

Suvestinė redakcija nuo 2003-04-09 iki 2011-11-11

Konstitucinis įstatymas paskelbtas: Žin. 1996, Nr. [64-1503](#), i. k. 0961010KIST00I-1392

Nauja redakcija nuo 2003-04-09:

Nr. [IX-1381](#), 2003-03-20, Žin. 2003, Nr. 34-1418 (2003-04-09), i. k. 1031010ISTA0IX-1381

**LIETUVOS RESPUBLIKOS
KONSTITUCIJOS 47 STRAIPSNIO 3 DALIES ĮGYVENDINIMO
KONSTITUCINIS
ĮSTATYMAS**

1996 m. birželio 20 d. Nr. I-1392
Vilnius

**PIRMASIS SKIRSNIS
BENDROSIOS NUOSTATOS**

1 straipsnis. Įstatymo paskirtis

Įgyvendinant Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies nuostatas, šiame Įstatyme nustatomi:

- 1) užsienio subjektai, kuriems šiame Įstatyme nustatyta tvarka ir sąlygomis Lietuvoje gali būti leidžiama nuosavybės teise įsigyti žemę, vidaus vandenį ir miškus;
- 2) sąlygos, tvarka ir apribojimai, kurių laikydamiesi šio Įstatymo nustatyti užsienio subjektai gali įsigyti nuosavybės teise žemę, vidaus vandenį ir miškus.

2 straipsnis. Pagrindinės Įstatymo sąvokos

1. **Užsienio subjektai** – užsieniečiai ir užsienio juridiniai asmenys, taip pat kitos užsienio organizacijos, apibūdintos šio straipsnio 4 dalyje.
2. **Užsieniečiai** – užsienio valstybių piliečiai ir užsienio valstybių nuolatiniai gyventojai, taip pat Lietuvos Respublikos nuolatiniai gyventojai, neturintys Lietuvos Respublikos pilietybės.
3. **Užsienio juridinis asmuo** – užsienio valstybėje įsteigta įmonė, įstaiga ar organizacija, kuri gali savo vardu įgyti ir turėti teisių bei pareigų, būti ieškovu ar atsakovu teisme.
4. **Kitos užsienio organizacijos** – užsienio valstybėse įsteigtos organizacijos, neturinčios juridinio asmens statuso, tačiau turinčios civilinį teisnumą pagal tų valstybių įstatymus.
5. **Ūkinė veikla** – įstatymų nustatyta tvarka Lietuvoje vykdoma neterminuota ir nuolatinė pramoninė, komercinė, profesinė, amatininkų bei kita veikla, kuria siekiama pelno laikantis Lietuvos Respublikos įstatymų nustatytos tvarkos bei sąlygų.
6. **Ne žemės ūkio paskirties žemės sklypai** – žemės sklypai, pagal įstatymų nustatyta tvarka patvirtintus detaliuosius planus numatyti tam tikros paskirties veiklai reikalingiems pastatams ir įrenginiams statyti, taip pat tam tikros paskirties veiklai skirtų esamų pastatų ir

įrenginių žemės sklypai, kurie būtini tiems pastatams ir įrenginiams eksploatuoti.

7. Pastatai ir įrenginiai – užsienio subjektų steigimo dokumentuose nurodytai ūkinei veiklai Lietuvoje reikalingi pastatai ir įrenginiai, kurie susiję su žeme ir kurie negali būti perkelti nepakeitus jų paskirties ir esmės.

3 straipsnis. Užsienio subjektai, kuriems gali būti leidžiama įsigyti nuosavybės teise žemę, vidaus vandenį ir miškus

Pagal šį Įstatymą įsigyti nuosavybės teise žemę, vidaus vandenį ir miškus gali būti leidžiama užsienio subjektams, atitinkantiems Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus.

4 straipsnis. Europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinkantys užsienio subjektai

1. Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinka užsienio juridiniai asmenys, taip pat kitos užsienio organizacijos, įsteigti:

- 1) valstybėse Europos Sąjungos narėse arba valstybėse, sudariusiose Europos sutartį (Asociacijos sutartį) su Europos bendrijomis bei jų šalimis narėmis;
- 2) valstybėse Ekonominio bendradarbiavimo ir plėtros organizacijos, Šiaurės Atlanto Sutarties Organizacijos narėse bei valstybėse Europos ekonominės erdvės susitarimo dalyvėse.

2. Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinka šio straipsnio 1 dalyje nurodytų valstybių piliečiai ir šių užsienio valstybių nuolatiniai gyventojai, taip pat Lietuvos Respublikos nuolatiniai gyventojai, neturintys Lietuvos Respublikos pilietybės.

5 straipsnis. Draudimas parduoti žemę, vidaus vandenį ir miškus, kol į juos neatkurtos Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisės

1. Žemę, į kurią pagal Lietuvos Respublikos įstatymus privalo būti atkurtos Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisės, šio Įstatymo 4 straipsnyje nurodyti užsienio subjektai gali įsigyti po to, kai pagal įstatymus bus atkurtos Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisės į ją ir žemės nuosavybės teisės bus įstatymų nustatyta tvarka įregistruotos.

2. Valstybinė žemės ūkio paskirties žemė, vidaus vandenys ir miškai gali būti parduodami ar kitaip perduodami privačios nuosavybės teise šio Įstatymo 4 straipsnyje nurodytiems užsienio subjektams tik baigus atkurti nuosavybės teises bei žemės reformą toje kadastro vietovėje Žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka.

ANTRASIS SKIRSNIS

UŽSIENIO SUBJEKTŲ TEISĖ ĮSIGYTI NUOSAVYBĖS TEISĘ ŽEMĖ, VIDAUS VANDENIS IR MIŠKUS

6 straipsnis. Užsienio subjektų teisė įsigyti nuosavybės teisę žemę, vidaus vandenį ir miškus

1. Šio Įstatymo 4 straipsnyje nustatytus kriterijus atitinkantys užsienio subjektai Lietuvos Respublikoje turi teisę įsigyti nuosavybės teisę žemę, vidaus vandenį ir miškus ta pačia tvarka ir tomis pačiomis sąlygomis kaip ir Lietuvos Respublikos piliečiai bei juridiniai asmenys.

2. Šio Įstatymo 4 straipsnyje nustatytų kriterijų neatitinkantiems užsienio subjektams draudžiama įsigyti nuosavybės teisę žemę, vidaus vandenį ir miškus, tačiau šį turtą jie gali valdyti ar naudoti Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

TREČIASIS SKIRSNIS

PEREINAMOSIOS NUOSTATOS DĖL UŽSIENIO SUBJEKTŲ TEISĖS ĮSIGYTI NUOSAVYBĖS TEISĘ NE ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĘ

7 straipsnis. Užsienio subjektai, kuriems gali būti leidžiama įsigyti nuosavybės teisę ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus

1. Pagal šį skirsnį įsigyti nuosavybės teisę pastatų ir įrenginių statybai ir eksploatavimui reikalingus ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus gali būti leidžiama šio Įstatymo 4 straipsnyje nustatytus kriterijus atitinkantiems užsienio subjektams.

2. Šio Įstatymo 4 straipsnyje nustatytų kriterijų neatitinkantiems užsienio subjektams pagal šį skirsnį draudžiama įsigyti nuosavybės teisę pastatų ir įrenginių statybai ir eksploatavimui reikalingus ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus, tačiau šį turtą jiems gali būti leidžiama valdyti ar naudoti Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

8 straipsnis. Žemė, kurią gali įsigyti nuosavybės teisę šio Įstatymo 4 straipsnyje nustatytus kriterijus atitinkantys užsienio subjektai

Šio Įstatymo 4 straipsnyje nustatytus kriterijus atitinkantys užsienio subjektai, laikydamiesi šio skirsnio nustatytos tvarkos ir sąlygų, gali įsigyti nuosavybės teisę steigimo dokumentuose nurodytai veiklai skirtų esamų pastatų ir įrenginių eksploatavimui reikalingus ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus, taip pat žemės sklypus tokiems pastatams ir įrenginiams statyti ir eksploatuoti, išskyrus šio Įstatymo 9 straipsnyje nurodytą žemę.

9 straipsnis. Žemė, kurios šio Įstatymo nustatyti užsienio subjektai negali įsigyti

Užsienio subjektai negali įsigyti nuosavybės teise šios žemės:

- 1) išimtinė nuosavybės teise Lietuvos Respublikai priklausančių objektų žemės;
- 2) valstybinių parkų, rezervatų, draustinių, biosferos stebėsenos (monitoringo) teritorijų žemės;
- 3) žemės ūkio paskirties žemės;
- 4) miškų ūkio paskirties žemės, išskyrus ūkinei veiklai skirtiems pastatams ir įrenginiams eksploatuoti reikalingus sklypus, numatytus patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose;
- 5) rekreacinių ir apsauginių miškų, upių, kitų didesnių kaip 1 ha vandens telkinių ir jų pakrančių apsaugos juostų žemės;
- 6) kurortų, viešosios paskirties rekreacijos ir poilsio teritorijų, paskirų viešojo naudojimo poilsio objektų žemės;
- 7) valstybės saugomų gamtos, istorijos, archeologijos ir kitų kultūros objektų bei jų apsaugos teritorijų žemės;
- 8) teritorijų, pagal jų planavimo dokumentus rezervuotų viešojo naudojimo keliams ir inžinerinėms komunikacijoms, miestų ar kitų vietovių viešojo naudojimo infrastruktūros objektams ir kitiems bendriems visuomenės poreikiams, žemės;
- 9) viešojo naudojimo kelių, geležinkelių, oro, jūrų ar upių uostų, magistralinių vamzdynų ir kitų viešojo naudojimo inžinerinių komunikacijų žemės bei jiems eksploatuoti reikalingos žemės;
- 10) įstatymų nustatyta tvarka laisvosios ekonominės zonos teritorijai skirtos žemės;
- 11) teritorijų, kuriose aptikta naudingųjų iškasenų ir kitų gamtos turtų, žemės, išskyrus žemės sklypus, kurie pagal teritorijų planavimo dokumentus tiesiogiai skirti šių išteklių gavybai ar eksploatavimui reikalingiems pastatams ir įrenginiams statyti;
- 12) Kuršių nerijos žemės, Baltijos jūros ir Kuršių marių pakrantės 7 km pločio ruožo žemės, išskyrus kurorto statuso neturinčių miestų žemę;
- 13) pasienio ruožams priskirtos žemės;
- 14) teritorijų, skirtų ar rezervuotų krašto apsaugos reikmėms, žemės, taip pat teritorijų, kuriose žemės įsigijimas įstatymų ar Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų apribotas saugumo motyvais, žemės.

10 straipsnis. Įsigyjamo žemės sklypo dydžio nustatymas

Žemės sklypo, būtino ūkinei veiklai skirtiems pastatams ir įrenginiams eksploatuoti pagal jų tiesioginius funkcinius reikalavimus, įskaitant šių pastatų neatskiriamausiems įrenginiams būtiną žemę, dydis nustatomas pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgaliosios institucijos patvirtintą žemės sklypo ir jame esančių pastatų ir įrenginių planą, sudarytą laikantis Lietuvos Respublikos

ar jos pripažintų projektavimo normų ir techninių sąlygų bei racionalaus žemės naudojimo reikalavimų.

11 straipsnis. Leidimų įsigyti žemės sklypą išdavimo tvarka

1. Šio Įstatymo 4 straipsnyje nustatytus kriterijus atitinkantys užsienio subjektai, norėdami įsigyti ne žemės ūkio paskirties žemės sklypą, raštu prašo Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos leidimo.

2. Kartu su prašymu pageidaujantis nuosavybės teise įsigyti žemės sklypą užsienio subjektai turi pateikti Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos nustatytus dokumentus. Prašydami leidimo įsigyti žemės sklypą ūkinei veiklai reikalingiems pastatams ar įrenginiams statyti, investuojantys užsienio subjektai taip pat privalo pateikti būtinus duomenis apie investuojamą kapitalą, konkrečius investicijos ir steigimo dokumentuose nurodytos ūkinės veiklos Lietuvoje planus, kuriamas darbo vietas, ekologinio saugumo garantijas.

3. Užsienio subjektas, kuris prašo leidimo įsigyti žemės sklypą investicijai, susijusiai su pastatų ir įrenginių statyba, privalo raštu įsipareigoti Lietuvos Respublikos Vyriausybei arba jos įgaliotai institucijai iki tam tikro termino baigti pastatus ir įrenginius statyti ir pradėti steigimo dokumentuose numatytą ūkinę veiklą.

4. Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas prašančiam leidimo įsigyti žemės sklypą užsienio subjektui privalo išduoti su pageidaujamu žemės sklypu susijusius reikalingus dokumentus.

5. Lietuvos Respublikos Vyriausybė arba jos įgaliota institucija nustato prašymo formą, kokius dokumentus ir informaciją privaloma pateikti, prašymų pateikimo, nagrinėjimo ir leidimų išdavimo procedūras.

6. Gavusi prašymą leisti įsigyti nuosavybės teise žemės sklypą, Lietuvos Respublikos Vyriausybė arba jos įgaliota institucija jį išnagrinėja ir, nustačiusi, kad norintis tą sklypą įsigyti užsienio subjektas ir žemės sklypas atitinka šio Įstatymo sąlygas, priima sprendimą dėl leidimo išdavimo.

7. Leidimas įsigyti nuosavybės teise žemės sklypą gali būti neišduotas, jeigu prašomai veiklai yra įstatymų ar kitų teisės aktų nustatytų apribojimų ar draudimų.

8. Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos atsisakymas išduoti leidimą įsigyti nuosavybės teise žemės sklypą įstatymų nustatyta tvarka gali būti skundžiamas teismui.

12 straipsnis. Šio Įstatymo įgyvendinimo priežiūra

Lietuvos Respublikos Seimas, laikydamasis frakcijų proporcinio atstovavimo principo, sudaro nuolatinę Seimo komisiją šio Įstatymo įgyvendinimui prižiūrėti ir nustato jos įgaliojimus.

13 straipsnis. Žemės sklypų įsigijimo nuosavybės teise būdai

Gavę leidimą įsigyti nuosavybės teise žemės sklypą, užsienio subjektai gali įsigyti:

1) Lietuvos Respublikos piliečiams, juridiniams asmenims, išskyrus valstybę ir savivaldybes, taip pat kitiems užsienio subjektams nuosavybės teise priklausančią žemę:

- a) pirkimo būdu;
- b) mainų būdu;
- c) kitais būdais, kurie neprieštarauja šio Įstatymo nustatytoms sąlygoms;

2) Lietuvos valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančią žemę:

- a) viešojo pirkimo būdu;
- b) pirkimo būdu – kai pastatai ir įrenginiai jau priklauso šio Įstatymo sąlygas atitinkančiam užsienio subjektui, o žemę jis nuomoja iš valstybės ar savivaldybių.

14 straipsnis. Žemės sklypų perleidimo sandoriai

1. Žemės sklypo įsigijimo nuosavybės teise sandoris, nesvarbu, koku būdu žemės sklypas įsigytas, turi būti notariškai patvirtintas ir įregistruotas įstatymų nustatyta tvarka. Notaras sandorį gali tvirtinti tik po to, kai jam yra pateikiamas šio Įstatymo nustatyta tvarka išduotas leidimas įsigyti nuosavybės teise žemės sklypą.

2. Negali būti sudarytas ir negalioja joks sandoris, pagal kurį žemės sklypą kartu su pastatais ir įrenginiais nuosavybės teise įsigyja užsienio subjektas, neatitinkantis šio Įstatymo nustatytų sąlygų.

15 straipsnis. Žemės įsigijimo sandorių pripažinimas negaliojančiais

Leidimas įsigyti nuosavybės teise žemės sklypą, išduotas remiantis pateiktais neteisingais duomenimis arba nesilaikant įstatymų nustatytos tvarkos ir sąlygų, ir jo pagrindu sudarytas sandoris gali būti teismo tvarka pripažinti negaliojančiais.

KETVIRTASIS SKIRSNIS BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

16 straipsnis. Šis Įstatymas ir tarptautinės sutartys

1. Šio Įstatymo 4 straipsnyje nustatytus kriterijus atitinkančių užsienio subjektų teisė įsigyti žemės sklypus Lietuvoje yra preferencija, skirta Lietuvos pasirinktai europinei ir

transatlantinei integracijai į valstybių sąjungas ir organizacijas bei Europos sutarties, steigiančios Europos bendrijų bei jų šalių narių ir Lietuvos Respublikos asociaciją, nuostatoms įgyvendinti. Ši preferencija taikoma abipusiškumo pagrindais, kai Lietuvos kilmės subjektams užsienio šalyje suteikiamos ne mažesnės teisės.

2. Negali būti sudaroma Lietuvos Respublikos tarptautinė sutartis, kuri nustatytų teisę įsigyti žemės sklypus nuosavybės teise šio Įstatymo 4 straipsnyje nustatytų kriterijų neatitinkantiems užsienio subjektams.

3. Jokia Lietuvos Respublikos tarptautinė sutartis, sudaryta iki šio Įstatymo įsigaliojimo, išskyrus šio straipsnio 1 dalyje nurodytąją, negali būti aiškinama kaip suteikianti pagrindą gauti leidimą įsigyti nuosavybės teise žemės sklypą šio Įstatymo 4 straipsnyje nustatytų kriterijų neatitinkantiems užsienio subjektams.

17 straipsnis. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo galiojimas ir taikymas

1. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo trečiasis skirsnis galioja iki Lietuvos Respublikos įstojimo į Europos Sąjungą dienos. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinio įstatymo antrasis skirsnis įsigalioja nuo Lietuvos Respublikos įstojimo į Europos Sąjungą dienos, išskyrus šio straipsnio 2 dalyje nustatytą išimtį dėl žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės įsigijimo.

2. Šio Įstatymo 4 straipsnyje nustatytus kriterijus atitinkantys užsienio subjektai, išskyrus tuos užsieniečius, kurie ne mažiau kaip 3 metus Lietuvoje nuolat gyveno ir vertėsi žemės ūkio veikla, ir užsienio juridinius asmenis bei kitas užsienio organizacijas, įsteigusius Lietuvoje atstovybes ar filialus, negali įsigyti žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės iki Lietuvos Respublikos stojimo į Europos Sąjungą sutartyje apibrėžto 7 metų pereinamojo laikotarpio pabaigos.

3. Nuo tos dienos, kurią Lietuvos Respublika taps Europos Sąjungos nare, galios tik tos šio Įstatymo nuostatos, kurios neprieštaraus Lietuvos Respublikos stojimo į Europos Sąjungą sutarčiai.

Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.

RESPUBLIKOS PREZIDENTAS

ALGIRDAS BRAZAUSKAS

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas

Nr. [IX-1381](#), 2003-03-20, Žin., 2003, Nr. 34-1418 (2003-04-09), i. k. 1031010ISTA0IX-1381

Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antrojoje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymo pakeitimo įstatymas