

AIŠKINAMASIS RAŠTAS
DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446 PAKEITIMO
ĮSTATYMO NR. XIV-1311 1 IR 2 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO,
LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJŲ PLANAVIMO IR STATYBOS
VALSTYBINĖS PRIEŽIŪROS ĮSTATYMO NR. XII-459 PAKEITIMO ĮSTATYMO,
LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO NR. I-1120
2, 6, 9, 20, 23, 24, 25, 26, 30, 34, 37, 45 IR 47 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO,
LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS ĮSIGIJIMO
ĮSTATYMO NR. IX-1314 PAKEITIMO ĮSTATYMO,
LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS
ĮGYVENDINANT YPATINGOS VALSTYBINĖS SVARBOS PROJEKTUS ĮSTATYMO
NR. XI-1307 2, 4, 5, 7, 12 IR 15 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO,
LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS REFORMOS ĮSTATYMO NR. I-1607 8, 9, 15,
16, 17, 18, 19, 20 IR 22 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO,
LIETUVOS RESPUBLIKOS PILIEČIŲ NUOSAVYBĖS TEISIŲ Į IŠLIKUSĮ
NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ ATKŪRIMO ĮSTATYMO NR. VIII-359 4, 5, 12, 17, 20 IR 21
STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO,
LIETUVOS RESPUBLIKOS GEODEZIJOS IR KARTOGRAFIJOS ĮSTATYMO
NR. IX-415 2, 10, 11, 12, 13, 14, 15 IR 16 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO,
LIETUVOS RESPUBLIKOS NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRO ĮSTATYMO NR.
VIII-1764 2, 6, 8, 9, 11 IR 17 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO,
LIETUVOS RESPUBLIKOS NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO ĮSTATYMO
NR. I-1539 42 STRAIPSNIO PAKEITIMO IR NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRO
ĮSTATYMO NR. I-1539 PAKEITIMO ĮSTATYMO 2 STRAIPSNIO PAKEITIMO
PAKEITIMO ĮSTATYMO,
LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽELDYNŲ ĮSTATYMO NR. X-1241 2 STRAIPSNIO
PAKEITIMO ĮSTATYMO,
LIETUVOS RESPUBLIKOS VANDENS ĮSTATYMO NR. VIII-474 15
STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO,
LIETUVOS RESPUBLIKOS SAUGOMŲ TERITORIJŲ ĮSTATYMO NR. I-301
31 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO,
LIETUVOS RESPUBLIKOS STATYBOS ĮSTATYMO NR. I-301 3, 14 IR 27
STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO,
LIETUVOS RESPUBLIKOS KOMPENSACIJŲ UŽ VALSTYBĖS IŠPERKAMĄ
NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ DYDŽIO, ŠALTINIŲ, MOKĖJIMO TERMINŲ BEI
TVARKOS, TAIP PAT VALSTYBĖS GARANTIJŲ IR LENGVATŲ, NUMATYTŲ
PILIEČIŲ NUOSAVYBĖS TEISIŲ Į IŠLIKUSĮ NEKILNOJAMĄJĮ TURTĄ ATKŪRIMO
ĮSTATYME, ĮSTATYMO NR. VIII-792 8, 9 IR 10 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO,
LIETUVOS RESPUBLIKOS ADMINISTRACINIŲ NUSIŽENGIMŲ KODEKSO
589 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO,
LIETUVOS RESPUBLIKOS GELEŽINKELIŲ TRANSPORTO KODEKSO 9, 23¹ IR 30²
STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTŲ

1. Įstatymų projektų rengimą paskatinusios priežastys, parengto projekto tikslai ir uždaviniai:

Įstatymų projektai parengti įgyvendinant Aštuonioliktosios Vyriausybės programos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Seimo 2020 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. XIV-72 „Dėl Aštuonioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos“:

- 14 punkto nuostatas, numatančias savivaldai suteikti daugiau galių, perleisti daugiau šiuo metu centralizuotai atliekamų funkcijų, skirti daugiau dėmesio papildomų investicijų pritraukimui į regionus;
- 133.1 papunkčio nuostatas, numatančias iš naujo nustatyti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (dabar – Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, toliau – NŽT) tikslus, kad ji užtikrintų visuomeninę naudą, nestabdydama visuomenei reikalingų iniciatyvų;
- 157.4 papunkčio nuostatas, numatančias, žemės naudojimo politikos formavimą perduoti Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai (toliau – AM), o NŽT funkcijas – savivaldai;
- 178 punkto nuostatas, numatančias savivaldybėms suteikti daugiau galių veikti savarankiškai, priimti sprendimus dėl investicijų plėtros, plėsti ir tobulinti viešąsias paslaugas, kelti gyvenimo kokybę ir vietovės patrauklumą;
- 191.4 papunkčio nuostatas, numatančias aiškiai atskirti institucijų funkcijas, kad nebūtų dubliuojamas jų darbas ir būtų užtikrintas jo našumas, taip pat aiškiai apibrėžti institucijų atsakomybes, sukurti ir optimizuoti procesus, sudarančius sąlygas darniam šalies regionų vystymuisi, racionaliam inžinerinės, socialinės infrastruktūros planavimui, viešųjų erdvių tvarkymui, teritorijų pritaikymui visiems visuomenės nariams ir kitų Vyriausybės programoje bei galiojančiuose įstatymuose įtvirtintų siekių įgyvendinimui.

Konstitucinis Teismas yra pažymėjęs ir tai, kad žemė – ypatingas nuosavybės teisės objektas (2005 m. gegužės 13 d., 2006 m. kovo 14 d., 2006 m. kovo 30 d. nutarimai). Žemės sklypų turėjimas nuosavybės teise gali būti viena iš esminių sąlygų verslui pradėti ir jam plėtoti, viena iš būtinų ūkinės veiklos vykdymo prielaidų (2006 m. kovo 30 d. nutarimas). Žemės, kaip riboto ištekliaus, tinkamas naudojimas yra žmogaus ir visuomenės išlikimo ir raidos sąlyga, tautos gerovės pagrindas; jos, kaip gamtos ištekliaus, racionalaus naudojimo užtikrinimas yra viešasis interesas, kurį garantuoti yra valstybės konstitucinė priedermė (2005 m. gegužės 13 d., 2006 m. kovo 14 d., 2006 m. kovo 30 d. nutarimai). Valstybės pareiga užtikrinti, kad žemė būtų naudojama racionaliai, kad ji būtų saugoma, kyla *inter alia* iš Konstitucijos 54 straipsnio nuostatų, kad valstybė rūpinasi natūralios gamtinės aplinkos, gyvūnijos ir augalijos, atskirų gamtos objektų ir ypač vertingų vietovių apsauga, prižiūri, kad su saiku būtų naudojami, taip pat atkuriami ir gausinami gamtos ištekliai (1 dalis), kad įstatymu draudžiama *inter alia* niokoti žemę, jos gelmes, vandenį, teršti vandenį, skurdinti augaliją ir gyvūniją (2 dalis), iš konstitucinio socialinės darnos imperatyvo, kitų Konstitucijos nuostatų (2006 m. kovo 30 d. nutarimas).

Konstitucinis Teismas yra konstatavęs, kad teisiškai reguliuojant santykius, susijusius su žemės naudojimu verslui, ūkinei veiklai, būtina paisyti žemės, kaip gamtos ištekliaus, prigimties ir jos, kaip nekilnojamojo turto, specifikos; iš Konstitucijos kyla galimybė ir būtinybė su žemės, kaip ypatingo nuosavybės teisės objekto (ir vienos iš verslo sąlygų – ūkinės veiklos vykdymo prielaidų), įsigijimu bei valdymu, taip pat su perleidimu susijusius santykius teisiškai reguliuoti taip, kad nebūtų sudaryta prielaidų pakenkti žemei kaip ypatingai Konstitucijos ginamai ir saugomai vertybei, pažeisti kitų konstitucinių vertybių; minėta iš Konstitucijos kylanti galimybė ir būtinybė suponuoja *inter alia* tai, kad šių santykių teisinis reguliavimas negali neturėti tam tikrų ypatumų, palyginti su kitų nuosavybės santykių teisiniu reguliavimu; su žemės (kaip ir kitų gamtinės aplinkos objektų) nuosavybe ir naudojimu susijusių santykių diferencijuoto teisinio reguliavimo pagrindai kyla iš pačios Konstitucijos; žemės (*inter alia* žemės nuosavybės, naudojimo) santykių teisinis reguliavimas gali būti diferencijuojamas pagal tai, ar atitinkami žemės sklypai priskirtini žemės ūkio paskirties, ar kitokios paskirties žemei; diferencijuotai reguliuodamas santykius, susijusius su žemės nuosavybe ir naudojimu, įstatymų leidėjas, atsižvelgdamas į žemės rūšį (kategoriją), gali nustatyti žemės teisinį režimą, *inter alia* nuosavybės, naudojimo, ūkinės veiklos ir kitos veiklos sąlygas, apribojimus, draudimus; minėti apribojimai, draudimai turi būti konstituciškai pagrįsti (2006 m. kovo 30 d. nutarimas).

Žemės valdymo ir naudojimo pertvarka suplanuota dviem etapais:

I etapas. Pirmajame etape įstatymų projektai parengti siekiant, kad užtikrinti, kad Aplinkos ministerija nuo 2023 m. sausio 4 d. formuotų valstybės politiką žemės tvarkymo: žemės reformos, žemėtvarkos, nekilnojamojo turto kadastro, žemės naudojimo valstybinės kontrolės, geodezijos, kartografijos, erdviųjų duomenų rinkinių tvarkymo ir Lietuvos erdvinės informacijos infrastruktūros plėtojimo srityse bei Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – NŽT) būtų tiesiogiai pavaldi Aplinkos ministerijai. Pirmojo etapo įstatymų projektuose taip pat nurodoma, kad nuo 2024 m. sausio 1 d. savivaldybės – valstybinės žemės valdytojos (patikėtiniai) miestų ir miestelių administracinėse ribose. Žemės ūkio ministerija formuos žemės ūkio, maisto ūkio, kaimo plėtros politiką. 2022 m. birželio 30 d. Seime priimti Žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 ir kitų susijusių įstatymų pakeitimai, kuriais pritarta valstybinės žemės valdymo ir naudojimo reformai. Aplinkos ministerijai nuo 2023 m. sausio 4 d. priskirta formuoti valstybinės žemės valdymo ir naudojimo politiką, keičiasi NŽT pavaldumas – šią įstaigą iš Žemės ūkio ministerijos perėmė Aplinkos ministerija.

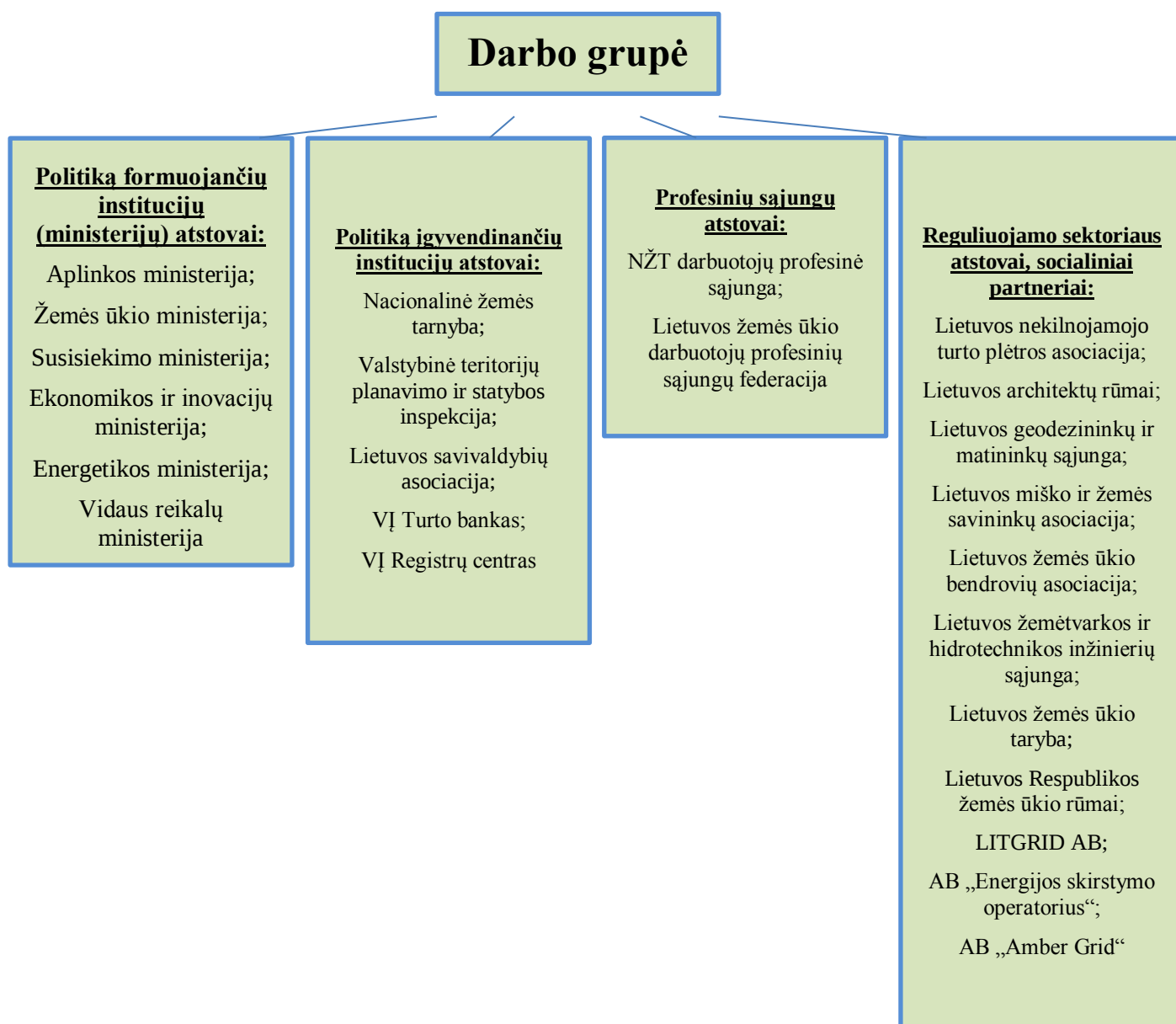
II etapas. 2022 m. birželio 30 d. priėmus Žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 ir kitų susijusių įstatymų pakeitimus, prasidėjo antrasis pertvarkos etapas – planuota ir vykdyta sisteminė valstybinės žemės priežiūros ir kontrolės, NŽT funkcijų ir procedūrų analizė, teisinio reguliavimo tobulinimas. Antrojo etapo metu įvertinamos ir pirmajame etape gautos institucijų pastabos ir pasiūlymai, susiję su konsoliduotų politikos sričių teisinio reguliavimo tobulinimu, teisės aktų tarpusavio suderinimu, vykdomų funkcijų pasiskirstymu, vykdymu ir procesų optimizavimu, kitais minėtos valdymo srities teisinio reguliavimo klausimais.

Teikiamais įstatymų pakeitimų sprendimais siekiama Konstitucinio Teismo ne kartą pažymėtų konstitucinių vertybių efektyvesnio įgyvendinimo: racionalesnio valstybės turto tvarkymo, jo tausojimo ir didesnės naudos visuomenei. Šių tikslų siekiama sudarant sąlygas priimti integruotus, tarpusavyje suderintus, savalaikius žemės valdymo, teritorijų planavimo, statybos, nekilnojamojo turto kadastro ir kitus sprendimus, formuoti vieningą šių sričių politiką, vykdyti efektyvesnę valstybinės žemės valdymo ir naudojimo kontrolę, mažinti administracinę naštą, užtikrinant sklandų visuomenei svarbių projektų įgyvendinimą ir kitų sprendimų priėmimą (Konstitucinio Teismo 2003 m. rugsėjo 30 d., 2007 m. liepos 5 d., 2007 m. lapkričio 23 d., 2008 m. birželio 30 d., 2009 m. kovo 2 d., 2010 m. vasario 26 d. nutarimai).

Įstatymų projektų rengimą paskatinusios priežastys.

Atsižvelgiant į žemės valdymo ir naudojimo politikos formavimo, įgyvendinimo ir kontrolės pertvarkos mastą, buvo numatyta antrajame pertvarkos etape įtraukti suinteresuotas valstybės ir savivaldybių institucijas, nevyriausybines organizacijas, peržiūrėti Žemės įstatymo ir susijusių įstatymų nustatyto teisinio reguliavimo turinį.

2022 m. rugsėjo 9 d. įsakymu Nr. V-151 „Dėl darbo grupės žemės valdymo ir naudojimo politikos formavimo, įgyvendinimo ir kontrolės pertvarkos antrojo etapo klausimams spręsti sudarymo“ aplinkos ministras sudarė darbo grupę, kuriai pavesta teikti Aplinkos ministerijai konkrečius pasiūlymus dėl 2022 m. birželio 30 d. Seime priimto Žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 ir jo lydimųjų įstatymų tobulinimo ir kitus pasiūlymus, susijusius su žemės valdymo ir naudojimo politikos formavimo, įgyvendinimo ir kontrolės teisinio reguliavimo tobulinimu, pasitelkiant specialistus, ekspertus, kitų institucijų, įstaigų ir organizacijų atstovus.



1 pav. Aplinkos ministro įsakymu sudarytos darbo grupės institucijų struktūra

Darbo grupės veiklos laikotarpis: 2022 m. rugsėjis – 2023 m. sausis. Darbo grupės veikla:

- Darbo grupės susirinkimuose diskutuota šiomis temomis:
 - Žemės ir statinių paėmimo visuomenės poreikiams;
 - Servitutų nustatymo (sandoriu ir/ar administraciniu aktu);
 - Valstybinės žemės nuomos (sutarčių nutraukimo ir kt. klausimų);
 - Atlyginimo už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius valstybinėje žemėje;
 - Žemės naudojimo valstybinės kontrolės;
 - Savivaldybių, kaip valstybinės žemės patikėtinių, priežiūros ir kontrolės;
 - Geodezijos ir kartografijos klausimų;
 - Sutikimų, įvairių derinimo procesų perdavimas patikėtiniams, tikslinant patikėjimo teisės turinį;
 - Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų organizavimo problematikos;
 - Žemės konsolidacijos;
 - Sąvokų nustatymo ir/ar tikslinimo;

- Įstatymų nuostatų suvienodinimo;
- Ir kt.
- Visiems Darbo grupės nariams sudarytos galimybės teikti pasiūlymus;
- Surengta 12 Darbo grupės susitikimų;
- Surengti apie 29 atskiri susitikimai su atskirais Darbo grupės nariais ir/ar kitomis suinteresuotomis institucijomis, papildomam nuostatų aptarimui, detalizavimui;
- Parengtas ir suderintas Darbo grupės siūlymų apibendrinimas, kurio pagrindu parengtas šis įstatymų pakeitimų paketas;

Tolimesnė Darbo grupės veikla nebaigta, paliekama galimybė Darbo grupėje teikti aptarimui kitus pertvarkos metu kylančius klausimus.

Parengtų įstatymų pakeitimų projektų tikslai ir uždaviniai:

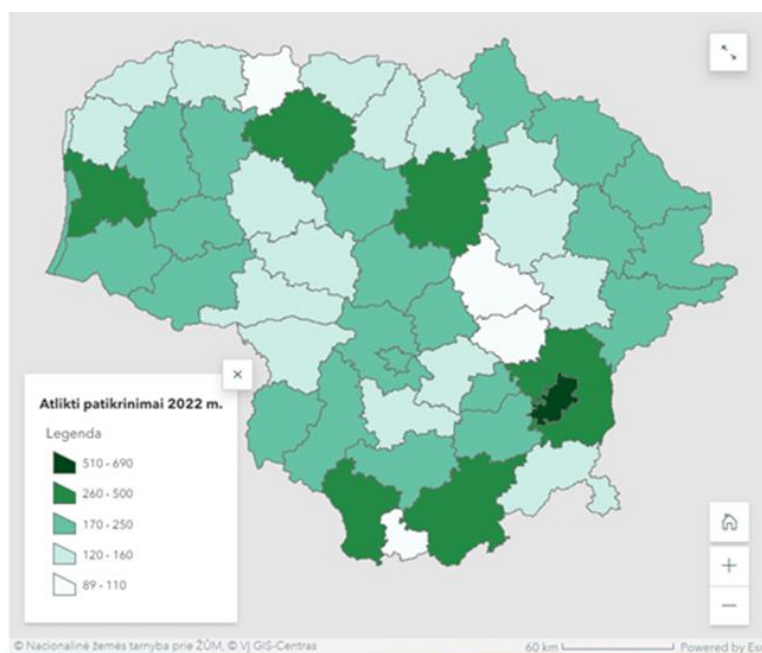
1. Žemės naudojimo valstybinė kontrolė (įstatymų pakeitimuose – žemės naudojimo valstybinė priežiūra) perduodama iš NŽT Valstybinei teritorijų planavimo ir statybų inspekcijai prie Aplinkos ministerijos (toliau – VTPSI). Žemės naudojimo valstybinę priežiūrą ir specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentų priežiūrą vykdys VTPSI.

Praktikoje dažnai pasitaiko, kad VTPSI ir NŽT bendradarbiaujant, vykdomi planiniai ar neplaniniai statybos patikrinimai ar žemės naudojimo valstybinė kontrolė, siekiant kuo efektyviau bei greičiau išaiškinti valstybinės žemės užėmimo savavališkai pastatytais statiniais atvejus, šių statinių šalinimo klausimus, organizuojami bendri patikrinimai, dalijamasi informacija apie nustatytus pažeidimus ar jų pašalinimą bei suteikiama kita reikiama tarnybinė pagalba.

Įvertinus šių abiejų institucijų vykdomas veiklas ir siekiant eliminuoti funkcijų dubliavimąsi, nuspręsta, kad NŽT turi vykdyti ne priežiūros funkcijas ir patikėti tai specializuotai institucijai, todėl parengti teisės aktų pakeitimai, numatantys žemės naudojimo valstybinės priežiūros ir specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos procesų priežiūros funkcijas perduoti VTPSI.

Dėl žemės naudojimo valstybinės priežiūros

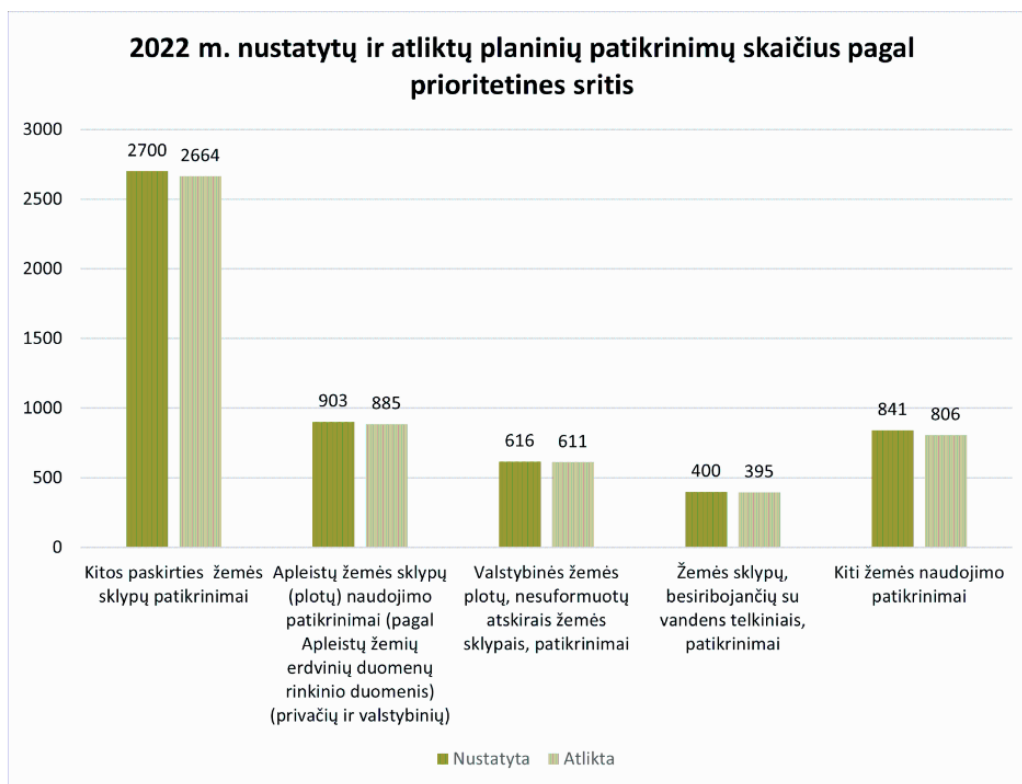
Vykdam žemės naudojimo valstybinę kontrolę per 2022 metus NŽT suplanavo atlikti iš viso 8041 planinius ir neplaninius žemės naudojimo valstybinės kontrolės patikrinimus. 2022 metais visuomenė buvo aktyvi NŽT teikdama informaciją apie galimus žemės naudojimo tvarkos pažeidimus. Pagal gautus asmenų pranešimus ar skundus atlikti 2989 neplaniniai patikrinimai. 2022 metais NŽT iš viso atliko 9818 planinių ir neplaninių žemės naudojimo valstybinės kontrolės patikrinimų. Tikrinant, ar anksčiau nustatyti pažeidimai yra pašalinti, atlikti 1469 patikrinimai.



2 pav. NŽT atlikti planiniai ir neplaniniai patikrinimai per 2022 metus pagal Lietuvos rajonus (interneto svetainė www.nzt.lt, NŽT pateikti statistiniai duomenys)

Vykdydama žemės naudojimo valstybinę kontrolę, vienoje iš prioritetinių sričių – kitos paskirties žemės sklypų patikrinimai: atlikta 2664 planiniai ir 1343 neplaniniai kitos paskirties žemės sklypų naudojimo patikrinimai, tai sudaro beveik 41 proc. nuo bendro visų atliktų patikrinimų skaičiaus. Taip pat atlikta 885 – apleisti privatūs ir valstybinės žemės sklypai, taip pat valstybinės žemės plotai, nesuformuoti atskirais žemės sklypais; 611 – valstybinės žemės plotų, nesuformuotų atskirais žemės sklypais; 395 – žemės sklypai, besiribojantys su vandens telkiniais; 806 – kiti žemės naudojimo patikrinimai (NŽT 2022 metų veiklos ataskaita, www.nzt.lt).

2022 metais žemės naudojimo valstybinę kontrolę sustiprinta kitos paskirties žemės sklypų (namų valdų) patikrinimams dėl savavališko valstybinės žemės užėmimo (naudojimo) atlikti. Orientuotasi ir į žemės sklypų, greta kurių valstybinės reikšmės paviršiniuose vandens telkiniuose yra įrengtų laikinųjų nesudėtingųjų statinių patikrinimus. Tai iš esmės ir lėmė žemės naudojimo tvarkos pažeidimų, kai savavališkai užimta (naudojama) valstybinė žemė, skaičiaus padidėjimą.



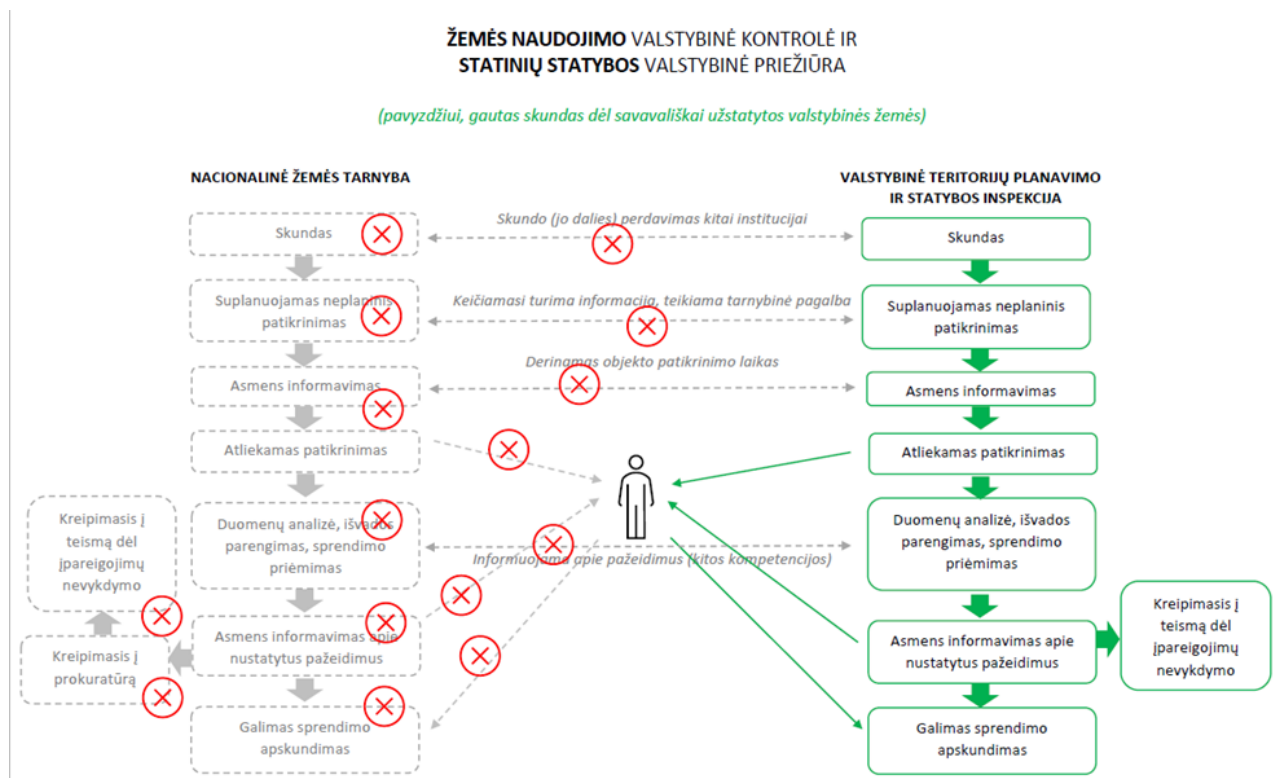
3 pav. NŽT atlikti planiniai ir neplaniniai patikrinimai per 2022 metus pagal Lietuvos rajonus (interneto svetainė www.nzt.lt NŽT pateikti statistiniai duomenys)

Pažeidėjams administraciniais nurodymais nustatyta sumokėti iš viso 23 072 eurus baudų. Vykdydami administracinius nurodymus, pažeidėjai sumokėjo iš viso 17 762 eurus baudų. Taip pat, 2022 metais priimti 1695 nutarimai paskirti administracinę nuobaudą – įspėjimą dėl ANK 110 straipsnio 1 dalyje ir ANK 333 straipsnio 1 dalyje įtvirtintų pažeidimų. Administracinių nusižengimų bylas nagrinėjantys pareigūnai 2022 metais išnagrinėjo 2705 administracinių nusižengimų bylas ir pažeidėjams surašė nutarimus, kuriais paskyrė iš viso 21 295 eurų baudų.

Per 2022 m. VTPSI buvo atlikti 1153 ūkio subjektų ir statybos objektų patikrinimai (iš jų - 773 planiniai, 380 – neplaniniai patikrinimai). Planiniams patikrinimams rizikingiausi objektai

(subjektai) atrenkami pagal VTPSI Rizikos valdymo informacinės sistemos (toliau – RVIS) rezultatus, t. y. automatinio būdu RVIS įdiegtų modelių pagalba. RVIS kasmet yra atnaujinamos statybos rūšių ir paskirčių rizikingumo klasifikatorių (ypatingiems ir neypatingiems statiniams) reikšmės ir kriterijų, kurie įtraukiami į atrankos modelius, reikšmingumai. Didžiausias dėmesys 2022 metais buvo skiriamas naujų (dviejų ir daugiau butų) statinių statybai, taip pat statinių modernizavimui, rekonstrukcijai.

Svarbu paminėti, kad atliekant kitos paskirties žemės naudojimo patikrinimus, kviečiami VTPSI atstovai, kurie vertina kitos paskirties žemėje esančių statinių teisėtumą.



4 pav. Žemės naudojimo valstybinės kontrolės ir statinių statybos valstybinės priežiūros procesas

Dėl žemėtvarkos planavimo dokumentų priežiūros

NŽT atlieka teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą, kai rengiamos žemėtvarkos schemos ir kaimo plėtros žemėtvarkos projektai, visais kitais atvejais teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atlieka VTPSI. Vadovaujantis Žemės įstatymo 37 straipsnio nuostatomis, specialiojo teritorijų planavimo dokumentams priskiriami žemėtvarkos schemos ir kaimo plėtros žemėtvarkos projektai.

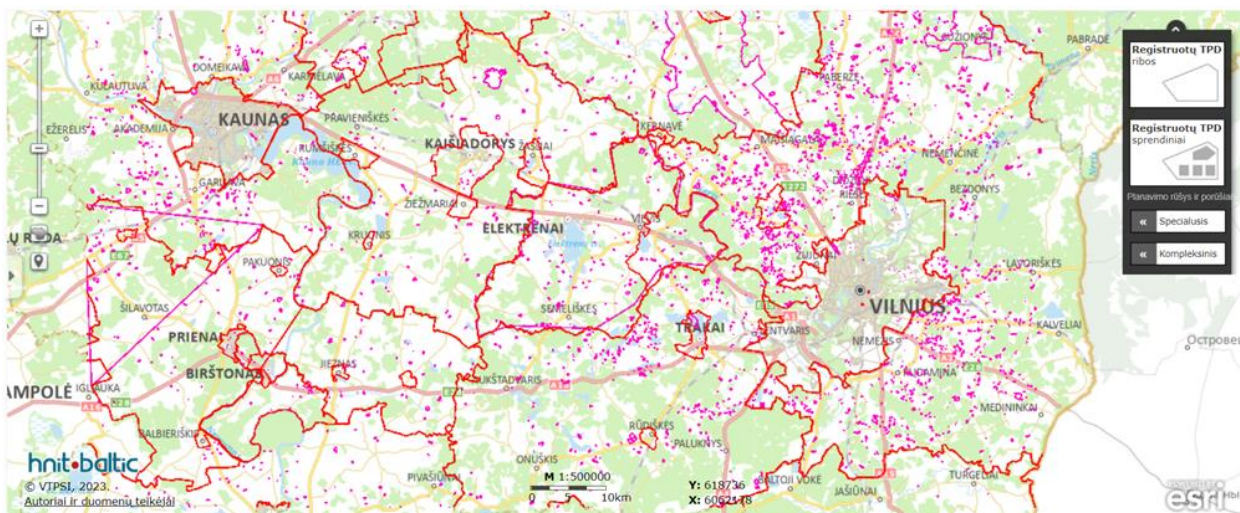
2022 metais per Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinę sistemą (toliau – ŽPDRIS) užsakytos 10 737 paslaugos, iš jų: 9 527 žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo paslaugos (virš 88 proc.), 1 205 kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo paslaugų (11 proc.) ir 5 žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo paslaugos (iki 1 proc.). 2022 metais patikrinti 8 206 žemėtvarkos planavimo dokumentai (iš jų: 7097 – žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai; 907 – kaimo plėtros žemėtvarkos projektai; 3 – žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektai; 199 – žemės reformos žemėtvarkos projektai) ir surašyti žemėtvarkos planavimo dokumentų patikrinimo aktai su išvada dėl tikslingumo tvirtinti / netvirtinti (NŽT 2022 metų veiklos ataskaita, www.nzt.lt).

VTPSI atlikdama teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą VTPSI per 2022 metus pateikė teritorijų planavimo dokumentų patikrinimo aktų su teigiama išvada 553 vnt., 4 vnt. – su neigiama išvada, 257 vnt. - dėl nustatytų pažeidimų sustabdė/nutraukė teritorijų planavimo dokumentų tikrinimą.

Išduoti teritorijų planavimo dokumentų patikrinimo aktai su išvada, vnt.						Sustabdyti tikrinti teritorijų planavimo dokumentai**, vnt.			Nutraukti tikrinti teritorijų planavimo dokumentai***, vnt.		
teigiama (pritariama teikimui tvirtinti)			neigiama (nepritariama teikimui tvirtinti)			BP	SP	DP	BP	SP	DP
BP	SP	DP	BP	SP	DP						
16	96	441		1	3				1	28	228

BP – bendrojo planavimo dokumentai; SP – specialiojo planavimo dokumentai; DP – detaliojo planavimo dokumentai.

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo 39 straipsnio 1 dalyje nuostatas teritorijų planavimo dokumentai registruojami Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre (TPDR). Per 2022 metus TPDR registruota virš 600 specialiojo teritorijų planavimo dokumentų (kaimo plėtros žemėtvarkos projektų ir žemėtvarkos schemų) (interneto svetainė www.tpdr.lt vykdyta paieška).



3 pav. Teritorijų planavimo dokumentų registre įregistruotų specialiojo teritorijų planavimo dokumentų (kaimo plėtros žemėtvarkos projektų ir žemėtvarkos schemų) žemėlapis fragmentas (interneto svetainė www.tpdr.lt vykdyta paieška).

2. 2022 m. birželio 30 d. priimto žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 2 straipsnio 14 dalyje dėstomame 7 straipsnyje nustatyta, kad **valstybinės žemės patikėtiniai: „<...> savivaldybės – visos savivaldybės teritorijoje esančių miestų ir miestelių valstybinės žemės, perduotos Vyriausybės nutarimu**, išskyrus žemę, kuri šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka patikėjimo teise perduota kitiems subjektams, ir valstybinės žemės, perduotos savivaldybėms

patikėjimo teise Vyriausybės nustatyta tvarka šio straipsnio 2 dalyje nurodytoms reikmėms ar kitų įstatymų nustatytais atvejais ir sąlygomis šio straipsnio 3 dalyje nurodytoms reikmėms, taip pat valstybinės miško žemės sklypų, perduotų savivaldybėms patikėjimo teise Vyriausybės nutarimais šio straipsnio 5 dalyje nustatyta tvarka ir sąlygomis;“.

Siekiama skaidrinti ir optimizuoti valstybinės žemės valdymą ir naudojimą ir suteikti vietos savivaldai galimybę efektyviai planuoti ir naudoti savo teritoriją užtikrinant, kad savivaldybės visoje šalies teritorijoje veiktų vieningai (netaikytų skirtingų tvarkų ir standartų žemėtvarkos srityje, sprendimus priimtų vadovaudamasi kompleksiniu požiūriu į įstatymų keliamus uždavinius).

Siūlomais įstatymų pakeitimais vietos savivaldai miestuose ir miesteliuose būtų suteikiama galimybė efektyviai planuoti ir naudoti savo teritoriją, vykdyti išipareigojimus bendruomenei ir jos interesams, kartu įgyvendinant efektyvaus ir racionalaus valstybės turto valdymo tikslus.

Suteikiant (išplečiant) savivaldybėms patikėjimo teisę miestuose ir miesteliuose, kartu įtvirtinamos valstybės interesus apsaugančios ir atitiktį Konstitucijai užtikrinančios nuostatos:

- Savivaldybėms suteikiama patikėjimo teisė neapima teisės disponuoti valstybine žeme;
- Savivaldybėms patikėjimo teise perduodama valstybinė žemė Vyriausybės nutarimu ir numatoma galimybė Vyriausybei priimti sprendimus dėl savivaldybių patikėjimo teisės pasibaigimo valstybei svarbiais atvejais;
- Savivaldybėms kaip patikėtiniams neperduodama valstybei svarbiems projektams reikalinga valstybinė žemė;
- Sustiprinta savivaldybių kaip patikėtinių veiklos kontrolė.

3. Atsisakyti **perteklinių, besidubliuojančių** NŽT procedūrų - valstybinės žemės naudojimo ir specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos projektų valstybinės priežiūros funkcijas perskirstant taip, kad būtų geriausiai įgyvendinami subsidiarumo, vieno langelio, efektyvumo, atsakomybės už priimtus sprendimus ir kiti viešojo administravimo principai.

NŽT centriname padalinyje esantis skyrius atlieka žemėtvarkos schemų ir kaimo plėtros žemėtvarkos projektų, taip pat žemės valdų (žemės konsolidacijos projektų, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų bei žemės reformos žemėtvarkos projektų) valstybinę priežiūrą. Visais kitais atvejais teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą atlieka VTPSI, kurioje šią veiklą vykdo ne teritoriniu principu veikiantis Teritorijų planavimo valstybinės priežiūros departamentas. VTPSI taip pat vykdo statybos valstybinę priežiūrą, atlieka planinius ir neplaninius patikrinimus.

Pagal galiojančių teisės aktų nuostatas, NŽT teritorinis padalinys, rengiant minėtus projektus, dalyvauja išduodant reikalavimus, juos derinant. Taigi, NŽT centrinis padalinys ir NŽT teritorinis padalinys būdami kaip viena institucija projektų rengime dalyvauja ir kaip sprendimus priimančias, ir kaip kontroliuojantis subjektas.

Savivaldybės kaip valstybinės žemės miestuose ir miesteliuose patikėtinės (valdytojos), išdavinės visų rūšių sutikimus, vykdydys įvairius derinimo procesus, nedubliuojant funkcijų su NŽT.

4. Įstatymų pakeitimų nuostatose aiškiai atskirti dviejų institucijų – **ŽŪM ir AM funkcijas**. Siekiant efektyvesnio valstybinės žemės valdymo ir naudojimo, kad šios žemės naudojimas duotų didesnę tiesioginę naudą valstybei, numatoma perskirstyti institucijų funkcijas aiškiai atskiriant žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros sritis nuo žemės naudojimo politikos formavimo srities.

AM nuo 2023-01-04 formuoja valstybės politiką žemės tvarkymo: žemės reformos, žemėtvarkos, nekilnojamojo turto kadastro, žemės naudojimo valstybinės kontrolės, geodezijos, kartografijos, erdvinį duomenų rinkinių tvarkymo ir Lietuvos erdvinės informacijos infrastruktūros plėtojimo srityse, organizuoja, koordinuoja ir kontroliuoja jos įgyvendinimą (toliau – žemės valdymo ir naudojimo politika). Atitinkamai pakeistas NŽT pavaldumas iš ŽŪM į AM. Nuo 2023-01-04 ŽŪM formuoja valstybės politiką žemės ūkio, maisto ūkio ir kaimo plėtros srityse, organizuoja, koordinuoja ir kontroliuoja jos įgyvendinimą.

2. Įstatymų projektų iniciatoriai (institucija, asmenys ar piliečių įgalioti atstovai) ir rengėjai:

Įstatymų projektų iniciatorius ir rengėjas – Aplinkos ministerijos Žemės ir teritorijų planavimo politikos grupė (patarėja Erika Giedraitienė tel. 8 696 75 865, el. p. erika.giedraitiene@am.lt, patarėja Rūta Brazdžiūnienė tel. 8 616 55061, el. p. ruta.brazdziuniene@am.lt, patarėja Aistė Vidžienė tel. Tel. 8 695 71392, el. p. aiste.vidziene@am.lt).

3. Kaip šiuo metu yra reguliuojami įstatymų projektuose aptarti teisiniai santykiai:

Žemės įstatymas

1) Šiuo metu Žemės įstatyme nurodomos konkretūs institucijų pavadinimai.

2) Valstybinė žemė pagal Lietuvos Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą išnuomojama be aukciono statiniams eksploatuoti pagal jų tiesioginę paskirtį. NŽT specialistai, atlikę patikrinimą Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau – Taisyklės), 35.4 papunktyje nustatyta tvarka ir nustatę, kad žemės sklype esantis statinys yra sunykęs, kreipiasi į savivaldybę, kad ši pateiktų išvadą, ar statinys tinkamas naudoti pagal paskirtį. Valstybinės žemės nuomos sutartis nesudaroma, jeigu statinio naudojimo priežiūrą atliekanti institucija, t. y. savivaldybė, nustato, kad statinys netinkamas naudoti pagal tiesioginę paskirtį. Tačiau statinio savininkas negali jo sutvarkyti, kadangi neturi teisės į žemės naudojimą (LAT 2022 m. balandžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-12-378/2022, LAT 2022 m. spalio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-217-701/2022).

3) Pagal galiojantį teisinį reguliavimą yra leidžiama pakeisti statiniams eksploatuoti išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą (Žemės įstatymo 24 straipsnis). Tačiau kai statinio paskirtis neatitinka žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, valstybinė žemės statiniams eksploatuoti nuomos sutartis nesudaroma, nes vadovaujantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktu, statinio paskirtis turi atitikti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą (LAT 2018 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-133-219/2018, taip pat LAT 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-76-684/2018).

4) Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte įtvirtinta nuostata, kad statiniams eksploatuoti valstybinės žemės sklypai išnuomojami tokio dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. NŽT teritoriniai skyriai, vadovaudamiesi Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymo „Dėl žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymo Nr. 3D-40 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“, reglamentuotu žemės sklypų, reikalingų statiniams eksploatuoti ploto apskaičiavimu, nustatę, kad statiniams eksploatuoti išnuomotas žemės sklypas yra per didelis (dalis žemės sklype buvusių statinių nugriaunama arba sunyksta), valstybinės žemės nuomininkui siūlo pakeisti nuomos sutartį. Pastarajam nesutikus, kreipiamasi į teismą ir pradedamas ilgas bylinėjimosi procesas (LAT 2019 m. vasario 7 d. nutartį civilinėje byloje Nr. e3K-3-7-915/2019 ir LAT 2020 m. gruodžio 23 d. nutartį civilinėje byloje Nr. e3K-3-262-969/2020).

5) Žemės įstatymo 10 straipsnyje (buvęs 9¹ straipsnis) reglamentuojamas atlyginimo paskaičiavimas už teisę statyti statinius ir (ar) juos rekonstruoti, tačiau neaptarta atvejai, kai žemės sklype yra keli tam pačiam savininkui priklausantys statiniai, atlyginimo dydis turi būti apskaičiuojamas, atsižvelgiant į kiekvienam statiniui reikalingą eksploatuoti žemės sklypo dalį, ar atlyginimas turi būti apskaičiuojamas pagal visą tam asmeniui išnuomoto valstybinės žemės sklypo plotą.

6) Žemės įstatymo 10 straipsnyje (buvęs 9¹ straipsnis) nėra numatyta atlyginimo už teisę statyti išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose apskaičiavimo tvarka, kai statomi statiniai, kurių elementai priskiriami kilnojamiems daiktams, tačiau jiems įrengti panaudojamas visas žemės sklypas.

7) Žemės įstatymo 9¹ straipsnyje nurodomos mokesčio mokėjimo taikymo išimtis turi būti papildytos, nes šiuo metu išimtis taikoma tik Pastatams atnaujinti (modernizuoti) pagal Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymą.

8) Susitarti dėl servituto patikėtiniams yra draudžiama ir praktikoje susiduriama su problema, kai valstybinės žemės patikėtiniai atsisako sudaryti sandorius dėl servituto nustatymo, o tokie servitutai administraciniais aktais negali būti nustatyti;

9) Žemės įstatymo (įsigaliosiančio nuo 2023-01-04) 22 str. 9 dalis nustato, kad „Kai servitutai negali būti nustatyti administraciniu aktu ir (ar) kai valstybinės žemės patikėtiniui nesuteikta kompetencija nustatyti servitutą, teisę sudaryti sandorius dėl valstybinės žemės servitutų nustatymo visais atvejais turi Nacionalinė žemės tarnyba.“

10) VĮ Valstybinių miškų urėdija (patikėjimo teise valdanti, naudojanti valstybinius miškus ir jais disponuojanti įstatymų nustatyta tvarka, taip pat vykdanči juose kompleksinę miškų ūkio veiklą) neturi teisės sudaryti sandorius dėl žemės servitutų, kai jų negalima nustatyti administraciniu aktu, pagal iki 2022 m. birželio 30 d. galiojusią Žemės įstatymo redakciją jų patikėjimo teise valdomuose sklypuose servitutus reikia nustatinėti teisminiu būdu;

11) Žemės įstatymo 7 straipsnio 5 dalyje numatyta, kad „Vyriausybės nutarimais valstybinės miško žemės sklypai perduodami patikėjimo teise Miškų įstatymo nustatytiems subjektams valstybinėms funkcijoms atlikti. Valstybinės žemės sklypai Vyriausybės nutarimais gali būti perduodami patikėjimo teise ir kitiems Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nurodytiems subjektams, kai įstatymais jiems priskiriamos valstybinės funkcijos.“, tačiau nenumatyta išimtis apsaugos sutartims, Valstybinės miškų urėdijos sudaromos pagal Saugomų teritorijų įstatymo nuostatas.

12) Per žemės reformos eigą, rengiant privatizuojamų ar kitų valstybinės žemės sklypų teritorijų planavimo dokumentus bei žemės sklypų planus, formuojant šiuos sklypus administraciniu aktu, nebuvo užtikrintas tinkamas nekilnojamojo daikto naudojimas pagal paskirtį (pvz., sprendiniai dėl patekimo į žemės sklypą ar kitą objektą nebuvo suprojektuoti patvirtintame teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte, arba buvo suprojektuoti, tačiau nebuvo priimti administraciniai aktai, reikalingi šiems sprendiniams įgyvendinti), nors pagal tuo metu galiojusį reglamentavimą tai turėjo būti padaryta. Viena iš galimybių sprendžiant nekilnojamojo daikto naudojimo pagal paskirtį klausimą gali būti kelio, statinio ar kt. servituto nustatymas. Remiantis preliminariais skaičiavimais, šiuo metu yra žinoma apie maždaug 4 800 atvejų, kai žemės sklypams nėra suprojektuoto privažiavimo į šiuos žemės sklypus ir nenustatyti servitutai. Galimybė nustatyti servitutus tokiems žemės sklypams yra tik kreipiantis į teismą.

13) Kadastrinių matavimų metu negali būti keičiamos servituto galiojimo apimtys, nustatomas servitutas turi tenkinti tam tikras sąlygas.

14) Žemės įstatymo pakeitimo įstatymo projekte nenustatyta skundų / prašymų nagrinėjimo žemėtvarkos srityje tvarka;

15) Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo 8 straipsnio 2 dalyje numatyta, kad žemės paėmimo projektas rengiamas siekiant suprojektuoti paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypą ir (ar) po žemės sklypo padalijimo likusį visuomenės poreikiams neimamą (-us) žemės sklypą (-us). Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekte detalizuojami specialiajame plane, kurio pagrindu buvo pradėta žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai, nustatomi planuojamos naudoti ir užstatyti teritorijos kokybiniai ir kiekybiniai parametrai. Šio įstatymo 8 straipsnio 3 dalyje reglamentuojama, kad jeigu po žemės sklypo padalijimo liekantis visuomenės poreikiams neimamas kitos paskirties žemės sklypas yra ne didesnis kaip 0,04 ha, žemės ūkio paskirties žemės sklypas yra ne didesnis kaip 0,1 ha, o miškų ūkio paskirties žemės sklypas yra ne didesnis kaip 0,1 ha arba likusio visuomenės poreikiams neimamo žemės sklypo dėl jam nustatytų

specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nebus galima naudoti pagal to žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą, toks žemės sklypas žemės savininko prašymu, pateiktu projektą įgyvendinančiai institucijai iki šio įstatymo 10 straipsnio 2 dalyje nurodyto pasiūlymų dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekto pateikimo termino pabaigos, projektuojamas kartu su paimamu visuomenės poreikiams žemės sklypu kaip vientisas žemės sklypas. Ši nuostata netaikoma tais atvejais, kai po žemės sklypo padalijimo liksiantis visuomenės poreikiams neimamas žemės sklypas ribojasi su kitu tam pačiam žemės savininkui nuosavybės teise priklausančiu žemės sklypu.

Žemės įstatyme tokios nuostatos nėra įtvirtintos, todėl paimant žemės visuomenės poreikiams taikant Žemės įstatyme numatytas procedūras, po žemės sklypo padalijimo liekantis žemės sklypas, neatsižvelgiant į jo dydį ir galimybę naudoti pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ar būdą, tenka žemės savininkui.

Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo paskirtis užtikrinti greitesnį žemės paėmimo visuomenės poreikiams procesą, tačiau savininko teisių turinys (kuris nėra susijęs su paėmimo visuomenės poreikiams proceso skuba) ir galimybės įgyvendinti savo, kaip žemės savininko, iš kurio žemė paimama, teises neturėtų skirtis nuo Žemės įstatyme įtvirtintų procedūrų.

16) Nuo 2024-01-01 įsigaliosiančios redakcijos 2 straipsnio 10 dalis - Žemės naudojimo valstybinė kontrolė – Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos organizuojama ir vykdoma žemės savininkų ar naudotojų veiklos kontrolė, kuria siekiama užtikrinti tinkamą žemės naudojimą ir teisinę apsaugą, taip pat identifikuoti teisės aktų pažeidimus ir pagal kompetenciją taikyti pažeidėjams įstatymų nustatytas sankcijas. Nėra atskyrimo tarp privačios žemės savininkų kontrolės ir valstybinės žemės patikėtinių vykdomos kontrolės. Nuo 2024-01-01 įsigaliosiančiame VI¹ skyriuje taip pat naudojama kontrolės sąvoka.

17) Nuo 2024-01-01 įsigaliosiančios redakcijos 36¹ straipsnio 5 dalies nuostata numato, kad „Be šio straipsnio 3 dalyje nurodytų įgaliojimų, Nacionalinė žemės tarnyba šio įstatymo 362 straipsnio 3 dalyje nustatyta tvarka atlieka išankstinę savivaldybės administravimo subjektų rengiamų administracinių sprendimų ar sandorių, susijusių su perduotos patikėjimo teise valstybinės žemės naudojimu, projektų priežiūrą.“ Manytina, kad tai ši nuostata yra perteklinė ir ne padėtų vykdyti kontrolę, o tik trukdytų sklandžiai vykdyti reikiamas funkcijas.

18) Žemės įstatymo 36¹ straipsnio 2 dalies 2 punkte (įsigaliosiančio nuo 2024-01-01) numatyta, kad „valstybinės žemės, perduotos naudoti patikėjimo teise, sandorius, kurių žemės ploto ir (ar) vertės kriterijai atitinka Vyriausybės nustatytuosius;“;

19) Žemės įstatymo VI¹ skyrius (įsigaliosiantis nuo 2024-01-01) numato savivaldybių, kaip valstybinės žemės patikėtinių, valstybinę priežiūrą ir kontrolę;

20) Žemės įstatyme nenumatyta galimybė pranešimus ir informaciją žemės savininkams ir (ar) kitiems naudotojams, susijusią su žemės paėmimo visuomenės poreikiams, siųsti per Nacionalinę elektroninių siuntų pristatymo, naudojant pašto tinklą, informacinę sistemą.

21) Žemės įstatymo 47 straipsnyje neaparta atvejai, kuomet žemės sklype, paimame visuomenės poreikiams, yra statinių ir (ar) įrenginių bei nenumatyta galimybės sudaryti sąlygas fiziniams asmenims naudotis visuomenės poreikiams paimtais statiniais ir (ar) įrenginiais iki statybos leidžiančio dokumento išdavimo.

Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo, reglamentuojančio ŽPVP procedūras įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus, 3 straipsnio 3 dalyje yra reglamentuojama, kad ŽPVP projektą įgyvendinanti institucija gali įgaluoti savo reguliavimo srities įmones, įstaigas, akcines bendroves ar uždarąsias akcines bendroves, nurodytas šios dalies 1 ir 2 punktuose atlikti tam tikrus veiksmus, susijusius su ŽPVP. Tačiau tokios nuostatos nėra reglamentuotos Žemės įstatymo VIII skyriuje.

22) Perduodant savivaldybėms valstybinę žemę miestuose ir miesteliuose valdyti patikėjimo teise aktualu numatyti nuostatas dėl nebaigtų nuosavybės teisių atkūrimo procedūrų.

Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas

1) Šiuo metu pagal Žemės įstatymo 36 straipsnį, žemės naudojimo valstybinę kontrolę atlieka NŽT, o teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą pagal Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymą atlieka VTPSI. 2022 m. birželio 30 d. priėmus žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311, nuo 2024-01-01 žemės naudojimo valstybinės priežiūros (buvo kontrolė) ir žemėtvarkos planavimo dokumentų priežiūros funkcijas numatyta iš NŽT į VTPSI.

2) Šiuo metu nei Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatyme nei Žemės įstatyme nėra reglamentuota ir suteikta teisė pareigūnams, vykdančiams žemės naudojimo valstybinę priežiūrą:

- duoti privalomuosius nurodymus dėl nustatytų pažeidimų pašalinimo (šiuo metu pareigūnai turi teisę tik raštu prašyti geranoriškai pašalinti nustatytus žemės naudojimo tvarkos pažeidimus, o to nepadarius, inicijuoti dažnai ilgai trunkančius teisinius procesus, kad asmenys teismo sprendimu būtų įpareigoti pašalinti pažeidimą);
- netrukdomai patekti į tikrinamas teritorijas ir atlikti neplaninius žemės naudojimo patikrinimus iš anksto neįspėjus (patikrinimai šiai dienai atliekami iš anksto raštu išpėjus tikrinamo objekto savininkus/naudotojus apie planuojamą patikrinimą, dėl ko, kai kurie asmenys, žinodami apie planuojamą patikrinimo laiką bei siekdami išvengti atsakomybės, neteisėtą veiką laikinai nutraukia, o NŽT darbuotojai tokiu atveju neturi galimybės užfiksuoti daromų pažeidimų).

3) Žemės įstatyme nustatyta per plati valstybinės žemės naudojimo patikrinimo apimtis, t. y. nenustatyti atvejai kada patikrinimas neatliekamas (pvz., dėl mažareikšmių pažeidimų).

Teritorijų planavimo įstatymas

Galiojančio Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (toliau – TPI) 20 straipsnyje nustatyta, kada rengiami žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai. Šios nuostatos kartoja Žemės įstatymo 40 straipsnio nuostatas. Atsižvelgus į tai, ir į tai, kad TPI reglamentuoja teritorijų planavimo dokumentų (ne žemės valdos projektų) rengimo procesą, TPI pakeitimo projekte siūloma atsisakyti su žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais susijusių nuostatų, TPI nustatytą teisinį reguliavimą, kurio nėra Žemės įstatyme (TPI įtvirtintus atvejus, kai šie projektai nerengiami) perkeltiant į Žemės įstatymo 40 straipsnį.

Siekiant teisinio reguliavimo aiškumo ir administracinės naštos mažinimo, TPI pakeitimo projektu siūloma papildyti TPI įtvirtintą teritorijų planavimo proceso reglamentavimą ir nustatyti, kad, kai teritorijos planavimo sąlygų galiojimo terminas pasibaigia teritorijų planavimo proceso baigiamojo etapo tvirtinimo stadijoje (kai teritorijų planavimo dokumentas pateikiamas tvirtinti), šių sąlygų pratęsti ar išduoti naujų nereikia, o tvirtinanti institucija turi teisę patvirtinti teritorijų planavimo dokumentą, nes šiuo metu TPI, tai nenumatyta.

Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo

1) Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 3 straipsnio nuostatos numato didžiausią leistiną įsigijamos nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės plotą, taip pat šiame straipsnyje numatytas įpareigojimas asmeniui, pageidaujančiam įsigyti žemės ūkio paskirties žemės, iki žemės ūkio paskirties žemės sklypo perleidimo sandorio sudarymo, užpildyti žemės ūkio paskirties žemės pirkėjo deklaracija ir gauti NŽT sutikimą įsigyti žemės ūkio paskirties žemę t. y. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymu įtvirtinta imperatyvi nuostata, kad žemės ūkio paskirties žemės perleidimo sandoris negali būti sudaromas iki asmuo, pageidaujantį įsigyti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, notarui nepateiks minėtų dokumentų.

2) Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 3 ir 4 punktuose numatyta pirmumo teisę įsigyti privačią žemės ūkio paskirties žemę už tą kainą, už kurią ji parduodama, ir kitomis tokiomis pačiomis sąlygomis, išskyrus atvejus, kai ji parduodama iš viešųjų varžytynių, šia eilės tvarka turi:

<...> 3) asmuo, nuosavybės teise turintis žemės ūkio paskirties žemės sklypą, kuris ribojasi su parduodamu žemės ūkio paskirties žemės sklypu, – jeigu jis, būdamas fizinis asmuo, Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka yra įregistravęs ūkininko ūkį arba jo, būnant juridiniu asmeniu, pajamos iš žemės ūkio veiklos sudaro daugiau kaip 50 procentų visų gautų pajamų;

4) fizinis asmuo, deklaravęs gyvenamąją vietą, arba juridinis asmuo, įregistravęs juridinio asmens buveinę tos savivaldybės teritorijoje, kurioje yra parduodamas žemės ūkio paskirties žemės sklypas, ar besiribojančių savivaldybių teritorijoje, – jeigu jis, būdamas fizinis asmuo, Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka yra įregistravęs ūkininko ūkį arba jo, būnant juridiniu asmeniu, pajamos iš žemės ūkio veiklos sudaro daugiau kaip 50 procentų visų gautų pajamų.

Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 5 straipsnio 3, 4, 5, 6, 7 ir 9 dalys numato procedūras dėl žemės ūkio paskirties žemės perleidimo pasinaudojant pirmenybės teise.

Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymas

1) Įstatyme nėra numatyta statinių esančių visuomenės poreikiams paimtame žemės sklype valdymo, atitinkamo subjekto patikėjimo teisės statinius ir (ar) įrenginius įregistravimo Nekilnojamojo turto registre tvarka.

2) Įstatyme nėra nustatyta galimybės visuomenės poreikiams paimtame žemės sklype esančių statinių ir (ar) įrenginių iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo suteikimo laikinai naudotis fiziniam asmeniui (-ms), iš kurių šie statiniai ir (ar) įrenginiai buvo paimti visuomenės poreikiams.

Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas

1) Atkūrimo įstatymo 21 straipsnio 7 dalyje vartojama sąvoka „žemės sklypai“.

2) Šiuo metu galiojančiame įstatyme nenumatyta galimybė atlyginti lygiaverčiu miško sklypu (buvo suteikta terminuotai iki 2023-02-01);

3) Įstatyme nėra numatyta galimybės savivaldybėse, kuriose nebaigtos nuosavybės teisių atkūrimo procedūros ir nėra galimybės atkurti nuosavybę kitais būdais, suteikti galimybę pretendams pasirinkti lygiavertį turėtą žemės sklypą atkurti kaimo vietovėje;

4) Įstatyme nėra numatyta galimybės savivaldybėse, kuriose nebaigtos nuosavybės teisių atkūrimo procedūros, suteikti galimybę nuosavybės teisėms atkurti skirti ne tik sklypus individualiai statybai, bet ir kitai ūkinei-komercinei veiklai.

Geodezijos ir kartografijos įstatymas

1) Lietuvos Respublikos geodezijos ir kartografijos įstatyme nėra aiškiai reglamentuojamas matininkų / geodezininkų, atliekant nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenų nustatymo darbus, geodezijos ir kartografijos darbus, padarytų pažeidimų priskyrimas mažareikšmiams, nešiurkštiems ar šiurkštiems. Šiuo metu yra įtvirtintos tik dvi pažeidimų rūšys, t. y. šiurkštus ir nešiurkštus, tačiau Viešojo administravimo įstatyme yra įtvirtinta ir mažareikšmio pažeidimo rūšis. GKĮ įtvirtintas nešiurkštus pažeidimas pagal turinį atitiktų mažareikšmio pažeidimo sąvoką;

2) Geodezijos ir kartografijos įstatyme nėra nuostatos dėl Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme nustatyto 5 metų senaties termino.

Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas

1) Pagal NTK įstatymo 13 straipsnio 2 dalį prašymą įrašyti nekilnojamojo daikto kadastro duomenis į Nekilnojamojo turto kadastrą ar juos pakeisti pateikia nekilnojamojo daikto savininkas ar patikėjimo teise valdantis nekilnojamąjį daiktą asmuo, išskyrus NTK įstatymo 9 straipsnio 4 dalyje nustatytus atvejus;

2) Nėra aiškiai reglamentuotos matininkų pažeidimų rūšys bei konkrečių poveikio priemonių taikymo atvejai.

Statybos įstatymas

Nėra teisinio reglamentavimo dėl statinių, esančių valstybinės žemės sklypuose (teritorijoje) remonto.

Geležinkelių transporto kodeksas

Geležinkelių transporto kodekso 23¹ straipsnio 2 dalyje, nustatyta, kad viešosios geležinkelių infrastruktūros valdytojas gali išnuomoti *nenaudojamus* viešosios geležinkelių infrastruktūros valdytojo veiklai vykdyti valstybinės žemės sklypus.

4. Kokios siūlomos naujos teisinio reguliavimo nuostatos ir kokių teigiamų rezultatų laukiama:

Žemės įstatymas

Atsižvelgiant į Darbo grupės pateiktus pasiūlymus, įstatymo pakeitimo projekte, numatyti šie pagrindiniai pakeitimai:

1) Žemės įstatymo (ir kituose lydimuosiuose įstatymų pakeitimų projektuose) pakeitime atsisakoma konkrečių institucijų pavadinimų, visos institucijos įvardijamos kaip „Vyriausybės įgaliota institucija“, nenurodomi „politiką įgyvendinančių“ institucijų pavadinimai, kad Vyriausybė galėtų spręsti ir tokiu būdu užtikrinama, kad pasikeitus institucijos pavadinimui nebus poreikio keisti daugelio įstatymų vien dėl pasikeitusio pavadinimo.

2) Žemės įstatymo pakeitimo įstatymo 9 straipsnis papildytas 23 dalimi numatant galimybę išnuomoti valstybinės žemės sklypus prie sunykusių statinių, nustatant terminą statiniams sutvarkyti, kad jį būtų galima naudoti pagal paskirtį (dėl statinio tinkamumo naudoti pagal paskirtį patvirtinančio dokumento statinio savininkas turėtų kreiptis į savivaldybę, gautą dokumentą turėtų pateikti NŽT);

3) Žemės įstatymo pakeitimo įstatymo 9 straipsnis papildytas 24 dalimi, kad gali būti išnuomojami valstybinės žemės sklypai statiniams eksploatuoti, kurių paskirtis neatitinka žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo ir nustatytas terminas, per kurį statinių savininkas turėtų pakeisti išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą arba statinio paskirtį;

4) Žemės įstatymo pakeitimo įstatymo 9 straipsnis papildytas 25 dalimi, nustatant, kad nuomininkui atsisakius pakeisti žemės nuomos sutartį, kai nustatoma, kad jam išnuomoto valstybinės žemės sklypo plotas turi būti sumažintas, nes buvo sunaikinta dalis statinių, valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama.

5) Žemės įstatymo 10 straipsnis papildytas 7 dalimi, kad tais atvejais, kai išnuomotame valstybinės žemės sklype yra keli statiniai, kiekvienam statiniui eksploatuoti, įskaitant ir naują statinį, kuriam statyti išduodamas sutikimas, nustatomos dalys reikalingos šiems statiniams eksploatuoti ir atlyginimo dydis skaičiuojamas pagal nauju ar rekonstruojamu statiniu užstatomo žemės ploto ir statinio naujai sukuriama ploto ir šiam statiniui eksploatuoti išskirtos žemės sklypo dalį.

6) Žemės įstatymo 10 straipsnis papildytas 8 dalimi, numatant atlyginimo už teisę statyti išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose apskaičiavimo tvarką, kai statomi statiniai, kurių elementai priskiriami kilnojamiems daiktams, tačiau jiems įrengti panaudojamas visas žemės sklypas.

7) Žemės įstatymo 10 straipsnio 7 dalis papildyta išimtimis: 1) viešosios infrastruktūros projektams; 2) atsinaujinančios išteklų energetikos plėtros projektams; 3) projektams, susijusiems su viešojo intereso užtikrinimu.

8) Patikslinta Žemės įstatymo 22 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktas, kad NŽT administraciniu aktu servitutus nustato ir kitų subjektų patikėjimo teise valdomiems žemės sklypams (toks pasiūlymas jau buvo registruotas Žemės įstatymo pakeitimo projektas (TAR reg. Nr. 21-22237(3))).

9) Siekiant savivaldai suteikti daugiau galių, perleisti daugiau šiuo metu centralizuotai atliekamų funkcijų, pakeista Žemės įstatymo 22 straipsnio 9 dalis, nurodant, kad savivaldybėms, kaip valstybinės žemės patikėtinėms miestuose ir miesteliuose, suteikiama teisė servitutus nustatyti sandoriais.

10) VI Valstybinių miškų urėdija (patikėjimo teise valdanti, naudojanti valstybinius miškus ir jais disponuojanti įstatymų nustatyta tvarka, taip pat vykdomi juose kompleksinę miškų ūkio veiklą) turės teisę sudaryti sandorius dėl žemės servitutų, kai jų negalima nustatyti administraciniu aktu. Toks pakeitimas buvo parengtas ŽŪM Žemės įstatymo Nr. I-446 7, 9 ir 23 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIVP-632 ir 2021-06-10 Vyriausybė pateikė Seimui, tačiau projektas nebuvo priimtas Seime, nes nuostatos dėl jaunųjų ūkininkų galimai prieštaravo Konstitucijai, bet nebuvo toliau svarstomi atskirai ir siūlymai dėl servitutų.

11) Siekiant užtikrinti Europos Bendrijos svarbos natūralių buveinių, saugomų augalų ir gyvūnų rūšių ir jų buveinių apsaugą Saugomų teritorijų įstatyme yra numatyta galimybė sudaryti apsaugos sutartis, kuriose Vyriausybės įgalios institucijos su žemės savininkais ir valdytojais individualiai susitaria dėl kraštovaizdžio, gamtos vertybių apsaugos ir naudojimo priemonių nustatymo arba tvarkymo priemonių įgyvendinimo jų valdomoje žemėje. Tokiu būdu yra išsaugomos europinės svarbos gamtinės vertybės, atkurama ir palaikoma gera jų būklė, taip pat tai padeda užtikrinti Buveinių ir Paukščių Direktyvose numatytą įsipareigojimų įgyvendinimą. Atsižvelgiant į tai, kad Žemės įstatymo 7 straipsnio 8 dalyje numatyti apribojimai dažnai traktuojami kaip kliūtis valstybinės žemės patikėtiniais (pvz., Valstybinei miškų urėdijai) sudaryti anksčiau minėtas sutartis, 7 straipsnio 8 dalis papildyta numatant, kad patikėjimo teise perduotiems valdyti miško žemės sklypams netaikomi apribojimai apsaugos sutartims, sudaromoms pagal Saugomų teritorijų įstatymą.

12) Žemės įstatymo pakeitimo 22 straipsnio 2 dalis papildyta numatant, kokias papildomai atvejais servitutai gali būti nustatyti administraciniu aktu.

13) Žemės įstatymo pakeitimo 22 straipsnyje numatyta, kad jei atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus servituto riba pasikeičia, žemėtvarkos planavimo dokumentus rengiantys ir įgyvendinantys asmenys privalo informuoti viešpataujančio daikto savininką ir su pasikeitusia servituto riba susijusių žemės sklypų savininkus ar naudotojus.

14) Žemės įstatymo pakeitimo VI skyrius papildytas 35¹ ir 35² straipsniais, nustatančiais prašymų ir skundų nagrinėjimo žemėtvarkos srityje tvarką, jų nenagrinėjimo ar nagrinėjimo nutraukimo atvejus.

15) Paimant žemę visuomenės poreikiams neatsižvelgiant į tai, pagal kokį įstatymą vykdomos žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros, žemės savininkas neturėtų atsidurti skirtingoje (blogesnėje) padėtyje. Žemės įstatymo pakeitimo 46 straipsnis papildytas 10 dalimi, numatant, kad po žemės padalijimo liekantiems, visuomenės poreikiams nepaimamiems žemės sklypams taikomos Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo 8 straipsnio 3 dalies nuostatos.

16) Nuo 2024-01-01 įsigaliosiančioje įstatymo redakcijoje atskirtos žemės naudojimo valstybinės priežiūros sąvoka nuo valstybinės žemės patikėtinų kontrolės sąvokos 2 straipsnyje įvedant naują sąvoką: Valstybinės žemės patikėtinų veiklos kontrolė – Valstybinės žemės patikėtinų veiklos kontrolė - įstatymais ir kitais teisės aktais reglamentuota valstybinės žemės patikėtinų veiklos priežiūra, kuria siekiama užtikrinti tinkamą valstybinės žemės naudojimą, identifikuojant teisės aktų pažeidimus valstybinės žemės pateiktiniams sudarant sandorius ar priimant administracinius sprendimus, susijusius su perduotos patikėjimo teise valstybinės žemės naudojimu;

17) Atsisakyta nuo 2024-01-01 įsigaliosiančios redakcijos 36¹ straipsnio 5 dalies nuostatų, numatančių NŽT išankstinę savivaldybės administravimo subjektų rengiamų administracinių sprendimų ar sandorių, susijusių su perduotos patikėjimo teise valstybinės žemės naudojimu, projektų priežiūrą.

18) Atsisakyta papildomos patikėtinų kontrolės dėl valstybinės žemės, perduotos naudoti patikėjimo teise, sandorius, kurių žemės ploto ir (ar) vertės kriterijai atitinka Vyriausybės nustatytuosius derinimo;

19) Patikslinta Žemės įstatymo VI¹ skyriaus (įsigaliosiančio nuo 2024-01-01) taikymo sritis, numatant visų valstybinės žemės patikėtinių, valstybinę kontrolę, kurią pavesta vykdyti NŽT;

20) Žemės paėmimo visuomenės poreikiams, įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo nuostatos, numatančios galimybę pranešimus ir informaciją žemės savininkams ir (ar) kitiems naudotojams, susijusių su žemės paėmimu visuomenės poreikiams, siųsti per Nacionalinę elektroninių siuntų pristatymo, naudojant pašto tinklą, informacinę sistemą, integruotos į Žemės įstatymo pakeitimo 46 straipsnį.

21) Žemės įstatymo pakeitimo 47 straipsnyje detalizuoti atvejai, kuomet žemės sklype, paaimame visuomenės poreikiams, yra statinių ir (ar) įrenginių bei numatyta galimybė sudaryti sąlygas fiziniams asmenims naudotis visuomenės poreikiams paimtais statiniais ir (ar) įrenginiais iki statybos leidžiančio dokumento išdavimo.

22) Suvienodintos įstatymų nuostatos ir papildytas Žemės įstatymo VIII skyrius, reglamentuojant, kad valstybės institucija, suinteresuota žemės paėmimu visuomenės poreikiams, galėtų įgalinti savo reguliavimo srities įmones, įstaigas, akcines bendroves ar uždariusias akcines bendroves, atlikti tam tikras procedūras.

23) Žemės įstatymo pakeitimo įgyvendinamosiose nuostatose numatoma, kad savivaldybės, kuriose nebus baigtos nuosavybės teisių atkūrimo procedūros, nuo 2024-01-01 tapusios valstybinės žemės patikėtinėmis, neturės teisės perduoti valstybinės žemės tretiesiems asmenims, kol nebaigs nuosavybės teisių grąžinimo procedūrų.

Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymas

1) Nuo 2024-01-01 žemės naudojimo valstybinės priežiūros (buvo kontrolė) ir žemėtvarkos planavimo dokumentų priežiūros funkcijas perdavus iš NŽT į VTPSI, keičiamas įstatymo pavadinimas iš Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatymo į Teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymą (toliau – Priežiūros įstatymas). Šis įstatymas dėstomas nauja redakcija.

2) Priežiūros įstatyme reglamentuota ir suteikta teisė pareigūnams, vykdančioms žemės naudojimo valstybinę priežiūrą:

- duoti privalomuosius nurodymus dėl nustatytų pažeidimų pašalinimo (šiuo metu pareigūnai turi teisę tik raštu prašyti geranoriškai pašalinti nustatytus žemės naudojimo tvarkos pažeidimus, o to nepadarius, inicijuoti dažnai ilgai trunkančius teisinius procesus, kad asmenys teismo sprendimu būtų įpareigoti pašalinti pažeidimą);
- netrukdomai patekti į tikrinamas teritorijas ir atlikti neplaninius žemės naudojimo patikrinimus iš anksto neįspėjus (patikrinimai šiai dienai atliekami iš anksto raštu įspėjus tikrinamo objekto savininkus/naudotojus apie planuojamą patikrinimą, dėl ko, kai kurie asmenys, žinodami apie planuojamą patikrinimo laiką bei siekdami išvengti atsakomybės, neteisėtą veiką laikinai nutraukia, o NŽT darbuotojai tokiu atveju neturi galimybės užfiksuoti daromų pažeidimų).

3) Priežiūros įstatyme patikslinta valstybinės žemės naudojimo patikrinimo apimtis, t. y. nustatyti atvejai kada patikrinimas neatliekamas.

Teritorijų planavimo įstatymas

Siekiant įstatymų suderinamumo, parengtas su keičiamų įstatymų (Žemės įstatymo, Teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymo) nuostatomis susijęs Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (toliau – TPI) pakeitimo projektas.

Atsižvelgus į tai, ir į tai, kad TPI reglamentuoja teritorijų planavimo dokumentų (ne žemės valdos projektų) rengimo procesą, TPI pakeitimo projekte siūloma atsisakyti su žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais susijusių nuostatų, TPI nustatytą teisinį reguliavimą, kurio nėra Žemės įstatyme (TPI įtvirtintus atvejus, kai šie projektai nerengiami) perkeltiant į Žemės įstatymo 40 straipsnį.

TPI pakeitimo projektu siūloma suderinti TPI ir kartu teikiamo Teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymo nuostatas dėl VTPSI funkcijų, visų teritorijų planavimo dokumentų rengimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje.

TPI pakeitimo projekte papildytas TPI įtvirtintas teritorijų planavimo proceso reglamentavimas ir nustatyta, kad, kai teritorijos planavimo sąlygų galiojimo terminas pasibaigia teritorijų planavimo proceso baigiamojo etapo tvirtinimo stadijoje (kai teritorijų planavimo dokumentas pateikiamas tvirtinti), šių sąlygų pratęsti ar išduoti naujų nereikia, o tvirtinanti institucija turi teisę patvirtinti teritorijų planavimo dokumentą.

Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo

1) Įstatymo pakeitimo projekte siūloma pripažinti netekusį galios 3 straipsnį.

Įstatymu nustatant leistinos įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės sklypų ir kitokios paskirties žemės sklypų maksimalius dydžius būtina nepažeisti Konstitucijos normų ir principų, *inter alia* socialinės darnos imperatyvo, teisingumo, proporcingumo, asmenų lygiateisiškumo ir kitų principų. Pagal Konstituciją negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuriuo esamiems ar potencialiems verslo subjektams būtų sudarytos nevienodos ūkininkavimo sąlygos, trukdoma plėtoti verslą, varžoma ūkinės veiklos laisvė, visuomenei naudingos ūkinės veiklos pastangos, iniciatyva. Pabrėžtina, kad leistinos įsigyti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės sklypų *maksimalius dydžius turi lemti žemės ūkio paskirties žemės pobūdis bei siekiamas viešasis interesas*, o ne tokie kriterijai, kurių negalima konstituciškai pagrįsti (kaip antai reikalavimas, kad žemės ūkio paskirties žemės sklypų įgijėjai patys ūkininkautų toje žemėje ar gyventų atitinkamoje vietovėje, kad būtų priversti pasirinkti kurią nors vieną iš pagal įstatymus galimų ūkininkavimo formų ir pan.) (Konstitucinio teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimas).

Lietuvos Respublikos Specialiųjų tyrimų tarnyba (toliau – STT), atlikdama korupcijos rizikos analizę (2019-03-05, Nr. 4-01-2181):

- Įvertinusi VMI pateiktą informaciją¹ apie asmenis/asmenų grupes, turinčias nuosavybės teise daugiau nei 500 ha žemės ūkio paskirties žemės, ir kontroliuojamus asmenis / asmenų grupes, turinčias nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės (toliau – VMI pateikta informacija), valstybiniuose registruose sukaupę informaciją apie asmenų² vykdytus žemės ūkio paskirties žemės perleidimo sandorius ir jų valdomo žemės ūkio paskirties žemės ploto pokyčius iki 2018-12-12, nurodė, kad iki 2018-01-01 veikęs žemės ūkio paskirties žemės įgijimo kontrolės mechanizmas, kuomet sudarant žemės įgijimo sandorį pakakdavo žemės ūkio paskirties žemės įgijėjo patvirtinimo, jog jam sudarius žemės ūkio paskirties žemės įgijimo sandorį nebus viršytas Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo nuostatomis leidžiamas įsigyti žemės ūkio paskirties žemės plotas, nebuvo pakankamai veiksmingas, kad išvengtų galimų piktnaudžiavimo atvejų, tačiau iki šiol nesukurtas veiksmingas mechanizmas, kad tokius piktnaudžiavimo atvejus identifikuoti.

- Atliekant korupcijos rizikos analizę atsitiktinės atrankos tvarka buvo įvertinta kaip žemės ūkio bendrovės³, valdančios žemės ūkio paskirties žemę, vykdo Žemės ūkio bendrovių įstatymu nustatytą prievolę pateikti Juridinių asmenų dalyvių informacinės sistemos tvarkytojui duomenis apie bendrovės narius ir pajininkus, tačiau 2019-01-14, atlikus informacijos apiešą Juridinių asmenų dalyvių informacinėje sistemoje, nustatyta, kad nei viena iš vertintų žemės ūkio bendrovių šios informacijos nebuvo pateikusi.

- NŽT turi įgaliojimus atlikti tyrimą ir, esant reikalui, ginti viešąjį interesą kiek tai susiję su Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 3 straipsnio 1 ir 2 dalies nuostatų pažeidimu įgyjant

¹ 2018-11-30 raštu Nr. R-6764.

² Asmenys pasirinkti atsitiktinės atrankos tvarka iš sąrašo pateikto VMI 2018-11-30 raštu Nr. R-6764.

³ Noreikiškių ŽŪB (kodas 302841649), ŽŪB „Landvesta 1“ (kodas 1300501060), ŽŪB „Landvesta 2“ (kodas 300501085), ŽŪB „Landvesta 3“ (kodas 300501092), Sidabravo ŽŪB (kodas 171331516), ŽŪB "Ivasta" (kodas 267385740), ŽŪB „VG Ausieniškės“ (kodas 302843874).

ir valdant žemės ūkio paskirties žemę, tačiau esamomis sąlygomis NŽT nėra pajėgi kompetentingai vykdyti tokio pobūdžio funkcijas. NŽT darbuotojams vykdant minėtus Lietuvos Respublikos generalinės prokuratūros pavedimus⁴

- Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 3 straipsnio 10 dalies nuostatos gali trukdyti veiksmingai mažinti skaičių asmenų, kurie Lietuvos Respublikos teritorijoje nuosavybės teise valdo didesnę žemės ūkio paskirties žemės plotą, nei nustatytas šio įstatymo 1 ir 2 dalyje, kadangi palieka galimybę susijusiems asmenims, nuosavybės teise Lietuvoje jau valdantiems didesnę žemės ūkio paskirties žemės plotą, negu nustatytas šio įstatymo 1 ar 2 dalyje, sudarant naujus valdomos žemės ūkio paskirties žemės perleidimo sandorius tarpusavyje, išvengti įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje nustatyto draudimo susijusiems asmenims nuosavybės teise įsigyti didesnę kaip 500 ha žemės ūkio paskirties žemės plotą. Sistemiškai įvertinę susijusį teisinį reglamentavimą, darbo praktiką ir surinktą informaciją apie žemės ūkio paskirties žemės įgijimo ir naudojimo srities problematiką, manome, kad šia išimtimi gali sėkmingai pasinaudoti ne tik susiję asmenys, kurie praеityje, pasinaudodami Lietuvos Respublikos Konstitucijai prieštaraujančiu teisiniu reglamentavimu⁵ ar nepakankamai tobulu teisiniu reglamentavimu⁶, įgijo nuosavybės teise didesnę kaip 500 ha žemės ūkio paskirties žemės plotą, bet ir asmenys, kurie įgijo žemės ūkio paskirties žemę pažeisdami praеityje galiojusį teisinį reglamentavimą;

- Yra rizika, kad dėl nepakankamai aiškaus teisinio reglamentavimo gali būti sudarytos sąlygos⁷ neefektyviam ir neskaidriam valstybės biudžeto lėšų panaudojimui, subjektyvių sprendimų priėmimui, kuomet, valstybės įgaliotoms institucijoms ginant viešąjį interesą, vadovaujantis Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 3 straipsnio 9 dalies nuostatomis, bus paimami žemės ūkio paskirties žemės sklypai viršijantys 500 ha ploto ribą.

- Esamas valstybės registrų funkcionalumas ir susietumas yra nepakankamas, kad efektyviai ir operatyviai vykdyti duomenų sutikrinimo procesą, išvengi klaidų atsiradimo tikimybės atliekant asmenų valdomo žemės ūkio paskirties žemės ploto skaičiavimus, nustatant atskirų kategorijų asmenų susietumą ar vertinant konkrečių žemės ūkio paskirties žemės įgijimo sandorių atitiktį sandorių sudarymo dieną galiojusiems teisės aktams. Sprendimams priimti būtinų duomenų trūkumas valstybės registruose lėmė, kad analogiškose situacijose NŽT teritoriniuose skyriuose buvo priimami skirtingi sprendimai, kas mažino besikreipiančių asmenų pasitikėjimą esama kontrolės sistema.

- Sutikimai įsigyti žemės ūkio paskirties žemės ar įgyti teisę valdyti juridinį asmenį⁸ ar jo dalį galioja neterminuotai ir išduodami decentralizuotai NŽT teritoriniuose skyriuose pagal pageidaujamos įsigyti žemės ūkio paskirties žemės buvimo vietą ar pageidaujamo valdyti juridinio asmens buveinės vietą. Todėl yra rizika, kad asmuo, siekiantis įsigyti daugiau nei vieną žemės ūkio paskirties sklypą arba valdyti daugiau nei vieną juridinį asmenį⁹, tačiau žinantis, kad jau po pirmojo įgijimo sandorio jis nebeatitiks Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatyme keliamų reikalavimų, *gali kreiptis į eilę NŽT teritorinių skyrių su prašymais išduoti sutikimus visiems norimiems objektams įsigyti, gauti visus norimus sutikimus ir tik tuomet pradėti vykdyti norimų įsigyti objektų įgijimo sandorius t. y. nesąžiningas asmuo turi galimybę apeiti Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatyme*

⁴ Išvados suformuluotos atsižvelgiant į NŽT 2018-10-10 rašte Nr. 1SD-3599-(7.22E.). pateiktą informaciją Lietuvos Respublikos generalinei prokuratūrai.

⁵ Turimas omenyje nuo 2003-02-24 iki 2006-07-27 galiojęs, Lietuvos Respublikos Konstitucijai prieštaraujantis, teisinis reglamentavimas, kuomet Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 4 straipsnio nuostatomis, ribojant atskiros grupės leidžiamą nuosavybės teise įsigyti žemės ūkio paskirties žemės plotą, nebuvo saugoma sąžiningos konkurencijos laisvė ir ribojama kiekvieno žmogaus galimybė laisvai pasirinkti verslą.

⁶ Pavyzdžiui, ribojimas susijusiems asmenims įsigyti didesnę kaip 500 ha žemės ūkio paskirties žemės plotą, buvo įtvirtintas tik nuo 2014-01-01 (2013-07-02 priimto Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo 4 ir 6 straipsnių pakeitimo įstatymo Nr. XII-458 nuostatomis).

⁷ Galimybės įvertinti praktinį šių nuostatų įgyvendinimą STT neturėjo, kadangi praktikoje tokių atvejų nebuvo.

⁸ Kuriam nuosavybės teise priklauso daugiau kaip 10 ha žemės ūkio paskirties žemės.

⁹ Kuriam nuosavybės teise priklauso daugiau kaip 10 ha žemės ūkio paskirties žemės.

nustatytus nustatymus ribojimus ir įgyti teisę valdyti didesnę kaip 500 ha žemės ūkio paskirties žemės plotą.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, akivaizdu, kad vykdant sutikimų įsigyti žemės ūkio paskirties žemę išdavimo procedūrą bei dalyvaujant viešojo intereso gynimo procedūroje, susijusioje su atvejais, kuomet žemės ūkio paskirties žemė įsigyta pažeidžiant Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo nuostatų reikalavimus, galiojantis teisinis reguliavimas neveikia ir NŽT daugeliu atvejų teikia „tarpininkavimo paslaugas“, taip neracionaliai naudojant valstybės biudžeto lėšas. Per 2022 metus išduota 36 342 sutikimai įsigyti žemės ūkio paskirties žemę ir sutikimų įgyti teisę valdyti juridinį asmenį ar jo dalį, kuriam nuosavybės teise priklauso daugiau kaip 10 ha žemės ūkio paskirties žemės ir (ar) sutikimų įsigyti miškų ūkio paskirties žemės sklypą ir sutikimų įgyti teisę valdyti juridinį asmenį ar daugiau negu 20 procentų juridinio asmens akcijų (teisių, pajų), kuriam nuosavybės teise priklauso daugiau kaip 400 ha miškų ūkio paskirties žemės.

2) Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 3 ir 4 punktus pripažinti netekusiais galios, atitinkamai netekusiomis galios pripažįstamos ir 5 straipsnio 3, 4, 5, 6, 7 ir 9 dalys.

Praktikoje susiduriama su atvejais, kai dėl žemės sklypus pageidaujančių pirkti asmenų piktnaudžiavimo, kai išreiškę valią įsigyti parduodamą žemės sklypą asmenys neatvyksta pas notarą sudaryti sandorio, tokiu būdu kai asmuo, ketinantis perleisti žemės sklypą ne pats jį parduoda pasirinktam pirkėjui, o pirkėjas jam yra „parenkamas“ ar „paskiriamas“, susitarti dėl sandorio sąlygų taip pat yra sudėtinga (pvz. kas mokės notaro išlaidas). Taip sukuriamas perteklinis biurokratinis procesas, kai NŽT siunčia pranešimus, renka informaciją, išdavinėja pažymą, asmuo laukia (bendrai vos ne pora mėnesių), rezervuojasi preliminarų laiką vizitui pas notarą, o sandoris dažnu atveju taip ir neįvyksta. NŽT atlieka „paštininko“ funkciją už kurią nėra tinkamai atlyginama, nes sumokama suma yra simbolinė ir nekompensuoja valstybės tarnautojų laiko padedant asmenims parašyti prašymus (pranešimus), pranešimų siuntimo, bendravimo telefonu, nes dažnu atveju asmenys ne po vieną kartą domisi, ar atsirado „pirkėjas“, kai tuo tarpu gal netgi turi potencialų pirkėją, bet dėl nustatyto teisinio reguliavimo negali parduoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo net ir tolimam giminaičiui, jei jis nepatenka į asmenų turinčių pirmenybės teisę eilę.

Akivaizdu, kad galiojantis teisinis reguliavimas tik didina administracinę naštą piliečiams, institucijoms, bet nesukuria tokios naudos, kurios buvo siekiama tokį reguliavimą nustatant. Per 2022 metus išduotos 27 558 pažymos dėl asmenų, turinčių pirmumo teisę įsigyti miškų ūkio paskirties ir žemės ūkio paskirties žemę. Taip pat pažymėtina, kad žemės ūkio paskirties žemės ūkio paskirties žemės sklypų nuomai ir (ar) panaudai ploto ribojimo nėra, todėl ūkių stambėjimas vien per nuosavybės įsigijimą nėra ir negali būti valdomas, jei toks buvo siūlomos atsisakyti nuostatos tikslas.

3) Vadovaujantis Teisės aktų rengimo rekomendacijų, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2013 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 1R-298 „Dėl teisės aktų rengimo rekomendacijų“, 141 dalimi, Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas dėstomas nauja redakcija.

Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymas

1) Įstatymo pakeitimo projekte 7 straipsnis papildytas 5, 6, 7, 8, 9 dalimis, kuriose numatomos procedūros dėl statinių esančių visuomenės poreikiams paimtame žemės sklype valdymo, atitinkamo subjekto patikėjimo teisės statinius ir (ar) įrenginius įregistravimo Nekilnojamojo turto registre.

2) Įstatymo pakeitimo projekte 7 straipsnis papildytas 10 dalimi, numatant, kad visuomenės poreikiams paimtame žemės sklype esantys statiniai ir (ar) įrenginiai jų patikėtinio sprendimu iki statybą leidžiančio dokumento išdavimo projektą įgyvendinančios institucijos nustatyta tvarka gali būti suteikti laikinai naudotis fiziniam asmeniui (-ms), iš kurių šie statiniai ir (ar) įrenginiai buvo paimti visuomenės poreikiams.

Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas

1) Atkūrimo įstatymo 21 straipsnio 7 dalyje vartojamą sąvoką „žemės sklypai“ siūloma keisti į „žemės plotai“;

2) Atkūrimo įstatymo 21 straipsnis keičiamas numatant galimybę atlyginti lygiaverčiu miško sklypu ne terminuotai, o iki reformos pabaigos, suderinant šią galimybę su miškų tvarkymo poreikiais;

3) Atkūrimo įstatymo 21 straipsnis keičiamas, numatant, kad savivaldybėse, kuriose nebaigtos nuosavybės teisių atkūrimo procedūros ir nėra galimybės atkurti nuosavybę kitais būdais, jeigu sprendimas dėl nuosavybės teisių atkūrimo nepriimtas arba priimtas, bet iki prašymo pakeisti valią dėl atlyginimo būdo pateikimo dienos neįvykdytas arba iš dalies įvykdytas, galimas atlyginimas lygiaverčiu žemės sklypu (plotu) kaimo gyvenamojoje vietovėje, išskyrus žemės ūkio paskirties žemės sklypus (plotus);

4) Atkūrimo įstatymo 21 straipsnis keičiamas, numatant, kad savivaldybėse, kuriose nebaigtos nuosavybės teisių atkūrimo procedūros ir nėra galimybės atkurti nuosavybę kitais būdais, jeigu sprendimas dėl nuosavybės teisių atkūrimo nepriimtas arba priimtas, bet iki prašymo pakeisti valią dėl atlyginimo būdo pateikimo dienos neįvykdytas arba iš dalies įvykdytas, galimas atlyginimas lygiaverčiu kitos paskirties žemės sklypu (plotu).

Geodezijos ir kartografijos įstatymas

1) Geodezijos ir kartografijos įstatymo 14 straipsnis papildytas geodezininko veiklos pažeidimus kvalifikuojant suteikti galimybę nustatyti mažareikšmius pažeidimus, juos diferencijuojant pagal padarytą žalą ir jos dydį.

2) Suvienodinta Nekilnojamojo turto kadastro ir Geodezijos ir kartografijos įstatymų nuostatos dėl Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme nustatyto 5 metų senaties termino ir atitinkamai papildytas Geodezijos ir kartografijos įstatymo 14 straipsnis.

Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas

1) Seimo kontrolierės 2022-04-19 pažymoje Nr. 4D-2022/1-423 „Dėl poreikio tobulinti teisinį reglamentavimą siekiant, kad nebūtų pažeidžiamos asmenų teisės žemės sklypų kadastrinių matavimų tikslinimo proceso metu“ pateikta rekomendacija patobulinti teisinį reglamentavimą nustatant aiškų su Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje žymimais žemės sklypais besiribojančių žemės sklypų planų tikslinimo procesą, garantuojantį asmenų, kuriems nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų planai turi būti tikslinami dėl atsakingų institucijų tarnautojų arba kadastrinius matavimus atlikusių matininkų netinkamų veiksmų (neveikimo), teisių užtikrinimą.

NTKI 9 straipsnio 4 dalies 4 punktą papildytas atveju, kad dėl atsakingų valstybės tarnautojų ir / ar matininko netinkamo veikimo Nekilnojamojo turto kadastre įrašyti neteisingi žemės sklypo kadastro duomenys pakeičiami (ištaisomi) be žemės sklypo savininko prašymo NT kadastro nuostatų nustatyta tvarka ir sąlygomis.

2) Nacionalinė žemės tarnyba, vykdydama jai Lietuvos Respublikos įstatymu ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu¹⁰ pavestus uždavinius, susiduria su situacijomis, kada sprendžiami klausimai, susiję su nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis nustatančių asmenų (matininkų) veiklos vertinimu, ir turi būti priimami sprendimai dėl matininko ir žemėtvarkos planavimo dokumentų rengėjų veiklos pažeidimo sudėtingumo ir taikytinos poveikio priemonės skyrimo, o šiuo metu galiojančiuose teisės aktuose nėra aiškiai reglamentuotos matininkų pažeidimų rūšys bei konkrečių poveikio priemonių taikymo atvejai.

¹⁰ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 11 straipsnio 1, 4, 15 dalys; Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimo Nr. 1805 „Dėl Matininko kvalifikacijos pažymėjimų išdavimo, galiojimo sustabdymo, galiojimo panaikinimo taisyklių patvirtinimo“ 2 punktas.

Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme detalizuota kadastro duomenis nustatančių asmenų (matininkų) ir žemėtvarkos planavimo dokumentų rengėjų veiklos pažeidimų rūšys ir poveikio priemonių taikymo atvejai:

1. pakeistas Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 11 straipsnis ir nustatyta 3 rūšių matininko veiklos pažeidimus – mažareikšmį, nešiurkštą ir šiurkštą pažeidimus, juos diferencijuojant pagal padarytą žalą ir jos dydį;

2. papildytas Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 11 straipsnis nuostatomis, reglamentuojančiomis pažeidimų tyrimų principus, nustatyta, kad matininkui poveikio priemonė už padarytą pažeidimą skiriama atsižvelgiant į pažeidimo pobūdį, pažeidėjo kaltės formą ir rūšį, atsakomybę lengvinančias ir sunkinančias aplinkybes;

3. patikslintas Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 11 straipsnis ir aiškiai nurodyta, už kokius matininko veiklos pažeidimus turėtų būti taikoma poveikio priemonė – matininko kvalifikacijos pažymėjimo galiojimo sustabdymas.

Statybos įstatymas

Patikslintos Statybos įstatymo 3 ir 27 straipsnių nuostatos, dėl statinių, esančių valstybinės žemės sklypuose (teritorijoje) paprastojo ar kapitalinio remonto, kai nekeičiami statinio išorės parametrai, galimybės.

Geležinkelių transporto kodeksas.

Pakeisti 23¹ straipsnį atsisakant galimybės viešosios geležinkelių infrastruktūros valdytojui išnuomoti nenaudojamus viešosios geležinkelių infrastruktūros valdytojo veiklai vykdyti valstybinės žemės sklypus, pagal dabar galiojantį teisinį reguliavimą, valstybės biudžetas negauna pajamų iš valstybės turto valdymo.

Valstybinė žemė turi būti naudojama ir ja turi būti disponuojama atsižvelgiant į visuomenės interesą racionaliai naudoti žemę: „Valstybinės žemės patikėtiniai valdo, naudoja jiems patikėjimo teise perduotą žemę bei ja disponuoja šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis visuomeninei naudai“ (Žemės įstatymo 7 straipsnio 17 dalis).

Žemės, kaip riboto išteklaus, tinkamas naudojimas yra žmogaus ir visuomenės išlikimo ir raidos sąlyga, tautos gerovės pagrindas; jos, kaip gamtos išteklaus, racionalaus naudojimo užtikrinimas yra viešasis interesas, kurį garantuoti yra valstybės konstitucinė priedermė (2005 m. gegužės 13 d., 2006 m. kovo 14 d., 2006 m. kovo 30 d. nutarimai). Valstybės pareiga užtikrinti, kad *žemė būtų naudojama racionaliai*, kad ji būtų saugoma, kyla *inter alia* iš Konstitucijos 54 straipsnio nuostatų <...> (2006 m. kovo 30 d. Konstitucinio teismo nutarimas).

Nuo to momento, kai priimamas sprendimas viešosios infrastruktūros valdytojo patikėjimo teise valdytą valstybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą parduoti aukcione ir šis turtas perduodamas centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui, tokiam nekilnojamajam turtui eksploatuoti reikalingas žemės sklypas, nenaudojamas viešosios infrastruktūros valdytojo veikloje, turi būti perduotas įstatymų nustatytam patikėtinui.

Žemės reformos įstatymas, Nekilnojamojo turto registro įstatymas, Želdynų įstatymas, Vandens įstatymas, Saugomų teritorijų įstatymas, Kompensacijų už valstybės išperkamą nekilnojamąjį turtą dydžio, šaltinių, mokėjimo terminų bei tvarkos, taip pat valstybės garantijų ir lengvatų, numatytų piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme, įstatymas, Administracinių nusižengimų kodeksas patikslinti teisinio aiškumo, teisinės technikos, teisės aktų nuostatų suderinimo prasme.

Visi įstatymų pakeitimų projektai suderinti pagal 2023 m. balandžio 1 d. įsigaliosiantį naujos redakcijos Vietos savivaldos įstatymą numatantį esminius vietos savivaldos modelio pokyčius.

Apibendrinant, įstatymų pakeitimų projektais sprendžiamos problemos ir priėmus siūlomus

pakeitimus laukiami teigiamais rezultatai:

- Servitutus sandoriais galės nustatyti:
 - o savivaldybės, kaip valstybinės žemės miestuose ir miesteliuose patikėtinės (valdytojos);
 - o VĮ Valstybinių miškų urėdija (patikėjimo teise valdanti, naudojanti valstybinius miškus ir jais disponuojanti įstatymų nustatyta tvarka).
- Savivaldybės, kaip valstybinės žemės miestuose ir miesteliuose patikėtinės (valdytojos), išduos visų rūšių sutikimus, vykdys įvairius derinimo procesus, atlikus atnaujinimo darbus, naudojantis Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinės sistema „Infostatyba“ (toliau - „Infostatyba“), savivaldybėms suteikiama galimybė pritarti projekto sprendiniams vienu pritarimu.
- Į „Infostatyba“ tobulinimo planus planuojama įtraukti techninę galimybę gauti valstybinės žemės patikėtinių sutikimus „Infostatyba“ sistemoje.
- Siekiant veiksmingesnės žemės naudojimo valstybinės priežiūros – pareigūnams, atliekantiems žemės naudojimo valstybinę priežiūrą, suteikiama teisė duoti privalomuosius nurodymus dėl nustatytų pažeidimų pašalinimo bei netrukdomai patekti į tikrinamas teritorijas, atlikti neplaninius žemės naudojimo patikrinimus iš anksto neįspėjus.
- Siekiant teisinio aiškumo ir nuoseklumo:
 - o žemės naudojimo valstybinę priežiūrą teisiškai reglamentuoti numatoma Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros įstatyme, kurio pavadinimas atitinkamai tikslinamas ir keičiamas;
 - o atskiriamos žemės naudojimo valstybinės priežiūros sąvoka nuo valstybinės žemės patikėtinių kontrolės sąvokos, įvedant naują sąvoką „Valstybinės žemės patikėtinių veiklos kontrolė“;
- keičiama sąvoka „žemės naudojimo valstybinė kontrolė“ į „žemės naudojimo valstybinę priežiūrą“.
- Sprendžiant žemės sklypų „be privažiavimo“ problemą, numatoma, kokiais atvejais žemės sklypams, į kuriuos nėra suprojektuoto privažiavimo ir kuriems nenustatyti servitutai, servitutai gali būti nustatomi supaprastinta tvarka.
- NŽT suteikiama teisė nustatyti servitutus (kelio servitutą, servitutą – teisę tiesti centralizuotus (bendrojo naudojimo) inžinerinės infrastruktūros tinklus (požemines ir antžemines komunikacijas)) administraciniu aktu ir kitų subjektų patikėjimo teise valdomiems žemės sklypams.
- Siekiant ekonomiškesnio valstybinės žemės naudojimo:
 - o suteikiama teisė išsinuomoti valstybinės žemės sklypus statiniams, kurių paskirtis neatitinka žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo, eksploatuoti ir nustatomas terminas, per kurį statinių savininkas turėtų pakeisti išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą arba statinio paskirtį;
 - o valstybinės žemės nuomos sutartis bus nutraukiama nuomininkui atsisakius pakeisti žemės nuomos sutartį, kai nustatoma, kad jam išnuomoto valstybinės žemės sklypo plotas turi būti sumažintas, nes sunaikinta dalis statinių.
- Siekiant sumažinti apleistų statinių skaičių, suteikiama teisė išsinuomoti valstybinės žemės sklypus prie sunykusių statinių, nustatant terminą, per kurį statiniai turi būti sutvarkyti, kad juos būtų galima naudoti pagal paskirtį.
- Siekiant atleisti nuo įmokos mokėjimo, reglamentuojamos šios Žemės įstatymo 10 (buvęs 9¹) straipsnio taikymo išimtys:
 - 1) pastatams atnaujinti (modernizuoti);
 - 2) viešosios infrastruktūros projektams;
 - 3) atsinaujinančios išteklių energetikos plėtros projektams;
 - 4) projektams, susijusiems su viešojo intereso tenkinimu.
- Numatoma, kad atlyginimą už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius apskaičiuos savivaldybės.
- Savivaldybėms, kaip valstybinės žemės patikėtinėms, suteikiama teisė atleisti subjektus

nuo Žemės įstatymo 10 straipsnyje nustatytos įmokos dalies mokėjimo į savivaldybės biudžetą.

- Informacija, susijusi su žemės paėmimu visuomenės poreikiams, žemės savininkams ir (ar) naudotojams, bus siunčiama per Nacionalinę elektroninių siuntų pristatymo, naudojant pašto tinklą, informacinę sistemą.

- Siekiant aiškesnio ir efektyvesnio žemės paėmimo visuomenės poreikiams proceso:
 - sudaromos sąlygos fiziniams asmenims naudotis visuomenės poreikiams paimtais statiniais ir (ar) įrenginiais iki bus išduotas statybą leidžiantis dokumentas;

- žemės savininkas turės teisę pasirinkti, kad žemės sklypas, kurio negalima naudoti pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ar būdą, po padalijimo liktų jo nuosavybėje arba būtų perduodamas visuomenės poreikiams;

- valstybės institucija turės teisę įgalinti savo reguliavimo srities subjektą atlikti dalį žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrų;

- žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūroms atlikti numatomi papildomi finansavimo šaltiniai, suteikiama teisė procedūras finansuoti iš projekto lėšų (ne tik iš valstybės lėšų).

- Siekiant efektyviau ir kokybiškiau pabaigti nuosavybės teisių grąžinimo procedūras:

- savivaldybėse, kuriose nebaigtos nuosavybės teisių atkūrimo procedūros ir nėra galimybės atkurti nuosavybę kitais būdais, suteikti galimybę žemės sklypą, lygiavertį turėtą, atkurti urbanizuotoje kaimo vietovėje;

- savivaldybėse, kuriose nebaigtos nuosavybės teisių atkūrimo procedūros, numatoma suteikti galimybę nuosavybės teisėms atkurti skirti ne tik sklypus individualiai statybai, bet ir kitai ūkinei-komercinei veiklai;

- numatoma galimybė atlyginti lygiavėrciu miško sklypu ne terminuotai, o iki reformos pabaigos, išskyrus VI Valstybinių miškų urėdijai Vyriausybės nutarimu perduotus laisvo valstybinio fondo miško žemės plotus kompleksinei miškų ūkio veiklai vykdyti pagal Valstybinės miškų tarnybos parengtas schemas.

- Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 21 straipsnio 7 dalyje vartojamą terminą „žemės sklypai“ keisti į „žemės plotai“;

- savivaldybės, kuriose nebus baigtos nuosavybės teisių atkūrimo procedūros, tapusios valstybinės žemės patikėtinėmis, neturės teisės valstybinės žemės perduoti tretiesiems asmenims, iki baigs nuosavybės teisių grąžinimą.

- Numatoma, kad įstatymų pakeitimais taip pat bus sprendžiami šie klausimai:

- žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų keitimo;

- prašymų ir skundų nagrinėjimo žemėtvarkos srityje tvarkos nustatymo;

- specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentų valstybinės priežiūros (patikrinimo) funkcijų perdavimo Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai;

- galimybės viešosios geležinkelių infrastruktūros valdytojai išnuomoti patikėjimo teise valdomus valstybinės žemės sklypus panaikinimo;

- ploto ribojimų ir jų patikros NŽT, įsigyjant nuosavybės žemės ūkio paskirties žemę, panaikinimo;

- galimybės pirmumo teise įsigyti privačią žemės ūkio paskirties žemę (asmenims, kurių žemės sklypai ribojasi su parduodamu žemės ūkio paskirties žemės sklypu, kt.) ir jos patikros NŽT panaikinimo;

- priemonių nustatymo, taikant atsakomybę matininkams;

- sąvokų nustatymo ir tikslinimo, įstatymų nuostatų suvienodinimo;

- kiti.

5. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo rezultatai, galimos neigiamos priimto įstatymo pasekmės ir kokių priemonių reikėtų imtis, kad tokių pasekmių būtų išvengta:

Priėmus įstatymą, neigiamų pasekmių ekonomikai, socialinei aplinkai ar viešajam administravimui nenumatoma.

6. Kokią įtaką priimti įstatymai turės kriminogeninei situacijai, korupcijai:

Įstatymų projektais keičiamų funkcijų ir atsakomybių perskirstymas, užtikrinant sprendimų priėmimo ir kontrolės funkcijų atskyrimą, sprendimus priimančių institucijų kompetenciją bei atsakomybę, taip pat kitas projektuose numatytas priemonės, sumažins ar iš esmės eliminuos galimybes pasireikšti korupcijai žemės valdymo ir naudojimo srityje.

7. Kaip įstatymų įgyvendinimas atsilieps verslo sąlygoms ir jo plėtrai:

Įgyvendinus šių įstatymų pakeitimų projektų nuostatas, bus sudaromos palankesnės sąlygos ilgalaikiai ir darniai ekonomikos plėtrai, skatinama naujų investicijų pritraukimas, užtikrinama sklandesnis projektų įgyvendinimas, neabejotinai sudaromos stabilios ir patikimos sąlygos vystyti perspektyvius, ilgalaikius, ekonomiškai ir kitais požiūriais vertingus projektus.

8. Ar įstatymų projektai neprieštarauja strateginio lygmens planavimo dokumentams

Įstatymų projektai neprieštarauja strateginio lygmens planavimo dokumentams.

9. Įstatymų inkorporavimas į teisinę sistemą, kokius teisės aktus būtina priimti, kokius galiojančius teisės aktus reikia pakeisti ar pripažinti netekusiais galios.

Priėmus Įstatymų projektus, nereikės priimti ar keisti kitų įstatymų, taip pat nereikės pripažinti teisės aktų netekusiais galios.

10. Ar įstatymų projektai parengti laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimų, o įstatymo projekto sąvokos ir jas įvardijantys terminai įvertinti Terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka:

Įstatymų projektai parengti laikantis nustatytų reikalavimų. Įstatymų projektų sąvokos ir jas įvardijantys terminai derinami Lietuvos Respublikos terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka.

11. Ar įstatymų projektai atitinka Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas ir Europos Sąjungos dokumentus:

Įstatymų projektai atitinka Žmogaus teisių ir pagrindinių laisvių apsaugos konvencijos nuostatas, Europos Sąjungos dokumentus.

12. Jeigu įstatymams įgyvendinti reikia įgyvendinamųjų teisės aktų, – kas ir kada juos turėtų priimti:

Priėmus Įstatymų projektus, Vyriausybė turės pakeisti ir (ar) priimti jų kompetencijai priskirtus įgyvendinamuosius teisės aktus:

1. 1999 m. kovo 9 d. nutarimą Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;
2. 1999 m. birželio 2 d. nutarimą Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;
3. 1997 m. rugsėjo 29 d. nutarimą Nr. 1057 „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarkos ir sąlygų“;
4. 2003 m. vasario 18 d. nutarimą Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;
5. 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimą Nr. 1443 „Dėl Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodo teritorijoje“;
6. 2008 m. sausio 23 d. nutarimą Nr. 81 „Dėl Nacionalinės žemės konsolidacijos strategijos patvirtinimo“;
7. 1999 m. vasario 24 d. nutarimą Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“;

8. 2000 m. rugpjūčio 2 d. nutarimą Nr. 925 „Dėl Valstybinės žemės sklypų perdavimo neatlygintinai savivaldybių nuosavybėn ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų pardavimo aukcione“;

9. 1993 m. kovo 18 d. nutarimą Nr. 182 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės sklypų įsigijimo ir nuomos užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms tvarkos bei sąlygų įstatymo įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“;

10. 2002 m. rugsėjo 10 d. nutarimą Nr. 1418 „Dėl Valstybinės žemės sklypų perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti jais patikėjimo teise savivaldybėms taisyklių patvirtinimo“;

11. 2005 m. rugsėjo 16 d. nutarimą Nr. 1023 „Dėl valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizavimo objektams, pardavimo ir nuomos“;

12. 1998 m. balandžio 1 d. nutarimą Nr. 385 „Dėl žemės reformos vykdymo kaimo gyvenamojoje vietovėje“;

13. 2000 m. liepos 5 d. nutarimą Nr. 793 „Dėl Lietuvos Respublikos kompensacijų už valstybės išperkamą nekilnojamąjį turtą dydžio, šaltinių, mokėjimo terminų bei tvarkos, taip pat valstybės garantijų ir lengvatų, numatytų Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme, įstatymo 9 straipsnio įgyvendinimo tvarkos“;

14. 2005 m. birželio 27 d. nutarimą Nr. 697 „Dėl Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“;

15. 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimą Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimų tvarkos aprašo patvirtinimo“;

16. 2000 m. birželio 27 d. nutarimą Nr. 730 „Dėl Piliečių, kuriems atlyginama pinigais už valstybės išperkamą žemę, mišką ir vandens telkinius, ir piliečių, kuriems atlyginama pinigais, kai jie atsisako perduodamo neatlygintinai nuosavybėn naujo žemės sklypo individualiai statybai mieste, sąrašų sudarymo ir atlyginimo tvarkos aprašo“;

17. 1995 m. lapkričio 13 d. nutarimą Nr. 1428 „Dėl valstybinės žemės perdavimo neatlygintinai naudotis taisyklių patvirtinimo“;

18. 1996 m. balandžio 18 d. nutarimą Nr. 475 „Dėl Žemės sklypų, kuriuos paveldėjo įpėdiniai, pagal Lietuvos Respublikos įstatymus negalintys turėti nuosavybės teisių į žemę, pardavimo taisyklių patvirtinimo“;

19. 2002 m. vasario 15 d. nutarimą Nr. 241 „Dėl Asmenų lėšomis atliekamų Valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo darbų ir žemės reformos žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo darbų apmokėjimo taisyklių“;

20. 2003 m. liepos 15 d. nutarimą Nr. 925 „Dėl Valstybinės žemės sklypų suteikimo nuosavybėn neatlygintinai religinėms bendrijoms, bendruomenėms ir centrams taisyklių patvirtinimo“;

21. 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimą Nr. 1073 „Dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“;

22. 1998 m. birželio 18 d. nutarimą Nr. 738 „Dėl žemės, įsigytos pagal Lietuvos Respublikos valstiečio ūkio įstatymą ar asmeniniam ūkiui, pardavimo“;

23. 1994 m. gruodžio 12 d. nutarimą Nr. 1244 „Dėl Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatų patvirtinimo“;

24. 2002 m. balandžio 15 d. nutarimą Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“;

25. 2004 m. spalio 14 d. nutarimą Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“;

26. 2005 m. rugpjūčio 25 d. nutarimą Nr. 924 „Dėl Žemės paėmimo visuomenės poreikiams taisyklių ir Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“;

27. 2004 m. gruodžio 2 d. nutarimą Nr. 1541 „Dėl Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu,

tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“;

28. 2001 m. rugsėjo 26 d. nutarimą Nr. 1171 „Dėl Miškų priskyrimo miškų grupėms tvarkos ir miškų priskyrimo miškų grupėms normatyvų patvirtinimo“;

29. 2003 m. spalio 9 d. nutarimą Nr. 1255 „Dėl Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro steigimo ir jo nuostatų patvirtinimo“;

30. 2007 m. lapkričio 21 d. nutarimą Nr. 1257 „Dėl valstybinės miškų ūkio paskirties žemės sklypų nuomos ne miškų ūkio veiklai organizuoti“;

31. 2007 m. gruodžio 19 d. nutarimą Nr. 1369 „Dėl Valstybinės reikšmės miškų plotų schemų rengimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

32. 2011 m. lapkričio 16 d. nutarimą Nr. 1348 „Dėl valstybinės miškų ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo“;

33. 2014 m. vasario 5 d. nutarimą Nr. 97 „Dėl Atlyginimo asmenims už valstybės nuosavybės paimtą žemės ūkio paskirties ar miškų ūkio paskirties žemę taisyklių patvirtinimo“;

34. 2015 m. gruodžio 2 d. nutarimą Nr. 1250 „Dėl Bendros miško kelių priežiūros ir taisymo (remonto) visų nuosavybės formų miškuose tvarkos aprašo patvirtinimo“;

35. 2014 m. kovo 5 d. nutarimą Nr. 208 „Dėl Viešosios geležinkelių infrastruktūros objektų užimamos valstybinės žemės perdavimo valdyti, naudoti ir ja disponuoti turto patikėjimo teise viešosios geležinkelių infrastruktūros valdytojui tvarkos aprašo patvirtinimo ir Lietuvos valstybei nuosavybės teise priklausančių geležinkelių paslaugų įrenginių užimamos valstybinės žemės perdavimo viešosios geležinkelių infrastruktūros valdytojui valdyti, naudoti ir ja disponuoti turto patikėjimo teise“;

36. 2000 m. gruodžio 15 d. nutarimą Nr. 1458 „Dėl Konkrečių valstybės rinkliavos dydžių sąrašo ir Valstybės rinkliavos mokėjimo ir grąžinimo taisyklių patvirtinimo“;

37. 2010 m. rugpjūčio 12 d. nutarimą Nr. 1170 „Dėl valstybės sienos tarp Lietuvos Respublikos ir Rusijos Federacijos demarkavimo geodezijos ir kartografijos darbų vykdymo 2010 metų programos patvirtinimo“;

38. 2010 m. gegužės 4 d. nutarimą Nr. 511 „Dėl institucijų atliekamų priežiūros funkcijų optimizavimo“;

39. 2010 m. gruodžio 22 d. nutarimą Nr. 1853 „Dėl Geodezininko kvalifikacijos pažymėjimų išdavimo, galiojimo sustabdymo, galiojimo sustabdymo panaikinimo ir galiojimo panaikinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

40. 2008 m. vasario 26 d. nutarimą Nr. 231 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimo Nr. 1805 „Dėl Geodezinių, topografinių ir kartografinių darbų licencijavimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“;

41. 2005 m. spalio 21 d. nutarimą Nr. 1128 „Dėl Žemės išteklių naudojimo stebėsenos (monitoringo) taisyklių patvirtinimo“;

42. 2004 m. gruodžio 6 d. nutarimą Nr. 1597 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorinės jūros, gretutinės zonos, išskirtinės ekonominės zonos ir kontinentinio šelfo ribų patvirtinimo ir pavedimo ministerijoms ir Vyriausybės įstaigoms parengti reikiamus teisės aktus“;

43. 2004 m. gruodžio 3 d. nutarimą Nr. 1559 „Dėl Lietuvos valstybinio geodezinio pagrindo tobulinimo ir Lietuvos teritorijos, ekonominės zonos ir kontinentinio šelfo Baltijos jūroje kartografavimo 2005-2009 metų programos patvirtinimo“;

44. 2004 m. spalio 14 d. nutarimą Nr. 1290 „Dėl Kvalifikacijos pažymėjimų žemėtvarkos planavimo dokumentams rengti išdavimo, galiojimo sustabdymo, galiojimo sustabdymo panaikinimo ir galiojimo panaikinimo taisyklių patvirtinimo“;

45. 2017 m. gruodžio 13 d. nutarimą Nr. 1036 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

46. 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimą Nr. 1805 „Dėl Matininko kvalifikacijos pažymėjimų išdavimo, galiojimo sustabdymo, galiojimo panaikinimo taisyklių patvirtinimo“;

47. 2002 m. lapkričio 7 d. nutarimą Nr. 1748 „Dėl Urbanizuotų teritorijų stambaus mastelio kartografavimo 2003-2007 metų programos patvirtinimo“;
48. 2017 m. rugsėjo 27 d. nutarimą Nr. 766 „Dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro reorganizavimo ir Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro nuostatų patvirtinimo“;
49. 2001 m. birželio 12 d. nutarimą Nr. 709 „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos įsteigimo“;
50. 2000 m. rugsėjo 19 d. nutarimą Nr. 1114 „Dėl Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastro steigimo ir jo nuostatų patvirtinimo“;
51. 1997 m. spalio 23 d. nutarimą Nr. 1154 „Dėl valstybinės reikšmės miškų plotų patvirtinimo“;
52. 1996 m. birželio 19 d. nutarimą Nr. 721 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro nuostatų ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo duomenų banko nuostatų patvirtinimo“;
53. 1996 m. birželio 3 d. nutarimą Nr. 651 „Dėl Administracinių vienetų ir gyvenamųjų vietovių teritorijų ribų ir pavadinimų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“;
54. 2013 m. kovo 13 d. nutarimą Nr. 215 „Dėl georeferencinio pagrindo kadastro steigimo, jo nuostatų patvirtinimo ir veikimo pradžios nustatymo“;
55. 2004 m. gegužės 26 d. nutarimą Nr. 634 „Dėl Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklių patvirtinimo“;
56. 2018 m. liepos 25 d. nutarimą Nr. 725 „Dėl Maksimalaus dydžio vienkartinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi įstatymu ar sutartimi tinklų operatorių naudai nustatytu žemės servitutu, nustatymo metodikos patvirtinimo“;
57. 2019 m. gruodžio 11 d. nutarimą Nr. 1248 „Dėl Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo įgyvendinimo“;
58. 2021 m. rugpjūčio 23 d. nutarimą Nr. 680 „Dėl Lietuvos Respublikos fizinio barjero Lietuvos Respublikos teritorijoje prie Europos Sąjungos išorės sienos su Baltarusijos Respublika įrengimo įstatymo įgyvendinimo“;
59. 2014 m. balandžio 23 d. nutarimą Nr. 379 „Dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo“;
60. 2020 m. liepos 16 d. nutarimą Nr. 798 „Dėl administracinės paskirties ir kitos paskirties valstybės nekilnojamojo turto ir jam priskirtų valstybinės žemės sklypų ir ilgalaikio materialiojo turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti jais centralizuotai“;
61. 2013 m. liepos 17 d. nutarimą Nr. 662 „Dėl Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengėjų, matininkų ir geodezininkų žinybinio registro steigimo, jo nuostatų patvirtinimo ir veikimo pradžios nustatymo, taip pat kitų su tuo susijusių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų pakeitimo“;
62. 2012 m. gruodžio 12 d. nutarimą Nr. 1523 „Dėl Masinio žemės vertinimo taisyklių patvirtinimo ir Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo“;
63. 2018 m. gruodžio 27 d. nutarimą Nr. 1415 „Dėl Žemės valdos projektų valstybinės priežiūros tvarkos aprašo patvirtinimo“;
64. 2014 m. spalio 28 d. nutarimą Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašo patvirtinimo“;
65. 2018 m. vasario 7 d. nutarimą Nr. 126 „Dėl buhalterinės apskaitos tvarkymo ir personalo administravimo funkcijų atlikimo centralizuotai“;
66. 2019 m. gruodžio 11 d. nutarimą Nr. 1252 „Dėl bendrų viešojo sektoriaus finansų valdymo informacinių sistemų ir jų naudojimo“;
67. 1998 m. lapkričio 17 d. nutarimą Nr. 1341 „Dėl tarnybinių lengvųjų automobilių biudžetinėse įstaigose“;

68. 2018 m. sausio 3 d. nutarimą Nr. 27 „Dėl Lietuvos Respublikos valstybės informacinių išteklių valdymo įstatymo įgyvendinimo Saugiojo valstybinio duomenų perdavimo tinklo ir valstybinių duomenų centrų valdymo srityse“.

69. 1999 m. kovo 9 d. nutarimą Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;

Atitinkamai bus keičiami aplinkos ministro, žemės ūkio ministro įsakymai, priimti vadovaujantis aukščiau nurodytais įstatymais ir Vyriausybės nutarimais:

1. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. kovo 29 d. įsakymas Nr. 3D-130/D1-144 „Dėl Miško įveisimo privačioje ne miško žemėje tvarkos aprašo patvirtinimo“;

2. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2012 m. lapkričio 5 d. įsakymas Nr. D1-904/3D-844 „Dėl Teritorijų planavimo dokumentų tvarkos aprašo patvirtinimo“;

3. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2012 m. gegužės 8 d. įsakymas Nr. D1-409/3D-331 „Dėl Medžių savaiminukais apaugusios ne miško žemės inventorizacijos ir įtraukimo į apskaitą tvarkos aprašo“;

4. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. birželio 28 d. įsakymas Nr. 3D-272/D1-317 „Dėl Savivaldybėms priskirtos valstybinės žemės ir kito valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo patikėjimo teise valstybinei (valstybės perduotai savivaldybėms) funkcijai atlikti lėšų apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“;

5. Lietuvos Respublikos žemės ir miškų ūkio ministerijos 1998 m. balandžio 23 d. įsakymas Nr. 207 „Dėl Žemės reformos žemėtvarkos projektų ir jiems prilyginamų žemės sklypų planų rengimo ir įgyvendinimo metodikos patvirtinimo“;

6. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymas Nr. 302 „Dėl Žemės fondo apskaitos taisyklių patvirtinimo“;

7. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2018 m. kovo 16 d. įsakymas Nr. 3D-161 „Dėl valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja rodiklių patvirtinimo“;

8. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2014 m. gruodžio 30 d. įsakymas Nr. 3D-1018 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos atnaujintų žemės našumo vertinimo duomenų skelbimo ir naudojimo“;

9. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2004 m. liepos 16 d. įsakymas Nr. 3D-446 „Dėl Žemėtvarkos planavimo dokumentų valstybinę priežiūrą atliekančių specialistų kvalifikacinių reikalavimų ir atestavimo taisyklių patvirtinimo“.

13. Kiek valstybės, savivaldybių biudžetų ir kitų valstybės įsteigtų fondų lėšų prireiks įstatymui įgyvendinti, ar bus galima sutaupyti:

Įstatymų įgyvendinimui papildomų lėšų neprireiks. Siūlomų pakeitimų įgyvendinimui numatoma skirti ne daugiau biudžeto lėšų, nei šiuo metu naudojama.

NŽT darbuotojų pareigybių skaičius yra 957 pareigybės. NŽT struktūriniam padaliniui, atsakingam už valstybinę žemėtvarkos planavimo dokumentų priežiūrą, skirta 13,1 etato. NŽT atliekant valstybinę žemėtvarkos planavimo dokumentų priežiūrą 2022 metais patikrinti 8 206 žemėtvarkos planavimo dokumentai, iš jų specialiojo teritorijų planavimo dokumentams priskirti 907 kaimo plėtros žemėtvarkos projektai (žemėtvarkos schemų tikrinta nebuvo) (NŽT 2022 metų veiklos ataskaita, www.nzt.lt). Tai sudaro daugiau kaip 11 proc. nuo visų patikrintų žemėtvarkos planavimo dokumentų. Didžiausia dalis kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengiama su tikslu ūkininko sodybos vietai ir (ar) žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti (99 proc. nuo visų patvirtintų projektų) bei miškui įveisti ne miško žemėje (1 proc. nuo visų patvirtintų projektų) (www.zpdri.lt vykdyta paieška). Svarbu paminėti, kad Seime ketinama priimti Ūkininko ūkio įstatymo pataisas, kuriomis siekiama padidinti reikalavimus siekiantiems statyti ūkininko ūkio

sodybą, todėl tikėtina, kad kaimo plėtros žemėtvarkos projektų siekiant tikslo parinkti ūkininko sodybos vietą mažės.

Atsižvelgiant į tai, preliminariai skaičiuojama, kad iš NŽT į VTPSI perkeliams funkcijoms - specialiojo teritorijų planavimo dokumentų priežiūrai atlikti, būtų reikalinga 1-2 etatai. Tačiau išsamūs skaičiavimai dėl etatų perskirstymo iš NŽT į VTPSI žemės naudojimo valstybinei priežiūrai ir teritorijų planavimo dokumentų valstybinei priežiūrai atlikti bus gauti įvykdžius NŽT strategijos parengimo, struktūrinės pertvarkos ir NŽT atliekamų procesų tobulinimo paslaugą. Skiriamų valstybės biudžeto asignavimų apimties numatoma nemažinti ir planuojama, kad jų pakaks.

NŽT, vykdydama valstybinės žemės patikėtinio funkcijas ir sudarydama palankias sąlygas racionaliam žemės naudojimui, geodezijos, kartografijos ir nekilnojamojo turto kadastro veiklai kaip valstybinės žemės patikėtinis:

- per 2022 metus sudarė 27 658 sutarčių numatant parduoti, kitaip perleisti privačion nuosavybėn bei išnuomoti valstybinę žemę. Sudarytų valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarčių vertė siekia 71,2 mln. Eur.

Sudaryti valstybinės žemės perleidimo sandoriai	2021 m.	2022 m.	Pokytis per metus
Pardavimo sutartys	7 303	8 504	16,4%
Panaudos sutartys	1 767	1 828	3,5%
Nuomos sutartys	12 587	17 326	37,6%
Iš viso:	21 657	27 658	27,7%

- 2022 metais išdavė 21 236 sutikimų tiesti susisiektimo komunikacijas, inžinerinius tinklus bei statyti jiems funkcionuoti būtinus statinius, statyti laikinuosius ir nesudėtinguosius statinius valstybinėje žemėje, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, statyti ir naudoti valstybinės reikšmės paviršiniuose vandens telkiniuose laikinus nesudėtingus statinius, laikinai naudotis valstybine žeme statybos metu ir statyti statinius žemės sklypuose, besiribojančiuose su valstybinės žemės sklypais ar valstybine žeme, kurioje nesuformuoti žemės sklypai.

- 2022 metais elektroniniu būdu, t. y. naudojantis Portale esančia elektronine sutikimų tiesti susisiektimo komunikacijas, inžinerinius tinklus bei statyti jiems funkcionuoti būtinus statinius valstybinėje žemėje, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, išdavimo paslauga, išduoti 19 442 sutikimai.

- Per 2022 metus išduota 36 342 sutikimai įsigyti žemės ūkio paskirties žemę ir sutikimų įgyti teisę valdyti juridinį asmenį ar jo dalį, kuriam nuosavybės teise priklauso daugiau kaip 10 ha žemės ūkio paskirties žemės ir (ar) sutikimų įsigyti miškų ūkio paskirties žemės sklypą ir sutikimų įgyti teisę valdyti juridinį asmenį ar daugiau negu 20 procentų juridinio asmens akcijų (teisių, pajų), kuriam nuosavybės teise priklauso daugiau kaip 400 ha miškų ūkio paskirties žemės.

- taip pat išduotos 27 558 pažymos dėl asmenų, turinčių pirmumo teisę įsigyti miškų ūkio paskirties ir žemės ūkio paskirties žemę.

Per 2022 metus teisės aktų nustatyta tvarka parengti ir priimti 25 NŽT direktoriaus įsakymai dėl valstybinės žemės sklypų perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti patikėjimo teise 18-ai savivaldybių. Šių įsakymų pagrindu savivaldybės įgijo teisę valdyti, naudoti ir disponuoti patikėjimo teise 119 valstybinių žemės sklypų, kurių bendras plotas yra apie 101,52 ha. Tai pat buvo parengtas ir priimtas 1 Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus įsakymas dėl 1 savivaldybės patikėjimo teisės pasibaigimo į valstybinės žemės sklypą, kurio plotas yra 8,00 ha.

Įvertinus, kad nuo 2024 m. sausio 1 d. perdavus valstybinės žemės patikėjimą savivaldybėms miestų ir miestelių administracinėse ribose, numatoma, kad dalis kompetentingų ir didelę patirtį turinčių NŽT darbuotojų bus perkelti į savivaldybių administracijas deleguotoms funkcijoms vykdyti. Preliminariai skaičiuojama, kad valstybinės žemės sklypų perdavimui neatlygintinai naudoti (panaudai), nuomai, sprendimams dėl žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo,

nuosavybės teisių atkūrimo, sutikimų, derinimų ir kt. funkcijų vykdymui gali būti perkeliama nuo 206 iki 298 darbuotojų (preliminariai skaičiuojama, kad vidutiniškai kiekvienoje savivaldybėje bus reikalingi 2-4 darbuotojai, didmiesčiuose – 5-6 darbuotojai).

Išsamūs skaičiavimai dėl etatų perskirstymo iš NŽT į kitas institucijas bus gauti įvykdžius NŽT strategijos parengimo, struktūrinės pertvarkos ir NŽT atliekamų procesų tobulinimo paslaugą. Skiriamų valstybės biudžeto asignavimų apimties numatoma nemažinti, planuojama, kad jų pakaks.

14. Įstatymų projektų rengimo metu gauti specialistų vertinimai ir išvados:

Įstatymų projektų rengimo metu specialistų vertinimų ir išvadų negauta.

15. Reikšminiai žodžiai, kurių reikia šiems projektams įtraukti į kompiuterinę paieškos sistemą, įskaitant Europos žodyno „Eurovoc“ terminus, temas bei sritis:

Reikšminiai Įstatymo projekto žodžiai: „valstybinė žemė“ „patikėtinis“, „Savivaldybė“.

16. Kiti, iniciatorių nuomone, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai:

Darbo grupės pateikti pasiūlymai dėl 2022 m. birželio 30 d. Seime priimto Žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 ir jo lydinių įstatymų tobulinimo 2023 m. vasario 17 d. buvo pristatyti socialiniams partneriams, kur nuotoliniame susitikime dalyvavo virš 200 įvairių institucijų, įstaigų ir organizacijų atstovai.
