

**LIETUVOS RESPUBLIKOS**  
**Ž E M Ė S**  
**ĮSTATYMAS**

1994 m. balandžio 26 d. Nr.I-446  
Vilnius

**I. BENDRIEJI NUOSTATAI**

1 straipsnis. Įstatymo paskirtis

Šis įstatymas nustato žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykius Lietuvos Respublikoje.

Žemės santykiai reguliuojami taip, kad būtų sudarytos sąlygos gyventojų poreikių tenkinimui, visų ūkio šakų racionaliam teritoriniam išdėstymui ir plėtojimui, gamtinės aplinkos išsaugojimui ir gerinimui, racionaliam žemės naudojimui, žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teisės apsaugai.

2 straipsnis. Pagrindinės sąvokos

Šiame įstatyme:

žemė - svarbiausia gamtinės aplinkos dalis, apimanti Lietuvos Respublikos teritorijoje esančius sausumos, vandens ir miško plotus, apibūdinama gamtinėmis ir ūkinėmis charakteristikomis. Žmogaus veikloje žemė yra nekilnojamas turtas, pagrindinė priemonė žemės ir miškų ūkyje ir teritorinė bazė kitoms ūkio šakoms plėtoti, gyvenamųjų vietovių, infrastruktūros sistemos elementams išdėstyti. Žemės santykių reguliavimo objektas yra visa Lietuvos Respublikos teritorija, įskaitant racionaliam žemės naudojimui reikalingus žemės paviršiaus, oro erdvės sluoksnius, vidaus ir teritorinius vandenis;

žemės sklypas - teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas ir pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį;

žemėnauda - žemės sklypas arba bendra ūkine veikla susieti du ir daugiau žemės sklypų, nustatyta tvarka įteisinti naudotis fiziniam arba juridiniam asmeniui;

žemės valda (žemėvalda) - privatinės arba valstybinės nuosavybės teise valdomas žemės sklypas arba žemėnauda;

žemės naudmenos - žemės plotai, nuo kitų plotų besiskiriantys jiems būdingomis gamtinėmis savybėmis arba ūkinio naudojimo ypatumais;

žemės ūkio naudmenos - žemės naudmenos (ariamoji žemė, sodai, pievos, ganyklos), naudojamos arba tinkamos naudoti be papildomų gerinimo priemonių žemės ūkio produkcijai auginti;

žemės naudotojas - neišnuomotos privačios žemės savininkas arba fizinis ar juridinis asmuo, kuriam nustatyta tvarka išnuomota ar suteikta naudotis valstybinė žemė arba išnuomota privati žemė;

žemės servitutai - žemės savininko ar valstybinės žemės naudotojo prievolė įstatymų nustatyta tvarka leisti kitiems asmenims ribotai naudotis žemės sklypo dalimi;

valstybinis žemės kadastras - Lietuvos valstybinio kadastro dalis, apimanti visumą žinių apie žemės kiekį, sudėtį, vertę, ūkinio naudojimo būklę ir teisinę priklausomybę;

valstybinė žemėtvarka - visuma priemonių, skirtų Lietuvos Respublikos žemės fondo valstybiniam valdymui ir žemės santykių reguliavimui, kurios laiduoja: 1) teises ir organizacines sąlygas visuomenei naudingai ir bendrai tautos gerovei reikalingai ūkinei veiklai naudoti žemę, su ja susijusius ūkinius ir infrastruktūros objektus bei kitus gamtos išteklius; 2) valstybės ir jos piliečių žemės nuosavybės ir naudojimo teisių apsaugą;

žemės paėmimas visuomenės poreikiams - įstatymų nustatyta tvarka žemės išpirkimas iš žemės savininkų arba valstybinės žemės naudojimo teisės bei valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimas,

Lietuvos Respublikos Vyriausybei arba apskričių viršininkams nustačius, jog ši žemė yra būtina visuomenės poreikiams;

žemės ūkio įmonė - įmonė, kurios pagrindinė veikla yra prekinės žemės ūkio produkcijos gamyba ir paslaugos žemės ūkiui ir kuri šiai veiklai naudoja žemės ūkio naudmenas;

ūkininkas - asmuo, besiverčiantis prekiene žemės ūkio produkcijos gamyba ir naudojantis šiai veiklai žemės ūkio paskirties žemę.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [VIII-315](#), 97.06.26, *Žin.*, 1997, Nr. 66-1598 (97.07.11)

### 3 straipsnis. Žemės nuosavybė

Žemės nuosavybė - tai žemės savininko teisė valdyti jam priklausančią žemę, ja naudotis ir disponuoti. Įgyvendindamas savo teises, žemės savininkas neturi pažeisti Lietuvos Respublikos Konstitucijos ir įstatymų, kitų asmenų teisių ir laisvių.

Visa žemė Lietuvos Respublikoje nuosavybės teise priklauso tik Lietuvos Respublikos piliečiams ir valstybei.

Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antrojoje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybėn subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio įstatymo (toliau - Konstitucinis įstatymas) nustatytiems nacionaliniams ir užsienio subjektams leidžiama įsigyti nuosavybėn ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus, reikalingus jų tiesioginei veiklai skirtiems pastatams ir įrenginiams statyti bei eksploatuoti. Tokių sklypų įsigijimo nuosavybėn tvarką, sąlygas ir apribojimus nustato Konstitucinis įstatymas ir Savivaldybių funkcijoms vykdyti reikalingų žemės sklypų įsigijimo ir perleidimo įstatymas.

Įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis žemė gali priklausyti nuosavybės teise užsienio valstybėms - jų diplomatinėms ir konsulinėms įstaigoms įkurti.

Žemė bendrosios nuosavybės teise šiame įstatyme numatytais atvejais gali priklausyti keliems piliečiams arba piliečiams ir valstybei.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, *Žin.*, 2000, Nr. 42-1191 (00.05.24)

### 4 straipsnis. Išimtinė valstybės nuosavybės teisė į tam tikrą žemę

Lietuvos Respublikai išimtinės nuosavybės teise priklauso žemė, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka priskirta:

- 1) valstybinės reikšmės keliams ir bendrojo naudojimo geležinkeliams;
- 2) Kuršių nerijos nacionaliniam parkui;
- 3) valstybinės reikšmės miškams;
- 4) valstybinės reikšmės istorijos, archeologijos ir kultūros objektams. Tokių objektų sąrašą tvirtina Lietuvos Respublikos Seimas;
- 5) valstybinės reikšmės vidaus vandenims;
- 6) teritorinės jūros kontinentiniam šelfui.

Lietuvos Respublikai išimtinės nuosavybės teise priklausančios žemės įsigyti privatinėn nuosavybėn negalima. Jos naudojimo sąlygas nustato įstatymai ir poįstatyminiai aktai.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-1540](#), 96.09.24, *Žin.*, 1996, Nr. 100-2262 (96.10.16)

### 5 straipsnis. Lietuvos Respublikos žemės fondas

Visa Lietuvos Respublikos teritorijoje esanti žemė sudaro Lietuvos Respublikos žemės fondą.

Lietuvos Respublikos žemės fondas naudojamas atsižvelgiant į visuomenės interesus bei aplinkos apsaugos reikalavimus, laikantis:

- 1) įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų;

2) pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, veiklos apribojimų, žemės servitutų ir teritorijos tvarkymo reikalavimų, kuriuos nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka parengti žemėtvarkos projektai bei kiti teritorinio planavimo dokumentai.

Pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį Lietuvos Respublikos žemės fondą sudaro:

- 1) žemės ūkio paskirties žemė;
- 2) miškų ūkio paskirties žemė;
- 3) konservacinės paskirties žemė;
- 4) kitos paskirties žemė.

Nesuteikta naudotis ir neišnuomota valstybinė žemė sudaro laisvos valstybinės žemės fondą.

Žemė, kurią užima neprivatizuoti vandenys, sudaro valstybinio vandenių fondo žemę.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

## 6 straipsnis. Valstybinės žemės valdymo teisė

Įstatymais ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais valstybinės žemės valdymo teisė suteikiama valstybės institucijoms, savivaldybėms, miškų urėdijoms, valstybinių parkų administracijoms. Valstybės institucijos, miškų urėdijos, valstybinių parkų administracijos turi teisę neviršydamos suteiktų įgaliojimų naudoti žemę, teikti apskrities viršininkui siūlymus ją išnuomoti kitiems fiziniams ir juridiniams asmenims.

Kitą valstybinę žemę, nesuteiktą valdyti pirmojoje dalyje išvardytiems subjektams, apskrities teritorijoje valdo apskrities viršininkas.

Žemės sklypai savivaldybėms perduodami valdyti patikėjimo teise šioms reikmėms:

- 1) viešosios paskirties rekreacijai ir poilsiui;
- 2) viešojo naudojimo poilsio objektams;
- 3) miestų, miestelių bei kitų gyvenamųjų vietovių gatvėms ir vietiniams keliams;
- 4) bendro naudojimo inžinerinėms komunikacijoms bei šių komunikacijų eksploatacijai;
- 5) gyvenamųjų namų statybai;
- 6) komercinei-ūkinei veiklai.

Žemės sklypai savivaldybėms perduodami pagal nustatyta tvarka parengtus ir patvirtintus teritorijų bendruosius planus per 6 mėnesius nuo savivaldybės paraiškos pateikimo Vyriausybės nustatyta tvarka.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [VIII-315](#), 97.06.26, *Žin.*, 1997, Nr. 66-1598 (97.07.11)

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, *Žin.*, 2000, Nr. 42-1191 (00.05.24)

## 7 straipsnis. Žemės savininkų teisės

Žemės savininkas turi teisę:

1) parduoti, palikti testamentu, dovanoti, įkeisti, mainyti, išnuomoti žemę arba jos dalį, leisti laikinai ja naudotis kitiems fiziniams ir juridiniams asmenims, laikydamasis įstatymų nustatytos tvarkos;

2) užsiimti bei leisti kitiems asmenims žemės sklype užsiimti įstatymų nedraudžiama ūkine veikla;

3) nustatyti savo žemės sklype žemės servitutus;

4) įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka gavęs leidimą, pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį;

5) reikalauti panaikinti arba pakeisti žemės naudojimui, žemės teritoriniam tvarkymui ar veiklai nustatytas sąlygas ir apribojimus, žemės servitutus;

6) kreiptis į teismą arba valstybinę žemės naudojimo kontrolę vykdančią instituciją dėl žemės nuosavybės teisių pažeidimo, gauti kompensaciją už jo veiklai ar turtui šiuo pažeidimu padarytus nuostolius;

7) naudoti privataus žemės sklypo teritoriją ūkinei ir kitai veiklai, nepažeisdamas nustatytos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, veiklos

apribojimų ir žemės servitutų: statyti pastatus ir įrenginius, melioruoti žemę, tiesti kelius, sodinti želdinius ir mišką, rengti tvenkinius ir infrastruktūros objektus, tiesti komunikacijas;

8) naudoti savo ūkio reikalams (ne pardavimui) žemės sklype esančias naudingąsias žemės gelmių savybes, požeminį ir paviršinį vandenį, naudingąsias iškasenas (išskyrus gintarą, naftą, dujas, kvarcinį smėlį, kurių naudojimą, pardavimą ir nuomą nustato kiti įstatymai ir norminiai aktai), laikydamasis įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytų jų eksploatavimo ir apsaugos reikalavimų. Žemės savininkas savo sklype esančias naudingąsias iškasenas gali eksploatuoti ne savo ūkio reikalams tik gavęs tam leidimą Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka;

9) disponuoti savo žemės sklype išauginta produkcija ir iš šio žemės sklypo gautomis pajamomis.

Šios žemės savininkų teisės gali būti apribotos tik įstatymų nustatyta tvarka.

## 8 straipsnis. Žemės naudotojų teisės

Privačios ir valstybinės žemės nuomininkai ir fiziniai bei juridiniai asmenys, kuriems Lietuvos Respublikos Vyriausybė arba jos įgaliotos institucijos suteikė teisę naudotis žeme, turi teisę:

1) naudoti žemės sklypo teritoriją savo ūkinei ir kitai veiklai, nepažeisdami nustatytos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, veiklos apribojimų, žemės servitutų bei žemės nuomos sutartyje arba valstybinės žemės suteikimo naudotis dokumentuose nustatytų sąlygų;

2) naudoti savo ūkio reikalams (ne pardavimui) žemės sklype esančias naudingąsias žemės gelmių savybes, požeminį ir paviršinį vandenį, naudingąsias iškasenas (išskyrus gintarą, naftą, dujas, kvarcinį smėlį), jeigu žemės nuomos sutartyje arba valstybinės žemės suteikimo naudotis dokumentuose nėra numatyta kitaip, laikydamiesi įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytų jų eksploatavimo ir apsaugos reikalavimų;

3) disponuoti žemės sklype išauginta produkcija ir iš šio žemės sklypo gautomis pajamomis, jei žemės nuomos sutartyje nenumatyta kitaip.

*Straipsnio pakeitimai:*

*Nr. [L-939](#), 95.06.13, Žin., 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)*

## 9 straipsnis. Žemės naudotojų pareigos

Žemės naudotojai privalo:

1) naudoti žemę pagal pagrindinę tikslinę jos naudojimo paskirtį;

2) laikytis žemės sklypui nustatytų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, teritorinio planavimo dokumentuose apibrėžtų statybas ir kitą veiklą ribojančių sąlygų, žemės servitutų, valstybinės žemės suteikimo naudotis dokumentuose nustatytų arba žemės nuomos sutartyje numatytų kitų žemės naudojimo sąlygų;

3) racionaliai naudoti ir tausoti žemės ūkio ir rekreacines naudmenas, mišką, vandenį, leistas eksploatuoti naudingąsias iškasenas ir kitus gamtos išteklius bei kraštovaizdžio savybes;

4) įgyvendinti įstatymuose ir poįstatyminiuose aktuose numatytas priemones žemės, miško ir vandenų apsaugai nuo užteršimo, žemės ūkio naudmenų dirvožemių apsaugai nuo erozijos ir nualinimo, aplinkos apsaugai, kad neblogėtų ekologinė būklė;

5) laikytis melioracijos įrenginių ir kelių priežiūros bei eksploatavimo, miškų tvarkymo, apsaugos, naudojimo ir atkūrimo reikalavimų;

6) vykdant statybas ir eksploatuojant naudingąsias iškasenas, laikytis įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytų reikalavimų, kad būtų išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis ir rekultivuotos pažeistos žemės;

7) savo naudojamuose žemės sklypuose vykdydami ūkinę ir kitą veiklą, nepažeisti gretimų žemės naudotojų ir gyventojų interesų;

8) leisti vykdyti žemės ir jos gelmių tyrimus ir matavimus, šalims suderinus tyrimų trukmę, sklypų ribas, darbų atlikimo laiką ir nuostolių kompensaciją, nenaikinti ir nežaloti užkonservuotų gėžinių ir mokslo tikslams naudojamų įrenginių;

9) leisti statyti geodezinius, geofizinius ženklus pastatuose, statiniuose ir žemėje bei juos saugoti;

10) užtikrinti gyventojų teisę prieiti prie paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostomis.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, *Žin.*, 2000, Nr.42-1191 (00.05.24)

#### 10 straipsnis. Specialiosios žemės, miško ir vandens telkinių naudojimo sąlygos

Specialiąsias žemės, miško ir vandens telkinių naudojimo sąlygas sudaro įstatymų nustatyti bendrieji žemės, miško ir vandens telkinių naudojimo tam tikrose teritorijose apribojimai, sąlygos ir reikalavimai.

Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas konkrečiam žemės sklypui pagal teritorijų planavimo dokumentus bei konkrečiam vandens telkiniui nustato apskrities viršininkas; žemės sklypams, kurių valdymo teisė suteikta vietos savivaldos institucijoms, - savivaldybės valdyba, o jeigu ji nesudaroma, - meras. Nustatytos specialiosios žemės, miško ir vandens telkinio naudojimo sąlygos konkrečiam žemės, miško sklypui ir vandens telkiniui taikomos nuo sklypų ir vandens telkinių įregistravimo Nekilnojamojo turto registre.

Žemės sklypai perleidžiami, išnuomojami ir perduodami naudotis laikantis nustatytų specialiųjų žemės, miško ir vandens telkinių naudojimo sąlygų.

Žemės savininkai ir naudotojai, nesilaikantys nustatytų specialiųjų žemės, miško ir vandens telkinių naudojimo sąlygų, traukiami atsakomybėn įstatymų nustatyta tvarka ir privalo atlyginti kitiems asmenims, savivaldybėms ar valstybei už padarytą žalą.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, *Žin.*, 2000, Nr.42-1191 (00.05.24)

#### 11 straipsnis. Žemės servitutai

Žemės servitutai nustatomi:

- 1) įstatymų;
- 2) Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar apskrities viršininko sprendimu, atsižvelgiant į visuomenės poreikius;
- 3) žemės savininkų ir fizinių bei juridinių asmenų tarpusavio susitarimu, sudarant rašytinę sutartį. Sutartys, kuriomis nustatyta privačios žemės savininko prievolė leisti naudotis jam nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo dalimi kitiems asmenims, tvirtinamos notariškai.

Žemės servitutai, išskyrus nustatytus įstatymų, įregistruojami Nekilnojamojo turto registre.

Žemės savininkams ir kitiems naudotojams už nuostolius dėl nustatytų servitutų (išskyrus privačios žemės savininkams dėl servitutų, nustatytų pagal šio straipsnio pirmosios dalies 3 punktą) gali būti atlyginama Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka suinteresuotų asmenų ar valstybės lėšomis. Privačios žemės savininkams už nuostolius dėl žemės savininkų ir fizinių bei juridinių asmenų tarpusavio susitarimu nustatytų servitutų gali būti atlyginama šalių susitarimu suinteresuotų asmenų lėšomis.

Šio straipsnio pirmosios dalies 1 ir 2 punktuose nurodyta tvarka nustatyti ir įregistruoti žemės servitutai kartu su žemės sklypo nuosavybės bei naudojimo teisės perleidimu pereina kitiems asmenims.

Žemės servitutai panaikinami šia tvarka:

- 1) nustatyti įstatymų - įstatymu;
- 2) nustatyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba apskrities viršininko sprendimais - šių institucijų sprendimais;
- 3) nustatyti žemės savininkų ir fizinių bei juridinių asmenų tarpusavio susitarimu - šalių susitarimu arba teismo sprendimu.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [I-1540](#), 96.09.24, *Žin.*, 1996, Nr. 100-2262 (96.10.16)

Nr. [VIII-315](#), 97.06.26, *Žin.*, 1997, Nr.66-1598 (97.07.11)

#### 12 straipsnis. Žemės sklypų registravimas

Žemės sklypai ir teisės į juos registruojami Nekilnojamojo turto registre Nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [L-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [L-1540](#), 96.09.24, *Žin.*, 1996, Nr. 100-2262 (96.10.16)

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, *Žin.*, 2000, Nr.42-1191 (00.05.24)

## II. ŽEMĖS SANDORIAI

### 13 straipsnis. Žemės sandoriai

Žemės sandoriai yra fizinių ir juridinių asmenų veiksmai, kuriais siekiama sukurti, pakeisti ar panaikinti žemės nuosavybės, valdymo ar naudojimo teises ir su tuo susijusias prievoles.

Žemės sandoriams taikomos šio įstatymo, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso ir kitų įstatymų teisės normos. Esant įstatymų kolizijai, taikomos šio įstatymo normos.

### 14 straipsnis. Žemės sandorių forma

Žemės sandoriai sudaromi raštu. Privačios žemės sandoriai (išskyrus žemės nuomos ir panaudos) turi būti patvirtinti notariškai. Privaloma bet kurio žemės sandorio dalis - žemės sklypo (sandorio objekto) planas, patvirtintas valstybinės žemėtvarkos tarnybos.

Visi žemės sandoriai per tris mėnesius užregistruojami Nekilnojamojo turto registre įstatymų nustatyta tvarka.

Piliečiai, nustatyta tvarka neįregistravę įsigyto žemės sklypo, neturi teisės juo disponuoti.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [L-1540](#), 96.09.24, *Žin.*, 1996, Nr. 100-2262 (96.10.16)

### 15 straipsnis. Žemės sandorių objektas ir rūšys

Žemės sandorio objektas yra nustatyta tvarka Nekilnojamojo turto registre įregistruotas žemės sklypas arba tokio žemės sklypo dalis bendrojoje nuosavybėje.

Įstatymų nustatyta tvarka gali būti sudaromi šie žemės sandoriai:

1) valstybinės žemės sklypų pardavimas privačion nuosavybėn, perleidimas privačion nuosavybėn neatlygintinai, mainai į privačią žemę, nuoma, panauda, susitarimai dėl servitutų;

2) privačios žemės sklypų pirkimas ir pardavimas, dovanojimas, mainai, nuoma, panauda, įkeitimas, susitarimai dėl servitutų.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [L-1540](#), 96.09.24, *Žin.*, 1996, Nr. 100-2262 (96.10.16)

### 16 straipsnis. Žemės perleidimo sutarties turinys ir sąlygos

Žemės perleidimo sutartyse turi būti nurodoma:

1) sutarties šalys (vardai, pavardės, juridinio asmens pavadinimas, adresai, asmens kodai);  
2) žemės sandorio objektas ir pagrindiniai žemės kadastro duomenys, apibūdinantys perleidžiamą žemės sklypą;

3) įrašai, rodantys žemės savininko valią perleisti sutartyje nurodytą žemės sklypą;

4) perleidžiamo žemės sklypo kaina (vertė);

5) parduodant žemę išsimokėtinai - mokėjimo terminai;

6) perleidžiamam žemės sklypui nustatyti žemės servitutai, žemės naudojimo sąlygos ir kiti apribojimai.

Žemės perleidimo sutartyje gali būti nustatytos šios perleisto žemės sklypo valdymą ir disponavimą ribojančios sąlygos:

1) išlaikyti iki gyvos galvos (sutarties galiojimo metu negalima perleisti žemės trečiajam asmeniui);

2) nekeisti pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties iki žemės perleidėjo gyvos galvos, bet ne ilgiau kaip 10 metų;

3) neperleisti žemės trečiajam asmeniui iki žemės perleidėjo gyvos galvos, bet ne ilgiau kaip 10 metų, su žemės perleidėjo teise per šį laiką atpirkti žemę už sutartyje fiksuotą kainą.

Tais atvejais, kai žemės savininkas perleidžia dalį žemės sklypo, prieš sudarant perleidimo sutartį ši dalis turi būti atidalyta iš bendro sklypo ir įregistruota kaip atskiras žemės sklypas Nekilnojamojo turto registre. Atidalijamas žemės sklypas formuojamas laikantis šio įstatymo 18 straipsnio reikalavimų.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-1540](#), 96.09.24, Žin., 1996, Nr. 100-2262 (96.10.16)

#### 17 straipsnis. Privачios žemės nuosavybės teisė

Lietuvos Respublikos piliečiams priklauso žemė:

1) susigrąžinta arba gauta nuosavybėn neatlygintinai pagal Lietuvos Respublikos įstatymą „Dėl piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų“ ir Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą bei kitus įstatymus;

2) įsigyta iš valstybės pagal Žemės reformos įstatymą bei šį įstatymą;

3) įsigyta iš kitų piliečių įstatymų nustatyta tvarka pagal žemės perleidimo sutartis, taip pat paveldėta pagal įstatymą arba testamentą.

Žemės savininkų teises saugo ir gina valstybė. Privati žemė iš savininkų gali būti paimama tik šio įstatymo ir kitų įstatymų nustatyta tvarka visuomenės poreikiams (teisingai atlyginant) ir šio įstatymo 33 straipsnyje numatytais atvejais.

Kartu su įsigyjama žeme piliečiams nuosavybės teise pereina žemės sklype esantys vandenys ir miškas, medžių ir krūmų želdiniai, daugiamečiai sodiniai, privачios žemės savininkui nuosavybės teise priklausantys melioracijos įrenginiai.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, Žin., 2000, Nr. 42-1191 (00.05.24)

#### 18 straipsnis. Privачios žemės perleidimo ir padalijimo sąlygos

Privачios žemės sklypas gali būti perleistas kitiems piliečiams, jeigu jie perima savininkui nustatytas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, veiklos apribojimus ir žemės servitutus.

Jeigu perleidžiamuose žemės sklypuose savininkas pasilieka nuosavybe pastatus, įrenginius ar kitą nekilnojamąjį turtą, jam nustatomos servituto teisės perleistuose žemės sklypuose (privažiuoti prie nuosavybės teise priklausančių objektų, tiekti elektrą, vandenį, tiesti komunikacijas ir kt.).

Privati žemė perleidžiama šalių tarpusavio susitarimu. Perleidžiant privачią žemę valstybės nuosavybėn, valstybei atstovauja apskrities viršininkas.

Piliečiai turi pirmumo teisę pirkti pardavėjo nustatyta kaina žemę, kurią užima nuosavybės teise jiems priklausantys pastatai ir įrenginiai, taip pat žemę, reikalingą šių objektų aptarnavimui.

Parduodant privatine nuosavybe esančią žemę nacionaliniuose ir regioniniuose parkuose, pirmumą ją pirkti tomis pačiomis sąlygomis pardavėjo ir pirkėjo sutarta kaina turi valstybė.

Parduodant privatinės nuosavybės žemę miestuose, miesto tipo ir kaimo gyvenvietėse, pirmumą ją pirkti tomis pačiomis sąlygomis pardavėjo ir pirkėjo sutarta kaina turi valstybė miesto ūkio, bendroms gyventojų reikmėms, visuomeninei statybai bei rekreacijai, jeigu ši žemė pagal teritorinio planavimo dokumentus numatyta priskirti šioms reikmėms.

Ūkinei-komercinei veiklai žemę gali įsigyti piliečiai, turintys įstatymo nustatyta tvarka įregistruotą leidimą užsiimti šia veikla.

Bankrutavusio žemės savininko žemė parduodama ir įsigyjama įstatymų nustatyta tvarka rinkos kaina.

Privачios žemės ūkio paskirties žemės ir miško sklypai gali būti padalijami arba atskiriamos jų dalys žemės perleidimui ar išnuomojimui tik suderinus su žemėtvarkos projektu arba kitu nustatyta tvarka patvirtintu teritorinio planavimo dokumentu.

Privačios žemės sklypas gali būti skaidomas į du ar daugiau sklypų, numatytų naudoti gyvenamajai, visuomeninei ir ūkinei - komercinei statybai, tik jeigu ši statyba nustatyta teritorinio planavimo dokumentuose ir išlaikomas nustatytas sklypo dydis bei užstatymo tankumas ir pobūdis.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, *Žin.*, 2000, Nr.42-1191 (00.05.24)

#### 19 straipsnis. Privačios žemės paveldėjimas

Privati žemė paveldima pagal įstatymą ir pagal testamentą šiame įstatyme ir Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse nustatyta tvarka.

Paveldėtos žemės sklypas per tris mėnesius nuo paveldėjimo teisės liudijimo išdavimo dienos turi būti įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Jeigu vieną žemės sklypą paveldi keli asmenys, šis žemės sklypas registruojamas visų priėmusių palikimą asmenų vardu, nurodant jų dalis bendrojoje nuosavybėje.

Jeigu žemę paveldi ne Lietuvos Respublikos pilietis, o kiti Lietuvos Respublikos ar užsienio valstybių fiziniai bei juridiniai asmenys, jie įgyja teisę tik į pinigų sumą, gautą pardavus paveldėtą žemės sklypą. Šis žemės sklypas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka įpėdinio prašymu parduodamas jo nurodytam pirkėjui - Lietuvos Respublikos piliečiui arba aukcione. Išduodamame paveldėjimo teisės liudijime nurodoma pinigų suma, gauta pardavus žemę ir atskaičius pardavimo arba aukciono organizavimo išlaidas.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [I-1540](#), 96.09.24, *Žin.*, 1996, Nr. 100-2262 (96.10.16)

#### 20 straipsnis. Privačios žemės įkeitimas

Privati žemė įkeičiama įstatymų nustatyta tvarka. Įkeičiant dalį žemės, ji turi būti įregistruota valstybinį žemės kadastrą tvarkančioje įstaigoje kaip atskiras žemės sklypas.

Žemės sklypo įkeitimo sutartys sudaromos raštu, tvirtinamos notariškai ir nustatyta tvarka registruojamos hipotekos įstaigose.

Įkeista žeme disponuoja žemės savininkas. Įkaito turėtojui žemė nuosavybėn neperduodama.

Dalijant įkeistą žemės sklypą asmenims, valdantiems ją bendrosios nuosavybės teise, ar atsidalijant ją iš bendro žemės sklypo, kiekvienai daliai tenka įsipareigojimai pagal įkeitimo sutartį proporcingai sklypo vertei, jeigu bendrasavininkiai nesusitaria kitaip.

Įkeisti žemės sklypai gali būti sujungiami į vieną, kreditoriams susitarus dėl reikalavimų pagal įkeitimo sutartį tenkinimo eilės. Sujungus du ar kelis žemės sklypus, kai įkeistas buvo tik vienas iš jų, po sujungimo įregistravimo įkeitimas apima visą žemę.

Įkeista žemė gali būti perleista tik sutikus piliečiui, kuriam ši žemė perleidžiama. Šiuo atveju pilietis perima visus buvusio žemės savininko įsipareigojimus pagal įkeitimo sutartis.

Įkeistos žemės savininkui neįvykdžius skolinio įsipareigojimo sutartyje nustatytu terminu ir gavus įstaigos, kuriai įkeista žemė, įspėjimą, kad negrąžinus skolos įkeista žemės bus parduota iš varžytinių, ši žemė negali būti perleidžiama kitiems asmenims, taip pat įkeičiama, išnuomojama ar apsunkinama kitokiu žemės disponavimo ir naudojimo teisių suvaržymu.

Dalinant įkeistą žemės sklypą į kelis žemės sklypus, hipotekinis reikalavimas nedalomas ir apima visus naujai suformuotus žemės sklypus.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-1540](#), 96.09.24, *Žin.*, 1996, Nr. 100-2262 (96.10.16)

### III. VALSTYBINĖ ŽEMĖS NUOSAVYBĖ

#### 21 straipsnis. Valstybinės nuosavybės žemė

Lietuvos valstybei priklauso: šio įstatymo 4 straipsnyje nurodyta žemė, valstybei dovanota ir valstybės paveldėta žemė, kita žemė, įstatymų nustatyta tvarka paimta, išpirkta ar kitokiu būdu įgyta valstybės nuosavybėn.

Žemę, gražintiną pagal įstatymus, reglamentuojančius piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimą, iki jos sugražinimo privačion nuosavybėn valstybė gali išnuomoti Žemės nuomos įstatymo nustatyta tvarka.

Valstybine žeme gali naudotis fiziniai ir juridiniai asmenys, jeigu šio įstatymo 23 straipsnyje nurodytos institucijos suteikia šią žemę naudotis arba išnuomoja. Šių institucijų sprendimai dėl žemės suteikimo naudotis priimami arba valstybinės žemės nuomos sutartys sudaromos atsižvelgiant į teritorinio planavimo dokumentuose numatomą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, turimos žemės kiekį ir pateiktą žemės poreikio bei ūkinės veiklos pagrindimą.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, Žin., 2000, Nr.42-1191 (00.05.24)

## 22 straipsnis. Valstybinės žemės suteikimas naudotis ir nuomojimas

Valstybinė žemė perduodama neterminuotai arba terminuotai naudotis iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomoms įstaigoms ar organizacijoms, valstybės įmonėms, tradicinėms religinėms bendruomenėms ir bendrijoms, kitoms įstatymų nustatytoms įstaigoms, organizacijoms ar įmonėms, sudarant valstybinės žemės panaudos sutartis. Valstybinė žemė perduodama naudotis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

Valstybinės žemės suteikimo naudotis Krašto apsaugos ministerijos nustatytiems objektams tvarką nustato įstatymai ir Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

Valstybinės žemės nuomojimo tvarką nustato įstatymai ir Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, Žin., 2000, Nr.42-1191 (00.05.24)

## 23 straipsnis. Institucijos, turinčios teisę perduoti naudotis valstybinę žemę

Valstybinę žemę perduoda naudotis:

1) savivaldybės taryba - žemės sklypus, nustatyta tvarka perduotus valdyti patikėjimo teise savivaldybėms;

2) apskrities viršininkas - kitus valstybinės žemės sklypus, esančius apskrities teritorijoje.

Žemės perdavimo naudotis tvarką nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, Žin., 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [VIII-315](#), 97.06.26, Žin., 1997, Nr.66-1598 (97.07.11)

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, Žin., 2000, Nr.42-1191 (00.05.24)

## 24 straipsnis. Valstybinės žemės perleidimas privatinėn nuosavybėn

Valstybinę žemę, išskyrus žemės sklypus, priskirtus privatizuojamiems objektams, parduoda ar kitaip privatinėn nuosavybėn perleidžia apskričių viršininkai įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka. Valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizuojamiems objektams, pardavimo tvarką nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

Sudarant valstybinės žemės sklypų pirkimo – pardavimo ar kitas įstatymų numatytas valstybinės žemės perleidimo privatinėn nuosavybėn sutartis, valstybei atstovauja apskrities viršininkas arba jo įgaliotas apskrities viršininko administracijos atstovas. Parduodant ar kitaip privatinėn nuosavybėn perleidžiant valstybinės žemės sklypus, priskirtus privatizuojamiems objektams, valstybei atstovauja Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgaliota institucija.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, Žin., 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [VIII-315](#), 97.06.26, Žin., 1997, Nr.66-1598 (97.07.11)

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, Žin., 2000, Nr.42-1191 (00.05.24)

#### IV. BENDROJI ŽEMĖS NUOSAVYBĖ

25 straipsnis. Bendrosios žemės nuosavybės sąvoka ir rūšys

Žemės sklypas gali priklausyti bendrosios nuosavybės teise dviems ar keliems Lietuvos Respublikos piliečiams arba valstybei ir vienam ar keliems piliečiams.

Galima žemės sklypo bendroji nuosavybė su nustatytais dalimis - dalinė nuosavybė, o be nustatytų dalių - jungtinė nuosavybė.

Bendrosios dalinės nuosavybės teise valdomas žemės sklypas įregistruojamas Nekilnojamojo turto registre, nurodant bendrasavininkius, bendro žemės sklypo buvimo vietą ir kiekvienam bendrasavininkiiui priklausančią šio žemės sklypo plotą ir vertės dalį, o bendrosios jungtinės nuosavybės teise valdomas žemės sklypas - nurodant bendrasavininkius, bendro žemės sklypo buvimo vietą bei jo bendrą plotą ir vertę.

Bendrosios nuosavybės teisė laikoma daline, jeigu įstatymo nenustatyta kitaip.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-1540](#), 96.09.24, *Žin.*, 1996, Nr. 100-2262 (96.10.16)

26 straipsnis. Žemės įsigijimas ir valdymas bendrosios dalinės nuosavybės teise, kai bendrasavininkiai yra piliečiai

Žemė bendrosios dalinės nuosavybės teise, kai bendrasavininkiai yra du ar keli piliečiai, įgyjama arba įsigyta žemė sujungiamą ir valdoma šiame įstatyme ir Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse nustatyta tvarka.

Perkant žemę bendrosios dalinės nuosavybės teise, bendrasavininkiių dalys nustatomos jų tarpusavio susitarimu ir įrašomos žemės pirkimo ir pardavimo sutartyje nurodant dalių dydį bei vertę.

Privačios žemės sklypų savininkams susitarus, du ar keli žemės sklypai gali būti sujungti į vieną žemės sklypą, valdomą bendrosios dalinės nuosavybės teise. Žemės sklypai sujungiami sudarant rašytinę sutartį, kuri patvirtinama notariškai ir per tris mėnesius užregistruojama Nekilnojamojo turto registre.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-1540](#), 96.09.24, *Žin.*, 1996, Nr. 100-2262 (96.10.16)

27 straipsnis. Žemės įsigijimas ir valdymas bendrosios dalinės nuosavybės teise, kai bendrasavininkiai yra valstybė ir vienas ar keli piliečiai

Žemė bendrosios dalinės nuosavybės teise, kai bendrasavininkiai yra valstybė ir vienas ar keli piliečiai, įsigyjama ir valdoma šiame įstatyme ir Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse nustatyta tvarka.

Bendra dalinė valstybės ir piliečių žemės nuosavybė atsiranda piliečiams įsigijus iš valstybės namų valdos žemės sklypo dalį. Tokį žemės sklypą valdant, juo naudojantis ir disponuojant, susitarimas tarp valstybės ir kitų bendrasavininkiių reikalingas tik šio įstatymo 29 straipsnyje nurodytais atvejais arba kai bendrai valdomas sklypas perdalijamas tarp bendrasavininkiių, arba kai pakeičiami jų naudojamos žemės plotai ir naudojimo sąlygos. Šiais atvejais valstybei atstovauja apskrities viršininkas arba jo įgaliotas administracijos atstovas.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [VIII-315](#), 97.06.26, *Žin.*, 1997, Nr.66-1598 (97.07.11)

28 straipsnis. Žemės valdymas bendrosios jungtinės nuosavybės teise

Žemė, sutuoktinių įsigyta privatinėn nuosavybėn, yra valdoma bendrosios jungtinės nuosavybės teise. Sutuoktinių turtines teises nustato Lietuvos Respublikos santuokos ir šeimos įstatymai.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, *Žin.*, 2000, Nr.42-1191 (00.05.24)

29 straipsnis. Žemės valdymo bendrosios dalinės nuosavybės teise  
nutraukimas ir žemės atidalijimas iš bendro žemės sklypo

Žemės sklypo, valdomo bendrosios dalinės nuosavybės teise, bendrasavininkiai turi teisę tarpusavio susitarimu nutraukti žemės valdymą bendrosios dalinės nuosavybės teise, o kiekvienas iš bendrasavininkių - reikalauti atidalyti savo dalį.

Žemės sklypas, valdomas bendrosios dalinės nuosavybės teise, gali būti padalytas tarp bendrasavininkių arba atidalytos žemės ploto dalys - vienam ar keliems bendrasavininkiams natūra, laikantis šio įstatymo 18 straipsnio reikalavimų.

Žemės sklypo, valdomo bendrosios dalinės nuosavybės teise, padalijimas ir bendrasavininkio žemės ploto dalies atidalijimas iš bendro žemės sklypo įforminamas rašytine sutartimi, kuri patvirtinama notariškai ir per tris mėnesius užregistruojama Nekilnojamojo turto registre. Atidalijant žemės sklypą natūra, prie sutarties turi būti pridėdamos atidalyto žemės sklypo planas.

Ginčai tarp bendrosios dalinės nuosavybės teisės dalyvių dėl žemės sklypo padalijimo ar atidalijimo sprendžiami teismine tvarka.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-1540](#), 96.09.24, Žin., 1996, Nr. 100-2262 (96.10.16)

30 straipsnis. Valstybės kompetencija reguliuojant žemės santykius

Lietuvos Respublikos Seimas:

leidžia ir tikslina įstatymus dėl žemės santykių reguliavimo.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė:

- 1) įstatymų nustatyta tvarka leidžia ir tikslina teisės norminius aktus žemės nuosavybės, valdymo, naudojimo ir kitais žemės santykių reguliavimo klausimais;
- 2) rengia ir įgyvendina žemės naudojimo, teritorijų optimizavimo ir žemės gerinimo programas;
- 3) teikia Lietuvos Respublikos Seimui tvirtinti bendrąjį Lietuvos Respublikos teritorijos planą, tvirtina kitus Teritorijų planavimo įstatyme nurodytus teritorijų planavimo dokumentus;
- 4) planuoja ir finansuoja valstybinius žemėtvarkos, miškotvarkos ir žemės kadastro darbus;
- 5) teikia Lietuvos Respublikos Seimui siūlymus dėl bendrųjų žemės ir miško naudojimo tam tikrose teritorijose apribojimų, sąlygų ir reikalavimų;
- 6) sprendžia žemės paėmimo ir suteikimo bei kitus žemės fondo valdymo klausimus, jeigu jie nėra priskirti apskrities viršininko (kai žemė perduodama naudotis, - ir vietos savivaldos institucijų) kompetencijai.

Žemės ūkio ministerija arba specialiai Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgaliota institucija valstybiniam žemės fondui valdyti:

- 1) vadovauja įstaigoms ir įmonėms, vykdančioms valstybinio žemės kadastro ir valstybinės žemėtvarkos darbus;
  - 2) rengia medžiagą Lietuvos Respublikos Vyriausybei valstybinės žemėtvarkos klausimams spręsti;
  - 3) organizuoja valstybinę žemės naudojimo kontrolę.
- Apskrities viršininkas apskrities teritorijoje:
- 1) įgyvendina valstybės politiką teritorijos planavimo, žemės naudojimo ir apsaugos srityse;
  - 2) parduoda ar kitaip perleidžia privatinėn nuosavybėn valstybinę žemę, išskyrus privatizuojamiems nekilnojamojo turto objektams priskirtus žemės sklypus, atstovauja valstybei perleidžiant privačią žemę valstybės nuosavybėn bei valstybei paveldint žemę pagal įstatymą ar testamentą;
  - 3) suteikia naudotis arba išnuomoja valstybinę žemę, išskyrus žemę, kuri perduota valdyti vietos savivaldos institucijoms;
  - 4) organizuoja valstybinio žemės kadastro darbus;
  - 5) sprendžia žemės paėmimo visuomenės poreikiams, jeigu paimamas žemės plotas ne didesnis kaip 5 ha miestuose ir 25 ha kaimo vietovėje, ir pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo klausimus;
  - 6) įgyvendina žemės reformą;
  - 7) vykdo žemės naudojimo valstybinę kontrolę;

8) tvirtina ir įgyvendina žemėtvarkos schemas ir projektus bei kitus teritorinio planavimo dokumentus, numatančius žemėnaudų ir žemės valdų (žemėvaldų) ribų bei pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimą ir veiklos apribojimus;

9) Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka nustato žemės servitutus ir veiklos apribojimus;

10) atlieka kitų įstatymų nustatytas funkcijas dėl žemės fondo valstybinio valdymo ir žemės naudojimo reguliavimo.

Vietos savivaldos institucijos savivaldybės teritorijoje:

1) tvirtina savivaldybės teritorijos plėtojimo generalinį planą ir jo pakeitimus, miestų ir miestelių plėtimo ir kūrimo generalines schemas;

2) tvirtina ir įgyvendina savivaldybės teritorijai arba jos daliai rengiamus detalius planus;

3) pagal suteiktus įgaliojimus tvarko ir naudoja joms suteiktą valdyti žemę, kurios plotas negali būti mažesnis negu yra reikalingas vietos savivaldos institucijų kompetencijai įgyvendinti;

4) pagal detaliuosius planus išnuomoja bei perduoda naudotis valstybinės žemės sklypus, perduotus valdyti patikėjimo tise savivaldybei, taip pat teikia Vyriausybei ir apskrities viršininkui pasiūlymus dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir visuomenės poreikiams reikalingų privačios žemės sklypų paėmimo;

5) atlieka kitas įstatymų joms nustatytas funkcijas žemės naudojimo ir apsaugos srityje.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [VIII-315](#), 97.06.26, *Žin.*, 1997, Nr. 66-1598 (97.07.11)

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, *Žin.*, 2000, Nr. 42-1191 (00.05.24)

### 31 straipsnis. Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarka

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nustatoma arba keičiama suinteresuotų asmenų prašymu, atsižvelgiant į teritorijų planavimo dokumentus.

Žemės naudotojai naudoti žemę kitai paskirčiai, negu buvo nustatyta žemę įsigyjant nuosavybėn, išnuomojant ar gavus naudotis, gali tik apskrities viršininkui priėmus sprendimą leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį. Prašymų leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį padavimo, nagrinėjimo ir sprendimų priėmimo tvarką nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

Vadovaujantis apskrities viršininko sprendimu leisti pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, perskaičiuojama žemės sklypo vertė ir suinteresuoto asmens ar apskrities viršininko ar jo įgalioto administracijos atstovo prašymu patikslinami valstybinio žemės kadastro duomenys bei įrašai Nekilnojamojo turto registre.

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis draustinių, nacionalinių ir regioninių parkų teritorijose keičiama tik pagal patvirtintus saugomų teritorijų tvarkymo projektus arba gavus Aplinkos ministerijos sutikimą.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [I-1540](#), 96.09.24, *Žin.*, 1996, Nr. 100-2262 (96.10.16)

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, *Žin.*, 2000, Nr. 42-1191 (00.05.24)

### 32 straipsnis. Žemės paėmimas visuomenės poreikiams

Žemė visuomenės poreikiams iš privačios žemės savininkų gali būti paimama arba tam tikslui valstybinės žemės naudojimo teisė bei valstybinės žemės nuomos sutartis prieš terminą nutraukiama tik išimties atvejais Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba apskrities viršininko sprendimu pagal savivaldos institucijos, ministerijos ar kitos valdymo institucijos prašymą, kai ši žemė reikalinga:

1) krašto apsaugai;

2) valstybiniams aerodromams, uostams ir jų įrenginiams;

3) valstybiniams geležinkeliams, valstybiniams keliams ir magistraliniams vamzdynams, aukštos įtampos elektros linijoms tiesti;

- 4) svarbioms valstybinės reikšmės statyboms, miestų, miestelių ir kaimų infrastruktūrai plėsti, bendroms gyventojų reikmėms, visuomeninei statybai bei rekreacijai;
- 5) naudingosioms iškasenoms, išžvalgytoms valstybės lėšomis, eksploatuoti;
- 6) valstybinių geodezinių, gravimetrinių ir astronominių tinklų punktams įtvirtinti;
- 7) gamtos, archeologijos ir istorijos kompleksų bei objektų apsaugos reikalams;
- 8) vietos savivaldybių poreikiams ir bendram (viešam) naudojimui, jeigu tai numatyta nustatyta tvarka patvirtintuose miestų, miestelių ir kaimų detaliuose planuose arba žemėtvarkos projektuose;
- 9) įgyvendinti valstybei svarbius ekonominius projektus, kurių valstybinę svarbą savo sprendimu pripažįsta Seimas arba Vyriausybė.

Institucijos sprendimas paimti žemę visuomenės poreikiams skelbiamas vietinėje spaudoje du kartus su 15 dienų pertrauka. Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar apskrities viršininko sprendimą dėl žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams suinteresuotieji asmenys gali skųsti teismui per vieną mėnesį po jo antrojo paskelbimo spaudoje.

Savivaldos institucijų, ministerijų ar kitų valdymo institucijų prašymų paimti žemę visuomenės poreikiams pateikimo ir nagrinėjimo tvarką nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

Paimant privačios žemės sklypą visuomenės poreikiams, žemės savininkui turi būti teisingai atlyginama sumokant realią žemės sklypo kainą pinigais arba suteikiant lygiavertį žemės sklypą toje pat vietovėje, taip pat atlyginami kiti nuostoliai, atsiradę dėl žemės sklypo paėmimo, įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

Paimant visuomenės poreikiams suteiktą naudotą ar išnuomotą valstybinę žemę, žemės naudojimo teisė ar žemės nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą ir dėl to atsiradę nuostoliai žemės nuomininkams bei kitiems naudotojams atlyginami įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

Nuostolius, atsiradusius dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams, privačios žemės savininkams bei kitiems teisėtiems privačios ir valstybinės žemės naudotojams atlygina suinteresuotas žemės paėmimu asmuo tarpusavio sutartyje nustatytais sąlygomis ir terminais. Pradinė paimamo žemės sklypo vertė ir su žemės paėmimu susiję nuostoliai skaičiuojami Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka ir nurodomi sprendime dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams. Žemės paėmimu suinteresuotas asmuo yra Lietuvos Respublikos Vyriausybė, ministerija, apskrities viršininkas, savivaldos institucija ar kita valdymo institucija, kuri pateikia prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams.

Ginčus dėl atlyginimo būdo ir dydžio sprendžia teismas. Jeigu žemės savininko ar kito teisėto privačios ir valstybinės žemės naudotojo netenkina atlyginimo dydis arba būdas, nustatytas sprendime paimti žemę visuomenės poreikiams, ir jis su žemės paėmimu suinteresuotu asmeniu nesusitaria dėl atlyginimo būdo ar dydžio per du mėnesius po sprendimo dėl žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams antrojo paskelbimo spaudoje, žemės paėmimu visuomenės poreikiams suinteresuotas asmuo per dešimt dienų privalo kreiptis į teismą dėl atlyginimo būdo ir dydžio nustatymo. Nepaisant to, kad dėl atlyginimo būdo ar dydžio nesusitarta, per du mėnesius po sprendimo dėl žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams antrojo paskelbimo spaudoje žemės paėmimu suinteresuotas asmuo į paimamo žemės sklypo savininko, nuomininko ar naudotojo vardą atidarytą sąskaitą arba, jeigu tokia sąskaita žemės paėmimu suinteresuotam asmeniui nežinoma ir jis negali atidaryti kitos sąskaitos paimamo žemės sklypo savininko, nuomininko ar naudotojo vardą, į teismo antstolių kontoros depozitinę sąskaitą privalo sumokėti atlyginimo dydžio sumą, nurodytą Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar apskrities viršininko sprendime dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams. Jei teismas nustato kitą dėl sklypo paėmimo atsiradusių nuostolių dydį, žemės paėmimu suinteresuotas asmuo atsiskaito su buvusiu žemės sklypo savininku teismo sprendime nurodytais sąlygomis.

Po to, kai yra priimtas sprendimas paimti privačią žemę visuomenės poreikiams, žemės savininkas neturi teisės jos įkeisti ar kitaip ap sunkinti. Sudarius sutartį dėl atlyginimo būdo ir dydžio už žemę, paimamą visuomenės poreikiams, žemės nuosavybės teisė pereina valstybei, kai žemės paėmimu visuomenės poreikiams suinteresuotas asmuo atsiskaito su paimto žemės sklypo savininku sutartyje numatytais sąlygomis. Tais atvejais, kai paimamo žemės sklypo savininkas ir žemės paėmimu suinteresuotas asmuo nesusitaria dėl atlyginimo būdo ir dydžio per du mėnesius po sprendimo dėl žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams antrojo paskelbimo spaudoje, žemės sklypas pereina valstybės nuosavybėn tą dieną, kada žemės paėmimu visuomenės poreikiams suinteresuotas asmuo šio straipsnio 7 dalyje nustatyta tvarka sumoka atlyginimo dydžio sumą, nurodytą apskrities viršininko ar Lietuvos

Respublikos Vyriausybės sprendime dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams. Sprendime paimti žemės sklypą visuomenės reikmėms gali būti nustatyta vėlesnė žemės nuosavybės teisės perėjimo valstybei data.

Jeigu žemė ar jos dalis, paimta visuomenės poreikiams, nepanaudojama sprendime nurodytam tikslui ir yra perleidžiama privačion nuosavybėn, pirmumo teisę ją išpirkti turi buvęs žemės savininkas, iš kurio žemė buvo paimta visuomenės poreikiams. Ši nuostata netaikoma asmenims, kuriems bus kompensuota lygiaverčiu žemės sklypu.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [L-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [VIII-315](#), 97.06.26, *Žin.*, 1997, Nr. 66-1598 (97.07.11)

Nr. [VIII-1324](#), 99.07.08, *Žin.*, 1999, Nr. 64-2075 (99.07.23)

### 33 straipsnis. Žemės paėmimas į laisvos valstybinės žemės fondą

Iš žemės savininkų žemė paimama į laisvos valstybinės žemės fondą, kai:

- 1) jie savo noru atsisako nuosavybės teisės valstybės naudai;
- 2) žemės savininkas miršta ir nėra nei testamentinių, nei įstatyminių įpėdinių;
- 3) žemės nuosavybės teisė nutraukiama, teismo sprendimu žemę perdavus valstybei.

Iš valstybinės žemės naudotojų ir kitų asmenų, sudariusių valstybinės žemės nuomos sutartis, žemė paimama į laisvos valstybinės žemės fondą:

- 1) kai savo noru atsisako naudotis jiems suteikta naudotis arba išnuomota žeme;
- 2) kai pasibaigia terminas, kuriam buvo suteikta naudotis arba išnuomota žemė, ir žemės nuomos sutartis nepratęsiama;
- 3) kai įstatymų nustatyta tvarka žemės nuomos sutartis arba žemės naudojimo teisė nutraukiama prieš terminą.

Žemė paimama į laisvos valstybinės žemės fondą Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

### 34 straipsnis. Žemės nuosavybės ir naudojimo teisių apsauga

Valstybė gina žemės nuosavybės ir naudojimo teises, taip pat Lietuvos Respublikos gyventojų, kuriems gali turėti įtakos žemės naudotojų veikla, interesus.

Asmenims, pažeidusiems vietovėje nustatytas žemėnaudų ribas arba dėl savo ūkinės veiklos naudojamoje žemėje pažeidusiems kitų privačios žemės savininkų, valstybės ir gyventojų teisėtus interesus bei aplinkos apsaugos reikalavimus, taikomos įstatymų nustatytos sankcijos.

Valstybinės institucijos, kiti fiziniai ir juridiniai asmenys, dėl kurių kaltės žemės savininkai negalėjo naudotis žeme, ją valdyti ir ja disponuoti, o žemės naudotojai negalėjo tinkamai naudoti žemės, privalo atlyginti dėl to susidariusius nuostolius žemės savininkams arba žemės naudotojams.

Fiziniai ir juridiniai asmenys, dėl kurių veiklos jų naudojamoje žemėje buvo pažeisti kitų žemės naudotojų ar gyventojų interesai ir aplinkos apsaugos reikalavimai, privalo atlyginti dėl šių pažeidimų padarytą žalą.

## V. ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ

### 35 straipsnis. Žemės ūkio paskirties žemė ir jos teritorijos tvarkymas

Žemės ūkio paskirties žemę sudaro žemės ūkio įmonių bei ūkininkų ūkių funkcionavimui ir kiti žemės ūkio veiklai plėtoti naudojami arba skirti naudotis žemės sklypai, tarp jų žemės ūkio naudmenos, žemė, užimta gyvenamųjų namų ir ūkinių pastatų, kiemai, keliai, žemė, tinkama paversti žemės ūkio naudmenomis, ir kitos šiuose sklypuose įsiterpusios žemės naudmenos.

Žemės ūkio paskirties žemės teritorija, atsižvelgiant į žemės savininkų, naudotojų ir visuomenės interesus, tvarkoma pagal parengtus ir apskrities viršinininko patvirtintus žemėtvarkos projektus: tikslinamos esamų žemėnaudų ribos; formuojamos naujos žemėnaudos; statomos ūkininkų sodybos ir

ūkinės reikšmės gamybiniai pastatai, tiesiami keliai su tvirta danga; įrengiami tvenkiniai; sodinamas miškas; paverčiami žemės ūkio naudmenomis miškai, pelkės ir krūmai.

Į žemės ūkio paskirties žemėnaudas įsiterpusių miškų priskyrimo miškų ūkio paskirties žemei ir šių miškų naudojimo tvarką nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

Žemės reformos metu maksimalų žemės ūkio paskirties žemės plotą, kurį piliečiai gali įsigyti privatinėn nuosavybėn, nustato Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas.

Žemės ūkio paskirties žemės, įsigyjamos arba išsinuomojamos kitai žemės ūkio veiklai, maksimalų plotą nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [VIII-315](#), 97.06.26, *Žin.*, 1997, Nr. 66-1598 (97.07.11)

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, *Žin.*, 2000, Nr. 42-1191 (00.05.24)

### 36 straipsnis. Žemės ūkio įmonių naudojama žemė

Žemės ūkio įmonės naudoja išsinuomotą valstybinę arba privačią žemę.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, *Žin.*, 2000, Nr. 42-1191 (00.05.24)

### 37 straipsnis. Ūkininko ūkio žemė

Ūkininko ūkio žemės naudojimo sąlygas ir tvarką nustato Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymas.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [VIII-315](#), 97.06.26, *Žin.*, 1997, Nr. 66-1598 (97.07.11)

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, *Žin.*, 2000, Nr. 42-1191 (00.05.24)

### 38 straipsnis. Kita žemės ūkio paskirties žemė

Žemės ūkio paskirties žemė, nustatyta tvarka nepriskirta ūkininko ūkiui arba neišnuomota žemės ūkio įmoneis, laikoma kita žemės ūkio paskirties žeme. Jos naudotojai gali būti:

1) asmenys, naudojantys žemės ūkio produkcijos gamybai įsigytus privatinėn nuosavybėn arba išsinuomotus privačius žemės ūkio paskirties žemės sklypus;

2) asmenys, kuriems valstybinė žemė buvo suteikta asmeniniam ūkiui, tarnybinėms žemės daloms, sodininkystei ir daržininkystei;

3) mokslo ir mokymo įstaigos, miškų urėdijos, kitos šio įstatymo 22 straipsnyje nurodytos įstaigos ir organizacijos, kurios joms suteiktus valstybinės žemės sklypus naudoja žemės ūkio produkcijos gamybai;

4) kiti fiziniai ir juridiniai asmenys, išsinuomoję žemę iš laisvos valstybinės žemės fondo žemės ūkio produkcijos gamybai.

### 39 straipsnis. Žemės ūkio paskirties žemės apsauga

Valstybinės žemės plotai, kuriuose yra žemės ūkio naudmenos arba kitos žemės naudmenos, pagal savo dirvožemių savybes tinkamos paversti žemės ūkio naudmenomis, parduodami, suteikiami naudotis arba išnuomojami pirmiausia žemės ūkio veiklai.

Naudojant privačią ir valstybinę žemės ūkio paskirties žemę, žemės ūkio naudmenos turi būti saugomos nuo dirvožemių alinimo, vėjo ir vandens erozijos, apaugimo krūmais ir mišku, supelkėjimo ar kitokio ūkinių savybių pablogėjimo. Vykdamas statybas ar eksploatuojant gamtos išteklius, derlingasis dirvožemio sluoksnis neturi būti sunaikintas, bet panaudotas žemės ūkio naudmenoms gerinti, o pažeistos žemės turi būti rekultivuotos.

Valstybinė žemės ūkio paskirties žemė gali būti perleidžiama arba perduodama naudoti kitai paskirčiai tik pagal nustatyta tvarką parengtus žemėtvarkos projektus ar kitus Teritorijų planavimo įstatymo nustatytus teritorijų planavimo dokumentus.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, Žin., 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)  
Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, Žin., 2000, Nr.42-1191 (00.05.24)

## VI. MIŠKŲ ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖ

40 straipsnis. Miškų ūkio paskirties žemė

Miškų ūkio paskirties žemę sudaro:

- 1) mišku apaugusi žemė, išskyrus rezervatų miškus;
- 2) kita miško žemė: neatžėlusios biržės, degimai, retmės, laukymės, dykynės, kvartalų ir priešgaisrinės linijos, proskiebiai;
- 3) žemė, kurią užima miško keliai, medienos sandėliai ir kiti miškų ūkio poreikiams naudojami pastatai bei įrenginiai;
- 4) žemė, skirta miškui įveisti;
- 5) žvėrių pašarų aikštelės, miškuose įsiterpusios kitos žemės naudmenos.

Miškų ūkio paskirties žemėje miškų atkūrimą ir apsaugą reguliuoja Miškų įstatymas.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, Žin., 2000, Nr.42-1191 (00.05.24)

41 straipsnis. Miškų ūkio paskirties žemės savininkai, valdytojai ir kiti naudotojai

Miškų ūkio paskirties žemės savininkai yra valstybė ar piliečiai, privatinė nuosavybėn susigrąžinę turėtą mišką ar mišku apaugusią žemę arba žemės reformos metu gavę mišką nuosavybėn neatlygintinai, arba pirkę mišką ar miško žemę, taip pat įsigiję nuosavybėn mišką kitais įstatymų nustatytais pagrindais.

Valstybinės miškų ūkio paskirties žemės valdytojai yra miškų urėdijos ir valstybiniai parkai. Krašto apsaugai ir valstybės sienos apsaugai reikalingos valstybinės miškų ūkio paskirties žemės valdymo teisė taip pat gali būti suteikiama Krašto apsaugos ir Vidaus reikalų ministerijoms.

Miškų urėdijos ir valstybiniai parkai valdo ir naudoja valstybinių miškų išteklius, įskaitant ir miškų išteklius Krašto apsaugos ir Vidaus reikalų ministerijoms suteiktoje valdyti miškų ūkio paskirties žemėje, įgyvendina valstybinių miškų atkūrimo, priežiūros ir apsaugos priemones.

Miškų ūkio paskirties žemėje miškų atkūrimą ir apsaugą nustato Miškų įstatymas.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, Žin., 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)  
Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, Žin., 2000, Nr.42-1191 (00.05.24)

## VII. KONSERVACINĖS PASKIRTIES ŽEMĖ

42 straipsnis. Konservacinės paskirties žemė

Konservacinės paskirties žemę sudaro žemė, nustatyta tvarka suteikta arba priskirta:

- 1) valstybiniams rezervatams;
- 2) gamtos, istorijos, archeologijos ir kultūros paminklų teritorijoms;
- 3) valstybinių nacionalinių ir regioninių parkų bei monitoringo teritorijų rezervatams ir rezervatinėms apyrbėms;
- 4) kitiems gamtos objektams, kuriuose draudžiama ūkinė veikla, nesusijusi su šių objektų ir jų užimtų teritorijų specialia priežiūra, tvarkymu ir apsauga.

Konservacinės paskirties žemės naudojimo tvarką ir apsaugą reglamentuoja Aplinkos apsaugos įstatymas, kiti įstatymai ir poįstatyminiai aktai.

Papildoma tikslinė konservacinė paskirtis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka gali būti nustatoma ir kitų kategorijų žemėse.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, Žin., 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

## VIII. KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ

#### 43 straipsnis. Kitos paskirties žemė

Kitos paskirties žemę sudaro žemės sklypai, nustatyta tvarka piliečių įsigyti privatinė nuosavybė, taip pat suteikti naudotis arba išnuomoti:

- 1) privačioms namų valdoms išdėstyti;
- 2) įvairios paskirties gyvenamiesiems, socialiniams ir pramoniniams objektams statyti ir eksploatuoti;
- 3) transporto, ryšių ir kitoms komunikacijoms;
- 4) naudingosioms iškasenoms, durpynams ir požeminiam vandeniui eksploatuoti;
- 5) krašto apsaugos tikslams;
- 6) rekreacijai;
- 7) miestų, miestelių ir kaimų bendram (viešam) naudojimui bei kitiems savivaldybių poreikiams;
- 8) kitai ne žemės ūkio ir ne miškų ūkio veiklai.

Valstybinės žemės ploto poreikis kitos paskirties žemės naudotojams nustatomas pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės ir ministerijų bei valstybinių tarnybų patvirtintus normatyvus.

Įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų numatytais atvejais žemė kitai paskirčiai perleidžiama, suteikiama naudotis ar išnuomojama pagal susitarimą tik parengus teritorinio planavimo dokumentus ir žemėtvarkos (žemės skyrimo) projektus.

Kitos paskirties žemė tvarkoma nepažeidžiant nustatyta tvarka patvirtintų statybos arba suplanavimo projektų.

Kitos paskirties žemėje esančios žemės ūkio naudmenos iki jų panaudojimo pagal pagrindinę specialią paskirtį turi būti naudojamos žemės ūkio produkcijos gamybai.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

### IX. VALSTYBINIO VANDENŲ FONDO ŽEMĖ

#### 44 straipsnis. Valstybinio vandenų fondo žemė

Valstybinio vandenų fondo žemę sudaro žemė, kurioje yra:

- 1) teritoriniai vandenys, kurių ribos nustatytos Jūros aplinkos apsaugos įstatymo;
- 2) Kuršių marios;
- 3) valstybinės reikšmės vidaus vandens telkiniai. Valstybinės reikšmės vidaus vandens telkinių sąrašą tvirtina Lietuvos Respublikos Vyriausybė;
- 4) valstybinės reikšmės vidaus vandens telkiniams nepriskirtos upės su nuolatiniu vandens nuotėkiu, kurių baseino plotas ne mažesnis kaip 25 kv. km arba kurios jungia valstybiniam vidaus vandenų fondui priskirtus ežerus;
- 5) valstybinės reikšmės vidaus vandens telkiniams nepriskirti ežerai, kuriuos jungia valstybiniam vandenų fondui priskirtos upės, taip pat ežerai, Lietuvos Respublikos Vyriausybės arba jos įgaliotos institucijos priskirti valstybiniam vidaus vandenų fondui;
- 6) potencialiai pavojingi tvenkiniai, kurių plotas didesnis kaip 5 ha arba patvankos aukštis didesnis kaip 3 m;
- 7) kiti neprivatūs vandens telkiniai.

Valstybiniam vandenų fondui priskirtų vandens telkinių naudojimą nustato Vandens įstatymas.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, *Žin.*, 2000, Nr.42-1191 (00.05.24)

### X. LAISVOS VALSTYBINĖS ŽEMĖS FONDAS

#### 45 straipsnis. Laisvos valstybinės žemės fondas

Laisvos valstybinės žemės fondą sudaro valstybinė žemė, kuri nėra suteikta naudotis fiziniams ir juridiniams asmenims, neišnuomota ir neperleista privatinė nuosavybė.

Laisvos valstybinės žemės fondą šio įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka tvarko apskrities viršininkas, išskyrus žemę, perduotą valdyti vietos savivaldos institucijoms.

Laisvos valstybinės žemės fondo žemė parduodama, suteikiama naudotis ar išnuomojama, nustatčius atskirų jos sklypų pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį ir atlikus būtinus teritorijos optimizavimo, tvarkymo ir žemės gerinimo darbus, šio įstatymo ir (kai žemė nuomojama) Žemės nuomos įstatymo nustatyta tvarka.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [VIII-315](#), 97.06.26, *Žin.*, 1997, Nr. 66-1598 (97.07.11)

## XI. VALSTYBINĖ ŽEMĖTVARKA

### 46 straipsnis. Valstybinės žemėtvarkos paskirtis

Valstybinės žemėtvarkos paskirtis:

1) rengti valstybinės žemės naudojimo ir apsaugos programas bei šalies administracinių teritorijų žemėtvarkos schemas kaip sudėtinę teritorinio planavimo (kraštovarkos) dalį;

2) rengti žemėtvarkos projektus administracinėms riboms nustatyti arba pakeisti, kitus administracinių teritorijų tvarkymo projektus;

3) rengti žemėtvarkos projektus žemei paimti visuomenės poreikiams ir žemei suteikti vietos savivaldos institucijoms bei gyventojų bendram naudojimui, valstybinėms įmonėms, įstaigoms ir organizacijoms;

4) rengti žemėtvarkos projektus žemei išpirkti, perleisti ir žemės mainams, naujoms žemėnaudoms suformuoti arba esamoms pertvarkyti, specialioms žemės naudojimo sąlygoms, veiklos apribojimams bei servitutams nustatyti;

5) rengti žemėtvarkos projektus žemės ūkio įmonių ir pagal atskirus užsakymus ūkininkų ūkių bei kitų žemės naudotojų žemėnaudoms tvarkyti ir racionaliam žemės naudojimui organizuoti.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

### 47 straipsnis. Valstybinės žemėtvarkos darbų atlikimas

Valstybinės žemėtvarkos darbai atliekami valstybės, žemės savininkų ir kitų žemės naudotojų lėšomis.

Valstybinės žemėtvarkos darbams metodiškai vadovauja Žemėtvarkos ir teisės departamentas prie Žemės ūkio ministerijos.

Valstybinės žemėtvarkos darbus atlieka apskrities viršininko administracija, valstybinės įmonės ir organizacijos bei jų pasitelktos kitos įmonės ir organizacijos.

Žemėtvarkos proceso tvarką, žemėtvarkos projektavimo ir tyrinėjimo darbų turinį nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė arba jos įgaliota institucija.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [VIII-315](#), 97.06.26, *Žin.*, 1997, Nr. 66-1598 (97.07.11)

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, *Žin.*, 2000, Nr. 42-1191 (00.05.24)

### 48 straipsnis. Privatūs matininkai

Privačiu matininku gali būti asmuo, turintis specialųjį aukštąjį arba aukštesnįjį išsilavinimą, įstatymų nustatyta tvarka gautą licenciją atlikti geodezijos, topografijos ir kartografijos darbus ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka gavęs leidimą dirbti valstybinės žemėtvarkos darbus.

Privačių matininkų teises, pareigas, atsakomybę ir leidžiamų vykdyti darbų rūšis nustato įstatymai ir Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

## XII. VALSTYBINIS ŽEMĖS KADASTRAS

### 49 straipsnis. Valstybinio žemės kadastro paskirtis

Valstybinio žemės kadastro paskirtis - pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytą sistemą kaupti ir atnaujinti informaciją apie žemės sklypų priklausomybę, jų plotą ir vertę, žemės naudojimo sąlygas ir apribojimus, kitas žemės, kaip nuosavybės ar naudojimo objekto, ir žemės sklype esančio kito nekilnojamojo turto charakteristikas, žemės pasiskirstymą pagal jos savininkus, naudotojus ir žemės naudmenas.

Tvarkant valstybinį žemės kadastrą, rengiami ir tikslinami žemės kadastro žemėlapiai, kuriuose pažymimi suformuoti ir valstybiniame žemės kadastre įregistruoti žemės sklypai bei juose esantys kiti nekilnojamojo turto bei gamtos objektai, turintys įtakos žemės sklypo vertei ir žemės naudojimo sąlygoms. Žemės kadastro žemėlapių turinys turi atitikti Nekilnojamojo turto registro įstatymo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų, reglamentuojančių valstybinio žemės kadastro tvarkymą, reikalavimus.

Valstybinio žemės kadastro duomenys yra oficiali informacija apie Lietuvos Respublikos žemės fondą, jo naudojimą ir priklausomybę.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [L-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [L-1540](#), 96.09.24, *Žin.*, 1996, Nr. 100-2262 (96.10.16)

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, *Žin.*, 2000, Nr.42-1191 (00.05.24)

### 50 straipsnis. Valstybinio žemės kadastro tvarkymas

Valstybinį žemės kadastrą sudaro ir tvarko apskrities viršininko administracija ir valstybinės įmonės įstatymų bei Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

Valstybiniam žemės kadastrui reikalingus matavimų, dirvožemių tyrimo, žemės apskaitos ir vertinimo darbus atlieka valstybinės įmonės ir organizacijos arba jų pasitelktos kitos įmonės, organizacijos ir privatūs matininkai.

Juridiniai ir fiziniai asmenys bei valstybinės ir savivaldos institucijos žemės kadastrą tvarkančioms įstaigoms privalo teikti būtiną informaciją apie jų naudojamą arba jų dispozicijoje esančią žemę, taip pat apie žemės sklypuose esančius statinius bei įrenginius.

Valstybiniam žemės kadastrui sudaryti reikalingi darbai vykdomi valstybės, savivaldybių, žemės savininkų ir žemės naudotojų lėšomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [L-939](#), 95.06.13, *Žin.*, 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [VIII-315](#), 97.06.26, *Žin.*, 1997, Nr.66-1598 (97.07.11)

### 51 straipsnis. Valstybinio žemės kadastro duomenų naudojimas

Valstybinio žemės kadastro duomenys teikiami valstybinėms institucijoms, fiziniams bei juridiniams asmenims ir naudojami:

- 1) valstybinės žemės išteklių naudojimo politikai formuoti ir įgyvendinti;
- 2) žemės informacinei sistemai kurti ir eksploatuoti;
- 3) valstybiniam žemės gerinimo bei apsaugos priemonių planavimui;
- 4) gamtos išteklių naudojimo ir teritoriniam planavimui;
- 5) žemėtvarkos projektams ir schemoms rengti;
- 6) žemės sklypo oficialios rinkos kainai nustatyti;
- 7) žemės įkeitimui ir žemės rinkos formavimui;
- 8) žemės apmokestinimui ir mokesčių už žemę sistemos formavimui;
- 9) žemės naudojimo valstybinei kontrolei;
- 10) informacijai apie žemę statistiniuose ir kituose oficialiuose leidiniuose;
- 11) Nekilnojamojo turto registro duomenims papildyti ir atnaujinti.

Už valstybinio žemės kadastro informaciją suinteresuoti asmenys apmoka Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

### XIII. ŽEMĖS NAUDOJIMO VALSTYBINĖ KONTROLĖ

52 straipsnis. Žemės naudojimo valstybinės kontrolės turinys

Žemės naudojimo valstybinę kontrolę pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintus nuostatus vykdo šio įstatymo 30 straipsnyje nurodytos institucijos.

Žemės naudojimo valstybinės kontrolės metu:

1) atliekamas programų, projektų, schemų, kitų teritorinio planavimo dokumentų, susijusių su pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypų ribų ir žemės naudojimo sąlygų pakeitimais, derinimas bei ekspertizė;

2) sistemingai tikrinama, ar žemę naudojančias asmenys savo veikla nepažeidė įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytos žemės naudojimo tvarkos.

53 straipsnis. Atsakomybė už žemės įstatymų pažeidimus

Fiziniai ir juridiniai asmenys traukiami drausminėn, administracinėn, materialinėn ir baudžiamojon atsakomybėn pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, jeigu:

1) savavališkai užėmė žemės sklypus;

2) pažeidė arba sunaikino riboženklis, geodezinius ženklus ir punktus bei užkonservuotus grėžinius;

3) žemę naudojo ne pagal nustatytą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį;

4) nesilaikė nustatytų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų ir veiklos apribojimų;

5) nevykdė pareigų sutvarkyti žemę taip, kad ji būtų tinkama naudoti pagal paskirtį;

6) nevykdė privalomų priemonių žemės ūkio naudmenų dirvožemiams gerinti ir apsaugoti;

7) pažeidė kitų žemės naudotojų ir gyventojų interesus;

8) nesilaikė kitų žemės suteikimo metu ar žemės nuomos sutartyje nustatytų sąlygų;

9) trukdė žemės naudotojui naudoti žemę pagal paskirtį;

10) padarė kitokių žemės naudojimo santykius reguliuojančių įstatymų pažeidimų.

Savavališkai užimti žemės sklypai grąžinami neatlyginant neteisėto naudojimo metu įdėtų sąnaudų. Žemės sklypai savavališkai užėmusių įmonių, organizacijų, įstaigų ir piliečių lėšomis turi būti taip sutvarkomi, kad būtų tinkami naudoti pagal paskirtį.

54 straipsnis. Neteisėta veika padarytos žalos atlyginimas

Fiziniai ir juridiniai asmenys, pažeidę nustatytas žemės naudojimo sąlygas, įstatymų nustatyta tvarka privalo atlyginti kitiems fiziniams ir juridiniams asmenims bei valstybei padarytus nuostolius.

### XIV. ŽEMĖS GINČAI

55 straipsnis. Žemės ginčų sąvoka

Žemės ginčai - tai ginčai, kylantys dėl žemės teisinių santykių tarp:

1) žemės savininkų bei kitų teisėtų žemės naudotojų - dėl žemės sklypo ribų pažeidimo;

2) žemės savininkų bei kitų teisėtų žemės naudotojų ir kitų asmenų, įmonių, įstaigų, organizacijų - dėl neteisėto žemės sklypo užėmimo ar trukdymo naudotis priklausančio nuosavybės teise arba naudojamo kitu pagrindu žemės sklypu;

3) žemės savininkų bei kitų teisėtų žemės naudotojų - dėl nutraukimo kaimyniniame žemės sklype veiklos (nors ir teisėtos), kuria daroma žala nuosavybės teise priklausančiai arba nuomojamai ar kitu pagrindu naudojamai žemei;

- 4) žemės savininkų bei valstybinės žemės naudotojų ir apskrities viršininko - dėl atlyginimo už paimamą visuomenės poreikiams žemę būdo ir dydžio;
- 5) žemės savininkų bei žemės naudotojų ir apskrities viršininko - dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo ar (ir) specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų;
- 6) žemės nuomotojų ir šios žemės nuomininkų - dėl nuomos sutarčių;
- 7) žemės bendrasavininkų - dėl žemės sklypo, esančio bendra nuosavybe, valdymo, naudojimo ir disponavimo.

*Straipsnio pakeitimai:*

Nr. [I-939](#), 95.06.13, Žin., 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

Nr. [VIII-315](#), 97.06.26, Žin., 1997, Nr. 66-1598 (97.07.11)

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, Žin., 2000, Nr. 42-1191 (00.05.24)

#### 56 straipsnis. Žemės ginčų nagrinėjimo tvarka

Žemės ginčus nagrinėja teismai civilinio proceso tvarka.

Šalių susitarimu žemės bei kiti ginčai, kylantys dėl civilinių teisinių santykių, gali būti perduoti spręsti trečiųjų teismui, kurio nuostatus tvirtina Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

### XV. TARPTAUTINĖS SUTARTYS

#### 57 straipsnis. Tarptautinės sutartys

Tais atvejais, kai Lietuvos Respublikos tarptautinėse sutartyse yra nustatytos kitokios žemės naudojimo taisyklės, negu numato Lietuvos Respublikos įstatymai, yra taikomos tarptautinės sutarties taisyklės, jeigu jos neprieštaruja Lietuvos Respublikos Konstitucijai.

### XVI. ĮSTATYMO ĮSIGALIOJIMAS

#### 58 straipsnis. Įstatymo įsigaliojimas

Šis įstatymas įsigalioja nuo 1994 m. liepos 1 dienos.

Įsigaliojus Lietuvos Respublikos žemės įstatymui, netenka galios Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 11 straipsnio 10 dalis.

Skelbiu šį Lietuvos Respublikos Seimo priimtą įstatymą.

RESPUBLIKOS PREZIDENTAS

ALGIRDAS BRAZAUSKAS

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas

Nr. [I-939](#), 95.06.13, Žin., 1995, Nr. 53-1294 (95.06.28)

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO PAKEITIMO IR PAPILDYMO

2.

Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas

Nr. [I-1540](#), 96.09.24, Žin., 1996, Nr. 100-2262 (96.10.16)

LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO PAKEITIMO IR PAPILDYMO ĮSTATYMAS

3.

Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas

Nr. [VIII-315](#), 97.06.26, Žin., 1997, Nr.66-1598 (97.07.11)

LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO 2, 6, 11, 23, 24, 27, 30, 31, 32, 35, 37, 45, 47, 50, 55 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMAS

4.

Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas

Nr. [VIII-1324](#), 99.07.08, Žin., 1999, Nr.64-2075 (99.07.23)

LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO 32 STRAIPSNIO PAPILDYMO IR PAKEITIMO ĮSTATYMAS

5.

Lietuvos Respublikos Seimas, Įstatymas

Nr. [VIII-1664](#), 00.05.04, Žin., 2000, Nr.42-1191 (00.05.24)

ŽEMĖS ĮSTATYMO 3, 6, 9, 10, 12, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 28, 30, 31, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 44, 47, 49, 55 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO IR PAPILDYMO ĮSTATYMAS

\*\*\* Pabaiga \*\*\*

Redagavo: Aušrinė Trapinskienė (2000.05.24)