

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijai

2021 m. lapkričio 11 d., Nr. 21-204AR

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS PILIEČIŲ NUOSAVYBĖS TEISIŲ Į IŠLIKUSĮ NEKILNOJAMĄJĮ TURĄ  
ATKŪRIMO ĮSTATYMO NR. VIII-359 21 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO**

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – LVK) išnagrinėjo Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo Nr. VIII-359 21 straipsnio pakeitimo įstatymo projektą (registracijos numeris 21-31433) (toliau – Projektas), paskelbtą Lietuvos Respublikos Seimo Teisės aktų informacinės sistemos (TAIS) Teisės aktų projektų registravimo posistemėje pastaboms bei pasiūlymams gauti.

Projekto aiškinamajame rašte akcentuojama, kad Projektas parengtas Vilniaus miesto savivaldybės iniciatyva, o šiuo Projektu sprendžiamos šiame mieste kylančios žemės sklypų grąžinimo problemos. Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarkos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1057 „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarkos ir sąlygų“ (toliau – Tvarka), 34 punkte įtvirtinta galimybė neatlygintinai nuosavybės piliečiams bendrosios nuosavybės teise kitai paskirčiai perduoti daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių, pramonės ir sandėliavimo objektų bei komercinės paskirties objektų statybai numatytus žemės sklypus. Aiškinamajame rašte keliama problema, kad piliečiai vangiai renkasi didesnio ploto komercinės ar pramoninės paskirties žemės sklypų dalis, nes nenori valdyti bendrąja daline nuosavybe kartu su kitais bendraturčiais. Siūlomais pakeitimais iš esmės stengiamasi sudaryti situaciją, kad asmenys nebeturėtų kito varianto, kaip tik pasirinkti tokias teritorijas.

LVK palaiko Projekto rengėjų užsibrėžtą tikslą – paspartinti nuosavybės teisių į žemę miestuose atkūrimą, tačiau nepitaria Projektui (jame nurodytoms priemonėms). Žemiau teikiame argumentus pagrindžiančius tokią LVK poziciją.

1. Akivaizdu, kad pakeitus Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą, pretendentai atkurti nuosavybės teises bus priversti „susigrūsti“ į sklypus, kuriuose bus daug bendraturčių. Iš esmės tai reiškia tokių sklypų užblokavimą bet kokiems galimiems teritorijos vystymams (ilgas ir brangus bendraturčių atsidalinimo, įvairių sutikimų gavimo procesas). Dar blogiau, kai tokie „kolektyviniai“ sklypai formuojami komercijai tinkamose teritorijose.

2. *Pramoninei veiklai ir komercijai tinkami teritorijų masyvai neturėtų būti skiriami nuosavybės teisių atkūrimui.* Tai valstybiniu požiūriu nėra išmintingas sprendimas. Ilgalaičiu laikotarpiu tai sukels atitinkamų neigiamų pasekmių tiek tų išdalintų pramoninių teritorijų įsisavinimui ir Vilniaus investiciniam patrauklumui. Vilniaus miesto savivaldybė privalo turėti rezervuotas valstybines didelio ploto teritorijas, siekiant jas pasiūlyti investuotojams.

3. *Vilniaus miesto savivaldybė prieš siūlydama pramonines teritorijas nuosavybės teisių atkūrimui turėtų konsultuotis su verslo ir pramonės bendruomene. Tuo labiau, kad pastaruoju metu Vilniaus miesto savivaldybė atliko Liepkalnio g. – Žirnių g. – Minsko pl. sankryžos rekonstrukciją, į kurią investavo 31 milijoną eurų biudžeto lėšų.* Pažymėtina, kad šios teritorijos tapo itin patrauklios dėl puikios magistralinių kelių infrastruktūros bei šalia esančio oro uosto, santykinai nedidelio atstumo nuo Vilniaus miesto centrinių teritorijų (patogu atvykti darbuotojams), ypač patrauklios pramonės ar didelių tarptautinių kompanijų investicijoms.

Gedimino pr. 2/1-28, LT-01103 Vilnius  
Tel. +370 5 212 1111, info@lvk.lt, www.lvk.lt

4. Žemės reformos užbaigimas pramoninių teritorijų sąskaita suformuotų nepageidautiną situaciją – pareiškus norą pvz. didelėms gamykloms steigtis Vilniaus mieste, Vilniaus miesto savivaldybė nebeturėtų ką pasiūlyti. Lietuva prarastų konkurencinį pranašumą lyginant su kitomis valstybėmis (ar jų sostinėmis), kurios tokias teritorijas turėtų rezervavusios. Šiuo metu dauguma įmonių steigiasi šalia esančiose savivaldybėse (Vilniaus rajono, Trakų ir pan.).

5. Investuotojui turint poreikį įsigyti 10 ha ar didesnę teritoriją piliečiams grąžintoje teritorijoje, jis turėtų išpirkti iš šimto ar daugiau bendraturčių jų turimas nuosavybės dalis – kas faktiškai būtų sudėtinga, truktų kelis metus, o kai kuriems bendraturčiams nesutikus – investuotojas rizikuotų išaldyti dėl truncančių atsidalinimo teisminių procesų savo lėšas. Tokios teritorijos taptų nebepatrauklios dideliems investuotojams, o Vilniaus miesto savivaldybė kitų tokio dydžio teritorijų šalia strategiškai patrauklių magistralinių kelių ir oro uosto, neturi.

6. Šiuo metu viena pagrindinių problemų Vilniaus mieste, kad didžioji dauguma Vilniaus mieste esančių pramoninių teritorijų arba užstatytos arba yra nedidelės, arba priklauso daugeliui savininkų, todėl tinkamų gamykloms ar sandėliams sklypų paieška ir derybos su privačiais savininkais trunka ilgą laiką.

7. Vilniaus miesto savivaldybė, turėdama savo dispozicijoje unikalaus dydžio ir strateginėje vietoje pramonines teritorijas, turėtų unikalią – greitai ir „iš vienu rankų“ – galimybę pasiūlyti ateinantiems investuotojams įsigyti šias teritorijas aukcionuose, o gautomis iš pardavimo lėšomis papildyti valstybės biudžetą. Svarbiausia, Vilnius išsaugotų galimybę disponuoti didžiulio ploto valstybine žeme tokioms investicijoms pritraukti, o šios teritorijos potencialiai taptų valstybės ir savivaldybės ekonominio augimo potencialu. Tokio dydžio pramonės ir sandėliavimo teritorijų, šalia magistralinių kelių Vilniaus miesto savivaldybė daugiau faktiškai nebeturi.

8. Keltinas Projekto atitikimas Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatyme nustatytiems teisėkūros efektyvumo, tikslingumo ir kitiems principams. Vilniaus mieste yra pakankamai žemės plotų (ne tik pramoninių), skirtų nuosavybės teisių atkūrimui. Apie šiuos laisvus nuosavybės teisių grąžinimui žemės plotus Vilniaus miesto savivaldybė yra paskelbusi savo interneto svetainėje: <https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/miesto-pletra/zemes-klausimai/>. Manome, kad ir be siūlomų Projekte priemonių, savivaldybė turi galimybę užbaigti žemės reformą greičiau nei per metus, jei Vilniaus miesto savivaldybė paskelbtose teritorijose suformuotų žemės sklypus ir juos perduotų Nacionalinei žemės tarnybai, o strategines pramonines teritorijas paliktų Vilniaus miesto ekonominiam ir investiciniam potencialui.

9. Teisėkūros principų požiūriu vertintinas ir tas aspektas, kad Vilniaus miesto savivaldybė skirdama sklypus nuosavybės teisių grąžinimui turi siekti to ne bet kokia kaina, o turėtų elgtis apdairiai ir socialiai atsakingai – neprarasti ekonominės plėtros požiūriu vertingų pramonės teritorijų, o piliečiams vykdyti nuosavybės teisių atkūrimą kituose sklypuose, labiau pritaikytuose piliečių asmeniniams poreikiams tenkinti. Kaip minėta, šį tikslą Vilniaus miesto savivaldybė gali nesunkiai ir greitai pasiekti, nes ji yra jau paskelbusi teritorijas, kuriose gali būti vykdomas nuosavybės teisių atkūrimas, tik jų neperdavusi Nacionalinei žemės tarnybai nuosavybės teisių atkūrimui.

10. Keltinas klausimas, ar pagal Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymą neturėtų būti atliekamas šio Projekto neigiamo poveikio vertinimas. Priėmus šį Projektą, neigiamas poveikis pasireikštų tuo, kad pramonės įmonės netektų galimybės įsigyti šias teritorijas aukciono būdu, o Vilnius, kaip sostinė, dėl didelio ploto pramoninių teritorijų trūkumo prarastų unikalią galimybę save pristatyti tarptautinei ir vietos verslo bendruomenei kaip miestą, kuris turi unikalaus dydžio teritorijas pramonei vystyti. Antra neigiama pasekmė būtų ta, kad piliečiai dėl Projekte numatyto teisinio reguliavimo priverstinai išsirinkę šiuos sklypus, būtų įstumti į neišvengiamus konfliktus su kitais bendraturčiais, žemės servitutų ir atsidalinimo klausimus, nustatyti servitutus, vykdyti valdomų plotų atidalinimus. Pramoninės teritorijos išsiskaidytų, taptų ilgalaikių konfliktų dėl servitutų ir dalybų objektu, todėl taptų nebepatrauklios investuotojams.

11. Svarstyta, ar nereikėtų keisti teisės aktu taip, kad pramoninių zonų skyrimas galėtų būti paskutinė priemonė nuosavybės teisių grąžinimui, jei neliktų kitų žemės sklypų nuosavybės teisėms atkurti.

Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė

Eglė Radišauskienė

**Originalas nebus siunčiamas.** Akvilė Razumienė, el.p.: [akvile@lvk.lt](mailto:akvile@lvk.lt), tel. +370 5 212 1111