

Statinių inventorizacija ir įteisinimas 1940-1990 metais

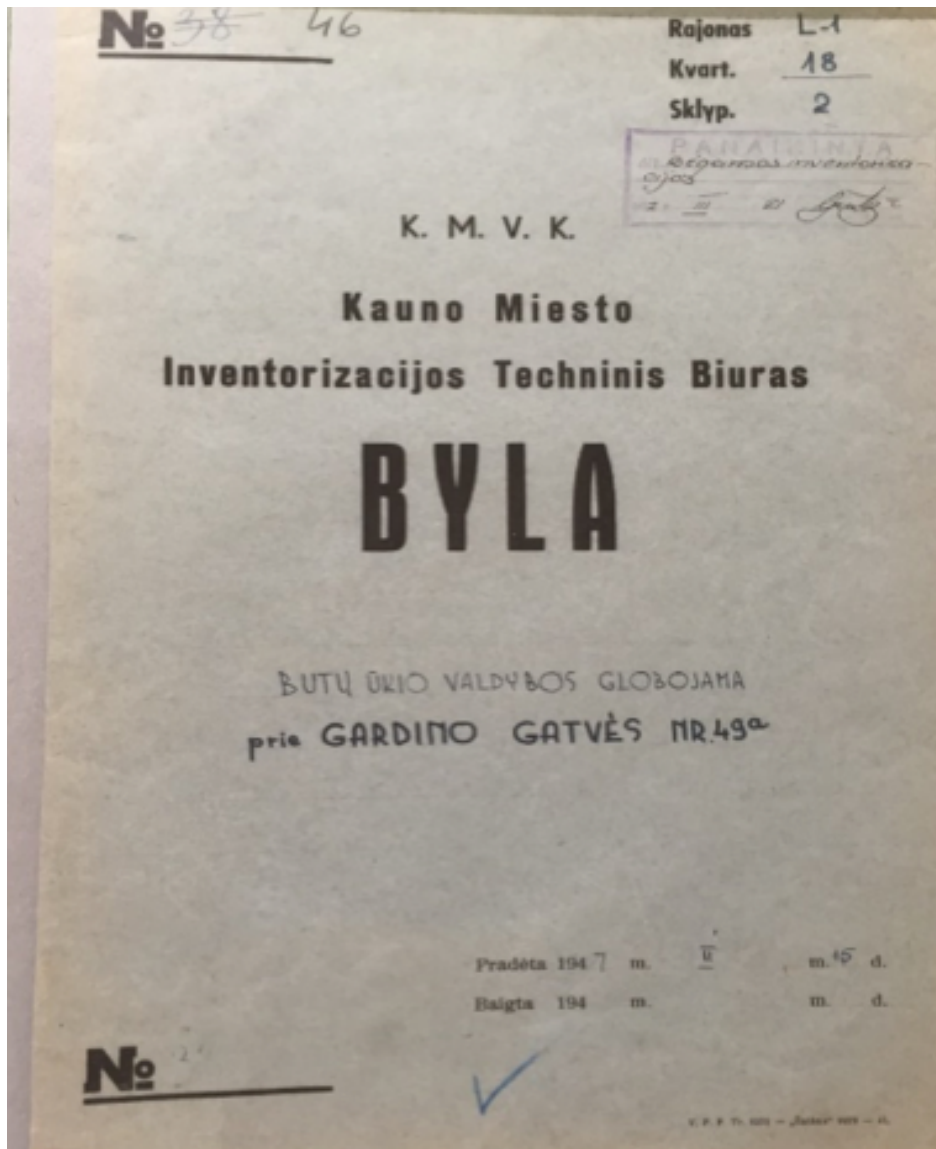
1. Pirmieji techninės inventorizacijos darbai

Sovietų Sąjungai 1940 m. okupavus Lietuvą buvo pakeista miesto žemių, namų, butų, pramonės ir kitų objektų bei įrenginių inventorizavimo ir apskaitos tvarka. Lietuvos TSR liaudies komisarų taryba 1941 m. kovo 13 d. nutarimu Nr. 214 „Dėl pagrindinio inventorizacijos atlikimo miestuose, miestiško pobūdžio sodybose, kurortuose ir vasarvietėse“ nutarė, kad nesant duomenų apie Lietuvos TSR miestų ir miestiško pobūdžio sodybų butų – komunalinio ūkio ir pramonės – prekybos įmonių sudėtį, būklę ir inventorius bei įrenginių vertę ir reikiant tų duomenų butų – komunaliniam ūkiui ir pramonės ir prekybos įmonėms taisyklingai planuoti bei eksploatuoti, atlikti miestuose ir miestiško pobūdžio sodybose visų namų fondų, miestų žemių, miestų išorinių gerovės objektų ir komunalinių, pramonės ir prekybos įmonių inventorizaciją (techninę apskaitą). Miestuose, miesto tipo sodybose, kurortuose ir vasarvietėse, neatsižvelgiant į jų savininką, inventorizuotini šie objektai, priklausantys minėtosioms vietovėms: visas gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų fondas; miesto įmonės, esančios miestų tarybų žinioje; gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai, priklausantys valstybės įstaigoms ir pramonės įmonėms; kooperatinių, prekybos ir visuomeninių organizacijų pastatai; kurortinės ir vasaravimo paskirties namai; visos miesto žemės; privačios nuosavybės gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai; išoriniai miestų gerovės objektai. Neinventorizuotini tik karinės vadybos objektai ir geležinkelio transporto ruožai.

1941 m. gegužės pabaigoje buvo parengtos duomenų formos ir užsakyti blankai, kurie buvo išspausdinti. Darbai vyko sparčiai, bet nė vieno objekto inventorizacija nebuvo visiškai baigta, nes dėl 1941 m. birželio 22 d. prasidėjusio Antrojo pasaulinio karo inventorizaciją teko sustabdyti.

Pirmaisiais pokario metais statinių inventorizavimo veikla nebuvo aktyvi, intensyviau pradėta dirbti tik 1947 metais. Kauno techninės inventorizacijos biuro bylos viršelis pateikiamas 1 paveiksle.

1946–1947 m. brėžiniai buvo braižomi pieštuku ant kalkinio popieriaus (žr. 2 paveikslą), o patalpų eksplikacija pateikiama šalia brėžinio. Vėliau brėžiniai buvo braižomi tušu ant vatmano popieriaus lapo (žr. 3 paveikslą), o duomenys apie žemės sklypus ir pastatus įrašomi į parengtas formas.



1 pav. Techninės inventurizacijos biuro bylos viršelis



2 pav. Pastato aukštų planas ir eksplikacija (nubraižyta pieštuku ant kalkinio popieriaus)



3 pav. Pusrūsio planas



4 pav. Archyvo bylos



5 pav. Metodinė literatūra



6 pav. Skaičiavimo prietaisas „Feliksas“

2. Pirminė pastatų teisinė registracija

1949 m. buvo pradėta vykdyti pastatų teisinė registracija.

Medžiaga pateikiama remiantis Lietuvos TSR Ministrų Tarybos 1949 m. sausio 15 d. nutarimu Nr. 14 patvirtinta Lietuvos TSR komunalinio ūkio ministerijos instrukcija „Dėl tvarkos Lietuvos TSR miestų, kurortų ir vasarviečių statinių teisinės registracijos“ ir RTFSR civilinio kodekso paragrafais, kuriuose reglamentuojami nuosavybės, užstatymo, paveldėjimo ir dovanojimo teisių į pastatus ir kiti nutarimai bei potvarkiai.

Registruotiniams buvo priskiriami pastatai, esantys visuose miestuose, kurortuose ir vasarvietėse, nors registravimo laikotarpiu jų ribos ir nebuvo patvirtintos. Be to, registruoti reikėjo ir namus, priklausančius piliečiams, susijusiems su žemės ūkiu (kolektyvinių ūkių nariams, pavieniams valstiečiams), nes jų pastatai buvo miesto, kurorto ir vasarvietės teritorijose. Registracija buvo būtina ir tiems pastatams bei jiems priklausantiems žemės sklypams, kurie buvo baigti statyti ir pradėti eksploatuoti.

3. Kiti techninės inventorizacijos darbai

1953 m. pradėdama vykdyti gatvių dangų inventorizacija, žaliųjų sodinių taksacija, valomų plotų pasportizacija.

1956 m. daugelyje miestų buvo atlikta karių kapų inventorizacija ir sudarytos bylos, kuriose pateikiama daug fotonuotraukų.

1957 m. pradėta vykdyti vandentiekio, kanalizacijos ir žaliųjų sodinių inventorizacija. Sudaryti pirmieji scheminiai planai.

1958 m. pradėta vykdyti lietaus

kanalizacijos tinklų inventorizacija.

1960 m. pradėta gatvių apšvietimo tinklų inventorizacija. Atliktas vietos tarybų fondo pastatų perkainojimas.

1961 m. pradėta ištisinė ir einamoji inventorizacija valdų, priklausančių piliečiams asmens nuosavybės teise. Pirmą kartą užpildytos draudimo kortelės.

1962 m. buvo sudarytas pirmasis namų fondo statistinis vadovas. Atliktas pagrindinių kolūkių fondų įkainojimas.

1964 m. Komunalinio ūkio ministerijos nurodymu pradėti registruoti savavališkai pastatyti statiniai, brangesni kaip 50 rublių.

1966 m. pradėta parkų, skverų ir kooperatinių garažų inventorizacija.

1967 m. pradėta vykdyti kolektyvinių sodų ir civilinių kapų inventorizacija.

1968 m. įkainoti vandentiekio ir kanalizacijos įrenginiai, esantys namų valdybų balanse. Rengiantis visasajunginiam gyventojų surašymui buvo koreguojami ir pildomi miestų bei miesto tipo gyvenviečių scheminiai planai.

1969 m. pradėta vykdyti valstybinio ūkiskaitinio butų fondo pastatų einamoji inventorizacija.

Komunalinio ūkio ministerijos pavedimu biurai, prieš išduodami piliečiams pažymas apie namų valdas, buvo įpareigoti atlikti einamąsias inventorizacijas.

1970 m. atliktas vietos tarybų fondo perkainojimas.

1971 m. buvo vykdomas kolūkių ir tarybinių ūkių pagrindinių priemonių perkainojimas.

1972 m. atliekamas miestų tvarkymo objektų ir žaliųjų želdinių perkainojimas.

1975 m. pradėtas vykdyti Lietuvos TSR Ministrų Tarybos 1974 m. rugpjūčio 30 d. nutarimas Nr. 317 „Dėl pastatų techninės inventorizacijos bei įkainojimo piliečiams asmens nuosavybės teise priklausančiose valdose“.

1976 m. vykdant Lietuvos TSR Ministrų Tarybos 1975 m. birželio 25 d. nutarimą Nr. 228 „Dėl priemonių individualinės statybos trūkumams pašalinti“ buvo rengiamos naujos namų valdų savininkų kartotekos.

1977 m. rengiantis visasajunginiam gyventojų surašymui, buvo pildomi ir koreguojami visų biurų aptarnaujamos zonos miestų scheminiai planai. Baigta sudaryti zoninė namų valdų savininkų kartoteka. Atlikti parengiamieji Lietuvos Respublikos gydymo ir profilaktikos darbų techninių pasų sudarymo pagal Sveikatos apsaugos ministerijos parengtą programą darbai.

1979 m. parengti Respublikos gydymo ir profilaktikos įstaigų techniniai pasai.

1982 m. vykdant TSRS Aukščiausios Tarybos Prezidiumo įsaką, TSRS Ministrų Tarybos nutarimą ir TSRS finansų ministerijos rašte pateiktus nurodymus pradėta perkainoti visus asmeninės nuosavybės teisės fondo statinius, kolektyvinių sodų namelius ir individualius garažus.

1984 m. duomenis apie pastatus ir statinius pradėta įvedinėti į skaičiavimo mašinas.

1985 m. TSRS Ministrų Tarybos 1985 m. vasario 10 nutarimu „Dėl valstybinės butų fondo apskaitos“ inventorizacija pradėta vykdyti kaimo vietovėse.

4. Kapinių inventorizacija

1980 m. pagal Lietuvos TSR Ministrų Tarybos 1979 m. lapkričio 30 d. nutarimą Nr. 386 buvo vykdoma kapinių inventorizacija. Parengta Kapinių techninio inventorizavimo

instrukcija (Lietuvos TSR komunalinio ūkio ministerija, 1980 m.).

Kapinių techninio inventorizavimo tikslas – išsiaiškinti visas kapines, suskirstyti jas pagal kategorijas, nustatyti jų būklę, statybinę ir dabartinę vertę, kapines prižiūrinčioms organizacijoms pateikti projektavimo, statybos, rekonstrukcijos, remonto ir priežiūros planavimui reikalingus suvestinius duomenis.

Inventorizuojant kapines reikėjo parengti kapinių planą M:200, o mažai užpildytoms – M:500. Kapinių planuose Respublikinio techninės inventorizacijos biuro numatytais sutartiniais ženklais reikėjo žymėti aptvėrimą, kvartalus, bendrojo naudojimo kelius ir takus, automobilių stovėjimo aikšteles, pavienius medžius, jų grupes ir masyvus, krūmų grupes ir gyvatvoves, gėlynus, bendrosios paskirties pastatus ir statinius, inžinerinius tinklus ir įrenginius, istorinius ir kultūros paminklus, valstybės lėšomis prižiūrimus kapus, o esant užsakymui ir visus kapus.

Inventurizuojamos kapinės buvo skirstomos į kvartalus, o želdynų masyvai – pagal vienodas ypatybes į sklypus; inventorizuojant kapus kapinėse ir jų kvartaluose pagal kapų eiles geltonais aliejiniiais dažais ant kapų statinių cokolių ir bortų (užpakalinėje pusėje) buvo užrašomi numeriai, kapų statiniai trumpai apibūdinami, sudaromas palaidotųjų sąrašas; nubraižius kapinių planus ir sutvarkius atskirų elementų techninės apskaitos duomenis, buvo išrašomi pasai ir užpildomos formos.

5. Techninė inventorizacija 1980–1990 metais

Lietuvos TSR komunalinio ūkio ministerijos 1980 m. rugpjūčio 12 d. įsakymu Nr. 264 buvo patvirtinti Teritorijų apskaitos ir pastatų techninės inventorizacijos metodiniai nurodymai (toliau – Metodiniai nurodymai), kuriuose buvo nustatyta pastatų ir kiemo įrenginių techninės inventorizacijos (tuo laikotarpiu taip buvo vadinami kadastriniai matavimai) ir įkainojimo, panelinių (surenkamų iš gelžbetoninių elementų) namų, kolektyvinio sodo namelių ir pastatų, esančių kaimo vietovėje, aukštų planų sudarymo tvarka. Šie metodiniai nurodymai buvo svarbiausia metodinė priemonė, kuria vadovaudamiesi tarp miestinių techninės inventorizacijos biurų darbuotojai atlikdavo techninės inventorizacijos darbus, ir pagrindinė mokymo priemonė pradedantiesiems darbuotojams (pabrėžtina, kad techninės inventorizacijos specialistų mokymo įstaigos nerengė) rengiant kvalifikacijos kėlimo kursus ir seminarus. Metodiniuose nurodymuose buvo aprašyta techninės inventorizacijos darbų atlikimo eiga, jų įforminimas ir kontrolė. Pagal Metodinius nurodymus visi pastatai, kurių techninė inventorizacija buvo privaloma, turėjo priklausyti vienam iš fondų: vietinių tarybų, valstybiniam žinybiniam, kooperatiniam ir asmeninės nuosavybės.

Valstybinių, visuomeninių ir kooperatinių įstaigų bei organizacijų statinių inventorizacija buvo atliekama pagal užsakymus, kuriuose buvo nurodyti konkretūs objektų adresai, arba pagal ministerijų ir žinybų įsakymus ar potvarkius atlikti tam tikrų statinių inventorizaciją visoje šalyje. Asmeninės nuosavybės teisėmis priklausančių statinių techninė inventorizacija kas penkerius metus buvo atliekama pagal savininkų arba jų įgaliotų asmenų užsakymus, draudimo inspekcijos sąrašus, tarp miestinio techninės inventorizacijos biuro sudarytą grafiką.

Valstybinėms ir kooperatinėms įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms priklausančių

pastatų einamųjų pakitimų registracija tuo metu buvo atliekama vadovaujantis valdytoju ar naudotojų paraiškomis arba Vyriausybės nutarimais. Asmenims priklausančių asmeninės nuosavybės teisėmis pastatų – kas penkeri metai pagal sudarytą grafiką (LTSR Ministrų Tarybos 1974 m. rugpjūčio 30 d. nutarimas Nr. 317) arba kai pilietis pats prašydavo užregistruoti pakitimus, arba jam buvo reikalinga detalizuota pažyma juridinei operacijai (sandoriui, išskyrus paveldėjimą), arba nuo einamųjų pakitimo registracijos buvo praėję daugiau kaip trys mėnesiai (miesto tipo gyvenvietėse – šeši mėnesiai), taip pat reikalaujant miestų ar rajonų vietinių tarybų vykdomiesiems komitetams arba liaudies teismui. Vietinių tarybų pastatų einamųjų pakitimų registracija kas penkerius metus buvo atliekama valdytojų užsakymu pagal nustatytą grafiką arba vadovaujantis Vyriausybės nutarimais, arba tarp miestiniam techninės inventorizacijos biurui tikslinant statistinius duomenis.

Statinių techninės inventorizacijos užsakymai buvo registruojami žurnale. Biuro administracijos atstovas ant užsakymo užrašydavo, kam pavedamas atlikti šis darbas, nurodydavo įvykdymo terminą, datą ir pasirašydavo. Užsakovams pageidaujant skubūs inventorizacijos darbai buvo atliekami:

- 1) piliečiams – per 15 dienų, jei mieste yra techninės inventorizacijos biuras, per 20 dienų – kitose vietovėse;
- 2) įstaigoms, įmonėms, organizacijoms – per vieną mėnesį, jei darbų vertė neviršija 200 rublių, ir per du mėnesius, jei darbų vertė didesnė nei 200 rublių be priskaitymų už skubų darbą.

Individualių namų valdų inventorizacijos trukmė – ne ilgesnė kaip trys mėnesiai, o įstaigų, įmonių ir organizacijų objektų inventorizacijos darbų trukmė – iki trijų mėnesių, kai darbų apimtis neviršija 500 rublių, ir iki šešių mėnesių, kai darbų apimtis didesnė kaip 500 rublių.

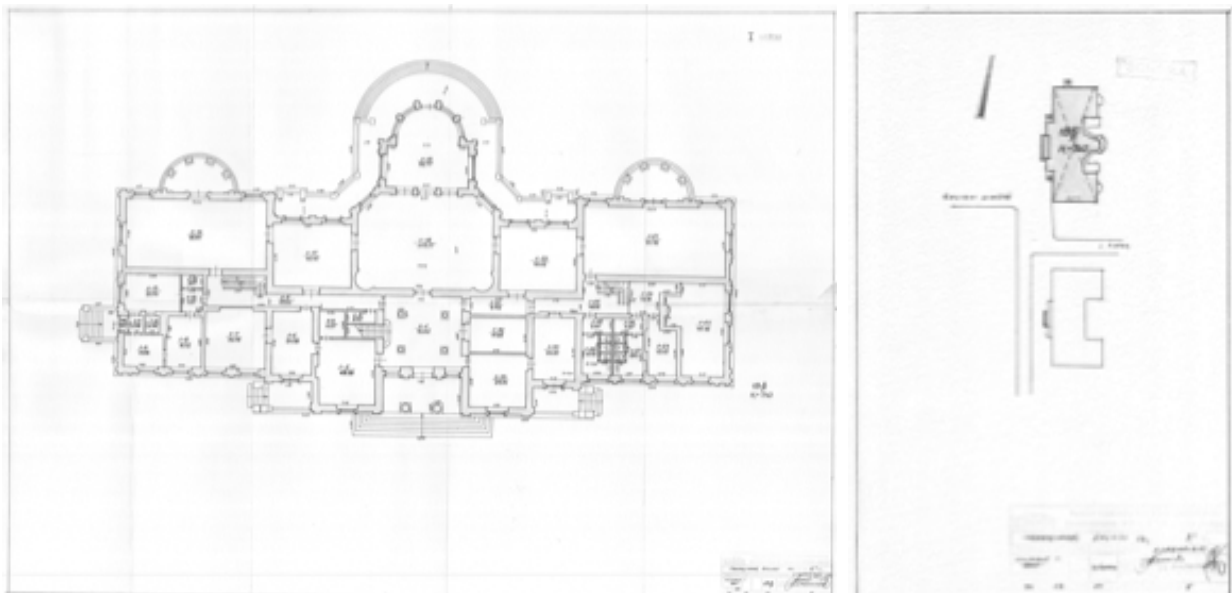
Pastato abrisas buvo braižomas ant nustatytos formos popieriaus lapo ir jo nebuvo leidžiama pabrėžyti.

7 pav. Statinių aprašymo ir įkainojimo forma

Pastatai buvo matuojami metalinėmis 10 ir 20 m ruletėmis, išimtiniais atvejais galėjo būti naudojamos medžiaginės ruletės, kurių tikslumas turėjo būti tikrinamas ne rečiau kaip kartą per mėnesį. Rengti pastatų brėžinius (statinių išsidėstymo ir pastatų aukštų planus) reikėjo itin kruopščiai. Pastatų aukštų planų originalai buvo braižomi ant vatmano (lakštinio braižymo popieriaus), o užsakovams daromos jų kopijos. Aukštų planai buvo spalvinami atsižvelgiant į statinių sienų medžiagą, t. y. mediniai ir žiogriniai – geltona spalva; mūriniai, akmenų mūro – raudona spalva; betono blokų, betoniniai, stambiaplokščiai, šlakbetoniniai, šlako blokų – pilka spalva; metaliniai – mėlyna spalva; mišrios medžiagos – įstrižai pastatui, atsižvelgiant į sienų medžiagų rūšį. Sklypo plane šuliniai ir vandens telkiniai buvo spalvinami mėlynai, tualetai – pagal sienų medžiagą, gatvės dalys – pilkai, o kitos sklypo gretimų teritorijų ribos – įvairiomis spalvomis. Spalvinama akvareliniais dažais arba vienodo tono skiestu tušu be dėmių ir nebrėžiant už linijų.

Kopijos galėjo būti daromos elektrografiniais aparatais arba naudojant braižybai skirtą kalkinį popierių. Pastatų aukštų planų kopijos turėjo atitikti objekto planą, todėl joms parengti reikėjo daug darbo ir laiko. Atlikus pastatų aukštų planų einamųjų pakitimų registraciją (šiuo metu – kadastro duomenų tikslinimo darbus), planų kopijos turėjo būti papildomos tokios pat spalvos tušu kaip ir aukštų planų brėžinių originale.

Rengiant brėžinius buvo naudojamosi 1981 m. parengtais sutartiniais techninės inventorizacijos ženklais. Jais remiantis buvo nustatomas brėžinių formatas, tekstų šriftai, statybinių medžiagų sutartiniai grafiniai ženklai, statybinių konstrukcijų spalviniai žymėjimai, kiemo įrenginių ir pastatų sutartiniai ženklai, pastatų elementų ir vidaus įrengimų ženklai, grafiniai inventorizuojamų objektų žymėjimai brėžiniuose, gatvių dangos, želdinių ir miesto tvarkymo objektų ženklai. Šiais sutartiniais ženklais buvo naudojamosi rengiant kadastro duomenų bylas iki 2018 m. vasario 20 dienos.



8 ir 9 pav. Trakų Vokės dvaro pastato schema ir aukšto planas

Atliekant pastatų einamųjų pakitimų registraciją, pakeitimai į bylas buvo įrašomi spalvotu tušu: pirmą kartą – raudonu, antrą – žaliu, trečią – mėlynu, o toliau pagal pasirinktą spalvą, išskyrus minėtąsias. Pasikeitę pastatų ir patalpų matmenys, butų ir kambarių numeriai, patalpų plotai ir kiti duomenys brėžinyje būdavo išbraukiami spalvotu tušu viena linija,

o nauji duomenys taip pat įrašomi spalvotu tušu. Nebeegzistuojantys konstrukciniai elementai ir santechnikos įrenginiai buvo išbraukiami tušu, pažymint juos kryželiu. Techninės inventurizacijos formose irgi buvo atliekama pastatų patalpų plotų taisymų, spalvotu tušu viena linija išbraukiant senuosius duomenis ir juodu rašalu ar tušu įrašant naujuosius. Jeigu pastato patalpų plotai pasikeisdavo daugiau nei 60 proc. arba pakitimai buvo tokie dideli, kad dėl taisymų tapdavo sunku įskaityti brėžinį, arba pristatytos pastato dalys viršydavo pastato dydį, pastato planas turėjo būti perbraižomas naujame vatmano lape.

Metodiniuose nurodymuose buvo nustatyta savavališkos statybos registracijos tvarka asmeninės nuosavybės teisėmis valdomose namų valdose. Darbuotojas, inventurizacijos metu nustatęs, kad atlikti nauji pastato (jo dalies) statybos (rekonstravimo, remonto) darbai, tačiau užsakovas nepateikė statybos teisėtumą patvirtinančių dokumentų, inventurizavimo byloje turėjo pažymėti, kad atlikta savavališka statyba. Namų valdos, kurioje buvo rasta savavališkos statybos statinių (ūkinių pastatų, garažų, šiltnamių ir kt.), inventurizavimo byloje ir žemės sklypo plane buvo dedamas spaudas „Savavališka statyba“, ir įrašomi savavališkai pastatytų pastatų, jų dalių ar įrenginių sutartiniai pavadinimai ir apie tai kiekvieną mėnesį informuojamas miesto arba rajono vykdomasis komitetas. Šis spaudas buvo panaikinamas tada, kai statytojas savavališkai pastatytą pastatą nugriaudavo, pertvarkydavo pagal projekte numatytus sprendinius arba pateikdavo statybos teisėtumą patvirtinančius dokumentus.

Savavališka statyba buvo laikomi visi po 1958 m. rugpjūčio 1 d. neturint atitinkamo leidimo pastatyti ar perstatyti gyvenamieji namai, jų dalys, priestatai, antstatai, ūkio pastatai, kiemo rūšiai ar šiltnamiai arba pakeisti pastato gabaritai (ilgis, plotis, aukštis), vidaus išplanavimas, atraminės konstrukcijos, vieta, sienų ar jų apmūrijimo medžiagos.



10 pav. Pastatų einamųjų pakitimų ir savavališkos statybos registracija

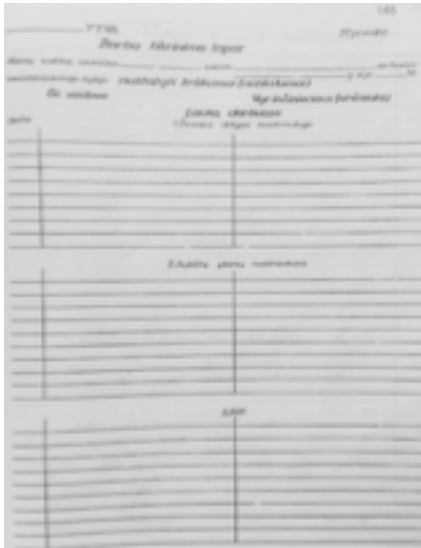
Namų valdos, kuriose yra savavališkos statybos statinių, inventurizacijos bylos pažymimos: bylos viršelyje ir žemės sklypo plano viršutinėje dalyje dedamas spaudas.

Visi išaiškinti ir techninės inventurizacijos byloje pažymėti savavališkai pastatyti statiniai užregistruojami biure esančiame žurnale pagal miestus, rajonus ir miesto tipo gyvenvietes, o iki kito mėnesio 10 d. apie tai pranešama atitinkamos LDT rajono (miesto) vykdomajam komitetui.

Pastatai, priestatai, antstatai ir kiti objektai, kuriems po 1975 m. birželio 25 d. nustatyta tvarka buvo išduoti statybos leidimai, bet inventurizacijos metu jų eksploatacija dar nebuvo patvirtinta, bylos dokumentuose pažymimi dedant spaudą „Nepriimtas eksploatuoti“.

Jeigu atliekant gyvenamųjų patalpų techninę inventorizaciją buvo nustatyta, kad patalpų išplanavimas buvo pakeistas ir dėl to pakito gyvenamasis plotas, ant techninės inventorizacijos bylos viršelio, situacijos ir aukštų planuose buvo dedamas spaudas „Savavališkas patalpų perplanavimas“ ir įrašomi butų numeriai, kuriuose padaryta pakeitimų. Miestų ir rajonų LDT vykdomieji komitetai, vadovaudamiesi butų fondo techninės eksploatacijos taisyklėmis ir normomis, nagrinėdavo pateiktas savavališko perplanavimo dokumentų kopijas ir nusprendavo, arba įteisinti atliktus pakeitimus, apie tai informuojant tarp miestinį techninės inventorizacijos biurą, arba imtis tam tikrų priemonių likviduoti savavališkai padarytus pakeitimus. Biuras, gavęs vykdomojo komiteto pranešimą apie priimtas priemones, techninės inventorizacijos byloje padarydavo atitinkamų pakeitimų ir panaikindavo spaudą „Savavališkas patalpų perplanavimas“.

Statinių ir kiemo įrenginių inventorizacijos darbus kontroliavo grupės vadovas, vadovaujantis inventorizatorių grupei. Biuro darbuotojas, išmatavęs ir aprašęs pastatus bei įrengimus, pieštuku nubraižydavo jų planus, apskaičiuodavo plotus, nustatydavo vertes ir atlikdavo kitus inventorizacijos darbus ir tokį juodraštinį variantą pateikdavo tikrinti grupės vadovui. Tikrinimai buvo atliekami kameraliai, o kartais ir konkrečioje



11 pav. Darbu tikrinimo akto fragmentas

vietovėje buvo tikrinama, ar tam tikrų statinių kadastro duomenys nustatyti teisingai. Vertinant statinių įkainojimo tikslumą, buvo tikrinamas pastatų ir įrengimų konstrukcinių elementų techninis aprašymas. Itin daug dėmesio buvo skiriama nustatyti, ar teisingai įvertintas pastatų atskirų konstrukcinių elementų ir priestatų, ūkio pastatų bei kiemo įrenginių nusidėvėjimas.

Trūkumus, rastus tikrinant konkrečioje vietovėje ir kameraliai, grupės vadovas pažymėdavo darbų tikrinimo akte. Gamybos darbuotojas iki darbų atlikimo termino pabaigos turėjo ištaisyti nurodytus trūkumus ir apie tai informuoti grupės vadovą, kuris patikrinęs, ar visi trūkumai pašalinti, duodavo nurodymą parengti techninės inventorizacijos dokumentus.

Statinių įkainojimo tikslas – remiantis taisyklių rinkiniais ir kainoraščiais nustatyti jų vertę. Statinių įkainojimas buvo atliekamas dviem etapais:

- 1) statinių apžiūrėjimas vietoje, jų pagrindinių konstrukcinių elementų aprašymas, techninės būklės įvertinimas ir nusidėvėjimo procento nustatymas (lauko darbai);
- 2) statinių plotų ir apimčių apskaičiavimas, statybinės (dabartinės) vertės nustatymas ir inventorizacinių formų užpildymas (kameraliniai darbai).

Statybine (balansine, pradine) verte buvo vadinama pastatų ar įrenginių kaina jų pastatymo metu, išreikšta tam tikro laikotarpio įkainiais.

Dabartine verte buvo vadinama statinių ar įrenginių kaina įkainojimo metu, iš statybinės vertės atėmus konstrukcinių elementų nusidėvėjimą, išreikštą pinigais.

Statiniai buvo įkainojami pagal tą paskirtį, kuriai jie buvo pastatyti.

Apžiūrėjus pastatus ir įrenginius vietoje, buvo surenkami įkainojimui reikalingi duomenys ir įrašomi į formą „Statinių aprašymas ir įkainojimas“ (žr. 8 paveikslą).

Kiekvieno elemento (pamatų, sienų, perdengimų, stogo, langų, durų, šildymo

prietaisų ir kt.) nusidėvėjimas nustatomas atskirai, gerai apžiūrėjus jų sudėtinės dalis, pavyzdžiui, per stogo apžiūrą reikia kreipti dėmesį ne tik į jo dangą, bet ir į laikančiąsias konstrukcijas: gegnes, grebėstus, statramsčius ir kt.

Pagrindinių pastatų konstrukcinių elementų, ūkio pastatų ir kiemo įrenginių nusidėvėjimas nustatomas 5 (10, 20, 25 ir t.t.) proc., pagrindinio pastato – 1 proc. tikslumu, t. y. apvalinami po kabelio esantys skaičiai, jeigu daugiau kaip 0,5 proc. – laikoma 1 proc., jeigu mažiau kaip 0,5 proc. – atmetama.

Vietinėms taryboms asmeninės nuosavybės teisėmis priklausančių ir kolektyvinių sodų bendrijų narių statinių konstrukcinių elementų nusidėvėjimas nustatomas remiantis Civilinės statybos pastatų fizinio susidėvėjimo nustatymo metodika, patvirtinta Komunalinio ūkio ministerijos 1979 m. vasario 13 d. įsakymu Nr. 36.

Statinio matavimo vieneto (metro, kvadratinio ar kubinio metro) vertė buvo nustatoma remiantis atitinkamu kainoraščiu.

Susumavus visus atskirų konstrukcinių elementų nusidėvėjimo procentus buvo apskaičiuojamas bendras viso pastato nusidėvėjimo procentas.

Vietinių tarybų ir valstybiniai žinybiniai statiniai, pradėti statyti po 1969 m. sausio 1 d., nebuvo įkainojami, o į techninės inventorizacijos dokumentus buvo įrašoma jų balansinė vertė.

Dabartinė statinio vertė buvo nustatoma statybinę (balansinę) statinio vertę padauginus iš nusidėvėjimo procento ir gautą sumą atėmus iš statybinės vertės.

Statinio statybinė ir dabartinė vertės buvo skaičiuojamos vieno rublio tikslumu.

Paskutinį kartą buvo tikrinami tik visiškai užbaigti techninės inventorizacijos darbai, kai jų dokumentai jau susiūti į bylas (bylos dokumentai buvo susiuvami į bylos viršelius adata ir siūlu), o bylos kopija buvo pateikiama užsakovui. Atliekant galutinę kontrolę buvo tikrinama:

1) ar brėžiniai tinkamai braižyti tušu, statinių patalpos tiksliai išmatuotos ir teisingai įrašyti plotų matmenys ir kt.;

2) ar švarraščio formos Nr. 1, 2, 3 teisingai užpildytos, o jų įrašai atitinka esančius juodraštyje;

3) brėžinių ir kitų dokumentų spaudai ir įrašai;

4) bylos dokumentų numeracija ir turinys;

5) ar prie inventorizacijos bylos pridedamos papildomos kortelės (statistinių, draudimo ir kt.) yra teisingai užpildytos;

6) ar teisingai užpildytas techninės inventorizacijos darbų atlikimo aktas, tinkamai pritaikyti tarifai, apskaičiuotas darbų kiekis, atskirų ir visų atliktų darbų vertė;

7) ar techninės inventorizacijos byla tinkamai įforminta.

Kai grupės vadovas patikrindavo techninės inventorizacijos bylą, o gamybos darbuotojas ištaisydavo visus nustatytus trūkumus, grupės vadovas pasirašydavo byloje ir darbų tikrinimo lape. Objekto byla ir jos juodraštinis variantas (planai, lauko žurnalai, plotų skaičiavimo medžiaga ir kiti objekto planų sudarymo dokumentai) buvo perduodama į archyvą.

6. Teisinis pastatų registravimas

Teisinio pastatų registravimo Lietuvos TSR miestuose, miesto tipo gyvenvietėse ir kaimo vietovėse metodiniai nurodymai (Lietuvos TSR Komunalinio ūkio ministerija, 1986 m.)

Remiantis Lietuvos TSR Tarybos 1970 m. sausio 4 d. nutarimu Nr. 2 patvirtinta „Teisinio pastatų registravimo Lietuvos TSR miestuose ir miesto tipo gyvenvietėse“

instrukcija ir Lietuvos TSR Ministrų Tarybos 1985 m. kovo 14 d. nutarimu Nr. 86 „Dėl valstybinės butų fondo apskaitos“, kuriuo buvo siekiama nustatyti pastatų valdymo teisę ir jų apskaitą pagal fondus miestuose, miesto tipo gyvenvietėse ir kaimo vietovėse, darbininkų ir tarnautojų sodininkų bendrijų kolektyviniuose soduose, buvo atliekamas teisinis pastatų registravimas.

Teisiškai turėjo būti registruojami šie pastatai:

- esantys vietinių liaudies deputatų tarybų žinioje valstybinės nuosavybės teise (vietinių tarybų fondas);
- esantys valstybės įmonių, įstaigų ar organizacijų žinioje valstybinės nuosavybės teise (žinybinis fondas);
- priklausantys kooperatinėms ir visuomeninėms organizacijoms, gyvenamųjų namų statybos kooperatyvams, darbininkų ir tarnautojų sodininkų bendrijoms, garažų ir aikštelių individualinių savininkų automobiliams (motociklams), statybos ir eksploatavimo kooperatyvams;
- priklausantys atskiriems asmenims asmeninės nuosavybės teise.

Remdamiesi pateiktais dokumentais, tarp miestiniai techninės inventorizacijos biurai parengdavo pirminio pastatų teisinio registravimo išvadą ir sprendimo projektą bei per septynias dienas perduodavo juos svarstyti rajono ar respublikos pavaldumo miesto Liaudies deputatų tarybos vykdomajam komitetui, paskui atlikdavo pirminį pastato registravimą.

Reikėjo pateikti tokius pirminio teisinio pastatų registravimo dokumentus: nacionalizavimo aktus ir nacionalizuotų valdų sąrašus, sudarytus remiantis Lietuvos TSR Aukščiausiosios Tarybos Prezidiumo 1940 m. spalio 31 g. įsaku; pastatų priėmimo-perdavimo aktus; pastatų techninės apskaitos nuorašus; Liaudies deputatų tarybos vykdomojo komiteto sprendimą apie žemės sklypo suteikimą; leidimą atlikti statybos darbus; žemės sklypo situacijos planą (raudonųjų linijų planą); valstybinės komisijos pastatų priėmimo naudoti aktą; valstybinės žemės naudojimo teisės aktą; kooperatyvo narių vardinį sąrašą; leidimą rekonstruoti ar kapitališkai remontuoti pastatus; Liaudies deputatų tarybos vykdomojo komiteto leidimą perplanuoti ir pertvarkyti gyvenamąsias patalpas; perplanavimo ir pertvarkymo projektą; notarines sutartis, paveldėjimo pagal testamentą liudijimus; arbitražo ir liaudies teismo sprendimus; Lietuvos TSR Ministrų Tarybos potvarkį (nutarimą) arba rajono (miesto) Liaudies deputatų tarybos vykdomojo komiteto sprendimą suteikti įmonei, įstaigai ar organizacijai sklypą kolektyviniam sodui steigti; pažymą apie įstatų įregistravimą miesto (rajono) vykdomajame komitete; pastatų projektą; patikslintą sodininkų bendrijos narių sąrašą; Liaudies deputatų tarybos vykdomojo komiteto sprendimu patvirtintą kooperatyvo narių sąrašą; kitus dokumentus. Baigtas statyti individualus namas buvo inventorizuojamas prieš jį priimant naudoti, o teisiškai registruojamas per tris mėnesius patvirtinus valstybinės komisijos aktą apie namo priėmimą naudoti.

Jeigu gyvenamasis namas pastatytas iki 1958 m. rugpjūčio 1 d. ir nėra pirminių dokumentų, kuriais remiantis būtų galima nustatyti nuosavybės teisę, pirminiam pastatų teisiniui registravimui atlikti pateikiami tokie šių teisę netiesiogiai patvirtinantys dokumentai: įsipareigojimai bankui dėl paskolos, gautos pastatų statybai, nes tokia paskola išduodama tik esant žemės sklypo suteikimo naudoti sutarčiai; finansų skyriaus

ir draudimo inspekcijos pažyma apie mokesčių sumokėjimą už einamuosius metus; pažymėjimas individualinės statybos reikalams (iš Respublikinio techninės inventORIZACIJOS biuro); pastatų techninės apskaitos bylos nuorašas; valstybinės komisijos aktas apie pastatų priėmimą naudoti; notarine tvarka neįformintos sutartys, kuriomis suteikiama užstatymo teisė, jeigu jos sudarytos iki 1948 m. rugpjūčio 26 d.; tuo metu priimti Liaudies deputatų tarybų vykdomųjų komitetų sprendimai skirti žemės sklypus asmenims individualinei statybai.

Kai kaimo gyvenvietė priskiriama miesto (gyvenvietės) teritorijai arba pertvarkoma į miestą (gyvenvietę), pirminiam pastatų teisiniam registravimui atlikti pateikiami šie dokumentai: išrašai iš ūkinių knygų; rajono arba apylinkių Liaudies deputatų tarybos vykdomojo komiteto pažymos; dokumentai, kuriais patvirtinama nuosavybės teisė į pastatus, išvardyti Lietuvos TSR Ministrų Tarybos 1970 m. sausio 4 d. nutarimu Nr. 2 patvirtintoje Teisinio pastatų registravimo Lietuvos TSR miestuose ir miesto tipo gyvenvietėse instrukcijoje; pažyma apie vietovės priskyrimą miesto (gyvenvietės) teritorijai; finansų skyriaus ir draudimo inspekcijos pažyma apie mokesčių sumokėjimą už einamuosius metus; pastatų techninės apskaitos bylos nuorašas.

Kaimo vietovėje sutartys apie žemės sklypo suteikimą neterminuotam naudojimui notarine tvarka sudaromos nuo 1959 m. gegužės 25 d. ir tuo remiantis pastatų teisiniam registravimui atlikti pateikiami šie dokumentai: sutartys apie žemės sklypo suteikimą neterminuotam naudojimui; kolūkio narių visuotinio (įgaliotinių) susirinkimo nutarimas, tarybinio ar kitokio valstybinio ūkio, įmonės ir organizacijos vadovo įsakymas apie žemės sklypo suteikimą; Liaudies deputatų tarybos vykdomojo komiteto sprendimas, kuriuo patvirtinamas nutarimas ar įsakymas apie žemės sklypo suteikimą; žemės sklypo situacijos planas (raudonųjų linijų planas); pastatų projektas; leidimas atlikti statybos darbus; valstybinės komisijos pastatų priėmimo naudoti aktas.

Kaisenasisteisiškai registruotas gyvenamas namas perstatomas ar nugriaunamas, pirminiam teisiniam pastatų registravimui atlikti pateikiami šie dokumentai: Liaudies deputatų tarybos vykdomojo komiteto sprendimas dėl leidimo statyti naują gyvenamąjį namą; pastato projektas; leidimas atlikti statybos darbus; valstybinės komisijos pastatų priėmimo naudoti aktas; pastatų techninės apskaitos bylos nuorašas.



12 pav. Namų valdos teisinės registracijos dokumentų bylos viršelis

Einamųjų pakitimų teisei pastatų registracijai atlikti pateikiami šie dokumentai: notariškai patvirtintos sutartys: pirkimo-pardavimo, dovanojimo, mainų su sąlyga išlaikyti iki gyvos galvos, turto padalijimo, dalių apskaičiavimo; pastatų techninės apskaitos bylos nuorašas; draugiškųjų teismų sprendimai dėl gyvenamojo namo padalijimo tarp sutuoktinių; Liaudies deputatų tarybos vykdomojo komiteto leidimas rekonstruoti pastatus, statyti priestatus, antstatus, ūkinius pastatus, garažus, šiltnamius, vasaros virtuves, dirbtuves, mansardas, rūsius, pirtis ir perplanuoti patalpas; valstybinės komisijos pastatų priėmimo naudoti aktas.

1991 m. gegužės 28 d. Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatyme Nr. I-1374 nustatyta valstybinio ir visuomeninio butų fondo pirkimo–pardavimo tvarka nuomininkams, iki 1991 m. gruodžio 31 d. pareiškusiems norą įsigyti nuosavybėn gyvenamąsias patalpas. Pagal šį įstatymą vietos savivaldybės pardavė joms priklausančius, o įmonės, įstaigos ir organizacijos – jų balanse esančius gyvenamuosius namus ar butus. Gyvenamojo namo ar buto nuomininkas ir jo šeimos nariai (taip pat ir laikinai išvykusieji) susitardavo dėl gyvenamojo namo ar buto pirkimo, kieno vardu bus sudaroma pirkimo–pardavimo sutartis ir kas taps perkamojo namo ar buto savininku (bendrasavininkiais). Toks susitarimas turėjo būti patvirtinamas notariškai. Pareiškimus gyvenamiesiems namams ar butams įsigyti asmenys pateikdavo savivaldybei pagal gyvenamąją vietą, o jei namas ar butas buvo įmonės, įstaigos ar organizacijos balanse – atitinkamai jų administracijai. Jeigu miesto ar rajono valdyba nusprendavo neatlygintinai perduoti piliečių nuosavybėn gyvenamąjį namą ar butą, techninės inventorizacijos biure buvo galima įregistruoti minėtųjų asmenų nuosavybės teises. Prieš surašant sprendimą kiekvienas gyvenamojo namo ar buto nuomininkas privalėjo pateikti Tarpmiestinio techninės inventorizavimo biuro sudarytą namų valdos ar buto techninės apskaitos bylą.

Metodiniai nurodymai galiojo iki 1996 m. birželio 17 dienos.