

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446 2, 10, 11, 12, 13, 22, 27, 30, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO IR VI SKYRIAUS PAPILDYMO 35¹ IR 35² STRAIPSNIAIS ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446 PAKEITIMO ĮSTATYMO NR. XIV-1311 2 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJŲ PLANAVIMO IR STATYBOS VALSTYBINĖS PRIEŽIŪROS ĮSTATYMO NR. XII-459 PAKEITIMO ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO NR. I-1120 9, 20, 23, 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, 3, 4, 5, 7, 9, 12, 13 IR 15 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS REFORMOS ĮSTATYMO NR. I-1607 8, 9, 15, 16, 17, 18, 19, 20 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS PILIEČIŲ NUOSAVYBĖS TEISIŲ Į IŠLIKUSĮ NEKILNOJAMĄJĮ TURĄ ATKŪRIMO ĮSTATYMO NR. VIII-359 4, 17 IR 21 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS GEODEZIJOS IR KARTOGRAFIJOS ĮSTATYMO NR. IX-415 2, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 24, 27 IR 29 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRO ĮSTATYMO NR. VIII-1764 2, 3, 6, 8, 9, 10, 11, 15, 15¹ IR 17 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽELDYNŲ ĮSTATYMO NR. X-1241 2 IR 8 STRAIPSNIŲ 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, 14 IR 27 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS KOMPENSACIJŲ UŽ VALSTYBĖS IŠPERKAMĄ NEKILNOJAMĄJĮ TURĄ DYDŽIO, ŠALTINIŲ, MOKĖJIMO TERMINŲ BEI TVARKOS, TAIP PAT VALSTYBĖS GARANTIJŲ IR LENGVATŲ, NUMATYTŲ PILIEČIŲ NUOSAVYBĖS TEISIŲ Į IŠLIKUSĮ NEKILNOJAMĄJĮ TURĄ ATKŪRIMO ĮSTATYME, ĮSTATYMO NR. VIII-792 8, 9 IR 10 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS KELIŲ ĮSTATYMO NR. I-891 10 STRAIPSNIO 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 paistyti žemės, kaip gamtos ištekliaus, prigimtį ir jos, kaip nekilnojamojo turto, specifiką; 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 įstatymai buvo priimti siekiant 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 būtų tiesiogiai pavaldi Aplinkos ministerijai. Pirmojo etapo įstatymuose įtvirtinta, 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 buvo 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, pasikeitė 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 – suplanuota ir vykdoma sisteminė valstybinės žemės priežiūros, NŽT funkcijų ir vykdomų 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.

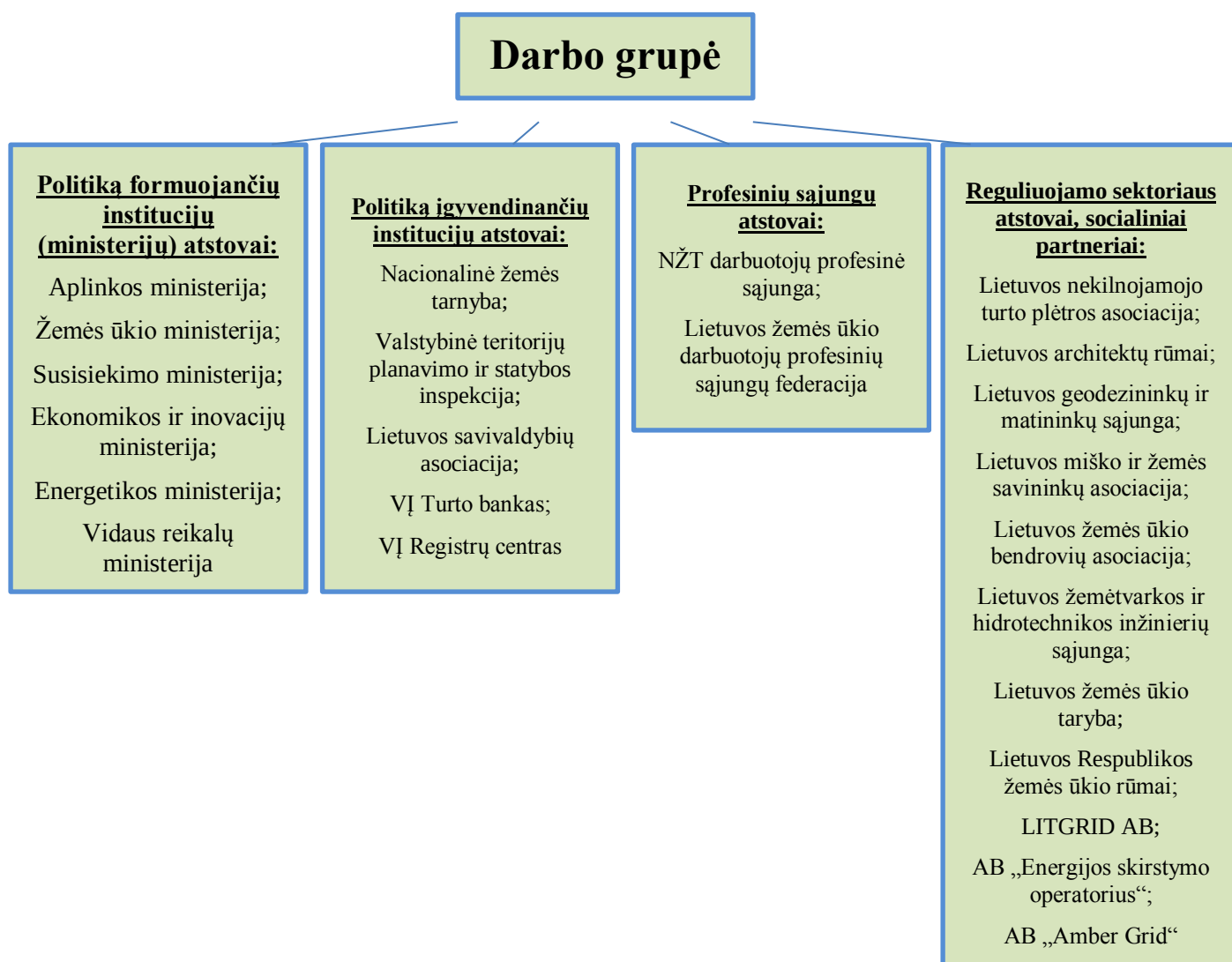
Teikiamais įstatymų pakeitimų sprendimais siekiama Konstitucinio Teismo ne kartą pažymėtų konstitucinių vertybių efektyvesnio įgyvendinimo: racionalesnio valstybės turto tvarkymo, jo tausojimo ir didesnės naudos visuomenei. Šių tikslų siekiama sudarant sąlygas priimti integruotus, tarpusavyje suderintus, savalaikius žemės valdymo, teritorijų planavimo, statybos, nekilnojamojo turto kadastro ir kitus sprendimus, formuoti vieningą šių sričių politiką, vykdyti efektyvesnę valstybinės žemės valdymo ir naudojimo priežiūrą, 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).

Siūlomais įstatymų pakeitimo projektais tikslinamos, papildomos, panaikinamos nuostatos, siekiant išspręsti esamo teisinio reguliavimo trūkumų, ribojančių tęstinės žemės valdymo ir naudojimo pertvarkos įgyvendinimą, problemą. Pagrindinis siūlomų įstatymų pakeitimų projektų tikslas - pašalinti esamo teisinio reguliavimo trūkumus, kurie riboja tęstinį ir nuoseklų žemės valdymo ir naudojimo pertvarkos įgyvendinimą.

Įstatymų projektų rengimą paskatinusios priežastys.

Atsižvelgiant į žemės valdymo ir naudojimo politikos formavimo, įgyvendinimo ir priežiūros pertvarkos mastą, antrajame pertvarkos etape buvo numatyta įtraukti suinteresuotąsias valstybės ir savivaldybių institucijas, nevyriausybinės 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 priežiūros teisinio reguliavimo tobulinimu, pasitelkiant specialistus, ekspertus, kitų institucijų, įstaigų ir organizacijų atstovus.



1 pav. Aplinkos ministro įsakymu sudarytos darbo grupės sudėtis

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.
- Viesiems Darbo grupės nariams sudarytos galimybės teikti pasiūlymus;

- Surengta 12 Darbo grupės susitikimų;
- Surengti 29 papildomi susitikimai su atskirais Darbo grupės nariais ir (ar) kitomis suinteresuotomis institucijomis teisinio reguliavimo nuostatomis aptarti, detalizuoti;
- Parengtas ir suderintas Darbo grupės siūlymų apibendrinimas, kurio pagrindu parengtas šis įstatymų pakeitimų paketas;

Aplinkos ministerija pasiūlo galimybę kreiptis į Darbo grupę ir teikti papildomam aptarimui 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.

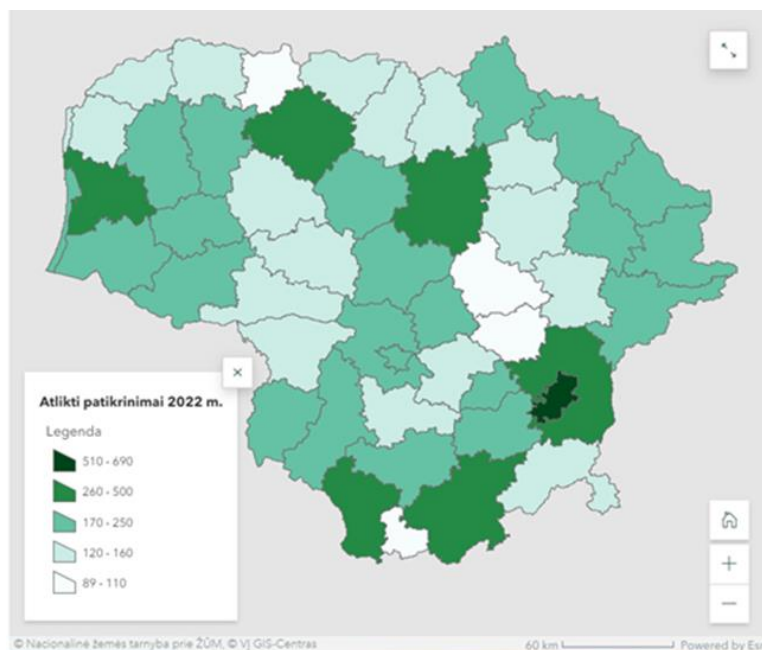
Praktikoje būna atvejų, kai VTPSI ir NŽT bendradarbiaujant vykdomi planiniai ar neplaniniai statybos patikrinimai ar žemės naudojimo valstybinė kontrolė, siekiant kuo efektyviau bei greičiau išaiškinti valstybinės žemės užėmimo savavališkai pastatytais statiniais atvejus, šių statinių šalinimo klausimus, organizuojami bendri patikrinimai, dalijamasi informacija apie nustatytus pažeidimus ar jų pašalinimą bei suteikiama kita reikiama tarnybinė pagalba, taip pat abi institucijos dalyvauja teismuose, jei ginčas, pavyzdžiui, vyksta dėl neteisėtos statybos valstybinėje žemėje.

Įvertinus šių abiejų institucijų vykdomas veiklas ir siekiant optimizuoti dviejų institucijų vykdomas funkcijas, nuspręsta, kad NŽT vykdomos priežiūros funkcijos turi būti patikėtos specializuotai institucijai, todėl parengti teisės aktų pakeitimai, nustato, kad žemės naudojimo valstybinės priežiūros ir specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos procesų priežiūros funkcijos perduodamos VTPSI.

Dėl žemės naudojimo valstybinės priežiūros

Vykdant žemės naudojimo valstybinę kontrolę per 2022 metus NŽT pagal sudarytą 2022 metų žemės tvarkymo darbų planą¹ suplanavo atlikti virš 8000 žemės naudojimo valstybinės kontrolės patikrinimų. 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.

¹ NŽT 2022 m. veiklos planas, patvirtintas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2022 m. kovo 8 d. įsakymu Nr. 1P-70-(1.3 E).



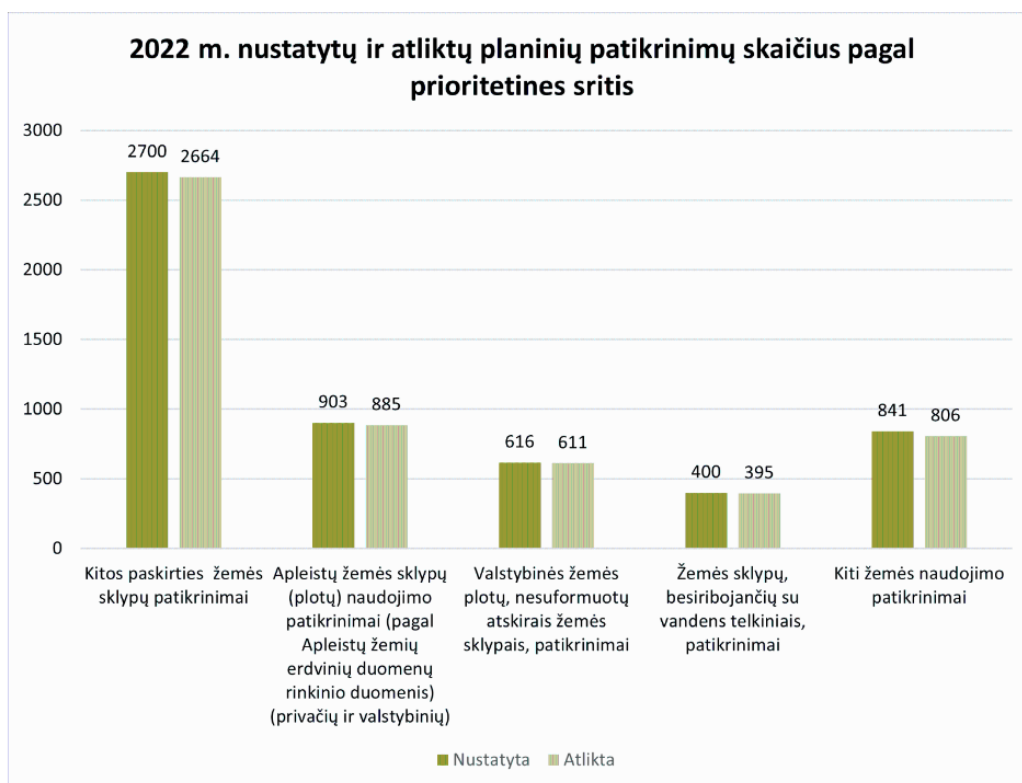
2 pav. NŽT atlikti planiniai ir neplaniniai patikrinimai per 2022 metus pagal Lietuvos rajonus²

Vykdydama žemės naudojimo valstybinę kontrolę, vienoje iš prioritetinių sričių – kitos paskirties žemės sklypų patikrinimai: atlikti 2664 planiniai ir 1343 neplaniniai kitos paskirties žemės sklypų naudojimo patikrinimai, tai sudaro beveik 41 proc. nuo bendro visų atliktų patikrinimų skaičiaus. Taip pat atlikti kiti patikrinimai pagal nustatytas planinių patikrinimų prioritetines sritis: 885 dėl apleistų privačių ir valstybinės žemės sklypų, taip pat valstybinės žemės plotų, nesuformuotų atskirais žemės sklypais; 611 – dėl valstybinės žemės plotų, nesuformuotų atskirais žemės sklypais; 395 – dėl žemės sklypų, besiribojančių su vandens telkiniais; 806 kiti žemės naudojimo patikrinimai³.

2022 metais žemės naudojimo valstybinė kontrolė 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.

² NŽT žemės naudojimo valstybinės kontrolės ataskaita, 2022, prieiga: < <https://www.nzt.lt/go.php/lit/Zemes-naudojimo-valstybines-kontroles-ataskaitos> >.

³ NŽT veiklos ataskaita, 2022 m., prieiga: < <https://www.nzt.lt/go.php/Planavimo%20dokumentai> >.



3 pav. 2022 m. NŽT nustatytų ir atliktų planinių patikrinimų skaičius pagal prioritетines sritis⁴

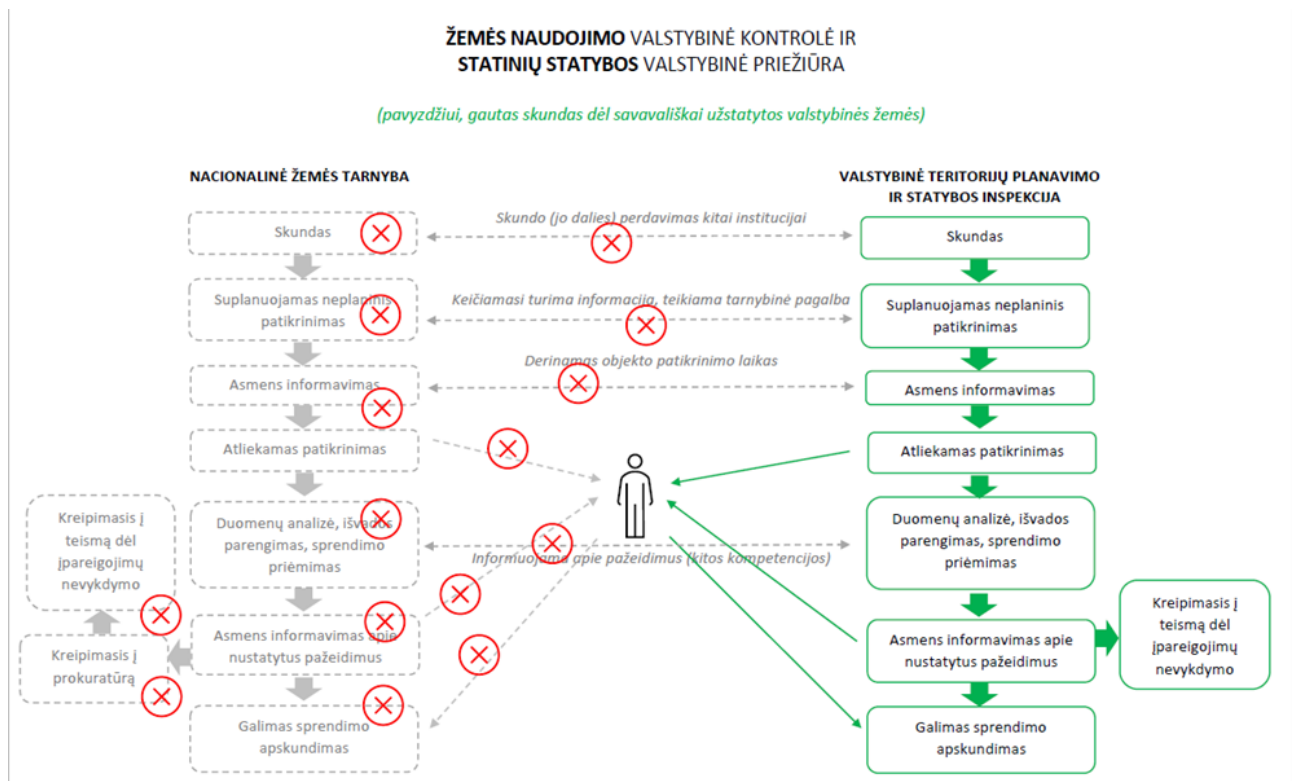
Pažeidėjams administraciniais nurodymais nustatyta sumokėti iš viso 23 072 eurus baudų. Vykdydami administracinius nurodymus, pažeidėjai sumokėjo iš viso 17 762 eurus baudų. Taip pat, 2022 metais priimti 1695 nutarimai paskirti administracinę nuobaudą – įspėjimą dėl ANK 110 straipsnio 1 dalyje ir ANK 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)⁵. 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. Įvertinus, kad kitos paskirties žemės sklypai daugumoje yra užstatyti statiniais teritorijose ir šių žemės sklypų naudojimo patikrai per 2022 metus suteiktas aukštas prioritetas, darytina prielaida, kad bent 80 proc. nuo visų patikrinimų, patikrose VTPSI dalyvavimas buvo reikalingas.

⁴ NŽT žemės naudojimo valstybinės kontrolės ataskaita, 2022, prieiga: < <https://www.nzt.lt/go.php/lit/Zemes-naudojimo-valstybines-kontroles-ataskaitos> >.

⁵ NŽT žemės naudojimo valstybinės kontrolės ataskaita, 2022, prieiga: < <https://www.nzt.lt/go.php/lit/Zemes-naudojimo-valstybines-kontroles-ataskaitos> >.



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, kai rengiami teritorijų planavimo dokumentai -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.);
- 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 / netvirtinti⁶.

VTPSI atlikdama teritorijų planavimo valstybinę priežiūrą, 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.

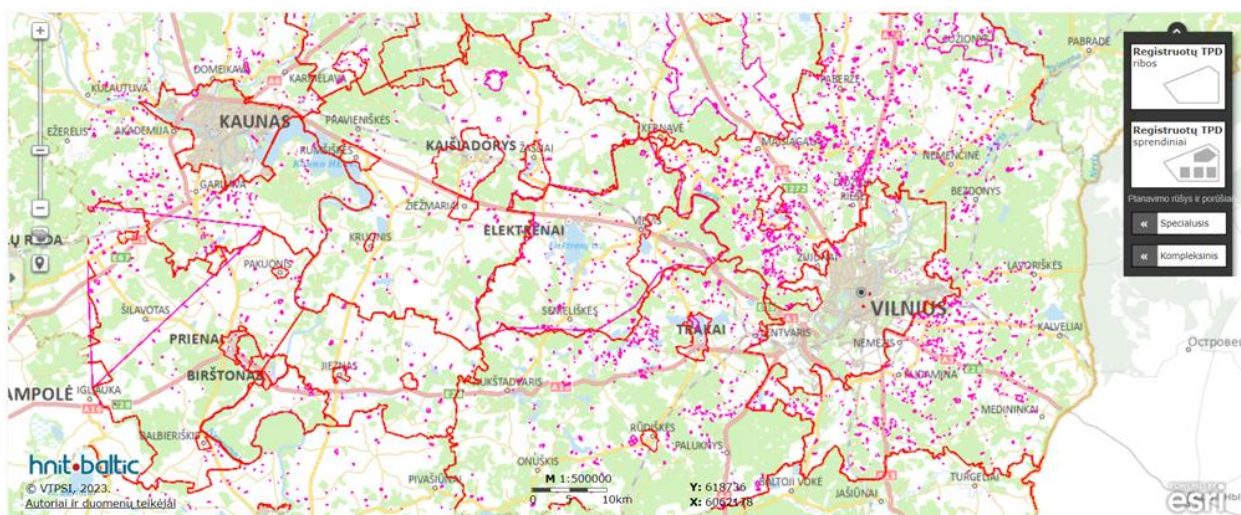
⁶ NŽT veiklos ataskaita, 2022 m., prieiga: < <https://www.nzt.lt/go.php/Planavimo%20dokumentai> >.

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.

Lentelė 1. VTPSI atlikta per 2022 m. teritorijų planavimo valstybinė priežiūra

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). 3 pav. pavaizduotas teritorijų planavimo dokumentų registre įregistruotų specialiojo teritorijų planavimo dokumentų (kaimo plėtros žemėtvarkos projektų ir žemėtvarkos schemų) žemėlapis fragmentas parodo išduodamų dokumentų intensyvumą geografiniu aspektu.



5 pav. Teritorijų planavimo dokumentų registre įregistruotų specialiojo teritorijų planavimo dokumentų (kaimo plėtros žemėtvarkos projektų ir žemėtvarkos schemų) žemėlapis fragmentas⁷

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**:

⁷ Informacija parengta remiantis paieškos sistemoje rezultatais, prieiga: < www.tpd.lt >.

„<...> 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 savivaldybės 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 savivaldybės patikėjimo teise Vyriausybės nutarimais šio straipsnio 5 dalyje nustatyta tvarka ir sąlygomis;“.

Siekiami skaidrinti ir optimizuoti valstybinės žemės valdymą ir naudojimą, suteikiant 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 suteikiama galimybė efektyviai planuoti ir naudoti savo teritoriją, vykdyti įsipareigojimus bendruomenei ir jos interesams, kartu įgyvendinant efektyvaus ir racionalaus valstybės turto valdymo tikslus.

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

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

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

NŽT centriniame 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, rengdamas minėtus projektus, dalyvauja išduodant planavimo sąlygas, juos derinant. Taigi, NŽT centrinis padalinys ir NŽT teritorinis padalinys, būdami kaip viena institucija, projektų rengime dalyvauja ir kaip sprendimus priimančios, 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, erdvinių 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 grupės 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, patarėja Jurgita Augutienė, tel. Nr. 8695 50 265, el. p. jurgita.augutiene@am.lt, analitikė Gintarė Tamašauskaitė-Janickė, tel. Nr. 8 669 59056, el. p. gintare.janicke@am.lt, patarėja Jurgita Gricė, tel. 8 686 07538, el.p. jurgita.grice@am.lt, patarėjas Jaroslav Žibort, tel. 8 695 54781, el. p. jaroslav.zibort@am.lt, Erdvinių duomenų politikos grupės vadovė - Aušra Kalantaitė, tel. Nr. 8 669 52682, el. p. ausra.kalantaite@am.lt, patarėja Jurgita Milieškaitė tel. Nr. 8 620 53766, el. p. jurgita.milieskaite@am.lt.

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

Žemės įstatymas

1) Šiuo metu Žemės įstatyme nėra sąvokos „įrenginiai“.

2) Šiuo metu Žemės įstatyme nėra sąvokos „įsiterpęs žemės plotas“. Įstatymo nuostatomis neatskleidžiami „įsiterpusių“ valstybinės žemės sklypų kriterijai (arba papildomos sąlygos), o pati formuluotė „įsiterpę sklypai“ gali būti interpretuojama itin plačiai, pavyzdžiui: „įsiterpusiu“ sklypu gali būti laikomas nors ir įsiterpęs tarp išnuomotų valstybinės žemės sklypų, tačiau nuo jų nutolęs ir su išnuomotais valstybinės žemės sklypais nesiribojantis žemės sklypas (ir pan.). Teisiniu požiūriu toks sklypas gali būti išnuomotas nuo jo nutolusio valstybinio žemės sklypo nuomininkui. Dėl šios priežasties minėtų Žemės įstatymo nuostatų praktinis įgyvendinimas gali „užprogramuoti“ šio įstatymo tikslų neužtikrinančią valstybinės žemės sklypų išnuomojimo išskirtinėmis lengvatinėmis sąlygomis (mažesne kaina) praktiką, kuomet atskiroms asmenų kategorijoms (t. y. esamiems valstybinės žemės nuomotojams) bus sudaroma išimtinė galimybė išsinuomoti valstybinės žemės sklypus neužtikrinant vėlesnio tikslinio jų naudojimo.

3) Šiuo metu galiojančiame Žemės įstatyme apibrėžtos sąvokos „Žemės tvarkymas“, „Žemės valdos projektas“. Nors Žemės įstatyme yra vartojami terminai „žemėtvarka“ (Žemės įstatymo VII skyriuje) bei „žemėtvarkos dokumentai“, tačiau tokios sąvokos įstatyme nėra pateiktos. Atsižvelgiant į minėtus trūkumus bei siekiant teisinio aiškumo, apibrėžiant sąvoką „žemės konsolidacija“ bei kitus vartojamus terminus ir formuluotes, reikalinga Žemės įstatymo projektą papildyti sąvoka „žemėtvarka“.

4) Šiuo metu Žemės įstatyme nurodomi konkretūs institucijų pavadinimai.

5) Valstybinė žemė pagal Lietuvos Respublikos 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).

6) 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, valstybinės žemės nuomos sutartis statiniams eksploatuoti 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).

7) 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 nugriauinama 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).

8) Įstatymo 9 straipsnio 17 dalis nustato, kad valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje nurodytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą arba yra keičiama pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, išskyrus šio įstatymo 23 straipsnio 8 dalyje nurodytą atvejį. Esama formuluočių nepagrįstai referuoja į nuomos sutartyje numatytą paskirtį, o ne į žemės paskirtį ir naudojimo būdą, nurodytus Nekilnojamojo turto registre. Taip pat aptariama Įstatymo nuostata nenumato nuomininko įspėjimo ir termino pašalinti pažeidimą nustatymo, nors aptariai pažeidimai – sklypo naudojimas ne pagal paskirtį ar naudojimo būdą ar jo paskirties ar naudojimo būdo keitimo veiksmai – yra ištaisomo pobūdžio ir pažeidimų pašalinimas leistų tęsti sutartinius santykius, įgyvendinti sutartinių santykių išsaugojimo (lot. favor contractus) principą ir išvengti didelių išlaidų privataus turto valstybiniame žemės sklype išpirkimui.

9) Įstatymo 9 straipsnio 18 dalis nustato, kad sprendimas nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį prieš terminą dėl statinių ar įrenginių nenaudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį priimamas, jeigu per nustatytą 2 metų laikotarpį valstybinės žemės nuomininkas nepašalina nustatytų žemės nuomos sutarties pažeidimų. Šis 2 metų laikotarpis atsižvelgiant į valstybinės žemės nuomos sutarčių keitimo procedūrų, detaliojo planavimo procedūrų, architektūrinių ir urbanistinių konkursų, projektinių pasiūlymų derinimo ir statybą leidžiančių dokumentų gavimo faktinę trukmę yra per trumpas ir turėtų sudaryti 4-5 metus. Taip pat Įstatymo 9 straipsnio 18 dalyje trūksta nuostatos, kad šis terminas valstybinės žemės patikėtinio sprendimu gali būti pratęstas, jei nuomos sutarties pažeidimas nepašalinamas dėl priežasčių, nepriklausančių nuo nuomininko valios (pvz. dėl nepagrįstų sklypo bendraturčių ar kaimynų prieštaravimų, valstybės ar savivaldos institucijų biurokratizmo, procedūrų vilkinimo ir pan.) arba jeigu termino pažeidimui pašalinti pratęsimas labiau atitiktų valstybės interesus negu statinių ir įrenginių išpirkimas nutraukus sutartį.

10) Įstatymo 9 straipsnio 20 dalis nustato, kad jeigu per 2 metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo dienos valstybinės žemės sklypo nuomininkas nepradeda naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų rekonstravimo ir valstybinės

žemės sklypo nuomotojas nustato, kad valstybinės žemės sklype eksploatuojami esami statiniai ar įrenginiai ir vykdoma veikla pagal iki sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, valstybinės žemės sklypo nuomininkas privalo sumokėti žemės nuomos mokesčio priedą, lygų 5 procentams valstybinės žemės sklypo ar jo dalies, kurių pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir (ar) būdas yra pakeisti, vidutinės rinkos vertės.

11) Žemės įstatymo 10 straipsnyje (buvęs 9¹ straipsnis) reglamentuojamas atlyginimo apskaičiavimas už teisę statyti statinius ir (ar) juos rekonstruoti, tačiau neaptarti 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.

12) 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.

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

14) 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;

15) Žemės įstatymo (įsigaliojusio 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.“

16) 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;

17) 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 sudaromoms pagal Saugomų teritorijų įstatymo nuostatas.

18) 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.

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

20) Įstatymo 23 straipsnio 2 dalis nustato, kad sprendimą pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą (-us) priima detalųjį planą, specialiojo teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą tvirtinanti institucija kartu su sprendimu patvirtinti detalųjį planą, specialiojo teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą. Ši norma neatspindi praktikoje dažno atvejo, kai teritorijų planavimo dokumentas yra patvirtintas seniau ir sprendimas pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą (-us) jau nebegali būti priimtas kartu su šio dokumento tvirtinimu.

21) Įstatymo 23 straipsnio 8 dalis nustato, kad galimybė keisti nuomojamo valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą valstybinės žemės nuomos sutartyje, kai valstybinė žemė išnuomojama pagal šio įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą, arba jos pakeitime gali būti nurodoma, kai pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus numatyta galimybė išnuomotame valstybinės žemės sklype pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą kita paskirtimi ir (ar) būdu. Ši nuostata gali būti suprantama dviprasmiškai tais atvejais, kai tai pačiai teritorijai taikomi vieno lygmens teritorijų planavimo dokumentai tokią galimybę numato, o kito lygmens – ne. Pavyzdžiui, detalusis planas privatizuotam pastatui, esančiam neprivatizuojamoje žemėje, suformuotame sklype numato visuomeninių teritorijų naudojimo būdą, o bendrasis planas jame leidžia ir komercinės paskirties teritorijų naudojimo būdą. Jei vadovautumės Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 5 dalimi, pagal kurią yra taikytini žemiausio lygmens teritorijų planavimo dokumentai, išeitų, kad galimybės keisti žemės naudojimo būdą į komercinį tokiam sklype nėra, nors bendruoju planu tokia galimybė numatyta ir draudimas keisti naudojimo būdą jokio viešo intereso neapsaugotų. Tai yra įstatymų kolizija, kuri turėtų būti pašalinta.

22) Žemės įstatymo 34 straipsnio 1 dalyje pateikta tokia Žemės informacinės sistemos paskirtis - naudojantis atskiruose teminiuose erdvinių duomenų rinkiniuose sukauptais ir į vieną sistemą susietais erdviniais duomenimis apie žemę, tvarkyti ir teikti naudotojams informaciją apie Lietuvos Respublikos žemės fondą, žemės naudmenų sudėtį žemės kiekybines ir kokybines savybes. Žemės informacinę sistemą valdo Nacionalinė žemės tarnyba.

23) Žemės įstatymo 35 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad Žemės išteklių naudojimo stebėseną sudaro: 1) natūralių ir antropogenizuotų žemės naudmenų ir dirvožemio stebėseną; 2) žemės ūkio naudmenų naudojimo ir apsaugos stebėseną; 3) žemės naudmenų melioracinės būklės stebėseną.

24) Žemės įstatymo 35 straipsnio 3 dalyje nurodoma, kad Žemės išteklių naudojimo stebėseną organizuoja Nacionalinė žemės tarnyba, atlieka - Žemės ūkio duomenų centras.

25) Žemės įstatymo 35 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad Žemės naudojimo ir žemės dangos būklę analizuojama panaudojant naujausią kartografinę medžiagą ir erdvinis duomenis, žemės informacinės sistemos, kitų valstybės informacinių sistemų ir (ar) valstybės registrų duomenis apie gamtos išteklius, kompleksinės aplinkos stebėsenos ir kitų stebėsenų medžiagą.

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

27) 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 yra 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.

28) Nuo 2024-01-01 įsigaliosiančios Žemės įstatymo 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.

29) 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 ši nuostata yra perteklinė ir ne padėtų vykdyti kontrolę, o kliudytų sklandžiai vykdyti reikiamas funkcijas.

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

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

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

33) Žemės įstatymo 47 straipsnyje neaptarti 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.

34) 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 perkelti 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:

- teikti 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);
- vykdyti reidus – be išankstinio įspėjimo, nuotoliniu būdu arba atvykus į konkrečią teritoriją, joje užfiksuoti galimus žemės naudojimo pažeidimus (patikrinimai šiuo metu 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).
- netrukdomai patekti į tikrinamas teritorijas.

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 minėtą dubliavimą 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 baigiamąjo 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 5 straipsnio 1 dalies 3 ir 4 punktuose numatyta pirmumo teisė 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.

5. Susijusiais asmenimis laikomi juridiniai asmenys, kurie tiesiogiai ar netiesiogiai (per juridinį asmenį, kuriame valdo ne mažiau kaip 25 procentus akcijų (teisių, pajų), suteikiančių teisę balsuoti juridinio asmens dalyvių susirinkime) valdo daugiau kaip 25 procentus kito juridinio asmens akcijų (teisių, pajų), suteikiančių teisę balsuoti šio juridinio asmens dalyvių susirinkime.

6. Susijusiais asmenimis taip pat laikomi juridiniai asmenys, kuriuose, kaip ir pageidaujantiame įsigyti žemės ūkio paskirties žemės juridiniame asmenyje, tas pats asmuo arba tie patys asmenys valdo daugiau kaip 25 procentus juridinio asmens akcijų (teisių, pajų), suteikiančių teisę balsuoti juridinio asmens dalyvių susirinkime.”

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 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) 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.

2) Įstatyme numatyta, kad mieste naujų žemės sklypų turi būti tiek, kad visiems piliečiams, turintiems teisę šiame mieste atkurti nuosavybės teises, būtų galima perduoti neatlygintinai nuosavybėn po naują žemės sklypą.

3)

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.

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.

Želdynų įstatymas

Želdynų įstatymo 2 str. 18 d. nustatyta, kad žaliąsias jungtis sudaro želdynai, pavieniai želdiniai ir vertikaliųjų ir (ar) stogo želdinių visuma. Želdynų įstatymo 8 str. 3 d. nustatyta, kad priklausomųjų želdynų plotų norma gali būti kompensuojama tik vertikaliuoju pastatų apželdinimu, Dabar galiojanti nuostata dėl priklausomųjų želdynų normos kompensavimo tik vertikaliaisiais sienų želdynais nesukuria paskatos didinti želdinių kiekio apželdinant pastatų stogus.

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

Žemės įstatymas

Atsižvelgiant į Darbo grupės pateiktus pasiūlymus ir į derinimo metu gautas institucijų pastabas ir/ar pasiūlymus, įstatymo pakeitimo projekte, numatyti šie pagrindiniai pakeitimai:

1) Specialiųjų tyrimų tarnyba ne kartą⁸ yra pateikusi nuomonę, kad Žemės įstatyme, ir jį įgyvendinamuosiuose teisės aktuose nėra atskleista „įrenginio“ sąvoka, nepakankamai detalizuojami su valstybinės žemės nuomos įrenginiams eksploatuoti susiję klausimai: antikorpucinio vertinimo išvadose atkreiptas dėmesys, kad „įrenginiai“ nėra registruojami Nekilnojamojo turto registre, taip pat neregistruojama jų paskirtis. Dėl minėtų aplinkybių, pavyzdžiui, Žemės įstatymo 10 straipsnio nuostatų taikymas praktikoje gali kelti abejonių dėl priimamų sprendimų pagrįstumo ir skaidrumo (pavyzdžiui, kad vienais atvejais iš esmės toks pats objektas traktuojamas kaip savarankiškas įrenginys, kurio rekonstrukcija ar statyba valstybinėje žemėje turėtų būti papildomai apmokestinama, o kitais analogiškais atvejais – ne). Atsižvelgus į tai, siūloma Žemės įstatyme apibrėžti „įrenginių“ sąvoką (ar požymius). „Įrenginių“ apibrėžties įstatyminiu lygmeniu įtvirtinimu siekiama aiškiai nustatyti, kad, pirma, Žemės įstatymo reguliavimo srityje įrenginiai yra prilyginami nekilnojamiesiems daiktams, ir, antra, tik Nekilnojamojo turto registre įregistruotas įrenginys gali sukelti lūkestį į valstybinės žemės naudojimo galimybes. LR CK 4.2 straipsnyje nurodoma, kad „Nekilnojamaisiais daiktais laikomi daiktai, kurie yra nekilnojami pagal prigimtį ir pagal savo prigimtį kilnojami daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai“, taip pat „Nekilnojamiesiems pagal prigimtį daiktams nustatytos taisyklės gali būti taikomos kilnojamiesiems pagal prigimtį daiktams ir atvirkščiai, jeigu tai nustatyta įstatymo arba šalių susitarimu, kai susitarimas neprieštarauja įstatymams“. Statybos įstatymo 2 straipsnio 19 dalyje yra apibrėžta sąvoka: „įrenginiai – tai mašinos, prietaisai, įtaisai energijai, medžiagoms gaminti ir informacijai priimti, perduoti ar keisti“. Naujos sąvokos nustatymas Žemės įstatyme padėtų spręsti išimtinai Žemės įstatymo reguliavimo srities teisinio aiškumo problematiką.

2) Siekiant teisinio aiškumo, kuomet įstatyminiam lygmenyje nėra nustatyta įsiterpusiam žemės plotui keliami bendrieji kriterijai, Žemės įstatyme nustatoma sąvoka „Įsiterpęs žemės plotas –

⁸ Antikorpucinio vertinimo išvada „Dėl Valstybinėje žemėje teisėtai pastatytų statinių ir įrenginių, kurie nenaudojami pagal nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį, išpirkimo valstybės nuosavybės tvarkos aprašo projekto (Nr. 22-5818)“. Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/6df96a00e32511ecb35fca9fca18926?jfwid=6i50l2d4i>.

Antikorpucinio vertinimo išvada „Dėl Žemės įstatymo 91 straipsnio papildymo įstatymo projekto Nr. XIVP-2020“. Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/7291bdb15c0111edba0ded10be2fa21c?jfwid=6i50l2cal>.

Žemės ar Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo, ar Miškų įstatymų nustatytus dydžio reikalavimus atitinkantis valstybinės žemės plotas, esantis tarp žemės sklypų ir (ar) stabilių kraštovaizdžio objektų (kelių (gatvių), miškų plotų, vandens telkinių), kuriame pagal sklypų formavimui taikomus reikalavimus negalima suformuoti atskiro žemės sklypo, taip pat įstatymo nustatytus reikalavimus atitinkantis valstybinės žemės plotas, besiribojantis ne tik su žemės sklypais ir (ar) stabiliais kraštovaizdžio objektais (keliais (gatvėmis), miškų plotais, vandens telkiniais), bet ir su kitu atskiru žemės sklypu nesuformuotu valstybinės žemės plotu, kurį sudaro įstatymo nustatyta siaura juosta, šlaitas, griovys, ir kuriame negalima suformuoti atskiro žemės sklypo. Įsiterpusiu žemės plotu taip pat laikomas žemės plotas, kurį sudaro įstatymo nustatyta siaura juosta, šlaitas, griovys ir bendrame siauros juostos, šlaito, griovio ir su jais besiribojančiame kitame valstybinės žemės plote negalima suformuoti atskiro žemės sklypo.”

3) Žemės įstatymo (ir kituose lydimuosiuose įstatymų pakeitimų projektuose) pakeitime atsisakoma konkrečių institucijų pavadinimų, visos institucijos įvardijamos kaip „Vyriausybės įgaliota institucija“ ar „Vyriausybės įgaliota institucija ar kitas juridinis asmuo“, išskyrus Žemės įstatymo nuostatas numatančias valstybinės žemės patikėtinio kompetenciją dėl valstybinės žemės pardavimo, kurią gali atlikti tik Nacionalinė žemės tarnyba, nenurodomi kiti „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. Pažymėtina, kad rengiant ir teikiant teisės aktų projektus turėtų būti laikomasi teisėkūros ekonomiško principo, kas reikštų, kad turi būti siekiama mažinti priimamų teisės aktų skaičių, ir teisėkūros tvarumo, konkrečiu atveju įvertinant, ar tikslinga atitinkama teisinio reguliavimo keitimo intervencija. Teisėkūros ekonomiško principas nėra *expresis verbis* minimas Teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnyje, tačiau jis tiesiogiai susijęs su viešojo administravimo efektyvumo principo, įtvirtinto Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 3 straipsnio 3 punkte, įgyvendinimu ir Vyriausybės ne kartą deklaruotu siekiu mažinti priimamų teisės aktų skaičių.

4) Žemės įstatymo pakeitimo Nr. XIV-1311 pakeitimo įstatymo projekto 1 straipsnyje (keičiamo įstatymo 7 straipsnio 4 dalyje), nustatoma, kad „Valstybinę žemę miestų ir miestelių teritorijų ribose patikėjimo teise perduodant šio straipsnio 1 dalies 2 punkte nurodytam subjektui, parengiamas Vyriausybės nutarimas, kuriame nurodomos visos savivaldybės su joms perduodama valstybine žeme, esančia tų savivaldybių miestų ir miestelių teritorijų ribose, kartu su Vyriausybės nutarimu kiekvienai savivaldybei yra parengiami ir valstybinės žemės sklypų, perduodamų patikėjimo teise šio straipsnio 1 dalies 2 punkte nurodytam subjektui, priėmimo–perdavimo aktai. Priėmimo–perdavimo aktuose nurodomi perduodami savivaldybių miestų ir miestelių teritorijų ribose esantys valstybinės žemės sklypai ir nesuformuotų žemės sklypais teritorijų plotai, kurie pateikiami Žemės informacinėje sistemoje.“ Perduodamų valstybinės žemės sklypų priėmimo–perdavimo aktuose numatoma pateikti šią informaciją: Nekilnojamojo turto registre įregistruotų perduodamų valstybinės žemės sklypų, kurių patikėtinis nuo 2024-01-01 savivaldybės, sąrašas (nurodant šių žemės sklypų unikalius numerius ir jų plotus) bei nesuformuotų žemės sklypų teritorijos bendras plotas patenkantis į konkrečios savivaldybės teritoriją. Konkrečios savivaldybės teritorija bus identifikuojama (atvaizduojama) Žemės informacinėje sistemoje.

5) Žemės įstatymo pakeitimo įstatymo pakeitimo 9 straipsnio 17 dalyje numatomi atvejai kada Valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu.

6) Įstatymo 9 straipsnio 18 dalis patikslinta nurodant, „Sprendimas nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį prieš terminą dėl statinių ar įrenginių nenaudojimo pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį priimamas, jeigu per nustatytą 2 metų arba 5 metų, kai reikalingas vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentas laikotarpį valstybinės žemės nuomininkas nepašalina nustatytų žemės nuomos sutarties pažeidimų ir nepateikia Vyriausybės įgaliotai institucijai savivaldybės išduoto dokumento, patvirtinančio, kad statiniai atitinka normatyvinių statybos techninių dokumentų, normatyvinių statinio saugos ir paskirties dokumentų ir kitų statybos srities teisės aktų reikalavimus.

7) Žemės įstatymo 9 straipsnio 20 dalyje nurodytas terminas patikslintas, nes 2 metų laikotarpis atsižvelgiant į valstybinės žemės nuomos sutarčių keitimo procedūrų, detaliojo planavimo procedūrų, architektūrinių ir urbanistinių konkursų, projektinių pasiūlymų derinimo ir statybą leidžiančių dokumentų gavimo faktinę trukmę yra per trumpas.

8) Žemės įstatymo pakeitimo įstatymo 9 straipsnis papildytas dalimi numatant galimybę išnuomoti valstybinės žemės sklypus apleistų statinių, nustatant terminą statiniams sutvarkyti, kad jį būtų galima naudoti pagal paskirtį;

9) Žemės įstatymo pakeitimo įstatymo 9 straipsnis papildytas dalimi, nustatant, 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;

10) Žemės įstatymo pakeitimo įstatymo 9 straipsnis papildytas, nustatant, kad išnuomoto valstybinės žemės sklypo plotas turi būti sumažintas, nes buvo sunaikinti statiniai ar jų dalis, kuriems eksploatuoti valstybinės žemės sklypas buvo išnuomotas ir nuomininkui atsakius pakeisti valstybinės žemės nuomos sutartį, jei joje nebuvo numatyta galimybė statyti, nuomotojas nėra sumokėjęs atlyginimo už statinių statybos galimybę ir (ar) nėra gautas statybą leidžiantis dokumentas naujų statinių statybai. Šiuo atveju nuomotojo iniciatyva ir lėšomis suformuojamas naujas žemės sklypas likusiems nesunaikintiems statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti ir kreipiamasi į teismą dėl valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimo, jei per 3 mėnesius nuo šio žemės sklypo suformavimo dienos šalys nesusitaria dėl sutarties pakeitimo.

11) Siekiant patikėtinių kontrolės efektyvumo ir, kad atlikus galimai teisės aktams prieštaraujantį veiksma, kuris pavyzdžiui buvo atliktas suderinus su Vyriausybės įgaliota institucija iš anksto, bet vėliau pakeistas ar papildytas, Vyriausybės įgaliota institucija išsaugotų galimybę ginant viešąjį interesą teisę kreiptis dėl sudaryto sandorio ar atlikto veiksmo pasekmių pašalinimo į teismą, nes jei būtų *ex ante* suderinusi, tokia galimybė būtų eliminuota, todėl atsisakyta Žemės įstatymo 9 straipsnio nuostatos dėl *ex ante* kontrolės.

12) 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. Žemės sklypo dalis, nustatoma vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumente, statinio projekte arba valstybinės žemės patikėtinio sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka, kai šiuose dokumentuose ji nebuvo nustatyta, jeigu buvo nustatyta, vadovaujamosi jais ir atskiro patikėtinio sprendimo dėl dalies nustatymo nereikia.

13) Žemės įstatymo 10 straipsnio 7 dalis papildyta išimtimis:

Atlyginimas už galimybę statyti valstybinėje žemėje nemokamas:

- pastatams atnaujinti (modernizuoti) pagal Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymą;
- siekiant įgyvendinti projektus, susijusius su viešuoju interesu: krašto ir valstybės sienos apsaugai; tarptautiniams oro uostams, valstybiniais aerodromams, valstybiniais jūrų uostams ir jų įrenginiams; viešosios geležinkelių infrastruktūros objektams, keliams, elektroninių ryšių infrastruktūros objektams, energetikos objektams ir jų technologiniams priklausiniams statyti, taip pat jiems eksploatuoti reikalingiems visuomenės reikmėms skirtiems inžineriniams statiniams; socialinei infrastruktūrai plėsti – švietimo ir mokslo, kultūros, sveikatos apsaugos ir priežiūros, aplinkos apsaugos, socialinės apsaugos, viešosios tvarkos užtikrinimo, kūno kultūros ir sporto plėtojimo objektams statyti (įrengti) ir eksploatuoti, viešiesiems atskiriesiems želdynams kurti ir tvarkyti miestuose, miesteliuose ir kurortuose, siekiant įvykdyti

viešųjų atskirųjų želdynų normas; savivaldybės infrastruktūros ir (ar) jos aptarnavimui skirtiems statiniams; komunalinių atliekų tvarkymo objektams (sąvartynams) statyti (įrengti) ir eksploatuoti; kapinėms ir jų priežiūrai užtikrinti reikalingų objektų statybai ir eksploatacijai; gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų (vertybių) apsaugos reikmėms; užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms, Europos Sąjungos institucijoms, jų įsteigtoms įstaigoms, tarptautinėms organizacijoms ir jų atstovybėms, kurios naudojasi privilegijomis ir imunitetais pagal Lietuvos Respublikos tarptautines sutartis ir kitus teisės aktus;

- atsinaujinančių išteklių energetikos plėtros projektams, kai jie vykdomi Atsinaujinančių išteklių energijos bendrijos ir jos narių, dalininkų ar dalyvių susirinkime savivaldybėms, savivaldybių institucijoms ar įstaigoms priklauso daugiau nei 51 procento balsų dauguma, o šių bendrijų pagrindinė paskirtis – vystyti energijos iš atsinaujinančių energijos išteklių gamybos įrenginius, mažinant energijos nepriteklį ir (ar) teikti naudą pažeidžiamiesiems vartotojams;
- statomiems, rekonstruojamiems inžineriniams statiniams, skirtiems šiame žemės sklype pastatytų ir naudojamų daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojų reikmėms (sporto ir vaikų žaidimo aikštelėms, dviračių ir pėsčiųjų takams, šaligatviams, laiptams, pandusams, keltuvams, liftams, įvažoms į daugiabučių gyvenamųjų namų kiemus, automobilių stovėjimo ir dviračių laikymo vietoms įrengti).

14) Žemės įstatymo 10 straipsnio 9 dalyje siūloma nustatyti, kad „Savivaldybės, kaip valstybinės žemės patikėtinės, turi teisę atleisti subjektus nuo Žemės įstatymo 10 straipsnio 3 ir 4 dalyse nustatyto atlyginimo už galimybę statyti valstybinėje žemėje statinius dalies sumokėjimo į savivaldybės biudžetą. Šiems atvejams savivaldybės taryba savo sprendimu nustatyto atskirą tvarką ir kriterijus, kai atlyginimas už galimybę statyti valstybinėje žemėje statinius gali būti nemokamas.“ Nuostata pasirinkta pagal Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo ir Žemės mokesčio įstatymo analogiją.

15) Taip pat Žemės įstatymo 10 straipsnyje atsisakoma skaičiuoti atlyginimą už įrenginių statybą ir (ar) rekonstrukciją, kaip perteklinę.

16) Žemės įstatymo 11 straipsnio 5 dalies 6 punkte numatoma galimybė be aukciono parduoti valstybinės žemės sklypo dalį, esančią bendrojoje dalinėje nuosavybėje kitiems esamiems žemės sklypo bendraturčiams, bet kai nėra galimybės atidalinti valstybei nuosavybės teise priklausančios žemės sklypo dalies ir suformuoti atskiro žemės sklypo ir išskyrus atvejus, kuomet sklypas užstatytas statiniais ir (ar) įrenginiais, nes tokiais atvejais, jei statinio bendrasavininkai įsigytų visą sklypą, o liktų statinio savininkų, kurie jokios dalies žemės sklypo nevaldo, tokiu atveju būtų neužtikrinama jų galimybė statinio dalimi tinkamai naudotis ar netgi patekti iki statinio.

17) Patikslinta Žemės įstatymo 22 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktus, 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)).

18) 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.

19) VĮ 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.

20) 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 įgaliotos 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 numatytų įsipareigojimų įgyvendinimą. Atsižvelgiant į tai, kad Žemės įstatymo 7 straipsnio 8 dalyje numatyti apribojimai dažnai traktuojami kaip kliūtis valstybinės žemės patikėtiniams (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.

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

22) 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. Įstatymo 23 straipsnio 2 dalis nustato, kad sprendimą pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą (-us) priima detalųjį planą, specialiojo teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą tvirtinanti institucija kartu su sprendimu patvirtinti detalųjį planą, specialiojo teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą. Ši norma neatspindi praktikoje dažno atvejo, kai teritorijų planavimo dokumentas yra patvirtintas seniau ir sprendimas pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą (-us) jau nebegali būti priimtas kartu su šio dokumento tvirtinimu.

23) Siekiant suderinti Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 13 straipsnio 2 dalies ir 17 straipsnio nuostatas su Žemės įstatymo nuostatomis, patikslinta Žemės įstatymo 27 straipsnis, priskiriant neveikiančias (senąsias) kapines konservacinės paskirties žemei;

24) Įstatymo projektu (Žemės įstatymo 34 ir 35 straipsniai) reglamentuojamos dvi informacinės sistemos:

1. Žemės informacinė sistema bus skirta efektyviai planuoti, valdyti ir administruoti valstybinę žemę, elektroninėmis priemonėmis užtikrinti vieningą valstybinės žemės administravimo ir tvarkymo procesą ir valstybinės žemės patikėtinių įgyvendinimo funkcijas bei jų kontrolę, tvarkyti ir teikti naudotojams informaciją apie Lietuvos Respublikos žemės fondą, žemės naudmenų sudėtį. Žemės informacinę sistemą valdys Aplinkos ministerija,

2. Naujai siūloma Žemės išteklių stebėsenos informacinė sistema bus skirta sistemingai stebėti, analizuoti ir prognozuoti šalies žemės išteklių naudojimo būklę, nustatyti pokyčius dėl antropogeninio poveikio, pagrįsti racionalaus žemės naudojimo ir aplinkos gerinimo priemones bei teikti reikiamą statistinę informaciją naudotojams. Ją valdys Žemės ūkio ministerija.

Žemės informacinė sistema leis efektyviau valdyti valstybinę žemę, užtikrins vieningą valstybinės žemės administravimo ir tvarkymo procesą ir valstybinės žemės patikėtinių (tame tarpe ir savivaldybių) įgyvendinimo funkcijas, o Žemės išteklių stebėsenos informacinė sistema leis sistemškai ir aiškiau vykdyti žemės išteklių stebėjimo priemones, užtikrins žemės išteklių stebėsenai aktualių duomenų rinkinių kaupimą bei tikslingiau teiks informaciją žemės ūkio ir kitiems naudotojams.

Valstybės informacinių išteklių valdymo įstatymo 33 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad valstybės informacinės sistemos tvarkytojas paskiriamas teisės aktu, kuriuo tvirtinami valstybės informacinės sistemos nuostatai. Atsižvelgiant į tai, Žemės įstatyme valstybės informacinių sistemų tvarkytojai neturėtų būti nurodomi. Remiantis pirmiau minėta Valstybės informacinių išteklių valdymo įstatymo nuostata, Žemės įstatymo 34 straipsnio 2 dalyje ir 35 straipsnio 3 dalyje siūloma įtvirtinti, kad Žemės informacinės sistemos ar Žemės išteklių stebėsenos informacinės sistemos tvarkytojai būtų paskiriami šių valstybės informacinių sistemų nuostatuose.

Biudžeto sandaros įstatymo 5 straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatyta, kad biudžeto asignavimų valdytojai privalo naudoti skirtus asignavimus savo vadovaujamos įstaigos programoms vykdyti, paskirstyti juos pavaldžioms biudžetinėms įstaigoms ir kitiems subjektams, kuriems galimybė biudžeto lėšas gauti numatyta jų veiklos sritį reglamentuojančiuose įstatymuose. Vadovaujantis šia nuostata, Žemės įstatymo 34 straipsnio 3 dalyje ir 35 straipsnio 4 dalyje siūloma numatyti, kad Žemės informacinės sistemos ir Žemės išteklių stebėsenos informacinės sistemos tvarkytojų funkcijos finansuojamos iš Aplinkos ministerijai ir Žemės ūkio ministerijai atitinkamais metais patvirtintų Lietuvos Respublikos valstybės biudžeto asignavimų ir (arba) kitų lėšų. Ši nuostata užtikrintų galimybę minėtų informacinių sistemų tvarkytojams jų funkcijoms vykdyti reikalingas lėšas paskirti tiesiogiai.

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

26) Branduolinės energetikos objektams statyti (įrengti), eksploatuoti, eksploatavimui nutraukti ir radioaktyviųjų atliekų atliekynams prižiūrėti po uždarymo reikalingos teritorijos planuojamos ir šiose teritorijose esantys žemės sklypai turi būti paimami visuomenės poreikiams, vadovaujantis Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo nuostatomis, o ne Žemės įstatymo nuostatomis, atitinkamai patikslinta Žemės įstatymo 45 straipsnio 1 dalis atsisakant atvejo;

27) 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, nustatant, 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;

28) Nuo 2024-01-01 įsigaliosiančioje įstatymo redakcijoje atskirtos žemės naudojimo valstybinės priežiūros sąvoka nuo valstybinės žemės patikėtinių kontrolės sąvokos 2 straipsnyje įvedant naują sąvoką: Valstybinės žemės patikėtinių veiklos kontrolė – Valstybinės žemės patikėtinių veiklos kontrolė - įstatymais ir kitais teisės aktais reglamentuota valstybinės žemės patikėtinių 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;

29) 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.

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

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

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

33) Žemės įstatymo pakeitimo 47 straipsnyje detalizuoti atvejai, kuomet žemės sklype, paimame 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.

34) Suvienodintos įstatymų nuostatos ir papildytas Žemės įstatymo VIII skyrius, reglamentuojant, kad valstybės institucija, suinteresuota žemės paėmimu visuomenės poreikiams, galėtų įgalioti savo reguliavimo srities įmones, įstaigas, akcines bendroves ar uždarašias akcines bendroves, atlikti tam tikras procedūras. Taip pat nuostatos dėl procedūros dėl statinių esančių visuomenės poreikiams paimtame žemės sklype valdymo, atitinkamo subjekto patikėjimo teisės statinius ir (ar) įrenginius įregistravimo Nekilnojamojo turto registre, nes praktikoje susiduriama su atvejais, kai nėra aiškiai reglamentuoti atvejai, kai visuomenės poreikiams paimamas žemės sklypas su jame esančiais statiniais (statinio dalimi).

35) Žemės įstatymas papildytas 66 straipsniu dėl Žemės įstatyme nustatyto galiojančio teisinio reguliavimo poveikio ex post vertinimo atlikimo.

36) 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, vykdančiams žemės naudojimo valstybinę priežiūrą:

- teikti 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. Taikant analogiją su galiojančiomis kitų įstatymų nuostatomis, pavyzdžiui, Lietuvos banko įstatymo 42 straipsnio 8 dalimi, 42¹ straipsnio 8 dalimi, Elektroninių ryšių įstatymo 84 straipsnio 6 dalimi, kuriose numatyta Lietuvos banko, Ryšių reguliavimo tarnybos teisė per 72 val. gauti teismo leidimą atlikti tam tikrus veiksmus, įtvirtintos nuostatos, reglamentuojančios teismo leidimų pateikti į tikrinamas teritorijas išdavimo procesą;
- vykdyti reidus – be išankstinio įspėjimo, nuotoliniu būdu arba atvykus į konkrečią teritoriją, joje užfiksuoti galimus žemės naudojimo pažeidimus (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.

4) Kadangi Priežiūros įstatyme numatyta pakankamai detali valstybinės priežiūros tvarka, nustatyti procedūrinės (techninės) jos įgyvendinimo taisyklės pavedama Vyriausybės įgaliotai institucijai.

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) 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.

2) Praktikoje susiduriama su atvejais, kai dėl žemės sklypus pageidaujančių pirkti asmenų piktnaudžiavimo, kai išreikšę 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 biurokratinę 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. Atsižvelgiant į tai patikslinta pirmenybės teisės suteikimo atvejai, atsisakant pirmenybės teisės deklaravusiems gyvenamą vietą parduodamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo savivaldybės teritorijoje asmenims ir numatant, pirmenybę asmenims nuosavybės teise turintiems žemės ūkio paskirties žemės sklypą, kuris ribojasi su parduodamu žemės ūkio paskirties žemės sklypu ir atitinka įsiterpusiam valstybinės žemės ūkio paskirties žemės plotui nustatytus kriterijus.

3) Siekiant užtikrinti Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatyme numatytų tikslų, įstatymo 3 straipsnis patikslintas detalizuojant susijusių asmenų nustatymą juridinių asmenų susietumo nustatymo atvejams.

Žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymas

1) Siekiant operatyvesnio ir efektyvesnio žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus proceso, įstatymo 3 straipsnio 3 dalis papildyta 3 punktu dėl papildomų subjektų įtraukimo įgyvendinant projektus galimybės.“

2) 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, nes praktikoje susiduriama su atvejais, kai nėra aiškiai reglamentuoti atvejai, kai visuomenės poreikiams paimamas žemės sklypas su jame esančiais statiniais (statinio dalimi).

3) 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 straipsnis keičiamas numatant galimybę atlyginti lygiaverčiu kitos paskirties lygiaverčiu žemės plotu ne terminuotai, o iki reformos pabaigos,;

2) 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);

3) savivaldybių administracijos savivaldybėse, kuriose nebaigtos nuosavybės teisių atkūrimo procedūros iki 2023 m. gruodžio 31 d., turi baigti žymėjimą kartografinėje medžiagoje apie laisvą (neužstatytą) natūra gražintiną žemę ir, atlikus šį žymėjimą, savivaldybės meras turi priimti sprendimą, kad žymėjimas kartografinėje medžiagoje apie laisvą (neužstatytą) natūra gražintiną žemę baigtas, nurodydamas, kad nebėra natūra gražintinos laisvos žemės.

Siekiant efektyviai užbaigti reformą Atkūrimo įstatymo 21 straipsnio 7 dalis tikslinama „Jeigu mieste suformuotų naujų žemės sklypų bendras plotas yra toks, kad visiems piliečiams, turintiems teisę pagal šį įstatymą šiame mieste atkurti nuosavybės teises, perduodant neatlygintinai nuosavybėn naujus žemės sklypus, būtų galima perduoti neatlygintinai nuosavybėn po naują žemės sklypą ar jo dalį, tačiau šie piliečiai, Vyriausybės nustatyta tvarka kviečiami rinktis iš šiame mieste suformuotų naujų žemės sklypų, kvietime nurodytu laiku neatvyksta (išskyrus neatvykimą dėl ne nuo jų valios priklausančių aplinkybių) rinktis arba atvykę per vieną mėnesį nuo kvietime nurodytos datos nepasirenka iš siūlomų naujų žemės sklypų, arba jiems naujų žemės sklypų perduoti neatlygintinai nuosavybėn nėra galimybių dėl laisvos žemės fondo žemės šiame mieste trūkumo, naujų žemės sklypų nepasirinkusiems ar (ir) negavusiems neatlygintinai nuosavybėn, piliečiams nuosavybės teisės atkuriamos atlyginant pinigais. Piliečiams, kurie esant išvardytoms sąlygoms nepasirinko ar (ir) negavo neatlygintinai nuosavybėn šio įstatymo 5 straipsnio 2 dalies 3 punkte nurodytų naujų žemės sklypų, kompensuojama vidutinė Vyriausybės nustatyto dydžio žemės sklypo atitinkamame mieste vertės pinigų suma, kurią nustato Vyriausybė.“ Nuosavybės teisių į turėtą žemę atkūrimo procesas kaimuose ir miestuose, išskyrus Vilniaus miesto ir Trakų rajono savivaldybes, yra užbaigtas. 2023 m. gegužės 1 d. NŽT duomenimis, Vilniaus mieste piliečių nuosavybės teisės į turėtą žemę atkurtos 71,73 proc. piliečių (skaičiuojant pagal prašymuose nurodytą plotą). Nuosavybės teisės į turėtą žemę turi būti atkurtos iš viso 2637 piliečiams į 1499 ha plotą. Vilniaus mieste gauti naują žemės sklypą individualiai statybai ar kitai paskirčiai pageidauja 1 223 piliečiai (845 piliečiai pageidauja gauti naują žemės sklypą, 378 piliečiai – naują lygiavertį žemės sklypą (valstybė atlygina piliečiams už negražinamą natūra, valstybės išperkamą žemę). 2023 m. NŽT ir Vilniaus miesto savivaldybės duomenimis, po iki 2023-05-03 įvykusio Perduodamų neatlygintinai nuosavybėn naujų žemės sklypų individualiai statybai bei kitai paskirčiai skirstymo komisijos posėdžio, liko neišdalinti 378 žemės sklypai, kurių

bendras plotas – 162,3059 ha (*šis žemės sklypų skaičius gali kisti, kadangi piliečiai atsisako pasirinktų žemės sklypų*). Pažymėtina, kad Vilniaus miesto savivaldybė 2023 m. perdavė NŽT 99 naujus žemės sklypus nuosavybės teisėms atkurti, tačiau jie neatitinka teisės aktuose nustatytų reikalavimų. Šie sklypai galėtų būti siūlomi piliečiams rinktis nuosavybės teisėms atkurti tik pabaigus teisės aktuose įtvirtintas procedūras. Dėl šių priežasčių daroma prielaida, kad Vilniaus mieste nuosavybės teisių atkūrimui galimi paskirstyti 477 nauji žemės sklypai. Skaičiuojama, kad šiuo metu Vilniaus mieste dar trūksta 432-jų naujų žemės sklypų. Per 2023 m. Vilniaus miesto savivaldybė suprojektavo 19 natūra gražinamos laisvos (neužstatytos) žemės sklypų 5,4787 ha plote (iš jų – 13 (4,6496 ha bendro ploto) režiniuose kaimuose). Be to, praktikoje yra atvejų, kai prašoma atkurti nuosavybės teises į itin mažo dydžio žemės plotą, tačiau racionalaus žemės naudojimo prasme apskritai nebūtų galimybių suformuoti tokio dydžio atskirų žemės sklypų. Minėtos objektyvios priežastys daro neigiamą įtaką bendrai nuosavybės teisių atkūrimo procesų baigčiai. Siūlomais Įstatymų pakeitimais siekiama esamoje situacijoje piliečiams, kuriems nuosavybės teisės turi būti atkurtos, užtikrinti realią pasirinkimo dėl nuosavybės teisių atkūrimo galimybę bei kuo greičiau užbaigti visos valstybės mastu nuosavybės teisių atkūrimo procesus.

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.

NTKĮ 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 nutarimu⁹ 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.

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

⁹ 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 punktą.

1. pakeistas Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 11 straipsnis ir nustatyta 3 rūšių matininko veiklos pažeidimus – mažareikšmį, nešiurkštų ir šiurkštų 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.

3) Kadangi Nekilnojamojo turto kadastro įstatyme nenustatyta skundų / prašymų nagrinėjimo nekilnojamojo daikto kadastro duomenų nustatymo srityje tvarka, siūlome papildyti Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 15 straipsnį nuostatomis, nustatančiomis tokių prašymų ir skundų nagrinėjimo tvarką. Minėti prašymai ir skundai nekilnojamojo daikto kadastro duomenų nustatymo srityje išnagrinėti bus pateikiami Vyriausybės įgaliojimai institucijai – Nacionalinei žemės tarnybai.

Statybos įstatymas

Patikslintos Statybos įstatymo nuostatos, dėl patikėjimo teise valdomo valstybinės žemės patikėtinio sutikimų ir reikiamų suderinimų teikimo Žemės įstatymo 34 straipsnio 1 dalyje nustatyta tvarka.

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 visuomenei naudai“ (Žemės įstatymo 7 straipsnio 17 dalis).

Žemės, kaip riboto išteklių, tinkamas naudojimas yra žmogaus ir visuomenės išlikimo ir raidos sąlyga, tautos gerovės pagrindas; jos, kaip gamtos išteklių, 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.

Pažymėtina, kad Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 str. įtvirtinti valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principai:

1) **visuomeninės naudos** – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojamas juo rūpestingai, siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą;

2) **efektyvumo** – sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei;

3) **racionalumo** – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas;

4) **viešosios teisės** – sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais”.

Sutinkamai su to paties Įstatymo 2 str. 1 d., disponavimas turtu apibrėžiamas, kaip „*teisę turtą parduoti, kitaip perleisti, taip pat išnuomoti, įkeisti arba kitokiu būdu keisti jo teisinę būklę*”.

Siūlomi įstatymų pakeitimo projektai nukreipti ne į retrospektyvų istoriškai susiklosčiusių individualizuotų ar pavienių atvejų (pavyzdžiui, kaip Susisiekimo ministerijos 2022-03-22 rašte Nr. 2-1085 nurodytą: „*Valdytojas šiuo metu yra išnuomojęs 81 valstybinės žemės sklypo dalį asmenims, kurie yra įgiję atitinkamus nekilnojamojo turto objektus šiuose valstybinės žemės sklypuose, panaikinus Valdytojui teisę išnuomoti šiems asmenims valstybinės žemės sklypus, reikalingus jų turimiems nekilnojamojo turto objektams eksploatuoti, Valdytojas turės suformuoti 81 naują valstybinės žemės sklypą*“) reguliavimą, bet į perspektyvų bendrą nacionalinį skaidresnį valstybinės žemės valdymą ir naudojimą ateityje. Klausimai dėl pavienių sutarčių, jų tęstinumo spręstini pačių jų šalių sutarčių ir galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka bei atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos civilinio kodekse įtvirtintą daiktinių teisių institutą, su daiktu susietus įsipareigojimus t. y. daiktinių teisių suvaržymus bei jų perleidimo taisykles.

Siūlomais teisinio reguliavimo pakeitimais siekiama didinti valstybinės žemės teisinių santykių apibrėžtumą, numatyti aiškesnį teisinį reglamentavimą, atsižvelgti į su sėkmingu žemės administravimu susijusius požymius, pavyzdžiui, saugumą dėl žemės valdymo ir naudojimo teisių, apribojimų nustatymo; aiškumo, paprastumo dėl žemės kaip sandorio objekto charakteristikos ir dokumentacijos, aiškių susijusių veiksmų ir procedūrų; efektyvumo atliekant procedūras, atsakomybės; skaidrumo numatant sąžiningus įkainius, mokesčius ar susijusias prievoles; viešumo, užtikrinančio vienodą prieigą prie informacijos suinteresuotiesiems, ir kt.

Atkreiptinas dėmesys, kad dar Valstybės kontrolės audito 2016 m. spalio 10 d. ataskaitoje Nr. VA-P-10-6-18 „Valstybinės žemės valdymas įgyvendinant žemės tvarkymo ir administravimo programą“ buvo nurodyta, kad apskritai „valstybinės žemės naudojimas lengvatinėmis sąlygomis neužtikrina maksimalios naudos visuomenei”. Atlikto audito rezultatai parodė, kad praktikoje yra atvejų, kai valstybinė žemė nuomojama nevykdomiems valstybei svarbiems ekonominiais projektams, privatūs asmenys pelnosi iš lengvatinėmis sąlygomis jiems išnuomos valstybinės žemės, valstybei atlyginama ne už visą parduotą žemę ir pan. Atsižvelgus į tai, daroma prielaida, kad siūlomi teisinio reguliavimo pakeitimai tiesiogiai ir netiesiogiai prisidės prie nuoseklesnio valstybinės žemės naudojimo ir valdymo, skaidresnės apskaitos, nes sprendimus dėl valstybinės žemės teisinio statuso priimtų šioje srityje nuosekliai ir vieningą praktiką vystyti įgaliota institucija, o ne ribotos civilinės atsakomybės privatusis juridinis asmuo – akcinė bendrovė „LTG Infra“, kurios įstatuose¹⁰ įtvirtinta, kad „*bendrovės veiklos objektas – viešosios geležinkelių infrastruktūros techninė priežiūra, atnaujinimas ir plėtra, geležinkelių transporto eismo reguliavimas ir minimaliojo prieigos prie viešosios geležinkelių infrastruktūros paketo ir susijusių paslaugų teikimas*“, Bendrovės veiklos tikslai atskirai nesiejami su veiklai nereikalingos ar nenaudojamos valstybinės žemės valdymu, naudojimu, papildomomis funkcijomis. Taigi sprendimus dėl Valdytojo **veiklai nenaudojamos valstybinės žemės ar jos dalies statuso**, ekonomiškai efektyvesnio valstybinės žemės (valstybės turto) valdymo ir naudojimo turėtų priimti įgaliota institucija pagal kompetenciją, o ne vienašališkai Valdytojas, kuris pirmiausia turi siekti tikslų, įstatuose numatytų tiesiogiai (verslo augimo, naudos akcininkui ir pan.).

¹⁰ 2023 m. sausio 23 d. AB „LTG Infra“ įstatai, prieiga: <

<https://ltginfra.lt/documents/12778/10314970/AB+LTG+Infra+%C4%AFstatai+20230117.pdf/e8fffa66-cbc5-42ca-8827-09e6dcfdd7a>>.

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. įsigaliojusį naujos redakcijos Vietos savivaldos įstatymą, numatantį esminius vietos savivaldos modelio pokyčius.

Apibendrinant, įstatymų pakeitimų projektais sprendžiamos problemos ir priėmus siūlomus pakeitimus laukiami teigiami rezultatai:

1. 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).
2. Savivaldybės, kaip valstybinės žemės miestuose ir miesteliuose patikėtinės (valdytojos), išduos visų rūšių sutikimus, vykdys įvairius derinimo procesus, suteikiama galimybė pritarti projekto sprendiniams vienu pritarimu.
3. 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.
4. 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 į Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo, statybos ir žemės naudojimo valstybinės priežiūros įstatymas;
 - o Žemės įstatyme vartojama nauja valstybinės žemės patikėtinių veiklos kontrolės sąvoka;
 - o vietoje žemės naudojimo valstybinės kontrolės sąvokos vartojama žemės naudojimo valstybinės priežiūros sąvoka.
5. 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.
6. 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.
7. Siekiant racionalaus 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 Žemės sklypai neformuojami ir valstybinės žemės nuomos sutartys nesudaromos:
 - 1) prie Nekilnojamojo turto registre įregistruotų statinių ir (ar) įrenginių, kurie vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais, turi būti griauunami;
 - 2) prie Nekilnojamojo turto registre įregistruotų apleistų statinių ir (ar) įrenginių, išskyrus atvejus, kai pateikiamas statybą leidžiantis dokumentas.
8. Siekiant sumažinti apleistų statinių skaičių, suteikiama teisė išsinuomoti valstybinės

žemės sklypus prie apleistų statinių, nustatant terminą, per kurį statiniai turi būti sutvarkyti, kad juos būtų galima naudoti pagal paskirtį.

9. Siekiant atleisti nuo atlyginimo už galimybę statyti valstybinėje žemėje mokėjimo, nustatomos šios išimties:

1) pastatams atnaujinti (modernizuoti) pagal Lietuvos Respublikos valstybės paramos daugiabučiams namams atnaujinti (modernizuoti) įstatymą;

2) siekiant įgyvendinti projektus, susijusius su viešuoju interesu: krašto ir valstybės sienos apsaugai; tarptautiniams oro uostams, valstybiniams aerodromams, valstybiniams jūrų uostams ir jų įrenginiams; viešosios geležinkelių infrastruktūros objektams, keliams, elektroninių ryšių infrastruktūros objektams, energetikos objektams ir jų technologiniams priklausiniams statyti, taip pat jiems eksploatuoti reikalingiems visuomenės reikmėms skirtiems inžineriniams statiniams; socialinei infrastruktūrai plėsti – švietimo ir mokslo, kultūros, sveikatos apsaugos ir priežiūros, aplinkos apsaugos, socialinės apsaugos, viešosios tvarkos užtikrinimo, kūno kultūros ir sporto plėtojimo objektams statyti (įrengti) ir eksploatuoti, viešiesiems atskiriesiems želdynams kurti ir tvarkyti miestuose, miesteliuose ir kurortuose, siekiant įvykdyti viešųjų atskirųjų želdynų normas; savivaldybės infrastruktūros ir (ar) jos aptarnavimui skirtiems statiniams; komunalinių atliekų tvarkymo objektams (sąvartynams) statyti (įrengti) ir eksploatuoti; kapinėms ir jų priežiūrai užtikrinti reikalingų objektų statybai ir eksploatacijai; gamtos ir kultūros paveldo teritorinių kompleksų ir objektų (vertybių) apsaugos reikmėms; užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms, Europos Sąjungos institucijoms, jų įsteigtoms įstaigoms, tarptautinėms organizacijoms ir jų atstovybėms, kurios naudoja privilegijomis ir imunitetais pagal Lietuvos Respublikos tarptautines sutartis ir kitus teisės aktus;

3) atsinaujinančių išteklių energetikos plėtros projektams, kai jie vykdomi Atsinaujinančių išteklių energijos bendrijos ir jos narių, dalininkų ar dalyvių susirinkime savivaldybėms, savivaldybių institucijoms ar įstaigoms priklauso daugiau nei 51 procento balsų dauguma, o šių bendrijų pagrindinė paskirtis – vystyti energijos iš atsinaujinančių energijos išteklių gamybos įrenginius, mažinant energijos nepriteklių ir (ar) teikti naudą pažeidžiamiesiems vartotojams;

4) statomiems, rekonstruojamiems inžineriniams statiniams, skirtiems šiame žemės sklype pastatytų ir naudojamų daugiabučių gyvenamųjų namų gyventojų reikmėms (sporto ir vaikų žaidimo aikštelėms, dviračių ir pėsčiųjų takams, šaligatviams, laiptams, pandusams, keltuvams, liftais, įvažoms į daugiabučių gyvenamųjų namų kiemus, automobilių stovėjimo ir dviračių laikymo vietoms įrengti).

10. Numatoma, kad atlyginimą už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius apskaičiuos savivaldybių merai.

11. Savivaldybės, kaip valstybinės žemės patikėtinės, turės teisę atleisti subjektus nuo Žemės įstatymo 10 straipsnyje nustatyto atlyginimo už galimybę statyti valstybinėje žemėje statinius dalies sumokėjimo į savivaldybės biudžetą. Šiems atvejams priimamas savivaldybės taryba savo sprendimu, nustatys atskirą tvarką ir kriterijus, kai atlyginimas už galimybę statyti valstybinėje žemėje statinius gali būti nemokamas.

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

13. Siekiant aiškesnio ir efektyvesnio žemės paėmimo visuomenės poreikiams proceso:

o sudaromos sąlygos fiziniams asmenims naudotis visuomenės poreikiams paimtais statiniais ir (ar) įrenginiais iki bus išduotas statybą leidžiantis dokumentas;

o 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;

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

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

14. Siekiant efektyviau ir kokybiškiau pabaigti nuosavybės teisių grąžinimo procedūras:

- o 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;

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

- o savivaldybių administracijos savivaldybėse, kuriose nebaigtos nuosavybės teisių atkūrimo procedūros iki 2023 m. gruodžio 31 d., turi baigti žymėjimą kartografinėje medžiagoje apie laisvą (neužstatytą) natūra grąžintiną žemę ir, atlikus šį žymėjimą, savivaldybės meras turi priimti sprendimą, kad žymėjimas kartografinėje medžiagoje apie laisvą (neužstatytą) natūra grąžintiną žemę baigiamas, nurodydamas, kad nebėra natūra grąžintinos laisvos žemės.

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

- o žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų keitimo;
- o prašymų ir skundų nagrinėjimo žemėtvarkos srityje tvarkos nustatymo;
- o specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentų valstybinės priežiūros (patikrinimo) funkcijų perdavimo Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai;
- o galimybės viešosios geležinkelių infrastruktūros valdytoji išnuomoti patikėjimo teise valdomus valstybinės žemės sklypus panaikinimo;
- o galimybės pirmumo teise įsigyti privačią žemės ūkio paskirties žemę, kai ji parduodama iš viešųjų varžytynių (asmenims, deklaravusiems gyvenamą vietą parduodamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo savivaldybės teritorijoje);
- o priemonių nustatymo, taikant atsakomybę matininkams;
- o sąvokų nustatymo ir tikslinimo, įstatymų nuostatų suvienodinimo;
- o kiti.

Želdynų įstatymas.

Želdynų įstatymo 2 str. 18 d. nustatyta, kad žaliąsias jungtis sudaro želdynai, pavieniai želdiniai ir vertikaliųjų ir (ar) stogo želdinių visuma. Želdynų įstatymo 8 str. 3 d. nustatyta, kad priklausomųjų želdynų plotų norma gali būti kompensuojama tik vertikaliuoju pastatų apželdinimu, t.y. priimant Želdynų įstatymo naują redakciją, į šią įstatymo dalį buvo neįtraukta svarbi želdinių sistemos dalis, reikalinga pilnavertiškam miestų žaliosios infrastruktūros sukūrimui (pastatų ir aplinkos oro temperatūros mažinimui, kritulių nuotėkio kontroliavimui, žmonių gyvenamosios aplinkos kokybės gerinimui). Dabar galiojanti nuostata dėl priklausomųjų želdynų normos kompensavimo tik vertikaliaisiais sienų želdynais nesukuria paskatos didinti želdinių kiekio apželdinant pastatų stogus. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, Želdynų įstatymo 8 straipsnio nuostata patikslinta.

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

Priėmus siūlomų įstatymų pakeitimus, 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:

Pagal Ūkio subjektų administracinės naštos ir prisitaikymo prie reguliavimo išlaidų vertinimo metodiką buvo vertintas Žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311, Teritorijų planavimo įstatymo, Statybos įstatymo ir Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo projektų sukeliamas ūkio subjektams administracinės naštos pokytis. Įvertinus prognozuojama, kad administracinė našta padidėtų matininkams / geodezininkams, kuriems nustatomas įpareigojimas informuoti viešpataujančiojo daikto savininką ir su pasikeitusia servituto riba susijusių žemės sklypų savininkus ar naudotojus dėl poreikio tikslinti šių žemės sklypų matavimus reikalavimas, jei atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus servituto riba pasikeičia (apie 23 163 eur.). Taip pat apskaičiuota, kad administracinė našta sumažės įmonių, įstaigų ir organizacijų vadovams (apie 886 eur.), inžinerijos specialistams (apie 22338 eur. ir apie 2182 eur.).

Pagal Ūkio subjektų administracinės naštos ir prisitaikymo prie reguliavimo išlaidų vertinimo metodiką buvo vertintas Žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311, Teritorijų planavimo įstatymo, Statybos įstatymo ir Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo projektų sukeliamas ūkio subjektams administracinės naštos pokytis.

Pasitelkus ekspertinį vertinimą prognozuojama, kad administracinė našta padidėtų matininkams / geodezininkams, kuriems nustatomas įpareigojimas informuoti viešpataujančiojo daikto savininką ir su pasikeitusia servituto riba susijusių žemės sklypų savininkus ar naudotojus dėl poreikio tikslinti šių žemės sklypų matavimus reikalavimas, jei atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus servituto riba pasikeičia (preliminariai skaičiuojama apie 23 163 eur. padidėjimą).

Taip pat apskaičiuota sumažinama administracinė našta, kad teikiamomis Teritorijų planavimo įstatymo, Statybos įstatymo ir Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo projektų nuostatomis, kuriomis siūloma:

- tikslinti neteisingus žemės sklypo duomenis dėl atsakingų valstybės tarnautojų ir / ar matininko netinkamo veikimo bus galima be žemės sklypo savininko prašymo (administracinė našta įmonių, įstaigų ir organizacijų vadovams sumažinama apie 885 eur.),

- atsisakyti reikalavimo žemės sklypą valdyti nuosavybės teise arba valdyti ir naudoti kitais įstatymų nustatytais pagrindais atliekant statinio, esančio valstybinės žemės sklype (teritorijoje), paprastąjį ar kapitalinį remontą, kai nekeičiami statinio išorės parametrai (našta inžinerijos specialistams sumažinama apie 22338 eur.),

- atsisakyti reikalavimo teritorijos planavimo sąlygas pratęsti ar išduoti naujas, kai teritorijos planavimo sąlygų galiojimo terminas pasibaigia teritorijų planavimo proceso baigiamojo etapo tvirtinimo stadijoje (našta inžinerijos specialistams sumažinama apie 2182 eur.)

Prognozuojama, kad administracinė našta kiekvienais metais bus sumažinta apie 25405 eur.

Įgyvendinus šių įstatymų pakeitimų projektų nuostatas, bus sudaromos palankesnės sąlygos ilgalaikiai ir darniai ekonomikos plėtrai, skatinama naujų investicijų pritraukimas, užtikrinama sklandesnis projektų įgyvendinimas, sudaromos stabilios ir patikimos sąlygos vystyti perspektyvius, ilgalaikius, ekonomiškai ir kitais požiūriais vertingus projektus, aiškesnis teisinis reguliavimas, sąlygojantis nuoseklios, tęstinės žemės valdymo ir naudojimo politikos formavimo galimybes, prisidės prie teisinio tikrumo ir apibrėžtumo didinimo.

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 išperkama žemė, mišką ir vandens telkinius, ir piliečių, kuriems atlyginama pinigais, kai jie atsisako perduodamo neatlygintinai nuosavybės 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 nuosavybės 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 nustatyto 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:

Siūlomo teisinio reguliavimo pokyčiai iš dalies susiję su valstybės biudžeto lėšų panaudojimu.

Planuojama, kad numatytų lėšų, skirtų NŽT valdomomis ir (ar) tvarkomomis informacinių sistemomis sistemoms administruoti ir palaikyti, pakaks.

Vykdam žemės naudojimo politikos formavimo, įgyvendinimo ir kontrolės pertvarką, numatoma specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentus: žemėtvarkos schemas ir kaimo plėtros žemėtvarkos projektus rengti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje. Šiuo metu jie rengiami Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje - ŽPDRIS. Žemėtvarkos schemas ir kaimo plėtros žemėtvarkos projektai rengiami pagal Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdviųjų objektų specifikaciją, o ne pagal Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikaciją. Dėl šios priežasties į Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikaciją būtų reikalinga įtraukti tam tikrų kaimo plėtros žemėtvarkos projektų erdviųjų duomenų sluoksnių, kurie yra Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdviųjų objektų specifikacijoje. Remiantis preliminariais 2023 m. kovo mėn. VTPSI duomenimis, kaimo plėtros žemėtvarkos projektų ir žemėtvarkos schemų sluoksnių pagal Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdviųjų objektų specifikaciją sukūrimo TPDR ir TPDRIS darbai kainuotų 35 396, 00 Eur be PVM. Šia apimtimi būtų reikalingos papildomos valstybės biudžeto lėšos.

Įgyvendinant 2022 m. birželio 30 d. priimtą Žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymą Nr. XIV-1311, kuris įtvirtino įpareigojimą dėl valstybinės žemės perdavimo savivaldybėms patikėjimo teise nuo 2024 m. sausio 1 d., planuojamas centralizuotas įrašų Nekilnojamojo turto registre dėl patikėtinių pakeitimas bei susijusių duomenų bazių pertvarkymo darbai. Darant prielaidą, kad šie reikalingi pakeitimai bus atlikti pagal analogiją taikant 2020 m. Žemės ūkio ministerijos taikytą praktiką dėl „Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įrašų keitimo Nekilnojamojo turto kadastre ir Nekilnojamojo turto registre“, prognozuojama, kad techniniams sprendiniams atlikti užteks jau numatytų lėšų.

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)¹¹. 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)¹². Svarbu paminėti, kad Seime priėmus Ūkininko ūkio įstatymo pataisas, kuriomis padidinti reikalavimai 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 persikirstymo 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 racionaliame 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.

¹¹ NŽT veiklos ataskaita, 2022 m., prieiga: < <https://www.nzt.lt/go.php/Planavimo%20dokumentai> >.

¹² Informacija parengta remiantis paieškos sistemoje rezultatais, prieiga: < www.zpdri.lt >.

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%

Lentelė 2. Valstybinės žemės sandorių pokyčiai

- 2022 metais išdavė 21 236 sutikimų tiesti susisieikimo 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 susisieikimo 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 perkeliama 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 persikirstymo iš NŽT į kitas institucijas bus gauti įvykdžius NŽT strategijos parengimo, struktūrinės pertvarkos ir NŽT atliekamų procesų tobulinimo paslaugą. Skiriamų valstybės biudžeto asignavimų apimties nenumatoma mažinti, planuojama, kad jų pakaks.

Pridurtina, kad siekiant užtikrinti sklandų 2022 m. birželio 30 d. priimto Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 ir kitų susijusių įstatymų pakeitimų įgyvendinimą, žemės valdymo ir naudojimo pertvarkos projekto valdymą, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023 m. balandžio 4 d. įsakymu Nr. V-37 „Dėl žemės valdymo ir

naudojimo pertvarkos projekto valdymo komandos sudarymo“, buvo sudaryta žemės valdymo ir naudojimo pertvarkos projekto valdymo komanda, į kurios sudėtį tikslingai įtraukti Aplinkos ministerijos, NŽT, VTPSI atstovai ir darbuotojai, taip pat pagal poreikį gali būti pasitelkiami kitų subjektų atstovai ir ekspertai. Projektinis valdymas ir darbas komandoje prioritetiškai prisidės prie tarpinstitucinio bendradarbiavimo stiprinimo, glaudesnės tarpusavio komunikacijos palaikymo, analizuojant, vertinant alternatyvas ir priimant geriausius sprendimus dėl įgyvendinimo ryšium su institucinių procesų optimizavimu, paslaugų teikimo gerinimu, skaitmenizavimu ir pan. Taip pat pasitelkus išorės konsultantus vykdomi NŽT strategijos parengimo, struktūrinės pertvarkos ir NŽT atliekamų procesų tobulinimo darbai. Atsižvelgiant į žemės valdymo ir naudojimo pertvarkos paskirtį, daroma prielaida, kad funkcijų perskirstymo procesuose pasirinktas projektinis valdymas padės pasiekti uždavinius, orientuotus į efektyvesnio žemės naudojimo ir valdymo kūrimą, kad keičiamų įstatymų projektų kontekste esančios funkcijos būtų atliekamos efektyviau, koordinuočiau, subalansuojant naudą ir sąnaudas ir kuo mažiau trikdančios susijusių ar prižiūrimų subjektų veiklą tiek trumpuoju, tiek ir ilguoju laikotarpiu.

Atkreiptinas dėmesys, kad teikiami įstatymų pakeitimų projektai yra tęstinė žemės valdymo ir naudojimo pertvarkos dalis (antrasis etapas), todėl juos rengiant buvo iš dalies atsižvelgta į esminius teisinio poveikio vertinimui svarbius elementus, kurie buvo analizuoti, diskutuoti iki pirmajame reformos etape priimtų įstatymų (įskaitant Žemės įstatymą ir kt.) ir sprendžiant dėl siūlomo teisinio reguliavimo pokyčių tikslingumo.

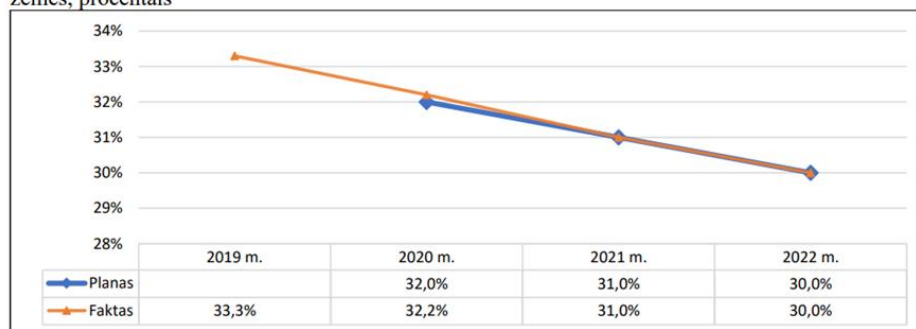
Pavyzdžiui, dar 2019 m. lapkričio 15 d. Vyriausybės kanclerio pavedimu Vyriausybės strateginės analizės centro (STRATA) analizėje „Dėl tikslingumo perduoti atitinkamas nacionalinės žemės tarnybos funkcijas savivaldybėms“ vienas iš STRATA teiktų siūlymų buvo „pabaigti laisvos valstybinės žemės sklypų suformavimą ir registravimą sklypais, suformuojant tikslą šią problemą išspręsti per apibrėžtą laikotarpį (siūlomas laikotarpis penkeri metai, kainuotų maždaug po 30 milijonų eurų kasmet). Tam prireiks reikšmingo papildomo biudžeto finansavimo, todėl rekomenduojame Vyriausybės lygiu priimti sprendimus dėl lėšų, reikalingų šiems darbams atlikti, skyrimo, tolimesnius darbus siejant su kasmetiniais biudžeto svarstymais“. Minėtas siūlymas buvo parengtas, be kita ko, atsižvelgus į 2018 m. Žemės ūkio ministerijos užsakymu Aleksandro Stulginskio Universiteto (ASU) mokslininkų atlikto tyrimo: „Efektyvaus ir racionalaus žemės valdymo ir administravimo mokslinė studija“ rezultatus, gautus apžvelgus valstybinės žemės valdymo Lietuvoje tuometinę situaciją, atlikus institucijų, disponuojančių valstybine žeme, atliekamų funkcijų analizę, gerosios užsienio praktikos apžvalgą bei apklausą, skirtą įvertinti valstybinės žemės administravimo problemas ir suinteresuotų pusių lūkesčius.

STRATA analizėje nurodoma, kad ASU studijos autoriai preliminarai skaičiavo, kad Lietuvos Respublikos teritorijoje esančiai laisvai žemei (tuometiniais duomenimis, apie 800 tūkst. ha) suformuoti sklypais (apie 415 tūkst. sklypų) ir juos teisiškai įregistruoti prireiktų apie 120 – 160 mln. eurų lėšų. Autoriai darė prielaidą, kad jeigu visa ši žemė būtų naudojama, mokant bent 1 proc. valstybinės žemės nuomos mokesčio (arba privatizuotos žemės mokesčio), žemės reformos baigiamiesiems darbams išleistos valstybės lėšos atsipirktų per 3 – 4 metus, nes suformuoti valstybinės žemės sklypai turėtų būti nuomojami ar parduodami atsižvelgiant į efektyviausio jų panaudojimo galimybę bei teisės aktų nuostatas, įvertinant galimas gauti pajamas iš žemės nuomos ar pardavimo.

Remiantis NŽT 2022 metų veiklos ataskaitos duomenimis¹³, 2022 m. net 30 proc. visos esamos valstybinės žemės nebuvo įregistruota. Taigi minėta apimtimi NŽT reikalinga atlikti veiksmus, suformuoti žemės sklypus, kad atsirastų, visų pirma, pagrindas ir galimybė šią valstybinės žemės dalį įveiklinti per sandorius ateityje. 6 pav. parodo, kad esamas kasmetinis procentinis neįregistruotos valstybinės žemės dalies pokytis nėra ženklus.

¹³ NŽT veiklos ataskaita, 2022 m., prieiga: < <https://www.nzt.lt/go.php/Planavimo%20dokumentai> >.

1 grafikas. Neįregistruotos valstybinės žemės dalis, skaičiuojant nuo visos valstybinės žemės, procentais



6 pav. Neįregistruotos valstybinės žemės dalis, skaičiuojant nuo visos valstybinės žemės, 2019 – 2022 m. (proc.)¹⁴

Pagal NŽT 2022 m. finansinių ataskaitų rinkinio duomenis, 2022 m. gruodžio 31 d. NŽT balanse užregistruotas laisvos valstybinės žemės plotas buvo 625 077,7845 ha ir jos tikroji vertė nurodoma 17 577 867 485,49 Eur. Iš principo, net jeigu pagal analogiją pritaikant ASU studijoje taikytus skaičiavimus (neatsižvelgiant į galimai šiuo metu pakitusias kainas), esamos laisvos valstybinės žemės ploto registravimui užbaigti būtų reikalinga ne mažiau kaip 125 mln. Eur lėšų nepriklausomai nuo teikiamų įstatymų pakeitimų. Palyginimui, tokia suma būtų 140,63 karto mažesnė negu NŽT finansinėje apskaitoje nurodyta bendra tikroji laisvos žemės vertė.

Siūlomi įstatymų pakeitimai darys teigiamą įtaką institucinių procesų ir darbo optimizavimui, atitinkamai siūlomas teisinis reguliavimas teigiamai prisidės prie žemės valdymo ir naudojimo efektyvumo didinimo, nes padidins institucinius pajėgumus ir paspartins procesus, be kita ko, ir dėl laisvos valstybinės žemės įregistravimo apimčių. Tai leis sudaryti daugiau sandorių dėl valstybinės žemės, t. y. efektyviai ir racionaliai įveiklinti valstybinę žemę, kad iš jos, kaip valstybės turto, būtų sukurta didesnė visuomeninė nauda, papildoma ekonominė vertė, finansinė grąža, padidintas valstybės biudžetas.

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 atstovų.

¹⁴ NŽT veiklos ataskaitos duomenys, 2022 m., prieiga: < <https://www.nzt.lt/go.php/Planavimo%20dokumentai> >.