosavybė. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.7 straipsnio 1 dalyje apibrėžiama, kad: „Nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės teisės objektą ir juo disponuoti.“³³

Daugelyje Europos šalių vis dar laikoma, kad „nuosavybės teisės objektu gali būti tik „daiktas“ – turintis materialų pavidalą.“³⁴ Tačiau, kaip konstatuoja dr. O. Fedosiukas: „nuosavybės

²⁹ Pagal: J. Kiršienė, V. Pakalniškis, R. Ruškytė, P. Vitkevičius. Civilinė teisė. Bendroji dalis. I tomas. Vilnius, 2004. P. 37.

³⁰ N. Stončiuvienė. Turtas ir jo klasifikavimas//Valstiečių laikraštis. 2004, Nr. 89 (8384). P. 8.

³¹ Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas// Valstybės žinios. 2004, Nr. 60-2118.

³² Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas//Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741.

³³ Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas. P. 157.

³⁴ Vytautas Pakalniškis. The Doctrine of Property Law and the Civil Code of the Republic of Lithuania//Jurisprudencija. 2004, Nr. 50, P.60.

teisė nebūtinai yra turtinė teisė, o jos objektas – nebūtinai turtas.“³⁵ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.38 straipsnyje numatyta, kad nuosavybės teisės objektu gali būti „daiktai ir kitas turtas.“³⁶ Koks tas „kitas turtas“, kuris minimas šiame straipsnyje, nėra konkretizuotas. Tačiau akivaizdu, kad turtinė žmogaus sfera neapsiriboja vien tik materialiais daiktais. Darytina išvada, kad į turto sąvoką įeina ir nematerialūs daiktai, tokie kaip, pavyzdžiui, turtinės teisės. Prie nematerialių dalykų yra priskiriami ir prekės ženklas, firmos pavadinimas, komercinės paslaptys, intelektinės veiklos rezultatai. Taigi, nors nuosavybė yra daiktinė teisė, tačiau nuosavybės kaip daiktinės teisės objektu gali būti ne tik daiktai, bet ir kitas turtas, kaip, pavyzdžiui, vertybiniai popieriai, reikalavimo teisė ir t.t. Nors Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas nuosavybės teisės objektu apibrėžia ir kitą turta, reikia atkreipti dėmesį į tai, kad intelektinė nuosavybė, pavyzdžiui, yra reguliuojama specialiais įstatymais (Lietuvos Respublikos autorių teisių ir gretutinių teisių įstatymu, Lietuvos Respublikos patentų įstatymu, taip pat Lietuvos Respublikos prekių ženklų įstatymu ir kitais), todėl Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas šiems santykiams taikytinas tiek, kiek jų nereglementuoja specialūs intelektinės nuosavybės įstatymai.

Pažymėtina viena naujajame Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse su nuosavybės teisės objektu susijusi naujovė: ant žemės sklypo esantys statiniai yra laikomi žemės priklausiniais. Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.40 straipsnį, žemės sklypo savininkui nuosavybės teisė priklauso viršutinis žemės sklypo sluoksnis, ant žemės sklypo esantys statiniai bei jų priklausiniai, kiti nekilnojamieji daiktai, jeigu įstatymo ar sutarties nenustatyta kitaip. Atitinkamai Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.395 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad jei parduodant žemės sklypą, kuriame yra pastatų, statinių, įrenginių, sodinių ir kitokių objektų, sutartyje nėra aptartas teisės perėjimo klausimas į parduotame žemės sklype esančius pastatus, statinius, įrenginius ir kitokius objektus, tuomet yra laikoma, kad nuosavybės teisė į šiuos objektus perėjo žemės sklypo pirkėjui. Taip pat yra numatyta, kad jeigu tam pačiam asmeniui nuosavybės teisė priklausančiam žemės sklypas ir ant jo esantys statiniai iki Lietuvos Respublikos civilinio kodekso įsigaliojimo buvo įregistruoti Nekilnojamojo turto registre atskirais objektais, statiniai laikomi žemės sklypo priklausiniais, kai savininko prašymu padaromi specialūs pakeitimai šiame registre.

„Daiktais laikomi iš gamtos pasisavinti arba gamybos procese sukurti materialaus pasaulio dalykai.“³⁷ Romėnų teisininkai daiktus klasifikavo vadovaudamiesi daugeliu kriterijų. Romėnų teisėje daiktai buvo skirstomi į kilnojamuosius (res mobiles), - t.y., tuos, kurie „gali būti perkelti į

³⁵ O. Fedosiuk. Nuosavybė ir turtas civiliniame ir baudžiamajame kodeksuose//Jurisprudencija. 2002, Nr. 28 (20). P. 84.

³⁶ Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas. P. 157.

³⁷ Ten pat. P. 151.

kitą vietą nesumažinus jų vertės. Į šią kategoriją įeina ir gyvieji daiktai (*res se moventes*), pavyzdžiui, gyvuliai, vergai.³⁸

Nekilnojamaisiais daiktais (*res soli*) buvo laikoma: „<...> žemė ir su ja susijungę daiktai, pavyzdžiui, ant jos pastatyti pastatai.“³⁹

Taip pat buvo žinomas daiktų skirstymas į:

1. *materialius (res corporales)*. Materialus buvo toks objektas, kurį: „<...> galėjo suvokti žmogaus sąmonė ir kurį buvo galima paliesti.“⁴⁰

2. *nematerialius (res incorporales)*. Nematerialiais daiktais buvo laikomi „<...> abstraktūs objektai, kurių egzistavimą lėmė galiojanti teisė. Tai buvo tam tikros turtinės teisės.“⁴¹ Kriterijus, kuris skyrė materialius daiktus nuo nematerialiųjų buvo galimybė liesti daiktus.

Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas taip pat skirsto daiktus į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.2 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad: „Nekilnojamaisiais daiktais laikomi daiktai, kurie yra nekilnojami pagal prigimtį ir pagal savo prigimtį kilnojami daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai.“⁴² Nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas taip pat skiria kilnojamuosius daiktus. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.2 straipsnio 3 dalyje teigiama, kad: „Daiktai, kuriuos galima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, laikomi kilnojamaisiais, jeigu įstatymai nenustato ko kita.“⁴³

Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nekilnojamasis turtas apibrėžiamas kaip „žemė ir su ja susiję objektai, kurių buvimo vietos negalima pakeisti, nekeičiant jų naudojimo paskirties arba nemažinant vertės bei ekonominės paskirties, arba turtas, kuris tokiu pripažįstamas įstatymuose.“⁴⁴

Taigi, išanalizavus turto sampratą, darytina išvada, kad turtas yra ne tik „daiktas“, kurį galima realiai apčiuopti ir kuris turi ekonominę vertę, bet ir „kitas turtas“, kuris yra ekonomiškai vertingas. Tuo tarpu nekilnojamąjo turto pagrindinė savybė yra ta, jog dažniausiai nekilnojamasis turtas yra neatsiejamai susijęs su žeme (žemės sklypu), turintis materialią vertę. Šiame darbe

³⁸ P. Frederic Girard. Romėnų teisė. I tomas. Kaunas: VDU teisių fakulteto leidinys, 1931. P. 321.

³⁹ Ten pat. P. 322.

⁴⁰ I. Nekrošius, V. Nekrošius, S. Vėlyvis. Romėnų teisė. Antrasis pataisytas ir papildytas leidimas. Vilnius: Justitia, 1999. P. 100.

⁴¹ Ten pat. P. 100.

⁴² Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas. P. 151.

⁴³ Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas. P. 151.

⁴⁴ Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas//Valstybės žinios. 1996, Nr. 52-1672.

vartojama nekilnojamojo turto sąvoka apima Nekilnojamojo turto registre registruotinus nekilnojamojo turto objektus.

2.3. Nekilnojamojo turto registro objektai

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006m. balandžio mėn. 10 d. nutarime Nr. 349 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002m. liepos mėn. 12d. nutarimo Nr. 1129 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“ nurodoma, kad nekilnojamojo turto registro objektai yra: „Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme nurodyti nekilnojamieji daiktai, daiktinės teisės į juos, šių teisių suvaržymai ir su nekilnojamaisiais daiktais, teisių į juos suvaržymais bei daiktinėmis teisėmis susiję juridiniai faktai, taip pat įmonių dovanojimo, pirkimo-pardavimo ir nuomos sutartys.“⁴⁵

Nekilnojamojo turto registre yra kaupiami duomenys apie nekilnojamąjį turtą, t.y., nekilnojamojo turto objektus:

- „1. žemės sklypai;
2. statiniai;
3. butai daugiabučiuose namuose;
4. patalpos.“⁴⁶

Visa Lietuvos Respublikos žemė sudaro Lietuvos Respublikos žemės fondą, į kurį įeina privati ir valstybei bei savivaldybėms nuosavybės teise priklausanči žemė. Tam, kad žemės galėtų būti įrašyta į Nekilnojamojo turto registrą, ji turi turėti nustatytas ribas – t.y., žemė turi būti suformuota į žemės sklypą, taip pat turėti visus kitus reikalingus duomenis. Kaip nurodyta Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 1 straipsnio 6 punkte: „Žemė – tai Žemės plutos dalis, apimanti Lietuvos Respublikos žemės paviršiuje esančius sausumos plotus bei paviršinius vidaus ir teritorinius vandenis ir apibrėžiama gamtinėmis bei ūkinėmis charakteristikomis.“⁴⁷ Lygiai kaip ir žemė, Nekilnojamojo turto registre yra kaupiami statinių duomenys. Remiantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsniu, „Statiny yra visa tai, kas sukurta statybos darbais naudojant statybos produktus ir yra tvirtai sujungta su žeme.“⁴⁸

Taigi, pagrindinis reikalavimas statinius priskiriant prie nekilnojamojo turto yra tas, jog

⁴⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006m. balandžio mėn. 10 d. nutarimas Nr. 349 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002m. liepos mėn. 12d. nutarimo Nr. 1129 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“//Valstybės žinios. 2006, Nr. 41-1476.

⁴⁶ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas//Valstybės žinios. 2001, Nr. 55-1948.

⁴⁷ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas//Valstybės žinios. 2004, Nr. 28-868.

⁴⁸ Lietuvos Respublikos statybų įstatymas//Valstybės žinios. 2001, Nr. 101-3597.

statiniai turi būti tvirtai sujungti su žeme. Šis reikalavimas reiškia, kad statinio konstrukcijos turi būti įleistos į žemę, ar remtis į žemės paviršių. Iš to galima daryti išvadą, jog statiniams kaip nekilnojamojo turto objektams yra būdingas nejudinamumas, tam tikras stabilumas, kurį jie įgauna sąryšyje (sąlytyje) su žeme. Į žemės sąvoką neįeina prie žemės „nepritvirtinti“ objektai, tokie kaip automobiliai, gyvūnai.

Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatyme nurodoma, kad: „Patalpomis yra laikomos gyvenamosios patalpos (butai) ir negyvenamosios patalpos, esančios daugiabučiame name ir nustatyta tvarka įregistruotos Nekilnojamojo turto registre.“⁴⁹

2.4. Nekilnojamojo turto registro veiklos ypatybės

2001 metais vasario mėn. 28 dieną Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 229 patvirtintoje Lietuvos nacionalinės informacinės visuomenės plėtros koncepcijoje, viena iš priemonių siekiant modernizuoti valstybės valdymą, numatyta „sukurti *integralią valstybės registrų sistemą*, skirtą įstatymuose nustatytų objektų registravimui, apskaitai, registravimo duomenų teikimui“.⁵⁰ Integralumo poreikis kyla dėl objektyvios ir teisingos informacijos gavimo, jos naudojimo ir teikimo būtinybės. Valstybės registrų integraliai sistemai keliamas nelengvas uždavinys jo įgyvendinimo prasme, - „tapti vientisa šalies nacionalinio turto registravimo ir apskaitos sistema, kuri sudarytų valstybinės šalies informacinės infrastruktūros pagrindą.“⁵¹ Sukūrus vientisą turto registravimo ir apskaitos sistemą, būtų sudarytos galimybės visose veiklos srityse efektyviai naudoti šiuolaikinių informacinių technologijų priemonėmis pagrįstus oficialios informacijos apie svarbiausius šalies objektus šaltinius priimančią sprendimus, garantuoti prieinamą ir patikimą viešąją informaciją.

Įsigaliojęs naujos redakcijos Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas (Nr. IX-2371), sudaro teisinį pagrindą registrų integraliai sistemai. Šiuo metu pagrindinis uždavinys šioje srityje – modernizuoti registrų infrastruktūrą, visų pirma, įdiegti efektyvias registrų sąveikos priemones.

Valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijai įgyvendinti parengtas ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003m. birželio mėn. 30d. nutarimu Nr. 282 patvirtintas Valstybės

⁴⁹ Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas//Valstybės žinios. 2002, Nr. 56-1639.

⁵⁰ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001m. vasario mėn. 28d. nutarimas Nr. 229 „Dėl Lietuvos nacionalinės visuomenės plėtros koncepcijos patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2001, Nr. 20-652.

⁵¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002m. rugpjūčio mėn. 29d. nutarimas Nr. 1332 „Dėl valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijos patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2002, Nr. 83-3599.

registrų integralios sistemos kūrimo strategijos įgyvendinimo priemonių planas, kuriame numatytos teisinės, infrastruktūrinės priemonės valstybės registrų integralios sistemos kūrimui ir funkcionavimui užtikrinti. Valstybės registrų integralios sistemos kūrimas reiškia, kad norima sukurti vieną ir vientisą registrų sistemą, kurioje būtų sukaupta informacija apie įvairius Lietuvos Respublikoje esančius objektus, numatytus įstatymuose. Taip pat yra siekiama, jog vykta informacijos mainai ne tik tarp registrų, bet ir tarp valstybės bei kitų institucijų, o teikiama informacija apie registruose įregistruotus objektus būtų išsami, teisinga, patikima ir atitiktų esamą situaciją (būtų nepasenusi).

Valstybės registrų integralios sistemos pagrindą sudaro pagrindiniai registrai – „Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatyme numatyti registrai, kuriuose registruojami svarbiausieji šalies objektai.“⁵² Prie pagrindinių registrų priskiriami juridinių asmenų, adresų, nekilnojamojo turto registras ir kiti.

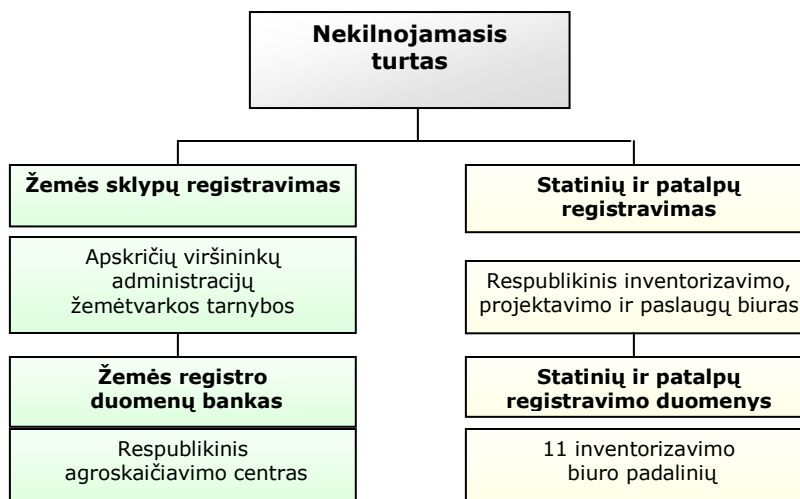
Registrų sistemą sudaro nustatyta tvarka tarpusavyje susijusių ir sąveikaujančių registrų visuma. Nekilnojamojo turto registras, kaupdamas informaciją apie nekilnojamojo turto objektus, naudoja informaciją, kuri kaupiama kituose registruose ir kadastruose (Žr. Pav. Nr.8 Nekilnojamojo turto registro ryšys su kitais kadastrais ir registrais P.59). Toks nekilnojamojo turto bendradarbiavimas su kitais registrais ir kadastrais leidžia sukaupti visus reikiamus nekilnojamojo turto duomenis.

2.5. Nekilnojamojo turto registro įstatyminiai pagrindai jų kaita bei reformos Lietuvos Respublikos teisinėje sistemoje

Lietuvai atgavus nepriklausomybę, 1991 metais Lietuvos Respublikos Vyriausybė nusprendė kurti vientisą Lietuvos valstybinę informacinę infrastruktūrą. Netrukus atskirais Vyriausybės potvarkiais buvo sukurti Nekilnojamojo turto ir Žemės registrai. Kitaip tariant, iki 1997 m. Lietuvoje veikė dvi skirtingos žemės arba nekilnojamojo turto administravimo sistemos: žemės teisinės registracijos sistema, kuriai vadovavo Valstybinė žemėtvarkos ir geodezijos tarnyba prie Lietuvos Respublikos žemės ir miškų ūkio ministerijos bei apskričių viršininkų administraciniai padaliniai, ir pastatų inventorizavimo ir teisinio registravimo sistema, kuriai vadovavo Lietuvos Respublikos statybos ir urbanistikos ministerijos padalinys - Komunalinio ūkio departamentas (žr. Pav. Nr.8 Nekilnojamojo turto administravimas iki 1998m.P.29).

⁵² 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.

Pav. Nr. 3 Nekilnojamojo turto registravimo situacija iki 1998m.⁵³



Minėtų nekilnojamojo turto administravimo sistemų kūrimo pagrindas buvo atitinkamų sričių informacinės sistemos. Šie registrai buvo žinybinio pobūdžio, neintegruoti tarpusavyje, todėl jų naudojimas greitai ir efektyviai informacijai buvo labai ribotas. Tokia nekilnojamojo turto administravimo sistema sudarydavo daugybę problemų ja besinaudojantiems žmonėms. Jiems tekdavo spręsti nuosavybės įteisinimo klausimus 2 arba 3 institucijose, kurių išvados dažnai prieštaraudavo viena kitai. Tai, kad skirtingos institucijos sprendė nuosavybės registravimo klausimus, buvo unikalų ir visos Vakarų Europos mastu, kur jau seniai veikia bendra nekilnojamojo turto registravimo sistema.

Valstybė buvo suinteresuota kaupti informaciją apie valstybės turtą, nuosavybę, verslą, individualizuoti informaciją apie konkrečius fizinius asmenis ir jų turtines teises. Tad buvo kuriama tokia registravimo sistema, kuri apskaitytų valstybės turtą ir objektams suteiktų juridines ar turtines teises. Tokia sistema negalėjo apsieiti be kompiuterizacijos kaip administravimo sistemos įrankio. Kuriant vieningą kompiuterizuotą registrų sistemą buvo siekiama, kad visos valstybės valdžios, valdymo ir administravimo institucijų sistemos būtų kuriamos valstybės registrų sistemos pagrindu: kompiuterizuota mokesčių, muitų, teismų, sveikatos apsaugos, švietimo ir mokslo ir kt.

Registrų sistemos daugelyje šalių turi tą patį pagrindą – pagrindinius (bazinius) registrus (pvz., gyventojų, juridinių asmenų, nekilnojamojo turto ir kitus), kurie atskirose šalyse gali skirtis. Lietuvos registrų sistema skiriasi iš kitų šalių registrų sistemos tuo, kad 1996m. rugpjūčio mėn. 13d. buvo priimtas Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas (Nr. I-1490), kurio pagrindinis

⁵³ http://www.registrucentras.lt/apie/veikla/nt_registras.php?PHPSESSID=f44e74ac897e8915105a159094fca87f. Prisijungimo laikas: 2006-09-08d.

reikalavimas – konkretus objektas turi būti registruojamas tik vieną kartą ir informacija turi pasklisti po visus registrus.

1996m. birželio mėn. 11d. priimtas Lietuvos Respublikos asmens domenų teisinės apsaugos įstatymas (Nr. I-1374) ir 1996m. rugpjūčio mėn. 13d. Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas (Nr. I-1490) leido pasirūpinti duomenų apsauga ir standartizuoti registrų kūrimą tuo palengvinant registrų tarpusavio integravimą. Minėtiems dviems įstatymams įgyvendinti buvo įsteigta Valstybinė duomenų apsaugos inspekcija, ir Valstybės registrų tarnyba.

1997 m. liepos mėn. 08d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 742 „Dėl žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės įsteigimo“ buvo įsteigta Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonė, kurios paskirtis - administruoti nekilnojamojo turto sistemą ir suteikti valstybės garantą į nekilnojamojo turto teises. Įmonei buvo paskirta spręsti Lietuvos Respublikos Vyriausybės jai pavestus pagrindinius su nekilnojamojo turto administravimu susijusius uždavinius, tokius kaip:

- įgyvendinti nekilnojamojo turto registro įstatymą;
- tvarkyti žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastrą ir registrą;
- įstatymų nustatyta tvarka vykdyti žemės ir kito nekilnojamojo turto teisinę registraciją;
- analizuoti nekilnojamojo turto rinką ir įstatymų nustatyta tvarka organizuoti nekilnojamojo turto vertinimą, rengti duomenis nekilnojamojo turto apmokestinimui;
- kurti žemės ir kito nekilnojamojo turto informacinę sistemą;
- teikti valstybės institucijoms ir kitiems vartotojams duomenis apie nekilnojamąjį turtą, jo vertę ir teisinę padėtį, teikti kitas paslaugas.

2003 m. kovo mėn. 3 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybė priėmė nutarimą Nr. 297 „Dėl Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės pavadinimo pakeitimo“, kuriuo įmonės pavadinimas pakeistas į Valstybės įmonė „Registrų centras“. Įmonės paskirtis – „administruoti nekilnojamojo turto sistemą ir užtikrinti valstybės garantijas teisėms į nekilnojamąjį turtą.“⁵⁴

Valstybės įmonė „Registrų centras“ yra pagrindinė nekilnojamojo turto administravimo įstaiga. Su ja neatsiejamai susijusios ir kitos valstybės institucijos ir registrai, kurie negalėtų atlikti savo funkcijų be glaudaus tarpusavio bendradarbiavimo (Žr. Pav. Nr. 5 Nekilnojamojo turto

⁵⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. kovo 3 d. nutarimas Nr. 279 „Dėl žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės pavadinimo pakeitimo// Valstybės žinios. 2003, Nr. 24-991.

administravimo sistema, P. 56). Kaip matyti iš pateiktos schemos, Valstybės įmonė „Registrų centras“ negalėtų funkcionuoti be bendradarbiavimo su apskričių viršininkų administracijomis ir miestų bei rajonų savivaldybėmis. Be notarų teikiamos informacijos apie sudarytus sandorius ar Centrinės hipotekos įstaigos teikiamų duomenų apie hipotekos įregistravimą, Valstybės įmonė „Registrų centras“ negalėtų įgyvendinti savo pagrindinių funkcijų. Svarbūs yra Valstybės įmonės „Registrų centras“ ryšiai su pagrindiniais valstybės registrais – juridinių asmenų, gyventojų, adresų ir kitais registrais, kurių duomenys naudojami informacijos apie nekilnojamąjį turtą kūrimui.

Taigi, vienas pagrindinių Valstybės įmonės „Registrų centras“ uždavinių yra informacijos skleidimas ir klientų aptarnavimas, kurio atlikimo kokybė priklauso nuo tokių rodiklių kaip: informacijos vartotojų orientacija; prieinamumas prie informacijos; informacijos kokybė; informacijos pateikimo terminai. Tam, kad informacija apie nekilnojamąjį turtą būtų sukaupta vienoje informacinėje sistemoje, yra būtina ne tik atitinkamai keisti ar tobulinti įstatyminę bazę, bet tuo pačiu yra neišvengiami ir struktūriniai pertvarkymai.

Lietuvoje nekilnojamojo turto registravimo sistema praėjo visą reformų grandinę, siekiant, kad esama valstybės registrų sistema tarnautų visuomenės poreikiams, atitiktų naujausių technologijų keliamus reikalavimus, nes tik tokia efektyviai veikianti nekilnojamojo turto administravimo sistema suteikia turto valdymo garantijas, išvengiant netikrumo, su kuriuo susiduria turto savininkai ir investuotojai, besinaudojantys turtinėmis teisėmis kaip turto saugumo garantu, o visa tai skatina ekonominę bei finansinę plėtrą.

III. NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO TVARKYMAS

3.1. Nekilnojamojo turto registro tvarkymo veiksmų apimtis

Kaip jau buvo minėta ankstesniuose skyriuose, nekilnojamojo turto registravimo Nekilnojamojo turto registre paskirtis – sudaryti saugų ir tvirtą nuosavybės teises apibrėžiančių dokumentų į nekilnojamąjį turtą gavimo, naudojimo ir disponavimo jomis pagrindą.

Minimas dokumentų saugumas yra būtina sąlyga siekiant išvengti nekilnojamojo turto administravimo sistemos efektyvaus veikimo trikdžių. Dokumentų, susijusių su nekilnojamoju turtu, saugumas turi būti užtikrintas sukuriant mechanizmus, kurie padėtų efektyviai tai daryti. Reikalingos teisės normos, tiksliai apibrėžiančios Nekilnojamojo turto registrą tvarkančių institucijų konkrečius veiksmus.

Nekilnojamojo turto registro paskirtis – „rinkti, kaupti, apdoroti, sisteminti, saugoti, naudoti ir teikti registro duomenis.“⁵⁵ Ir, nors nekilnojamojo turto registro tvarkymo sąvoka nėra apibrėžta nekilnojamąjį turtą ir nuosavybės teises reguliuojančiuose teisės aktuose, verta pažymėti, kad nekilnojamojo turto registro tvarkymas nėra vien tik nekilnojamojo turto registre kaupiamos informacijos tvarkymas, kaip, pavyzdžiui, jau įrašytų duomenų apie nekilnojamąjį turtą, keitimas, atnaujinimas ir pan. Nekilnojamojo turto registro tvarkymą reikia suprasti plačiąja prasme, t.y, kaip priemonių ir veiksmų visumą, kuriomis yra daromas poveikis informacijai, kuri yra susijusi su nekilnojamoju turtu (duomenimis). Tai yra procesas, kuriuo metu atliekami nuoseklūs veiksmai: duomenų apie nekilnojamąjį turtą rinkimas, gautų duomenų apdorojimas, jų kaupimas tam skirtose laikmenose, saugojimas, naudojimas ir teikimas vartotojams ir kitiems subjektams, turintiems teisę gauti tokią informaciją.

Nors Nekilnojamojo turto registro tvarkymo veiksmai susiję su nekilnojamoju turtu, tačiau kartu neatskiriamai nuo nekilnojamojo turto objektų yra tvarkomi asmens duomenys. Asmens duomenims priskiriama tokia informacija, kuri susijusi su fiziniu asmeniu, tai yra „duomenų subjektu, kurio tapatybė yra žinoma arba gali būti tiesiogiai ar netiesiogiai nustatyta pasinaudojant tokiais duomenimis kaip asmens kodas.“⁵⁶

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo nuostatomis, duomenų tvarkymas yra „bet kuris su asmens duomenimis atliekamas veiksmas: rinkimas, užrašymas, kaupimas, saugojimas, klasifikavimas, grupavimas, jungimas, keitimas

⁵⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002m. liepos mėn. 12d. nutarimas Nr.1129 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2002, Nr. 72-3077.

⁵⁶ Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo pakeitimo įstatymas// Valstybės žinios. 2003, Nr. 15-597.

(papildymas ir taisymas), teikimas, naudojimas, loginės ir (ar) aritmetinės operacijos, paieška, skleidimas, naikinimas arba veiksmų rinkinys.⁵⁷ Kaip matyti iš šio įstatyme pateikiamo duomenų tvarkymo apibrėžimo, net ir mažiausias su duomenimis atliktas veiksmas yra apibrėžiamas kaip „tvarkymas“.

Vienas iš Europos Sąjungos teisės aktų, pateikiančių duomenų tvarkymo sąvoką, yra Europos Parlamento ir Tarybos 1995 metų direktyva „Dėl asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo 95/46/EB 1995“. Minėtos direktyvos 2 straipsnyje (b) punkte apibrėžtas „tvarkymas“ reiškia „bet kurią operaciją ar operacijų rinkinį, automatiniais ar neautomatiniais būdais atliekamus su asmens duomenimis, kaip antai: rinkimas, užrašymas, rūšiavimas, saugojimas, adaptavimas ar keitimas, atgaminimas, paieška, naudojimas, atskleidimas perduodant, platinant ar kitu būdu padarant juos prieinamus, išdėstymas reikiama tvarka ar sujungimas derinant, blokavimas, trynimas, naikinimas.“⁵⁸

Vadovaujantis šiais dviem teisės aktais, darytina išvada, kad bet kokia su duomenimis atliekama operacija yra tvarkymas, kuris apima:

- informacijos arba duomenų gavimą, užrašymą, saugojimą;
- informacijos arba duomenų rinkimą, rūšiavimą, keitimą;
- informacijos arba duomenų paiešką ar naudojimą;
- informacijos ar duomenų atskleidimą, tai yra, padarant juos prieinamus.

Kiekviena duomenų tvarkymo operacija (veiksmas) turi būti grindžiama konkrečiomis įstatymo ar kito teisės akto nuostatomis, reglamentuojančiomis duomenų tvarkymą.

2002 metais rugpjūčio mėn. 29 dieną Vyriausybės nutarimu Nr. 1332 patvirtintoje Lietuvos Respublikos valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijoje registro tvarkymas apibrėžiamas kaip „įstatyme numatyta pagrindinių veiksmų seka – tam tikrų objektų registravimas, duomenų apie juos kaupimas ir teikimas naudotojams.“⁵⁹ Toks „tvarkymo“ sampratos įtvirtinimas suskirsto tvarkymo veiksmus į tris stambias pagrindines grupes: registravimas, duomenų kaupimas ir teikimas naudotojams.

2002 metais liepos mėn. 12 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybei nutarimu Nr. 1129 patvirtinus Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro nuostatus, registro tvarkymo įstaiga įvardijama Valstybės įmonė „Registrų centras“. Tačiau tvarkymo funkcijos paskirstytos dviem

⁵⁷ Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo pakeitimo įstatymas// Valstybės žinios. 2003, Nr. 15-597.

⁵⁸ Europos Sąjungos Parlamento ir Tarybos 1995m. spalio mėn. 24d. direktyva “Dėl asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo” 95/46/EB.

⁵⁹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002m. rugpjūčio mėn. 29d. nutarimas Nr. 1332 “Dėl valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijos patvirtinimo”//Valstybės žinios. 2002, Nr. . 83-3599.

lygiais, kadangi registro tvarkytoją sudaro „Centrinis registratorius ir teritoriniai registratoriai, kurie pavaldūs ir atskaitingi Centriniam registratoriui.“⁶⁰ Minėtuose nuostatuose nurodoma, kad teritoriniai registratoriai tvarko registrą, tai yra, „įrašo duomenis, pakeičia, panaikina, pataiso, perkelia į duomenų bazės archyvą.“⁶¹

Pabrėžtina, kad Nekilnojamojo turto registro tvarkymą reikia suprasti plačiąja prasme, tai yra, kaip priemonių ir veiksmų visumą, kuriomis yra daromas poveikis informacijai, susijusiai su nekilnojamojo turto (duomenimis). Atliekami tvarkymo veiksmai yra teisėti, jeigu jie nepažeidžia Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymo nuostatų, kurios reglamentuoja asmens duomenų tvarkymo klausimus, taip pat ir Europos Sąjungos Parlamento bei Tarybos direktyvos „Dėl asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo 95/46EB 1995.“

3.2. Nekilnojamojo turto registro tvarkymas kaip administracinio teisinio reguliavimo išraiška

Nekilnojamojo turto registro tvarkymo procese administracinis teisinis reguliavimas įgyvendinamas įstatymais, reguliuojančio ir imperatyvaus turinio taisyklėmis, kitais teisės aktais. Tam, kad asmenys galėtų laikytis nustatytų taisyklių ir kitų teisės normų, yra būtina santykių dalyvius supažindinti su jomis, prieš tai jas apibrėžiant, - valstybė privalo auklėti santykių dalyvius taip, kad šie vykdytų teisinius reikalavimus. Pažymėtina, kad nekilnojamojo turto registro tvarkymą reglamentuoja ne tik Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro nuostatai ar Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas, bet ir Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas, Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės apsaugos įstatymas, Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas ir kiti teisės aktai, susiję su valstybės registrų veikla. Taigi, nekilnojamojo turto registro tvarkymas yra susijęs su daugeliu administracinės teisės normų, kuriomis siekiama apsaugoti tiek viešuosius, tiek ir privačius interesus.

Teisinis reguliavimas - „tai tokia socialinio reguliavimo rūšis, arba forma, kai poveikis žmonių elgesiui yra daromas teisės normomis ir teisės principais.“⁶² Teisinio reguliavimo objektas

⁶⁰ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002m. liepos mėn. 12d. nutarimas Nr. 1129 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2002, Nr. 72-3077.

⁶¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002m. rugpjūčio mėn. 22d. nutarimas Nr. 1332 „Dėl valstybės registrų integralios sistemos kūrimo strategijos“//Valstybės žinios. 2002, Nr. 83-3599.

⁶² Vaišvila A. Teisės teorija: vadovėlis. – Vilnius: Justitia, 2004. P. 197.

yra socialinis žmonių elgesys, kurį reikia įtakoti teisės priemonėmis. Taigi, teisinis reguliavimas turėtų būti suprantamas kaip teisės normų pagrindu ir jų įgyvendinimo tikslu veikiantis mechanizmas. Tuo tarpu administracinis teisinis reguliavimas – administracinės teisės normų pagrindu ir jų įgyvendinimo tikslu veikiantis mechanizmas. Apskritai administracinis teisinis reguliavimas yra įgyvendinamas:

1. „specialiomis normomis – įstatymais, nutarimais;
2. išleistais įvairiais aktais;
3. reguliuojančio ir imperatyvaus turinio „taisyklėmis“.“⁶³

Turint omenyje tai, kad viešasis administravimas apima ne tik įstatymų įgyvendinimą ar jų taikymą, bet ir viešųjų paslaugų teikimą, Nekilnojamojo turto registro tvarkymas (kaip paslaugų teikimas) turi būti laikomas administravimo dalimi, kadangi tvarkant nekilnojamojo turto registrą (teikiant paslaugas) tiek tiesiogiai, tiek ir netiesiogiai dalyvauja viešojo administravimo subjektai.

Taigi, pagrįstai galima teigti, kad nekilnojamojo turto registro tvarkymas yra administracinio teisinio reguliavimo sritis. Nekilnojamojo turto registro tvarkyme administracinis teisinis reguliavimas pasireiškia subjektų savarankiškame veikime ir savo teisių į nekilnojamąjį turtą įgyvendinimo procese, vykdam su tuo susijusias pareigas ir procedūras, užtikrinant Nekilnojamojo turto registro stabilų funkcionavimą.

Nekilnojamojo turto registro tvarkymo veiksmai susiję su daugybe privačių asmenų, įmonių, įstaigų bei valstybės, savivaldybės institucijų, kurie tarpusavyje bendradarbiauja, yra susiję. Būtent dėl šios priežasties yra būtinas glaudus bendradarbiavimas vieniems įgyvendinant savo teises, kitiems - atliekant savo pareigas, kad galima būtų užtikrinti nekilnojamojo turto registro funkcionavimo efektyvumą.

3.3. Nekilnojamojo turto registrą tvarkančių įstaigų veikla ir jos specifika nekilnojamojo turto registro veiklos tobulinimo procese

Valstybės registrų sistemos politiką formuoja, reglamentavimą kuria, priežiūrą atlieka kelios valstybės institucijos: Teisingumo ministerija, Vidaus reikalų ministerija, Informacinės visuomenės plėtros komitetas prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės. Šios minėtos ministerijos yra

⁶³ Lietuvos administracinė teisė. Bendroji dalis: vadovėlis: antroji laida. – Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2005. P. 181.

vadovaujančios juridinių asmenų, gyventojų, hipotekos ir nekilnojamojo turto registrų tvarkymo įstaigos.“⁶⁴

Registrų politiką Teisingumo ministerijoje formuoja Registrų departamentas. Vadovaujantis Registrų departamento nuostatais, šis ministerijos padalinys “rengia naujų registrų steigimą ir veikiančių registrų reorganizavimą ir šias sritis reglamentuojančių teisės aktų projektus, koordinuoja ir metodiškai vadovauja Teisingumo ministerijos pavaldume esantiems registrams, vadovaujant, kuriant naujų ir integruojant veikiančių registrų informacines sistemas, vykdo kitas funkcijas ir užduotis.”⁶⁵

Teisingumo ministerija yra šių registrų steigėja: Juridinių asmenų registro, Hipotekos registro, Nekilnojamojo turto registro.

1998m. sausio mėn 22d. Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutarimu Nr. 85 patvirtino Nekilnojamojo turto registro nuostatus. Šioje Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro nuostatų redakcijoje vadovaujančiąją registro tvarkymo įstaiga nurodoma „Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonė“⁶⁶ (vadovaujantysis registro tvarkytojas), kuri „organizaciniu ir metodiniu požiūriu vadovauja duomenų apie nekilnojamąjį turtą ir teises į jį registravimui, koordinuoja šį darbą“.⁶⁷ Registrą tvarko vadovaujančiojo registro tvarkytojo struktūriniai padaliniai:

„1. gyventojų aptarnavimo biurai, kurie tikrina registruotinus dokumentus, įrašo pagrindinius duomenis ir išduoda nuosavybės ar naudojimo teisę įrodančius dokumentus;
2. filialai, kurie registruoja nekilnojamojo turto ir teisių į jį duomenis, kuriuos vėliau perduoda Centriniam duomenų bankui“⁶⁸.

2003 m. kovo mėn. 03 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybė priėmė nutarimą Nr. 279 „Dėl žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės pavadinimo pakeitimo“, kuriuo įmonės „Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonė“ pavadinimas pakeistas į Valstybės įmonę “Registrų centras”. Įmonės paskirtis – “administruoti nekilnojamojo turto sistemą ir užtikrinti valstybės garantijas teisėms į nekilnojamąjį turtą.”⁶⁹

Vienas pagrindinių Valstybės įmonės „Registrų centras“ uždavinių yra informacijos skleidimas ir klientų aptarnavimas, kurio kokybė priklauso nuo tokių rodiklių: informacijos

⁶⁴ Pagal Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymą, vadovaujančioji registro tvarkymo įstaiga – tai įstatymu ar Vyriausybės nutarimu paskirta ministerija ar kita valstybės institucija ar įstaiga, kurios valdymo sričiai priskirtas registras, metodiškai vadovaujanti registro kūrimui ir koordinuojanti jo funkcionuojanti.

⁶⁵ Lietuvos laisvos rinkos institutas. Valstybės registrų reformos studija. Vilnius, 2005, P 19.

⁶⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. sausio mėn. 22 d. nutarimas Nr. 85 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“//Valstybės žinios, 1998.

⁶⁷ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. sausio mėn. 22 d. nutarimas Nr. 85 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“//Valstybės žinios, 1998.

⁶⁸ Ten pat.

⁶⁹ <http://www.kada.lt/apie/veikla>; prisijungimo laikas: 2005-10-03.

vartotojų orientacijos; prieinamumo prie informacijos; informacijos kokybės; informacijos pateikimo terminų. Tam, kad informacija apie nekilnojamąjį turtą būtų sukaupta vienoje informacinėje sistemoje, yra būtina ne tik atitinkamai keisti ar tobulinti įstatyminę bazę, bet tuo pačiu yra neišvengiami ir struktūriniai pertvarkymai.

3.4. Nekilnojamojo turto registro pagrindinės teisinio reguliavimo spragos

Siekiant, kad valstybės registrų sistema funkcionuotų efektyviau, Lietuvoje jau kelerius metus yra vykdoma valstybės registrų sistemos reforma. Registrai yra perkeliami į elektroninę terpę, integruojami tarpusavyje, kuriamos duomenų registravimo ir teikimo elektroninės prieigos. Ir nors kai kurių pagrindinių registrų reformos metu pasiekta teigiamų rezultatų, vis dėlto yra sričių, kurios galėtų būti tobulinamos, kad tenkintų tiek viešuosius, tiek ir privačius interesus. Imantis bet kokių veiksmų esamos situacijos tobulinimui, yra būtina išanalizuoti teisės normas, reglamentuojančias Nekilnojamojo turto registro veiklą, taip pat ir kitus teisės aktus, kurie tiesiogiai įtakoja Nekilnojamojo turto registro funkcionavimą.

Probleminė situacija išvelgiama nekilnojamojo turto duomenų registravimo ir duomenų teikimo funkcijų paskirstyme, kas gali turėti neigiamos įtakos greitam ir efektyviam nuosavybės teisių į nekilnojamąjį turtą registravimui, taip pat ir duomenų apie nekilnojamąjį turtą teikimui vartotojams ir kitiems subjektams, turintiems teisę gauti tokią informaciją.

Nors Nekilnojamojo turto registro tvarkytoja yra Valstybės įmonė „Registrų centras“, tai yra, Valstybės įmonės „Registrų centras“ Centrinis registratorius ir teritoriniai registratoriai, kurie atlieka su nekilnojamojo turto tvarkymu susijusius veiksmus, tačiau neabejotinai prie Nekilnojamojo turto registro „tvarkymo“ veiksmų prisideda ir kiti teisės subjektai, kuriems įstatymų nustatyta tvarka yra pavesta atlikti tokias funkcijas.

Nekilnojamasis turtas yra didesnės, palyginti su kitais daiktais, ekonominės ir ypatingos socialinės vertės, todėl nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sandorių sudarymui yra keliami aukštesni reikalavimai nei kitiems pirkimo-pardavimo sandoriams. Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.393 straipsnį, nekilnojamojo turto pirkimo - pardavimo sutartis turi būti notarinės formos. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.398 straipsnyje nurodyta, jog nekilnojamojo turto perdavimas ir jo priėmimas turi būti įformintas pardavėjo ir pirkėjo pasirašytu priėmimo - perdavimo aktu arba kitokiu sutartyje nurodytu momentu.

Notaras yra valstybės įgaliotas asmuo, kuris taipogi yra viešojo administravimo subjektas, vykdomas įstatymu jam pavestas funkcijas. Notaro pareiga – užtikrinti, kad palaikant civilinius

teisinius santykius nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų. Taigi, notarai neišvengiamai dalyvauja nekilnojamojo turto administravimo procese. Įgyvendindamas savo funkcijas, susijusias su nekilnojamojo turto perleidimo sandoriais, notaras atlieka teisinį tyrimą. Tokio tyrimo metu notaras tikrina, ar nėra kliūčių nekilnojamojo turto pirkimo–pardavimo sandoriui patvirtinti. Kad atliktų išsamų visapusišką teisinį tyrimą, notaras iš nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorį ketinančių sudaryti šalių (pirkėjo, pardavėjo) reikalauja pateikti tam tikrus faktus patvirtinančius dokumentus. Notarui pateikiamų dokumentų sąrašas priklauso nuo faktinių konkretaus sandorio aplinkybių. Lietuvos Respublikos notariato įstatymas nustato, kad notarui suteikiama teisė juridškai įtvirtinti neginčijamas fizinių ir juridinių asmenų subjektines teises ir juridinius faktus, užtikrinti šių asmenų ir valstybės teisėtų interesų apsaugą, taip pat, kad civiliniuose teisiniuose santykiuose nebūtų neteisėtų sandorių ir dokumentų. Vykdamas šias funkcijas, Lietuvos Respublikos notariato įstatymas notarui numato atlikti tam tikrus veiksmus, pavyzdžiui, iki nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorio patvirtinimo, notaras pagal įstatymą privalo patikrinti sandorį sudarančių asmenų tapatybę, išsiaiškinti jų tikrąją valią, paaiškinti sudaromo sandorio teisinius padarinius.

Privaloma Lietuvos Respublikos civilinio kodekso reikalaujama notarine forma sudaromi nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandoriai svarbūs ne tik juos sudarantiems asmenims, bet ir visai visuomenei. Notaras, tvirtindamas, pavyzdžiui, valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartis, užtikrina tiek valstybės, kaip pardavėjo, tiek ir asmenų, perkančių valstybinę žemę, interesus, kad valstybinė žemė būtų parduota laikantis galiojančių teisės aktų reikalavimų.

Sudarydami pirkimo-pardavimo sandorį, susijusį su nekilnojamoju turtu, notarai išnagrinėja sandorio šalių pateiktus dokumentus, be to, notarai turi teisę naudotis Nekilnojamojo turto tvarkytojo duomenų baze. Kitaip tariant, notarai gali ir turi elektroninio ryšio pagalba patikrinti Nekilnojamojo turto registro centrinėje duomenų bazėje įregistruotus nuosavybės teisių dokumentus, kurioje nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorio sudarymo dienai įrašyti visi žemės sklypą charakterizuojantys duomenys, taip pat visos žymos apie žemės bei statinių nuosavybės ir naudojimo teisės (-ių) suvaržymus. Nepaisant to, kad pats notaras atlieka teisinį tyrimą, prieš patvirtinant nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorio sudarymą, reikalaujama, kad pardavėjas pateiktų pažymą apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotą nekilnojamąjį daiktą ir daiktines teises į jį, skirtą nekilnojamojo turto sandoriams sudaryti (toliau tekste – Registro pažyma).

Tokiu būdu notarams yra sukurta galimybė atlikti tarpininkavimo tarp Nekilnojamojo turto registro ir nekilnojamojo turto savininkų funkciją, kuomet asmuo, norėdamas atlikti nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorį, kreipiasi į notarą. Ir, nors nekilnojamojo turto savininkas pateikia

notarui Registro pažymą, patvirtinančią jo nuosavybės teises į konkretų nekilnojamąjį turtą, notaras, prieš tvirtindamas nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorį, pats patikrina duomenis, esančius Nekilnojamojo turto registro centrinėje duomenų bazėje, apie konkretaus nekilnojamojo turto teisinę būklę tiesiogiai internetu. Tačiau reikia pripažinti, kad toks notaro atliekamas duomenų patikrinimas nesuteikia teisės nekilnojamojo turto savininkui sudaryti pirkimo-pardavimo sandorį, kadangi minėto sandorio sudarymui yra reikalinga patvirtinta pažyma iš Valstybės įmonės „Registrų centras“. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro nuostatų 82 punkte nurodyta, kad „pažymos, skirtos nekilnojamojo turto notariniams sandoriams sudaryti, išduodamos fizinių ir juridinių asmenų prašymu.“⁷⁰ Registro pažymos sandoriams sudaryti neišduodamos, jeigu nekilnojamojo turto registre yra padaryta žyma apie įregistruoto nekilnojamojo daikto, nuosavybės teisių į jį arba atskirų šios teisės sudedamųjų dalių – valdymo, naudojimo ar disponavimo – areštą. Valstybės įmonės „Registrų centras“ išduotos pažymos sandorio sudarymui galioja 30 dienų nuo jų išdavimo, yra griežtos atskaitomybės (turi unikalų numerį) ir yra registruojamos.

Siekiant apsaugoti nekilnojamojo turto savininko teisėtus interesus ir teises į įsigytą nekilnojamąjį turtą, notaras per 24 valandas nuo pirkimo-pardavimo sandorio patvirtinimo momento turi elektroniniu būdu perduoti informaciją apie sudarytą sandorį nekilnojamojo turto registro tvarkytojui. (Žr. Pav. Nr.7 Teisės disponuoti turtu Nekilnojamojo turto registre registravimo procedūra P.58). Notaras, įrašydamas sandorio sudarymo faktą Nekilnojamojo turto registre, atlieka dalį nekilnojamojo turto registracijos, kuri pagal galiojančius įstatymus pavesta vykdyti Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui – Valstybės įmonei „Registrų centras“.

Atkreiptinas dėmesys, kad notarai neturi teisės tarpininkauti tarp Nekilnojamojo turto registro ir nekilnojamojo turto savininko atliekant duomenų registravimo Nekilnojamojo turto registre funkciją, nes asmuo, notarine forma sudaręs sandorį, savo iniciatyva turi kreiptis į Valstybės įmonę „Registrų centras“, kad būtų įregistruota jo nuosavybės teisė į pirkimo-pardavimo sandoriu įgytą nekilnojamąjį turtą.

Toks nekilnojamojo turto nuosavybės teisių registravimo modelis yra pakankamai efektyvus, kadangi notaro atliekamas dokumentų patikrinimas Nekilnojamojo turto registro centrinėje duomenų bazėje leidžia apsaugoti nuosavybės dokumentus nuo galimai neteisėtų trečiųjų asmenų veiksmų nekilnojamojo turto atžvilgiu. Taigi, labai svarbi yra naujojo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso naujovė nuosavybės teisinių santykių srityje yra nuosavybės atsiradimo momento reglamentavimas.

⁷⁰ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002m. liepos mėn. 12d. nutarimas Nr. 1129 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2002, Nr. 72-3077.

Pagal anksčiau galiojusį (1964m. liepos mėn. 07d.) Civilinį kodeksą⁷¹, jeigu sutartis, kuria yra perleidžiamas daiktas, turi būti įregistruojama, tai nuosavybės teisė atsiranda nuo įregistravimo momento (CK 149 str.). Pagal 1964 m. Civilinio kodekso 255 straipsnį, nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartis turi būti notariškai patvirtinta ir per tris mėnesius įregistruota atitinkamoje turto registravimo įstaigoje. Šios taisyklės nesilaikymas nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį darė negaliojančią. Suteiktas trijų mėnesių terminas nuosavybės teisės registravimui buvo nepakankamas ir nurodė griežtas pasekmes nuosavybės teisių atžvilgiu. Tuo tarpu naujajame Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties neįregistravimas nesukelia tokių sunkių pasekmių kaip nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties pripažinimas negaliojančia. Tačiau nors 2001 metų Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas ir nesieja nuosavybės teisės perėjimo su pirkimo-pardavimo sutarties registravimu, tačiau nustato, kad nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorio neįregistravusios šalys negali panaudoti sandorio fakto prieš trečiuosius asmenis ir įrodinėti savo teisių prieš trečiuosius asmenis remdamosi kitais įrodymais. Iškilus ginčui, sandorio šalys remiantis tokiu sandoriu negalės įrodinėti savo nuosavybės teisių teisme, asmuo taip pat negalės parduoti tokios nuosavybės, padovanoti ar atlikti kitų veiksmų.

Taigi, atkreiptinas dėmesys, kad šiuo metu galiojantis Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas numato neigiamas pasekmes asmenims, kurie neregistruoja nuosavybės teisės perėjimo fakto Nekilnojamojo turto registre. Atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamasis turtas bei sandoriai, susiję su nekilnojamoju turtu, dėl paties nekilnojamojo turto specifiškumo, galimos įtakos ir sandorį sudarančių šalių interesų, kitų visuomenės narių interesų, yra svarbūs visai visuomenei ir valstybei, todėl jų teisinės registracijos reikalavimas yra pagrįstas asmenų turto, jų teisių ir teisėtų interesų apsaugos prasme.

Kaip jau buvo minėta aukščiau, notarai, vykdydami savo funkcijas, atlieka nekilnojamojo turto nuosavybės dokumentų teisinę analizę, taip pat elektroniniu ryšiu patikrina duomenis, esančius Nekilnojamojo turto registre, susijusius su konkrečiu nekilnojamoju turtu. Be to, notarai, patvirtinę nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorį, vieną sutarties egzempliorių pasilieka archyviniam saugojimui. Tokie notaro atliekami veiksmai įeina į ankstesniuose šio darbo skyriuose analizuotą nekilnojamojo turto registro „tvarkymo“ sąvoką, tai yra, notarai atlieka informacijos rinkimo, užrašymo, saugojimo funkcijas.

Dėl aukščiau nurodytų priežasčių, būtų tikslinga Nekilnojamojo turto registro duomenų registravimo ir duomenų teikimo funkcijas atskirti nuo Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo ir

⁷¹ Lietuvos Tarybų Socialistinės Respublikos civilinis kodeksas//Valstybės žinios. 1964, Nr. 19-138.

perduoti vykdyti notarams visa apimtimi, kiek tai susiję su sandoriais nekilnojamoju turtu, kuriems yra privaloma notarinė forma. Notarai galėtų registruoti nuosavybės teisių perleidimo sandorius Nekilnojamojo turto registre elektronio būdu.

Minėtam tikslui įgyvendinti, visų pirma reikia įvertinti teises bei technines funkcijų atskyrimo galimybes ir tokių pakeitimų galimus pasiekti rezultatus.

1. Teisinių pagrindų analizė

Analizuojant siūlomą Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo atliekamos duomenų registravimo funkcijos atskyrimą perduodant šią funkciją vykdyti notarams pilna apimtimi, kiek tai susiję su sandoriais nekilnojamoju turtu, pasitelkiant elektronines priemones, reikia atkreipti dėmesį į nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių sudarymo tvarką. Kaip jau buvo minėta anksčiau, galiojančio Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nuostatose yra įtvirtintas reikalavimas nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių sudarymui – notarinė tokios rūšies sandorių sudarymo forma. Svarbu yra tai, kad neturi būti įtakojama sandorių sudarymo procedūra, tai yra, nekilnojamojo turto sandoriai turi būti ir toliau sudaromi notarine forma. Dėl to nereikėtų keisti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nuostatų, reglamentuojančių nekilnojamojo turto sandorių sudarymą notarine forma.

Notarams suteikiant galimybę registruoti nuosavybės teisių pasikeitimus nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių pagrindu į Nekilnojamojo turto registrą, taip pat yra svarbu nustatyti kriterijus, kuriais vadovaujantis elektroninio formato dokumentus galima prilyginti rašytiniams dokumentams. 2000 m. liepos mėn. 11d. priėmus Lietuvos Respublikos Elektroninio parašo įstatymą (Nr.VIII-1822), atsirado galimybė elektroninio pavidalo dokumentus prilyginti rašytiniams dokumentams, tai yra, elektroniniu būdu pasirašyti dokumentai turi tokią pačią teisinę galią kaip ir rašytiniai dokumentai. Minėto įstatymo 8 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta nuostata, kad „saugus elektroninis parašas <...> elektroniniams duomenims turi tokią pat teisinę galią kaip ir parašas rašytiniuose dokumentuose ir yra leistinas kaip įrodinėjimo priemonė teisme.“⁷² Tačiau to paties straipsnio 3 dalyje taip pat įtvirtintas reikalavimas, kurio buvimas suteikia elektroniniams duomenims teisinę galią – „elektroninis parašas turi teisinę galią, jeigu parašų naudotojai tarpusavyje dėl to susitaria.“⁷³ Iš šių Lietuvos Respublikos elektroninio parašo įstatymo nuostatų darytina išvada, kad elektroniniai duomenys turi vienodą juridinę galią su rašytiniais duomenimis, jeigu šalys dėl to susitaria. Galima teigti, kad, norint persikirstyti nekilnojamojo turto registravimo funkcijas tarp atitinkamų subjektų, nereikėtų keisti Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nuostatų,

⁷² Lietuvos Respublikos elektroninio parašo įstatymas//Valstybės žinios. 2000, Nr. 61-1827.

⁷³ Ten pat.

reglamentuojančių nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių sudarymą notarine forma, kadangi sandorių sudarymo procedūra liktų nepakitusi. Pakeitimai nekilnojamojo turto registravimo Nekilnojamojo turto registre procedūroje būtų akivaizdūs. Sudarius nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorį notarine tvarka, asmeniui, įgijusiam nuosavybės teises, nereikėtų papildomai vyksti į Valstybės įmonę „Registrų centras“ tam, kad įregistruotų savo nuosavybės teises Nekilnojamojo turto registre. Notaras, patvirtinęs nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorį, galėtų pats tiesiogiai įregistruoti nuosavybės teisių pasikeitimus Nekilnojamojo turto registre.

2. Techninių galimybių įvertinimas

Aprašytas nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių ir jų pagrindu pasikeitusių nuosavybės teisių registravimo procesas turi būti aptartas ir analizuojant technines tokio siūlymo galimybes. Turint omenyje tai, kad notarai turi galimybę patikrinti Nekilnojamojo turto registre esančius duomenis apie konkrečiam teisės subjektui priklausančias nuosavybės teises, vadinasi, tam yra techninės galimybės. Dar daugiau, notarai per 24 valandas po nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorio patvirtinimo momento turi perduoti Valstybės įmonei “Registrų centras” informaciją apie sudarytą sandorį. Šios informacijos perdavimas yra fiksuojamas Nekilnojamojo turto registre, ir yra savotišku preliminarium nekilnojamojo turto nuosavybės teisių registravimu. Tačiau tokie notaro veiksmai nereiškia, kad nuosavybės teisės yra įregistruotos Nekilnojamojo turto registre. Yra būtinas paties savininko prašymas registruoti nuosavybės teises į pirkimo-pardavimo sutartimi įgytą nekilnojamąjį turtą Nekilnojamojo turto registre. Toliau analizuojant siūlomą nuosavybės teisių registravimo funkcijų perdavimą notarams pilna apimtimi, kiek tai susiję su nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandoriais, turėtų būti kreipiamas dėmesys į notarų atsakomybės klausimus. Notarams sudarius sąlygas po nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorio patvirtinimo nuosavybės teisių pasikeitimą registruoti Nekilnojamojo turto registre, vertėtų įdiegti notarų, registruojančių nuosavybės teises Nekilnojamojo turto registre, identifikavimo sistemą. Tokia notarų identifikavimo sistema leistų užtikrinti, kad, iškilus teisminiam ginčui dėl nuosavybės teisių, būtų įmanoma išsiaiškinti, kuris notaras įregistravo ginčo objektu esantį nekilnojamąjį turtą. Šiuo metu galiojančiame Lietuvos Respublikos notariato įstatyme numatyta, kad notarų profesinė civilinė atsakomybė už fiziniams ir juridiniams asmenims padarytą žalą vykdant funkcijas yra draudžiama privalomuoju draudimu. Minėtame įstatyme taip pat nurodoma, kad “notarų profesinės civilinės atsakomybės privalomojo draudimo minimali draudimo suma yra 100 000 litų vienam notarui kiekvienam draudiminiam įvykiui.”⁷⁴ Taigi, vadovaujantis Lietuvos

⁷⁴ Lietuvos Respublikos notariato įstatymas//Valstybės žinios. 1992, Nr. 28-810.

Respublikos notariato įstatymo nuostatomis, notarų kaltais veiksmais padarytą žalą vykdant profesinę veiklą, atlyginia draudikas, tai yra, yra išmokama draudimo išmoka, tačiau ji negali viršyti draudimo sumos. Tais atvejais, kai draudimo išmokos neužtenka žalai visiškai atlyginti, žalą padaręs notaras savo lėšomis atlygina draudimo išmokos ir faktinės žalos dydžio skirtumą. Remiantis tuo, kas aukščiau buvo išdėstyta, darytina išvada, kad asmens nuosavybės teisių apsaugai yra pakankamas įstatyminis pagrindas nustatant notarų atsakomybę už kaltais veiksmais padarytą žalą, ir todėl notarams registruojant nuosavybės teises Nekilnojamojo turto registre, nereikėtų keisti Lietuvos Respublikos notariato įstatymo nuostatų, reglamentuojančių notarų profesinę civilinę atsakomybę.

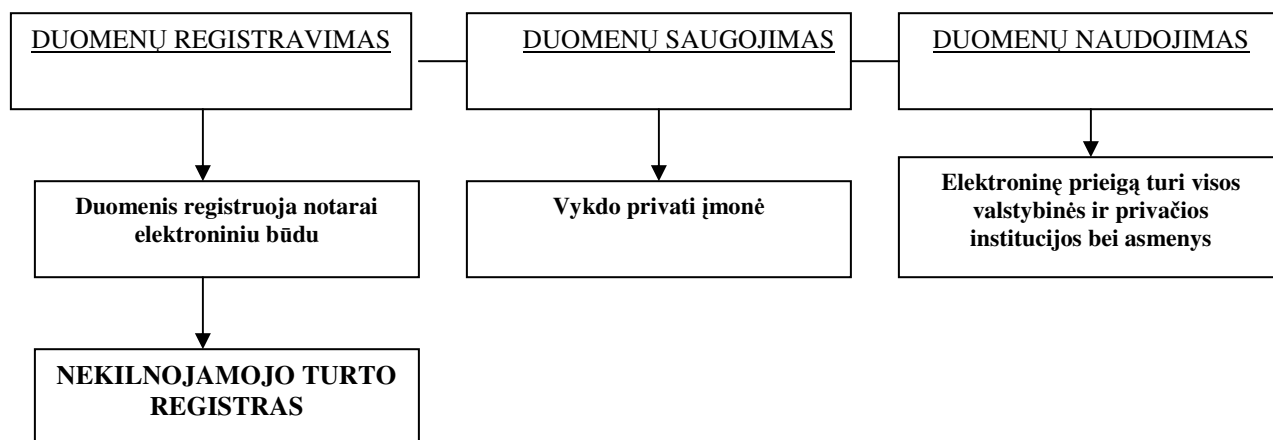
Taigi, tam, kad būtų sudarytos galimybės notarams elektroniniu būdu registruoti notariškai patvirtintų nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių pagrindu atsiradusias ir pasikeitusias nuosavybės teises Nekilnojamojo turto registre, yra sudarytos pakankamos teisinės bei techninės galimybės. Galiojantis Lietuvos Respublikos elektronio parašo įstatymas sudaro galimybę elektroninio pavidalo dokumentus prilyginti rašytinių dokumentų galiai, esant abipusiam šalių susitarimui. Taip pat nėra reikalingos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso normų, reglamentuojančių nekilnojamojo turto sandorių sudarymo notarine forma, keitimas, pildymas ar koregavimas, nes iš esmės pati sandorių sudarymo tvarka išliktų tokia pati, - sandoriai būtų sudaromi tradicine notarine tvarka, o ne elektronine forma. Svarbu yra ir tai, kad Lietuvos Respublikos notariato įstatyme yra numatyta notarų profesinės atsakomybės privalomas draudimas, kuris užtikrintų tiek fizinių, tiek ir juridinių asmenų nuosavybės teisių apsaugą, esant notarų kaltiems veiksams ne tik tvirtinant nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorius, bet ir registruojant nuosavybės teises Nekilnojamojo turto registre.

Taigi, duomenų apie nekilnojamąjį turtą teisinės būklės patikrinimas notaro pagalba turi suteikti teisę savininkui atlikti sandorį. Taip pat notarams turi būti sudarytos visos techninės galimybės registruoti nuosavybės teisių į nekilnojamąjį turtą pasikeitimus. Tam yra teisinis ir techninis pagrindas, kadangi notarai yra valstybės atstovai ir tikrina popierinių pažymų iš Valstybės įmonės „Registrų centro“ tikrumą elektroniniu kanalu, o patvirtinę sandorį teisės aktų nustatyta tvarka privalo elektroniniu būdu per 24 valandas pranešti Nekilnojamojo turto registrui apie įvykusį sandorį. Konkurencija tarp pačių notarų ir notarų civilinės atsakomybės draudimas padidintų nuosavybės teisių registravimo procedūros Nekilnojamojo turto registre saugumą, geriau apsaugotų fizinių ir juridinių asmenų interesus.

Tuo tarpu duomenų iš nekilnojamojo turto registro teikimo funkciją tikslinga perduoti vykdyti informacijos įmoneis, atitinkančioms nustatytus kriterijus, sukuriant joms galimybę gauti

Nekilnojamojo turto registro duomenis duomenų bazės išrašo elektroninės kopijos pavidalu. Kitoms valstybės funkcijoms vykdyti, kai reikalinga informacija iš Nekilnojamojo turto registro, šių funkcijų vykdytojams būtina sudaryti technines sąlygas jungtis prie Nekilnojamojo turto registro ir gauti informaciją elektroniniu būdu. Siūlomos nuosavybės teisių registracijos Nekilnojamojo turto registre funkcijos perdavimo notarams visa apimtimi, kiek tai susiję su nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandoriais, vaizdas pateikiamas žemiau.

Pav. Nr. 4 Siūlomas nekilnojamojo turto administravimo modelis



Apibendrinant tai, kas aukščiau išanalizuota, galima teigti, kad šiuo metu Lietuvoje egzistuojanti ir veikianti nekilnojamojo turto registravimo sistema yra pakankamai efektyvi. Tačiau atsižvelgiant tiek į viešuosius, tiek ir privačius asmenų interesus bei siekiant didesnio laiko ir piniginių lėšų taupymo, nekilnojamojo turto nuosavybės teisių registravimo Nekilnojamojo turto registre procedūra gali būti tobulinama. Juo labiau, kad tam yra pakankamas teisinis ir techninis pagrindas.

3.5. Nekilnojamojo turto registro veiklos praktinė apžvalga: atliktų tyrimų įvertinimas, pasiūlymai bei nekilnojamojo turto registro ateities veiklos perspektyvos

Siekiant pagrįsti arba paneigti aukščiau darbo skyriuje išdėstytus pasiūlymus dėl nekilnojamojo turto nuosavybės teisių perleidimo sandorių registravimo ir duomenų teikimo funkcijos atskyrimo nuo nekilnojamojo turto registro tvarkytojo ir perdavimo vykdyti notarams visa apimtimi, kiek tai susiję su sandoriais nekilnojamojo turto, buvo atliktas tyrimas.

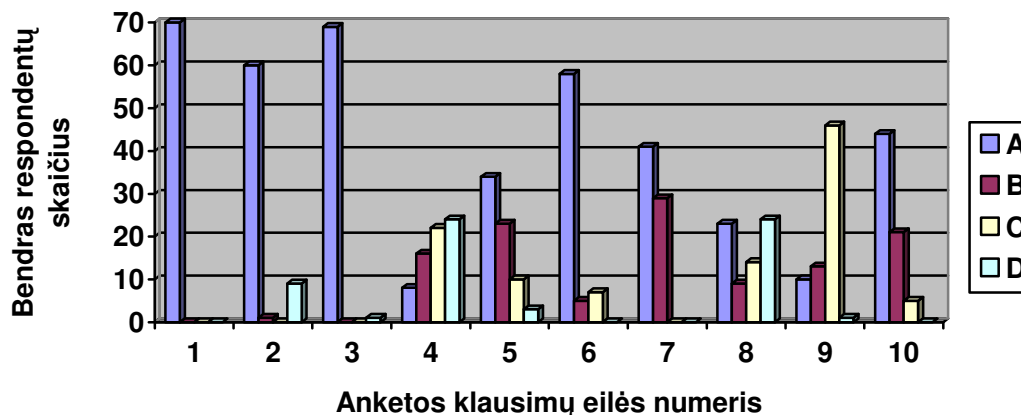
Tyrimo pobūdis – anketa, kurią sudaro 10 klausimų su pateiktais atsakymų variantais (Žr. Pav. Nr.9 Bendra anketos atsakymų statistika P.45). Tyrimo metu minėta anketa buvo pateikta respondentams, kuriems yra tekę registruoti nuosavybės teises Valstybės įmonėje „Registru centras“. Taigi, iš viso buvo apklausta 70 tokių respondentų. Pasirinktas respondentų amžius –

apytikriai nuo 21 metų iki pensijinio amžiaus, tai yra tokie respondentai, kurie turi civilinį teisnumą ir veiksnumą Lietuvos Respublikos civilinio kodekso prasme, ir savo vardu savarankiškai gali įgyti nekilnojamąjį turtą, juo disponuoti, valdyti, naudotis, sudaryti nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorius ir t.t.

Anketos sudarymo tikslas – išsiaiškinti visuomenės nuomonę apie nekilnojamojo turto registravimo atitinkamose institucijose procedūras, pagrįsti arba paneigi šio darbo pradžioje iškeltą hipotezę, kad nekilnojamojo turto registro teisinis reguliavimas nepilnai tenkina viešuosius ir privačius interesus.

Taigi, kaip jau minėta aukščiau, respondentams pateiktą anketą sudarė dešimt klausimų. Bendras respondentų atsakytų klausimų grafikas pateikiamas žemiau.

Grafikas Nr. 1 Bendra anketos atsakymų statistika

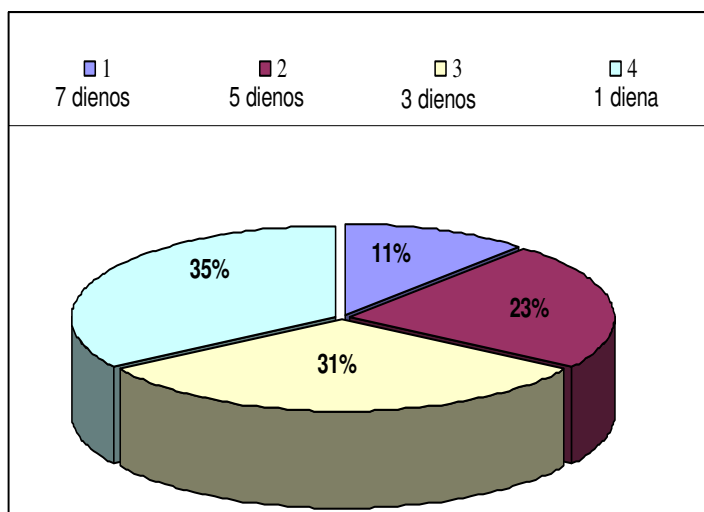


Iš šio grafiko matyti, kad visi 70 apklaustų respondentų naudojo Valstybės įmonės „Registru centras“ teikiamomis paslaugomis. 60 respondentų kreipėsi į Valstybės įmonę „Registru centras“ su prašymu išduoti nuosavybės teises į nekilnojamąjį turtą patvirtinančią pažymą (nekilnojamojo turto perleidimo sandorio sudarymui notarine tvarka), dar 9 respondentai kreipėsi į Valstybės įmonę „Registru centras“ turėdami kitų tikslų (Žr. Lentelė Nr.4 Bendra anketos atsakymų suvestinė P.45)

Lentelė Nr.4 Bendra anketos atsakymų suvestinė

Atsakymo variantas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	70	60	69	8	34	58	41	23	10	44
B	0	1	1	16	23	5	29	9	13	21
C	-	0	-	22	10	7	-	14	46	5
D	-	9	-	24	3	-	-	24	1	-

Siekiant išsiaiškinti priežastis, kodėl pasirenkamas vienas ar kitas terminas nuosavybės teisės patvirtinančios pažymos parengimui Valstybės įmonėje „Registrų centras“, buvo pateikti keturi atsakymo variantai, o minėtos pažymos parengimo terminas – nuo vienos iki septynių dienų.



Kaip ir matyti iš pateikto grafiko, daugiausiai respondentų – net 35% (24 respondentai) pažymos gavimui iš Valstybės įmonės „Registrų centras“ pasirinko vienos dienos laikotarpį. Net 31% (22 respondentai) visų tyrime dalyvavusių respondentų pasirinko trijų dienų laikotarpį, 23% (16 respondentų) pasirinko penkių dienų terminą, o 11% (8 respondentai) pasirinko maksimalų, tai yra

septynių dienų terminą.

Siekiant imtis konkrečių priemonių nekilnojamojo turto registravimo Nekilnojamojo turto registre procedūros tobulinimui, svarbu išsiaiškinti priežastis, kurios lemia vienokių ar kitokių teikiamų paslaugų pasirinkimą. Daugiausiai respondentų (34) į anketoje pateiktą klausimą, kokios priežastys lėmė ilgesnio ar trumpesnio termino, nurodyto anketos ketvirtame klausime pasirinkimą, nurodė norą kuo greičiau sudaryti nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorį. Iš šio atsakymo pagrįstai galima daryti išvadą, kad nekilnojamojo turto sandorį ketinančios sudaryti šalys siekia kuo greičiau sutvarkyti reikalingus dokumentus. Net 23 respondentų pasirinkimą lėmė tai, kad, kuo ilgesnis terminas, tuo mažesnis mokestis imamas už pažymos parengimą, ir būtent šis faktorius įtakojo termino pasirinkimą. Kitaip tariant, ilgesnio termino pasirinkimą lėmė ekonominiai interesai. Dešimčiai iš visų apklaustų respondentų nebuvo svarbu kuo greičiau gauti pažymą, todėl, kad, norint sudaryti nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorį notarine tvarka, užsiregistravus pas notarą, reikia laukti kelias ar net daugiau dienų. Iš šio atsakymo rezultatų galima teigti, kad praeina nemažai laiko ne tik iki pažymos iš Valstybės įmonės „Registrų centras“ gavimo, bet ir kol sudaromas pats nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandoris. Tokiu atveju gali būti keliamas notarų kiekybinio pakankamumo aptarnauti norinčius pasinaudoti notarų teikiamomis paslaugomis klausimas, tačiau tai nėra šio darbo nagrinėjimo objektas.

Respondentams pateikus klausimą, ar juos tenkintų tokia tvarka, kad nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorį tvirtintų notaras, o paskui nekilnojamojo turto sandorio duomenis į Nekilnojamojo turto registrą įrašytų tas pats notaras, tvirtinęs nekilnojamojo turto sandorį, net

41 respondentas atsakė, kad sutiktų su tokia tvarka. Ir priešingai, tokia pasiūlyta nekilnojamojo turto registravimo Nekilnojamojo turto registre tvarka netenkintų 29 tyrime dalyvavusių respondentų.

Paklausus, kokie, respondentų nuomone, būtų tokios nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių registravimo į Nekilnojamojo turto registrą tvarkos privalumai, didžiausias respondentų skaičius, tai yra 24 respondentai iš visų apklaustų atsakė nemanantys, kad notarams suteikta teisė registruoti nuosavybės teises Nekilnojamojo turto registre, būtų privalumas. 23 respondentai atsakė, kad tokia registracija leistų greičiau įregistruoti nuosavybės teises Nekilnojamojo turto registre. Savaime suprantama, kad per 24 valandas po sandorio sudarymo įregistravus nuosavybės teises Nekilnojamojo turto registre, būtų išvengta daugybės papildomų procedūrų. Nemaža dalis (14) atsakinėjusių į anketos klausimus respondentų kaip vienu iš tokio registravimo siūlymo privalumu pažymėjo, jog tokia supaprastinta procedūra turėtų sumažinti nuosavybės teisių registravimo įkainius. Tokia išvada ganėtinai logiška, kadangi nekilnojamojo turto sandorio tvirtinimą ir to paties sandorio pagrindu atsiradusias ar pasikeitusias nuosavybės teises į Nekilnojamojo turto registrą registruotų vienas subjektas. Tokiu atveju būtų sutaupyta ne tik nuosavybės teises registruojančio subjekto laikas, bet ir Nekilnojamojo turto registro darbuotojų laikas, lėšos, reikalingos Nekilnojamojo turto registro darbuotojų apmokėjimui už darbą.

Respondentams pateikus klausimą, kokie, jų manymu, tokios nuosavybės teisių registravimo tvarkos trūkumai, daugiausiai respondentų (44) atsakė nežinantys, kokie būtų trūkumai. Keturiolika (14) respondentų pažymėjo dideles eiles pas notarų siekiant notarine tvarka patvirtinti nekilnojamojo turto sandorius. Susidarytų nepalanki situacija, kadangi reikalinga išankstinė registracija pas notarą, vadinasi, kol bus patvirtintas nekilnojamojo turto sandoris, praeis kelios dienos ar netgi ilgesnis laiko tarpas. Pagal notarui įstatymu suteiktus įgaliojimus, notari tvirtina ne tik nekilnojamojo turto sandorius, bet ir kitus juridinius faktus, atlieka kitus notarinius veiksmus, todėl papildomai numatomas notarams nuosavybės teisių registravimas Nekilnojamojo turto registre užims papildomai laiko. Dėl šių priežasčių nuosavybės teisių registravimo procedūra taip pat gali nepateisinti lūkesčių, kurių tikimasi notarams perdavus nuosavybės teisių registravimo Nekilnojamojo turto registre funkciją. Dešimt visų anketas pildžiusių respondentų kaip trūkumą išvelgė padidėsiąs notarų paslaugų kainas, kadangi toks nuosavybės teisių registravimo funkcijų perdavimas notarams sudarytų pagrindą monopoliniam notarų verslui. Tikėtina, kad notaro teikiamų paslaugų kainos gali pakilti dėl papildomų registravimo veiksmų atlikimo, ir laiko, kuris būtų sugaištamasis registravimo veiksmams atlikti, tačiau notari neturi teisės visiškai savarankiškai nustatyti teikiamų paslaugų įkainių, nes įkainių dydžiai reguliuojami atitinkamais teisės aktais.

Respondentams pateikus klausimą, koki modelį pasirinktų: ar dabartinį nuosavybės teisių registravimo Nekilnojamojo turto registre, ar naujai siūlomą, - kad notariai, patvirtinę nekilnojamojo turto sandorius, nuosavybės teises iš karto registruotų Nekilnojamojo turto registre, net 44 tyrime dalyvavę respondantai, turėdami galimybę, pasirinktų dabar veikiančią nekilnojamojo turto sandorių tvirtinimo notarinę tvarką procedūrą, vėliau savarankiškai kreipiantis į Valstybės įmonę „Registru centras“ dėl nuosavybės teisių registravimo Nekilnojamojo turto registre. Dvidešimt vienas tyrime dalyvavęs respondentas pasirinktų siūlomą naują nuosavybės registravimo Nekilnojamojo turto registre modelį. Ir tik 5 anketas pildžiusiems respondentams bet kuris iš siūlomų variantų būtų priimtinas.

Reziumuojant aukščiau aptartus atlikto tyrimo (anketos atsakymų) rezultatus, galima teigti, kad visuomenės apklausai pateiktas siūlymas nuosavybės teisių registravimo funkciją perduoti notarams pilna apimtimi, kiek tai susiję su sandoriais nekilnojamojo turto, kuriems pagal galiojančią Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą yra privaloma teisinė registracija, yra perspektyvus. Augant nekilnojamojo turto rinkai ir didėjant nekilnojamojo turto, kaip kreditų suteikimo garanto, svarbai, vis svarbesnė darosi efektyvi, valtybės ir visuomenės poreikius atitinkanti nekilnojamojo turto administravimo sistema. Ir, nors esama nekilnojamojo turto administravimo sistema yra pakankamai išvystyta, vis dėlto yra galimas tolimesnis jos tobulinimas.

Suvedus respondentams pateiktos anketos atsakymus, akivaizdžiai matyti, kad nemaža dalis respondentų nėra patenkinti esama nekilnojamojo turto nuosavybės teisių registravimo tvarka. Tokie respondantai taip pat pasisakė, kad neprieštarautų siūlomiems nuosavybės teisių registravimo procedūrų pokyčiams, ir esant pasirinkimo galimybei nemaža dalis tyrime dalyvavusių respondentų pasirinktų siūlomą nuosavybės teisių registravimo Nekilnojamojo turto registre tvarką. Todėl autorius daro išvadą, kad esamas nekilnojamojo turto registro teisinis reguliavimas nepilnai tenkina viešuosius ir privačius interesus.

Kaip jau buvo minėta ankstesniuose skyriuose, probleminė situacija buvo išvelgiama nekilnojamojo turto duomenų registravimo ir duomenų teikimo funkcijų paskirstyme, kas gali turėti neigiamos įtakos greitam ir efektyviam duomenų apie nekilnojamąjį turtą teikimui vartotojams ir kitiems subjektams, turintiems teisę gauti tokią informaciją. Notariai, kaip valstybės įgalioti asmenys, vykdydami įstatymu numatytas funkcijas, dalyvauja Nekilnojamojo turto registro tvarkyme (atlieka teisinį nuosavybės teisių dokumentų tyrimą, elektroniniu būdu patikrina duomenis, esančius Nekilnojamojo turto registre, tvirtina nekilnojamojo turto sandorius, ir per 24 valandas teikia duomenis apie sudarytus sandorius Nekilnojamojo turto registrai). Tačiau notariai neturi teisės tarpininkauti tarp Nekilnojamojo turto registro ir nekilnojamojo turto savininko

atliekant duomenų registravimo Nekilnojamojo turto registre funkciją, nes asmuo, notarine forma sudaręs sandorį, savo iniciatyva turi kreiptis į Valstybės įmonę „Registru centras“, kad būtų įregistruota jo nuosavybės teisė į pirkimo-pardavimo sandoriu įgytą nekilnojamąjį turtą.

Darbo pradžioje buvo iškeltas tikslas - įvertinti nekilnojamojo turto registro kaip administracinio teisinio reguliavimo srities veiksmingumą, išanalizuoti nekilnojamojo turto registrą reglamentuojančių teisės aktų nuostatų praktinio įgyvendinimo vyraujančias problemas Lietuvoje, pagal atliktus tyrimus pateikti išvadas bei pasiūlymus.

Atlikus teisės aktų, reglamentuojančių nekilnojamojo turto registro, kaip administracinio teisinio reguliavimo srities veiksmingumą, taip pat išnagrinėjus teisės aktų nuostatų praktinio įgyvendinimo vyraujančias problemas, **siūloma:**

Nekilnojamojo turto registro duomenų registravimo ir duomenų teikimo funkcijas atskirti nuo Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo Valstybės įmonės „registru centras“. Nuosavybės teisių registravimo Nekilnojamojo turto registro funkcijos vykdymą perduoti vykdyti notarams visa apimtimi, kiek tai susiję su sandoriais nekilnojamojo turto, kuriems yra privaloma notarinė forma. Notarai galėtų registruoti nuosavybės teisių perleidimo sandorius Nekilnojamojo turto registre elektroniniu būdu.

Teisiniai pagrindai: galiojantis Lietuvos Respublikos elektroninio parašo įstatymas šalių sutarimu leidžia elektroniniu parašu pasirašytus dokumentus prilyginti rašytiniams dokumentams. Svarbu yra tai, kad siekiant apsaugoti nuosavybės teises nuo kaltais notarų veiksmais padarytos žalos, Lietuvos Respublikos notariato įstatyme numatytas privalomas notarų atsakomybės draudimas. Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse numatyta notarinė pirkimo-pardavimo sandorių tvarka nebūtų keičiama, nes sandoriai ir toliau būtų sudaromi rašytine notarine forma. Keistųsi tik nuosavybės teisių įregistravimo Nekilnojamojo turto registre tvarka: notarams patvirtinus nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorius, tas pats notaras per 24 valandas įregistruotų nuosavybės teisių pasikeitimą Nekilnojamojo turto registre, ir asmenims nereikėtų savarankiškai kreiptis į Valstybės įmonę „Registru centras“ dėl nuosavybės teisių įregistravimo Nekilnojamojo turto registre.

Techniniai pagrindai: notarai turi internetinę prieigą prie Nekilnojamojo turto registro centrinės duomenų bazės, o tai jau yra paruošta techninė priemonė siūlymui įgyvendinti.

Lietuvos Respublikos galiojančių teisės aktų nuostatų ir jų praktinio įgyvendinimo analizė leidžia daryti išvadą, kad šio darbo autoriaus siūlymas dėl nuosavybės teisių registravimo į Nekilnojamojo turto registrą, funkcijų perdavimo notarams pilna apimtimi, kiek tai susiję su nekilnojamojo turto sandoriais, yra naujas. Ateityje tobulinant nekilnojamojo turto administravimo sistemą, taip pat ir nustatant ilgalaikius valstybės strateginio valdymo tikslus, dėl šio siūlymo gali

būti atliekami didesnio masto kiekybiniai ir kokybiniai tyrimai, atliekama detalesnė minėto siūlymo analizė.

IŠVADOS

1. Šalies informacinės infrastruktūros pagrindas – valstybės registrai. Registrai duomenis gauna iš įvairių Lietuvos vietų ir juos paskleidžia po visą Lietuvą. Tačiau renkant duomenis, jiems keliaujant kompiuterių tinklais ar juos saugant kompiuterinėse ar kitose rinkmenose, gali atsirasti įvairiausių klaidų, netikslumų. Todėl yra labai svarbu turėti patikimą istemą, ypač pagrindiniams šalies registrams, nes nuo jų teikiamos informacijos patikimumo priklauso antrinių informacijos šaltinių tikslumas ir patikimumas.
2. Teikiant viešąsias paslaugas gyventojams, verslo subjektams, valstybės ir savivaldybių institucijoms bei įstaigoms, reikia užtikrinti duomenų patikimumą ir saugą nuo neteisėto panaudojimo. Nuosavybės dokumentų saugumas yra labai svarbus faktorius valstybės turto fondo valdymui, taip pat ir visuomenės poreikių tenkinimui. Kad nekilnojamojo turto administravimo sistema būtų šiuolaikiška ir atitiktų valstybės ir visuomenės poreikius, jai keliami tam tikri reikalavimai. Nekilnojamojo turto administravimo sistema turi būti moderni, tiksli, išbaigta, prieinama vartotojui, ne tik duomenų saugotojui.
3. Dėl aukščiau nurodytų priežasčių valstybės registrų kūrimas kiekvienai šaliai yra prioritetas. Lietuvoje Gyventojų, Juridinių asmenų, Nekilnojamojo turto registrai įsteigti atskirais įstatymais ir jiems tvarkyti steigiamos institucijos. Daugumai kitų šalies registrų atsakingus konkretaus registro tvarkytojus nustato įvairūs Lietuvos Respublikos įstatymai, kiti teisės aktai. Galioja taisyklė: konkrečios ministerijos veiklos sferoje numatomas su ta veikla susijusių objektų registravimas ir tuo pačiu atitinkamų registrų tvarkymas.
4. Registrų tarpusavio sąveikos mechanizmą išplėtoti yra gana sunku, nes reikia atsižvelgti į duomenų saugumą, jų pateikimo operatyvumą, patikimumą ir kitus faktorius. Integrali valstybės registrų sistema taip pat tampa pagrindu visoms valstybės institucijų informacinėms sistemoms, nes valstybės valdymui pirmiausia reikia objektyvios informacijos apie šalyje esančius nekilnojamojo turto objektus.
5. Šiuo metu Lietuvoje veikianti nekilnojamojo turto registro sistema yra pakankamai efektyvi. Sujungus žemės registravimą su statinių registravimu ir geoinformacinę sistemą, sukurtas daugiatislo registro naudojimo pagrindas. Taigi, galima daryti išvadą, kad nekilnojamojo turto sistema yra orientuota į vartotojų poreikius ir paremta daugiatisliškumu. Tai reiškia, kad duomenys apie nekilnojamąjį turtą yra naudojami daugelyje gyvenimo sričių.
6. Efektyvus nekilnojamojo turto administravimas įmanomas tik tuo atveju, kai yra konkrečiai paskirstytos funkcijos nekilnojamojo turto administravimą vykdančioms institucijoms, jų

veikimo galimybės apibrėžtos konkrečiais teisės aktais, nustatytos tarpusavio bendradarbiavimo formos.

7. Nekilnojamojo turto administravimo sistemos neretai būna orientuotos į atskirų nekilnojamojo turto savininkų interesų gynimą, tačiau kartu jos tampa ir nacionalinėmis nekilnojamojo turto politikos vykdymo priemonėmis bei ekonominės plėtros mechanizmais.
8. Nors šiuo metu Lietuvoje veikianti nekilnojamojo turto administravimo sistema yra pakankamai efektyvi, atsižvelgiant į visuomenės ir pačios valstybės poreikius, ji gali būti tobulinama perskirstant nuosavybės teisių registravimo Nekilnojamojo turto registre funkcijas, nes yra pakankamas teisinis ir techninis pagrindas tokiems pakeitimams įgyvendinti.

SANTRAUKA

Raktiniai žodžiai: *nekilnojamas turtas, nekilnojamojo turto registras, nekilnojamojo turto registro tvarkymas, Valstybės įmonė „Registruų centras“, notariai.*

Magistro baigiamasis darbas yra skirtas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro tvarkymo teisinio reguliavimo efektyvumo Lietuvoje klausimams nagrinėti. Pagrindine tyrimo užduotimi autorius laiko Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro veiklos atliekant nekilnojamojo turto tvarkymo veiksmus, efektyvumo įvertinimą.

Tyrimą sudaro trys dalys. Pirmojoje autorius analizuoja nekilnojamojo turto administravimo klausimus, taip pat lyginamuoju metodu aptaria Lietuvos nekilnojamojo turto administravimo sistemą užsienio valstybių nekilnojamojo turto administravimo sistemų kontekste.

Antrojoje dalyje autorius pateikia nekilnojamojo turto sampratą, taip pat ir nekilnojamojo turto registre kaupiamų duomenų panaudojimo galimybes, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyminius pagrindus bei jų kaitą Lietuvos Respublikos teisinėje sistemoje.

Trečiojoje dalyje autorius analizuoja Nekilnojamojo turto registro tvarkymo veiksmų apimtį. Šioje dalyje taip pat keliamos problemos, susijusios su nuosavybės teisių registravimo funkcijų paskirstymu.

Darbo pabaigoje autorius pateikia atlikto empirinio tyrimo rezultatus, remiantis teisės aktų analize ir empirinio tyrimo rezultatais formuluojamas pasiūlymas.

THE MANAGEMENT OF REAL PROPERTY REGISTER

SUMMARY

Keywords: *real property, Register of real property, the management of Register of real property, State Enterprise “Center of Registers”, notaries.*

In this paper an author conducts for the management legal regulation of the Register of real property in Lithuania. The main point of this research investigation is the analysis of an activity of the Register of real property registering the property, and fulfilling the operations of real property management.

The work is divided into three parts. The first one is designed so analyse the questions of real property administrating. Then using the comparative method an author compares the system of real property administrating in several European and world countries and compares it with the real property administrating system in Lithuania.

. The second part is attributed to the conception of real property. An author gives the spheres/fields where the data of real property may be used, analyses the legal changes of law and the basis of such changes.

The third part is dedicated for the analysis of the limits of the managing actions. In this part are shown the problems, arising because of incorrect distribution of real property rights registration.

At the end an author records the conclusions, according to the results of investigation, and the suggestion is made.

NAUDOTA LITERATŪRA

LIETUVOS RESPUBLIKOS TEISĖS AKTAI

1. Lietuvos Respublikos asmens duomenų teisinės pasaugos įstatymo pakeitimo įstatymas//Valstybės žinios. 2003, Nr. 15-597.
2. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas//Valstybės žinios. 2002, Nr. 56-1639.
3. Lietuvos Respublikos elektroninio parašo įstatymas //Valstybės žinios. 2000, Nr. 61-1827.
4. Lietuvos Respublikos notariato įstatymas//Valstybės žinios. 1992, Nr. 28-810.
5. Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymas//Valstybės žinios. 2004, Nr. 60-2118.
6. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas//Valstybės žinios. 2005, Nr. 76-2741.
7. Lietuvos Respublikos notariato įstatymas//Valstybės žinios. 1992, Nr. 28-810.
8. Lietuvos Respublikos statybų įstatymas//Valstybės žinios. 2001, Nr. 101-3597.
9. Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas//Valstybės žinios. 1999, Nr. 52-1672
10. Lietuvos Respublikos valstybės registrų įstatymas// Valstybės žinios. 2004, Nr. 124-4488.
11. Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymas//Valstybės žinios. 1999, Nr. 60-1945.
12. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas//Valstybės žinios. 2004, Nr. 28-868.
13. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. vasario 28 d. nutarimas Nr. 229 „Dėl Lietuvos nacionalinės informacinės visuomenės plėtros koncepcijos patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2001, Nr. 20-652.
14. 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.
15. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002m. liepos 12d. nutarimas Nr. 1129 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2002, Nr. 72-3077.
16. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005m. birželio 27d. nutarimas Nr. 707 “Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002m. liepos 12 d. nutarimo Nr. 1129 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“//Valstybės žinios. 2005, Nr. 81-2955.

17. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006m. balandžio mėn. 10d. nutarimas Nr. 349 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002m. kėpos mėn. 12d. nutarimo Nr. 1129 „Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo“//Valstybės žinios. 2006, Nr. 41-1476.
18. 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.
19. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 8 d. nutarimas Nr. 625 „Dėl Lietuvos informacinės visuomenės plėtros strategijos patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2005, Nr. 73-2649.
20. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. vasario 28 d. nutarimas Nr. 229 „Dėl Lietuvos nacionalinės visuomenės plėtros koncepcijos patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2001, Nr. 20-652.
21. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. kovo 3 d. nutarimas Nr. 279 „Dėl žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės pavadinimo pakeitimo// Valstybės žinios. 2003, Nr. 24-991.
22. Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro 2004 m. gruodžio 3 d. įsakymas Nr. 3D-638 „Dėl Žemės ūkio ministro 2002m. rugpjūčio 7d. įsakymo Nr. 302 „Dėl žemės valstybinės apskaitos tvarkos patvirtinimo“ pakeitimo“//Valstybės žinios. 2004, Nr. 179-6628.
23. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003m. lapkričio 4d. nutarimas Nr. 1373 „Dėl Kadastro duomenų, kurių reikia nekilnojamojo turto mokesčiams apskaičiuoti ir kitiems tikslams, rengimo, teikimo ir atsiskaitymo už juos taisyklių patvirtinimo“//Valstybės žinios. 2003, Nr. 105-4717.

KITA LITERATŪRA

24. Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas.
25. Lietuvos administracinė teisė. Bendroji dalis: vadovėlis: antroji laida. – Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2005. P. 230.
26. M. Barkauskas. Nekilnojamojo turto administravimo sistema – ekonomikos variklis//Mokslas ir technika. 2002, Nr. 7-8.
27. O. Fedosiuk. Nuosavybė ir turtas civiliniame ir baudžiamajame kodeksuose//Jurisprudencija. 2002, Nr. 28(20).

28. P. Frederic Girard. Romėnų teisė. I tomas. Kaunas: VDU teisių fakulteto leidinys, 1931.
29. B. Galinienė. Turto ir verslo vertinimo sistema. Formavimas ir plėtros koncepcija. – Vilnius, Vilniaus universiteto leidykla, 2004.
30. A. Gasilionis, R. Kasperavičius. Nekilnojamojo turto administravimas. Mokomoji knyga. Technika, Vilnius: 2006. P. 164.
31. Kadastro sistemos reforma Lietuvoje. Reform of cadastre system in Lithuania. Vilnius, 2000 11 23.
32. J. Kiršienė, V. Pakalniškis, R. Ruškytė, P. Vitkevičius. Civilinė teisė. Bendroji dalis. I tomas. Vilnius, 2004.
33. I. Nekrošius, V. Nekrošius, S. Vėlyvis. Romėnų teisė. Antrasis pataisytas ir papildytas leidimas. Vilnius: Justitia, 1999.
34. V. Pakalniskis. The Doctrine of Property Law and the Civil Code of the Republic of Lithuania//Jurisprudencija. 2004, Nr. 50.
35. N. Stončiuvienė. Turtas ir jo klasifikavimas//Valstiečių laikraštis. 2004, Nr. 89 (8384).
36. A. Vaišvila. Teisės teorija: vadovėlis. – Vilnius: Justitia, 2004. P. 197.
37. Valstybės registrų reformos studija. – Vilnius: Lietuvos laisvos rinkos institutas, 2005.
38. Žemės administravimo gairės. Jungtinės Tautos, Niujorkas ir Ženeva, 1996.
39. Guidelines on Real Property Units and Identifiers. United Nations. New York and Geneva, 2004.
40. Inventorys of Land Administration Systems in Europe and North America. Second Edition. Part 1. Produced and published by HM Land Registry, London on behalf of the UN ECE Meeting of Officials on Land Administration (ECE/MOLA), 1998.
41. Inventorys of Land Administration Systems in Europe and North America. Second Edition. Part 2. Produced and published by HM Land Registry, London on behalf of the UN ECE Meeting of Officials on Land Administration (ECE/MOLA), 1998.
42. Inventorys of Land Administration Systems in Europe and North America. Second Edition. Part 3. Produced and published by HM Land Registry, London on behalf of the UN ECE Meeting of Officials on Land Administration (ECE/MOLA), 1998.
43. Inventory of Land Administration Systems in Europe and North America. Third Edition. Produced and published by HM Land Registry London on behalf of the UN ECE Working Party on Land Administration, July 2001.
44. Land Administration Guidelines. With Special Reference to Countries in Transition. United Nations. Economic Commission for Europe (ECE/HBP/96). New York and Geneva, 1996.

45. Land (Real Estate) Mass Valuation Systems for Taxation Purposes in Europe. Produced and Published by the Federal Land Cadastre Service of Russia on behalf of the UN ECE Working Party on Land Administration, 2001.
46. A. Bagdonavicius, R. Ramanauskas. Introducing a Computerized Market Value – Based Mass Appraisal system for Real Property Taxation in Lithuania. FIG Working Week, Athens, May 22-27, 2004.
47. The International Legal Guide to: Real Estate 2006. Global Legal Group, London, 2006.

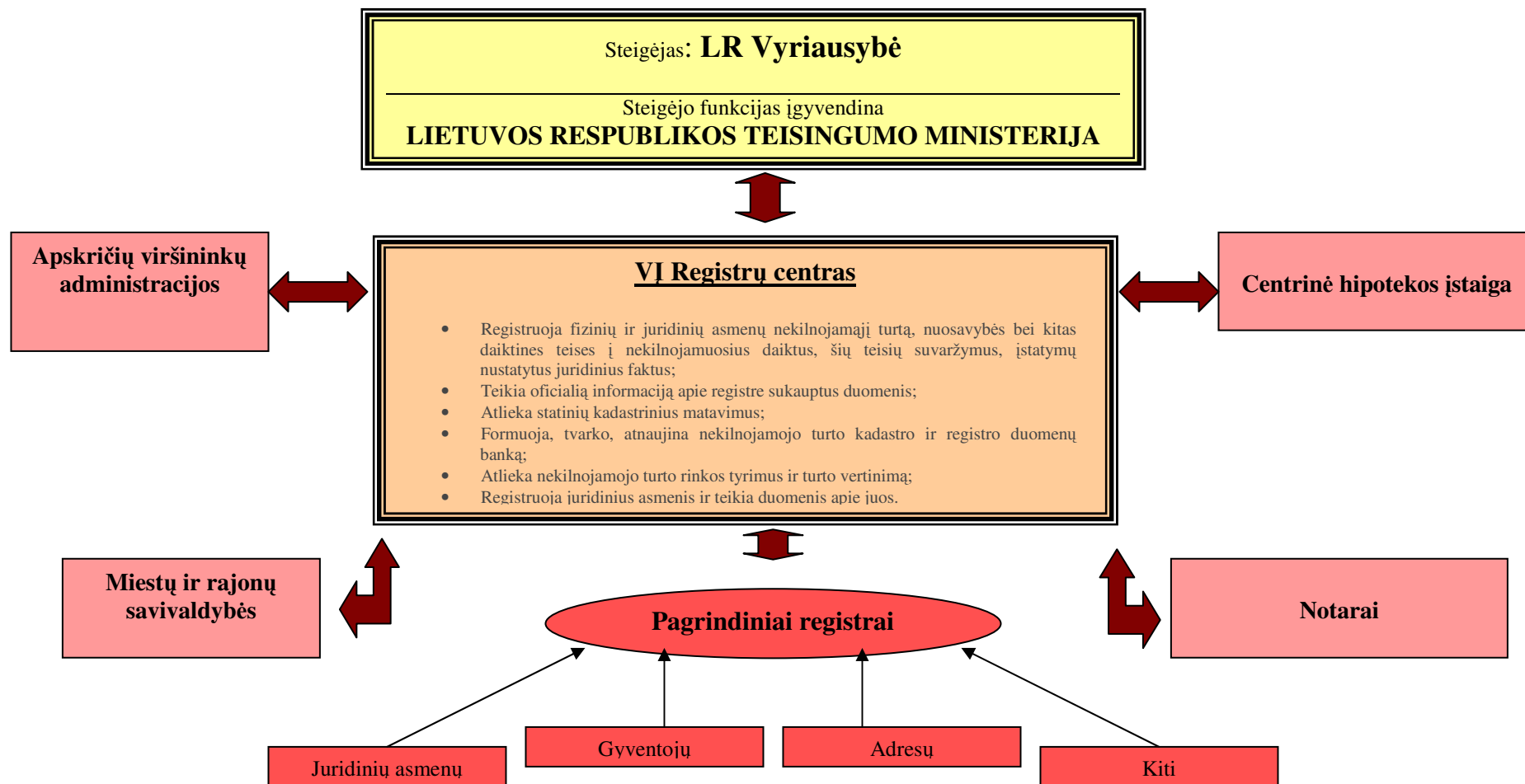
EUROPOS SAJUNGOS TEISĖS AKTAI

48. Europos Parlamento ir Tarybos 1995m. spalio mėn. 24d. direktyva „Dėl asmenų apsaugos tvarkant asmens duomenis ir dėl laisvo tokių duomenų judėjimo. Nr. 95/46/EB.

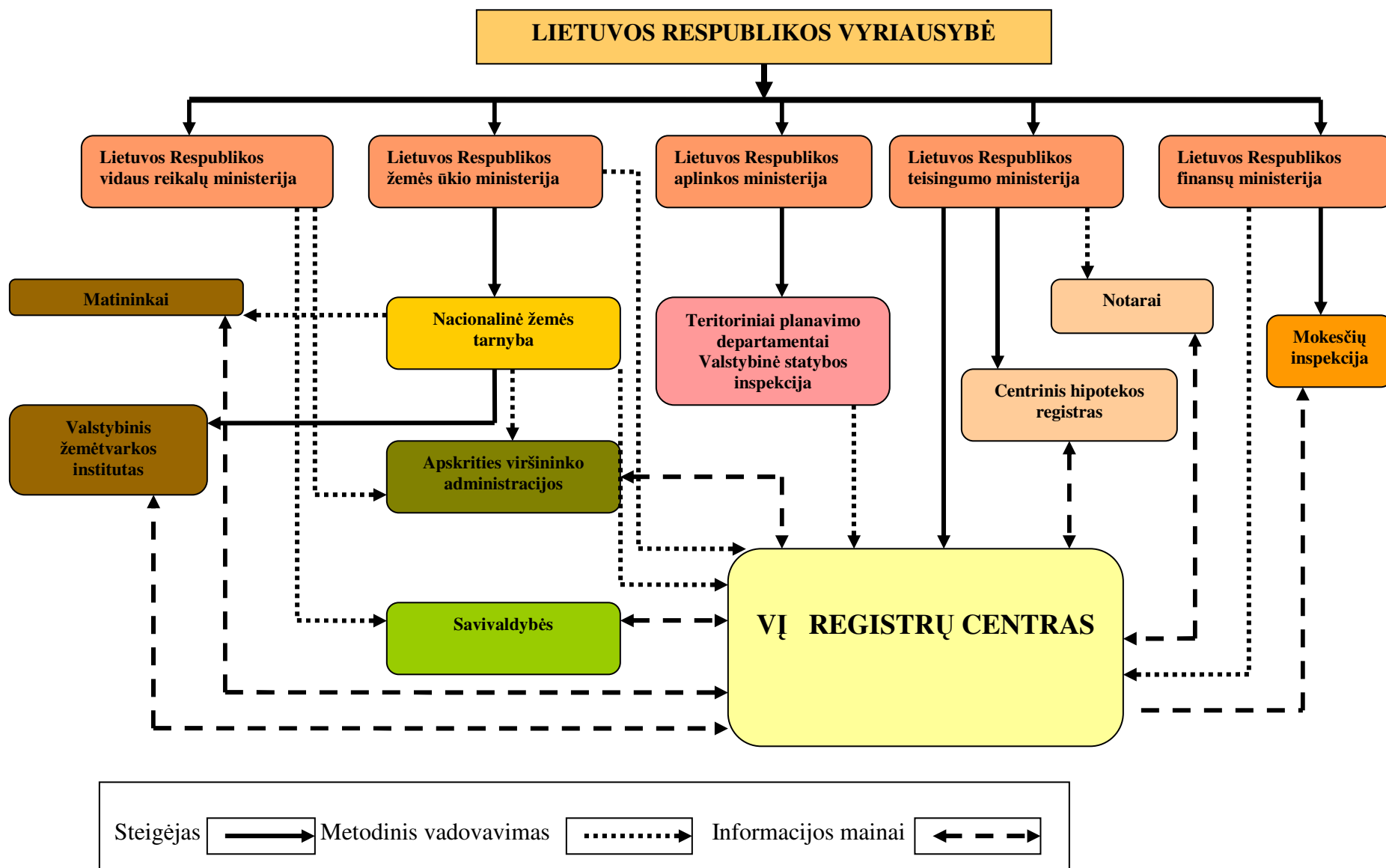
INTERNETINĖS SVETAINĖS

49. www.registrucentras.lt
50. www.tm.lt
51. www.kada.lt
52. www.registrucentras.lt

Pav. Nr. 5 Nekilnojamojo turto administravimo sistema*

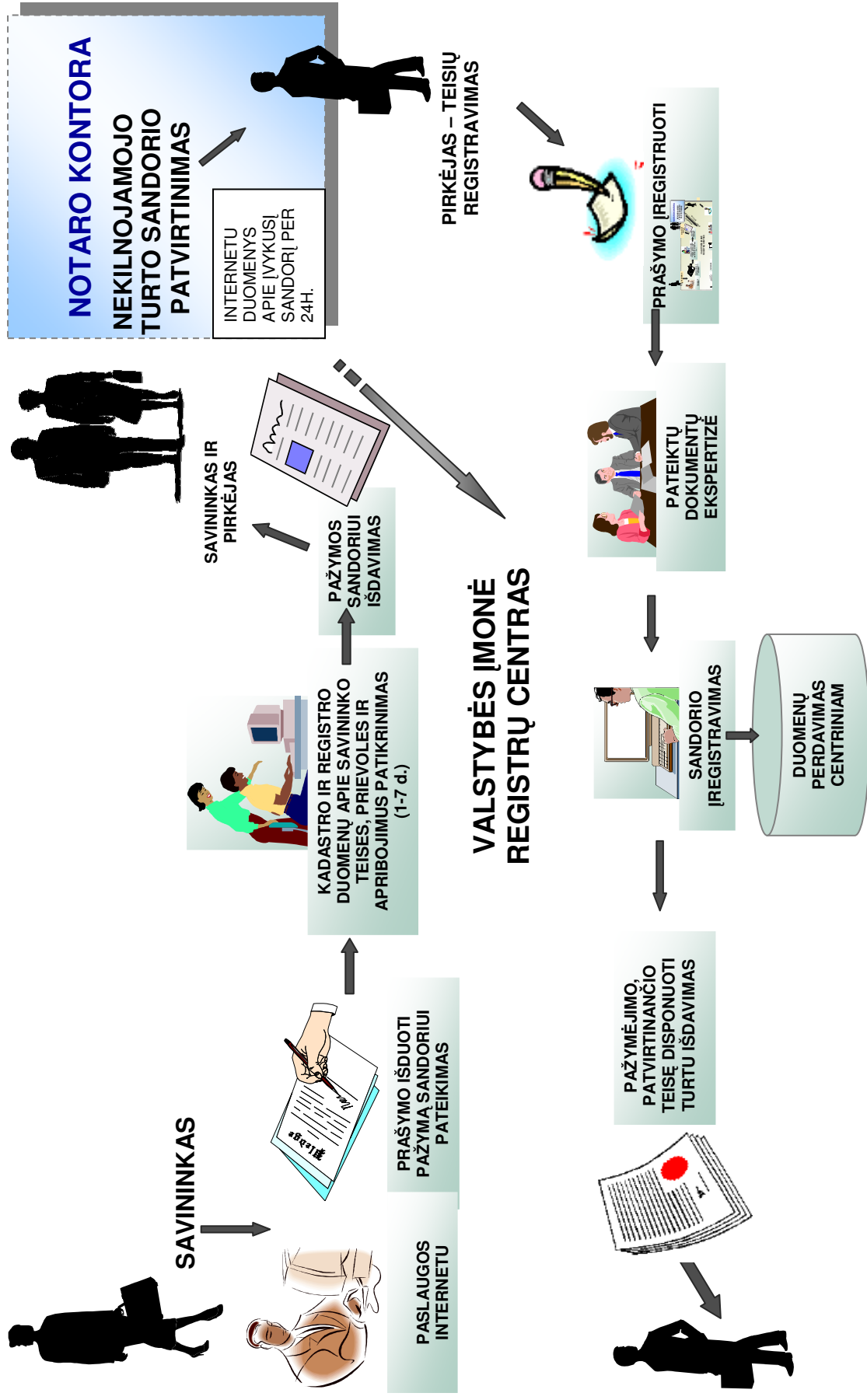


* Parengta remiantis informacija, esančia: <http://www.registrucentras.lt/apie/veikla/>. Prisijungimo laikas: 2006-09-12d.



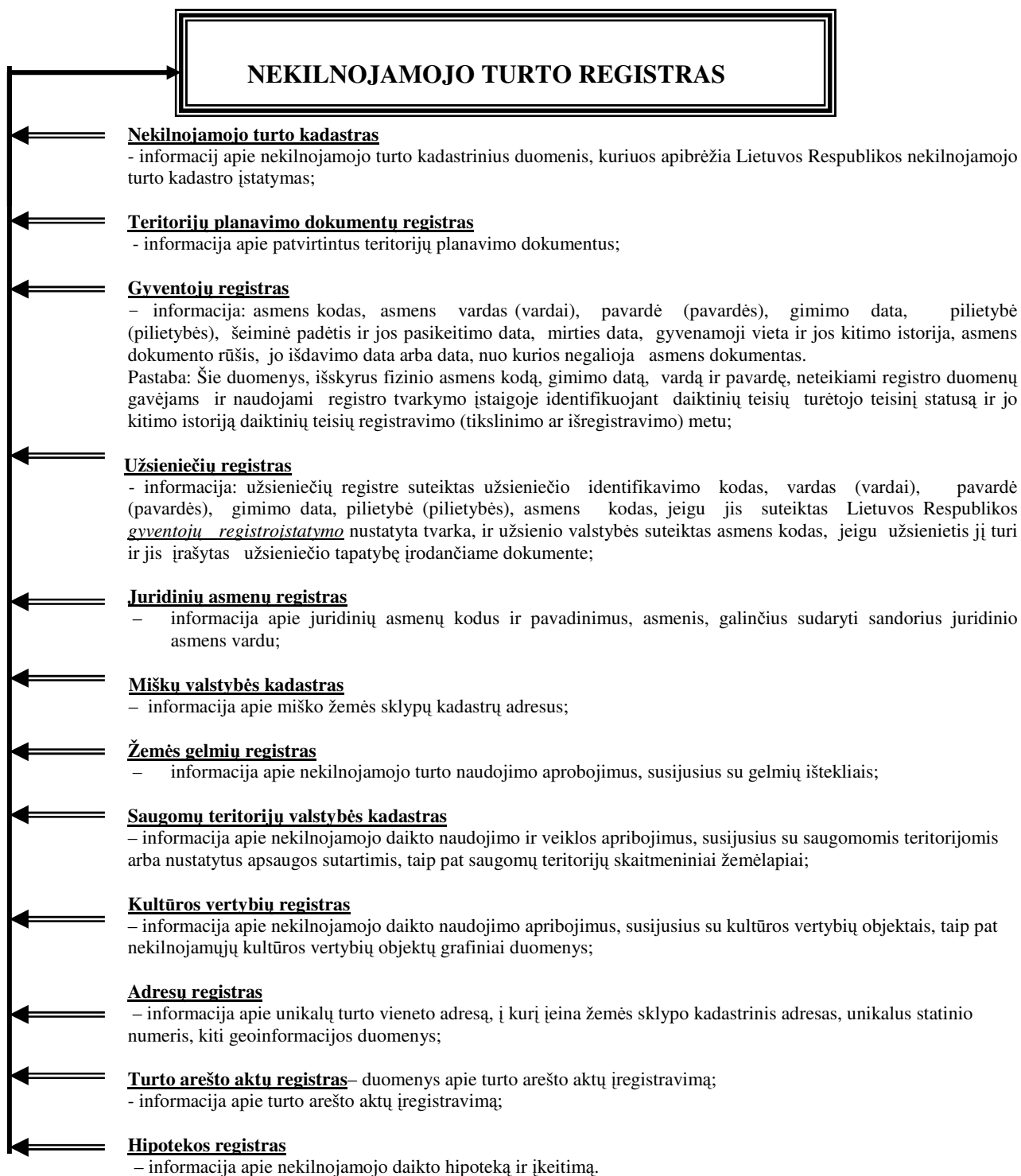
Pav. Nr. 6 VĮ „Registrų centras“ bendradarbiavimo su kitomis institucijomis sistema*

*Parengta pagal: A. Gasilionis, R. Kasperavičius. Nekilnojamojo turto administravimas. Mokomoji knyga. Technika, Vilnius:2006. P.15.



Pav. Nr. 7 Teisės disponuoti turtu Nekilnojamojo turto registre registravimo procedūra

Pav. Nr. 8 Nekilnojamojo turto registro ryšys su kitais kadastrais ir registrais *



- Parengta remiantis: Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002m. liepos mėn. 12d. nutarimu Nr. 1129 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006m. balandžio mėn. 10d. nutarimu Nr. 349 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002m. liepos mėn. 12d. nutarimo Nr. 1129 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo.

Pav. Nr. 9 Anketos, pateiktos respondentams, pavyzdys

ANKETA

Iš anksto dėkoju už Jūsų sugaištą laiką pildant šią anketą.

1. Ar Jums yra tekę naudotis Valstybės įmonės „Registru centras“ teikiamomis paslaugomis norint sudaryti nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorį (-ius)?

- a) TAIP;
- b) NE.

2. Kokiu tikslu kreipėtės į Valstybės įmonę „Registru centras“?

- a) dėl prašymo išduoti nuosavybės teises į nekilnojamąjį turtą patvirtinančią pažymą (nekilnojamojo turto perleidimo sandorio sudarymui notarine tvarka);
- b) dėl netikslių duomenų, įrašytų į nekilnojamojo turto registrą, patikslinimo;
- c) dėl nekilnojamojo turto registro duomenų nepateikimo;
- d) dėl kitų čia neišvardintų priežasčių.

3. At Jūs pildėte prašymą Valstybės įmonėje „Registru centras“, kad gautumėte nuosavybės teises patvirtinančią pažymą, reikalingą nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandoriui notarine tvarka sudaryti?

- a) TAIP;
- b) NE.

4. Kokį terminą pasirinkote nuosavybės teises patvirtinančios pažymos parengimui?

- a) 7 dienas;
- b) 5 dienas;
- c) 3 dienas;
- d) 1 dieną.

5. Dėl kokių priežasčių pasirinkote aukščiau nurodytą terminą?

- a) dėl to, kad norėjote kuo greičiau sudaryti nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorį;
- b) dėl to, kad nenorėjote mokėti didesnio mokesčio už greitai parengiamą pažymą;
- c) dėl to, kad reikia laukti eilėje pas notarą kelias dienas, kad galima būtų sudaryti nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorį, ir todėl pažymos parengimas nėra skubus;
- d) termino pasirinkimo aukščiau nurodytos priežastys neįtakojo.

6. Ar, Jūsų nuomone, yra reikalinga nekilnojamojo turto nuosavybės teises patvirtinanti pažyma iš Valstybės įmonės „Registru centras“ sudarant nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorį, turint omenyje tai, kad notarai, prieš patvirtindami nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorį, patikrina, kad nekilnojamas turtas nuosavybės teise priklauso pardavėjui.

- a) manau, kad reikalinga;
- b) manau, kad nereikalinga;
- c) neturiu nuomonės šiuo klausimu.

7. Ar Jus tenkintų tokia tvarka, jeigu nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorius tvirtintų ir į nekilnojamojo turto registrą duomenis įregistruotų tas pats notaras, patvirtinęs nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorį?

- a) TAIP;
- b) NE.

8. Kokie, Jūsų nuomone, būtų tokios nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių tvirtinimo ir registravimo į Nekilnojamojo turto registrą tvarkos privalumai?

- a) būtų greičiau įregistruotos nuosavybės teisės Nekilnojamojo turto registrą;
- b) būtų sutaupyta tiek privačių asmenų, tiek ir Valstybės įmonės „Registru centras“ laikas;
- c) sutelkus nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių tvirtinimą ir nuosavybės teisių į įsigytą nekilnojamąjį turtą registravimą, sumažėtų paslaugų įkainiai.
- d) nemanau, kad tai būtų privalumas.

9. Kokie, Jūsų nuomone, būtų tokios nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių tvirtinimo ir registravimo į Nekilnojamojo turto registrą tvarkos trūkumai?

- a) didesnės paslaugų teikimo kainos, nes tai sudarys pagrindą monopoliniam notarų verslui;
- b) tai sudarys dar didesnes eiles pas notarus, nes nuosavybės teisių (nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo pagrindu) registravimas užims per daug laiko, o notarai atlieka ne tik nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorių tvirtinimą;
- c) šiuo metu atsakyti negaliu, nes nežinau.

10. Jei Jums būtų suteikta galimybė pasirinkti, kokį modelį pasirinktumėte?

- a) nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorius tvirtina notaras, o paskui nekilnojamojo turto savininkas pats kreipiasi į Nekilnojamojo turto registrą dėl nuosavybės teisių įregistravimo jo vardu;
- b) nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sandorius tvirtina notaras, kuris vėliau ir įregistruoja nuosavybės teises Nekilnojamojo turto registre;
- c) bet kuris iš aukščiau nurodytų modelių man tinka.