

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**  
**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS SODININKŲ BENDRIJŲ ĮSTATYMO**  
**NR. IX-1934 1, 2, 6, 8 IR 16 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO IR ĮSTATYMO PAPILDYMO 8<sup>1</sup>**  
**STRAIPSNIŲ ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446 2,**  
**9 IR 11 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO IR LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS**  
**REFORMOS ĮSTATYMO NR. I-1607 8, 9 IR 13 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO**  
**PROJEKTŲ**

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

Remiantis Konstitucijos 128 straipsniu, valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarką nustato įstatymai. Konstitucinio Teismo 1995 m. kovo 8 d. ir 1996 m. rugsėjo 25 d. nutarimuose konstatuota, kad Konstitucijoje žemė traktuojama kaip visuotinė vertybė, turinti socialinę funkciją – tarnauti tautos gerovei; valstybinis turtas turi būti valdomas racionaliai, atsakingai ir tik visuomenės interesais, todėl jos valdymas negali būti orientuotas į siaurus vietinius ar grupinius interesus.

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 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, kad valstybė rūpinasi natūralios gamtinės aplinkos, gyvūnijos ir augalijos, atskirų gamtos objektų ir ypač vertingų vietovių apsauga, prižiūri, kad su saiku būtų naudojami, taip pat atkuriami ir gausinami gamtos ištekliai (1 dalis), kad įstatymu draudžiama *inter alia* niokoti žemę, jos gelmes, vandenį, teršti vandenį, skurdinti augaliją ir gyvūniją (2 dalis), iš konstitucinio socialinės darnos imperatyvo, kitų Konstitucijos nuostatų (2006 m. kovo 30 d. nutarimas).

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

draudimus; minėti apribojimai, draudimai turi būti konstituciškai pagrįsti (2006 m. kovo 30 d. nutarimas).

### **Įstatymų projektų rengimą paskatinusios priežastys.**

Šiuo metu Juridinių asmenų registre įregistruota apie 1357 sodininkų bendrijų, iš jų 310 – Vilniuje, 34 – Kaune, 20 – Klaipėdoje, 38 – Šiauliuose, 6 – Panevėžyje. VĮ Registrų centras duomenimis sodininkų bendrijų teritorijose yra apie 891 valstybinės žemės sklypas (bendras plotas – 88,5397 ha).

Pagal Sodininkų bendrijų įstatymo 6 straipsnio 1 dalies nuostatas mėgėjų sodo teritoriją sudaro sodininkų ir kitų asmenų, įsigijusių mėgėjų sodo teritorijoje sodo sklypą, naudojama nuosavybės ar kitomis teisėmis valdomų sklypų ir bendrojo naudojimo žemė, kuri teisės aktais buvo skirta mėgėjų sodininkystei plėtoti (kolektyviniams sodams steigti) arba priskirta pagal vėliau patikslintą žemės valdos projektą ar teritorijų planavimo dokumentą. Mėgėjų sodo teritorijoje esanti bendrojo naudojimo žemė žemės nuomos mokesčiu ir žemės mokesčiu neapmokestinama. Pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 11 straipsnio 5 dalies 2 punktą valstybinės žemės sklypai parduodami be aukciono, jeigu teisės aktų nustatyta tvarka jie suteikti sodininkų bendrijoms, šių bendrijų nariams, taip pat kiti mėgėjų sodo teritorijoje esantys žemės sklypai – jų naudotojams.

Iš esmės nuo pat sodininkų bendrijų steigimo pradžios specifinės veiklos pagrindu išskirtos teritorijos, kuriose taikomas specialus reglamentavimas sukurtas tikslu užtikrinti specifinės veiklos vykdymą ir plėtrą, dabartiniu metu prarado savo išskirtinumą, nes mėgėjiškos sodininkystės vykdymas tokiose teritorijose yra labiau išimtis nei taisyklė, o tai reiškia, kad neliko pagrindo, ankstesniuojų laikotarpiu lėmusio mėgėjų sodo teritorijų ribų nustatymą ir vykdomos veiklos – mėgėjiškos sodininkystės išskirtinumą ir atitinkamai neliko specialaus teisinio reguliavimo, skirto mėgėjiškai sodininkystei palaikyti ir skatinti, būtinumo.

Vienas iš atvejų, kuomet valstybė įgyja savo vardu sodo valstybinius žemės sklypus yra, kai Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba arba NŽT) valstybės vardu paveldi ir perima valdyti žemės sklypus be statinių. Turtas valstybės vardu gali būti perimtas tik po to, kai, neatsiradus teisėtiems įpėdiniams, notaras išduoda palikimo perėjimo valstybei liudijimą.

Paveldinti pagal įstatymą valstybė yra specifinis subjektas paveldėjimo teisiniuose santykiuose ir skiriasi nuo kitų įpėdinių pagal įstatymą. Valstybė privalo imtis veiksmų įforminti įstatymo pagrindu įvykusį palikimo perėjimo jai juridinį faktą, kad galėtų įtraukti paveldėtą turtą į savo apskaitą ir iš paveldėto turto vykdyti palikėjo kreditorių reikalavimus. Palikimo perėjimas pagal įstatymą valstybei nepriklauso nuo valstybės valios, o valstybės atliekamas palikimo priėmimas yra jau įvykusio palikimo perėjimo valstybei juridinio fakto įforminimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-7-18/2014; 2019 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-206-378/2019). Įstatymų leidėjas, įtvirtindamas valstybės paveldėjimo pagal įstatymą galimybę, siekė išvengti palikėjo turto neapibrėžto statuso bei užtikrinti palikėjo kreditorių teisių ir teisėtų interesų apsaugą tais atvejais, jei mirus palikėjui nebūtų įpėdinių nei pagal įstatymą, nei pagal testamentą, nė vienas įpėdinis nepriimtų palikimo arba iš visų įpėdinių būtų atimta paveldėjimo teisė (CK 5.62 straipsnio 1 dalies 2–4 punktai) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-464-219/2018)

Siekama, kad teisinis reguliavimas leistų valstybės įgytus ar neprivatizuotus, nenaudojamus mėgėjų sodo žemės sklypus (jų dalis) parduoti aukcione visiems norintiems. Nepriėmus tokio

pakeitimo, valstybinės žemės patikėtinio ar kitų asmenų nenaudojami sklypai (jų dalys) galimai niekada nebus privatizuoti ir valstybė tiesiog bus atsakinga už tokių žemės sklypų administravimą, o tai yra nuostolinga valstybės biudžetui.

### **Parengtų įstatymų pakeitimų projektų tikslai ir uždaviniai:**

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, 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).

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

Įstatymų projektų iniciatorius ir rengėjas – Aplinkos ministerijos Žemės ir teritorijų planavimo politikos grupė (vyresnioji patarėja, vykdanči grupės vadovo funkcijas, Algė Staniūnaitė-Tonkich, tel. +370 695 17 731, el. p. [alge.staniunaite-tonkich@am.lt](mailto:alge.staniunaite-tonkich@am.lt), vyresnioji patarėja Erika Giedraitienė tel. +370 696 75 865, el. p. [erika.giedraitiene@am.lt](mailto:erika.giedraitiene@am.lt)).

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

#### **Sodininkų bendrijų įstatymas**

Šiuo metu Sodininkų įstatymo 8 straipsnis reglamentuoja du skirtingus klausimus: sodo sklypo paskirties keitimą ir sąlygas sodo sklypo perleidimui.

Sodininkų įstatymo 8 straipsnyje nėra nuostatų susijusių su sodo sklypų perleidimu. Šiuo metu Sodininkų įstatymo 8 straipsnio 2 dalyje nurodomi tik reikalavimai, susiję su sodininkų bendrijos informavimu ir atsiskaitymu už prievoles su ja, perleidžiant sodo sklypus. Sodo sklypų perleidimas reglamentuotas Žemės reformos įstatymo 8 straipsnio 7 dalyje ir numatyta, kad „Sodininkų bendrijoms, šių bendrijų nariams ir kitiems asmenims valstybinė žemė parduodama Vyriausybės nustatyta tvarka. Sodininkų bendrijai skirtoje mėgėjų sodo teritorijoje ne aukciono būdu parduodama žemė, reikalinga bendro naudojimo statinių išdėstymui, rekreacijai. *Fiziniam asmeniui mėgėjų sodo teritorijoje ne aukciono būdu parduodami jų naudojami žemės sklypai.* Tais atvejais, kai keičiant mėgėjų sodo teritorijos žemės valdos projektą ar teritorijų planavimo dokumentą atskiro žemės sklypo neįmanoma suformuoti ir atliekamos žemės nenumatoma naudoti sodininkų bendrijos bei visuomenės poreikiams, ji ne aukciono būdu pirmiausia parduodama sodų sklypų, kurie tiesiogiai ribojasi su parduodamu sklypu, savininkams, o jeigu šie atsisako, – kitiems sodų sklypų savininkams uždaro aukciono būdu arba, jeigu jis neįvyksta, atviro aukciono būdu.“

Nei Sodininkų bendrijų, nei Žemės reformos, nei Žemės įstatymuose nėra nuostatų leidžiančių valstybės įgytus ar neprivatizuotus, nenaudojamus sodo sklypus perleisti trečiųjų asmenų nuosavybėn.

### **Žemės įstatymas**

Žemės įstatymo 2 straipsnio 36 dalyje nėra nuorodos į Sodininkų bendrijų įstatymą. Šiuo metu Žemės įstatymo 9 straipsnio 10 dalies ir 11 straipsnio 5 dalies nuostatose nurodomas reguliavimas, susijęs su sodininkų bendrijomis.

### **Žemės reformos įstatymas**

Šiuo metu Žemės reformos įstatymo 8 straipsnio 7 dalis reglamentuoja sodininkų bendrijų teritorijose esančių žemės sklypų perleidimo klausimą.

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

### **Sodininkų bendrijų įstatymas**

Atsižvelgiant į Sodininkų bendrijų įstatymo pakeitimu siūlymą papildyti įstatymą 8<sup>1</sup> straipsniu reglamentuojančiu sodo sklypų perleidimą, Sodininkų bendrijų įstatymo 1 straipsnio 1 dalies nuostata papildyta dėl valstybinės žemės sodo sklypų perleidimo reguliavimo. Siekiant Teisėkūros pagrindų įstatyme įtvirtinto aiškumo principo reiškiančio, kad teisės aktuose nustatytas teisinis reguliavimas turi būti nuoseklus, suprantamas ir nedviprasmiškas, kad įstatymų nuostatų taikymas būtų aiškus patikslintas Sodininkų įstatymo 8 straipsnio pavadinimas „Sodo sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas“ ir atsisakyta nuostatos dėl sąlygų sodo sklypų perleidimui ją perkeliant į naują 8<sup>1</sup> straipsnį, kuris reglamentuos sodo sklypų perleidimą.

Sodininkų bendrijų įstatymas papildytas 8<sup>1</sup> straipsniu reglamentuojančiu sodo sklypų perleidimą. Kaip paminėta aukščiau, paliekama nuostata dėl reikalavimų sodo sklypų perleidimui perkeliama iš šiuo metu galiojančio Sodininkų bendrijų įstatymo 8 straipsnio 2 dalies. Sodininkų bendrijų įstatymo 8<sup>1</sup> str. 2 d. nuostata yra skirta *valstybės nuosavybės teise įregistruotiems* neužstatytiems sodo sklypams, o to paties straipsnio 3 d. nuostata yra dėl valstybinės žemės patikėtinių *patikėjimo teise valdomų* valstybinės žemės sodo sklypų, kurie gali būti ir užstatyti, ir neužstatyti statiniais ir (ar) įrenginiais.

Perkeliant Žemės reformos įstatymo 8 str. 7 d. nuostatas į Sodininkų bendrijų įstatymo 8<sup>1</sup> str. 3 d., siekiant galiojančio žemės teisinio reguliavimo nuoseklumo, patikslinta nuostatos dalis „reikalinga bendro naudojimo statinių išdėstymui, rekreacijai“ į „reikalingi bendro naudojimo statinių statybai ir (ar) eksploatavimui, ir (ar) rekreacijai“.

Siekiant, kad valstybė turėtų galimybes už parduodamą žemę gauti maksimalią naudą (kainą) ir užtikrinant racionalaus ir efektyvaus valstybės turto valdymo principų, įtvirtintų Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje, vykdymą, Sodininkų bendrijų įstatymo 8<sup>1</sup> straipsnyje nustatoma, kad valstybei priklausantys sodo sklypai parduodami konkurencingomis ir nepagrįstų išimčių nenumatančiomis sąlygomis. Suteikiama galimybė realizuoti (perleisti) Nacionalinės žemės tarnybos valstybės vardu įgytus sodo sklypus aukciono būdu. Taip pat į šį naująjį straipsnį perkelta nuostata iš Žemės reformos įstatymo 8 straipsnio 7 dalies, ją patikslinant, kad „<...> Tais atvejais, kai keičiant mėgėjų sodo teritorijos žemės valdos projektą ar teritorijų planavimo dokumentą atskiro žemės sklypo suformuoti neįmanoma ir šios žemės nenumatoma naudoti sodininkų bendrijos bei visuomenės poreikiams, *jį ne aukciono būdu parduodama kaip įsiterpęs valstybinės žemės plotas, sodų sklypų, kurie ribojasi su parduodamu įsiterpusiu valstybinės žemės plotu, savininkams.*“. Perkeliama Žemės reformos įstatymo 8 str. 7 d. nuostata į Sodininkų bendrijų įstatymo 8<sup>1</sup> str. 3 d., atsisakoma nuostatos dalies dėl besiribojančių sodo sklypų savininkų atsisakymo įsigyti įsiterpusį valstybinės žemės plotą. Priėmus

įstatymų pakeitimus, įsiterpusio žemės ploto (atsisakius jį įsigyti besiribojančių sodo sklypų savininkams) negalės įsigyti išimtinai tik kiti sodo sklypų savininkai uždaro aukciono ar atviro aukciono būdu, nes valstybei priklausančius sodo sklypus pirmiausia parduodant uždaro aukciono būdu sodininkų bendrijos sodų sklypų savininkams (o tik šiems aukcionams neįvykus – kitiems tretiesiems asmenims), atsižvelgiant į tai, kad uždarajame aukcione paprastai būtų mažiau dalyvių ir tuo pačiu mažesnė konkurencija, lyginant su atviruoju aukcionu, valstybė turėtų apribotas galimybes už parduodamą žemę gauti maksimalią naudą (kainą). Tai neatitiktų racionalaus ir efektyvaus valstybės turto valdymo principų, įtvirtintų Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas ne kartą yra konstatavęs, kad konstitucinis teisinės valstybės principas neatsiejamas nuo Lietuvos Respublikos Konstitucijoje, *inter alia* jos 29 straipsnyje, įtvirtinto asmenų lygiateisiškumo principo. Konstitucinio asmenų lygiateisiškumo principo pažeidimas kartu yra konstitucinių teisingumo, darnios visuomenės imperatyvų, taigi ir konstitucinio teisinės valstybės principo, pažeidimas (*inter alia* 2012 m. vasario 6 d., 2013 m. balandžio 30 d., 2019 m. rugsėjo 19 d. nutarimai). Asmenų lygiateisiškumo principas suponuoja pareigą įstatymų leidėjui nustatyti vienodą (nediferencijuotą) teisinį reguliavimą tam tikrų asmenų kategorijų, esančių vienodoje padėtyje, atžvilgiu, kai tarp tų asmenų kategorijų nėra tokio pobūdžio ir tokios apimties skirtumų, kad toks nevienodas jų traktavimas būtų objektyviai pateisinamas (*inter alia* 2013 m. vasario 22 d., 2015 m. vasario 6 d., 2019 m. rugsėjo 19 d. nutarimai). Nėra argumentų, kurie objektyviai pagrįstų skirtingą valstybei priklausančių sodo sklypų pardavimą sodininkų bendrijos nariams ir kitiems asmenims, nes tarp sodininkų bendrijos sodų sklypų savininkų ir kitų asmenų, kurie nėra sodininkų bendrijos sodų sklypų savininkai, nėra tokio pobūdžio ir tokios apimties skirtumų, kad toks nevienodas jų traktavimas – t. y. valstybei priklausančioms sodo sklypams pirmiausia parduodami sodininkų bendrijos sodų sklypų savininkams uždaro aukciono būdu, o jei jie neperka, parduodami atviro aukciono būdu kitiems asmenims, – būtų objektyviai pateisinamas. Todėl Sodininkų bendrijų įstatymo pakeitimu nustatoma, kad valstybei priklausančioms sodo sklypams būtų parduodami konkurencingomis ir nepagrįstų išimčių nenumatančiomis sąlygomis.

Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodo teritorijoje taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimu Nr. 1443 „Dėl Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodo teritorijoje“, 2.6. punkte nurodoma, kad „lėšos, gautos už parduotus *valstybinės žemės* sklypus, esančius mėgėjų sodo teritorijoje, atskaičius aukciono organizavimo, priverstinės hipotekos nustatymo ir įregistravimo, žemėtvarkos projekto ir žemės sklypo plano parengimo, jeigu valstybinės žemės sklypas parduotas aukciono būdu, išlaidas, pervedamos į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą.“ Atsižvelgiant į tai, kad Konstitucinis Teismas ne kartą yra pažymėjęs, kad Lietuvoje nėra deleguotosios įstatymų leidybos, todėl Lietuvos Respublikos Seimas – įstatymų leidėjas negali pavesti Lietuvos Respublikos Vyriausybei ar kitoms institucijoms poįstatyminiais aktais reguliuoti tuos teisinius santykius, kurie pagal Konstituciją turi būti reguliuojami įstatymais, o Lietuvos Respublikos Vyriausybė negali tokių įgaliojimų priimti ir atsižvelgiant į tai, kad valstybinės žemės sodų sklypų perleidimas nebuvo vykdomas, Sodininkų bendrijų įstatymo 8<sup>1</sup> straipsnyje nustatomas naujas lėšų, gautų už aukciono būdu parduotus valstybinės žemės sklypus, esančius mėgėjų sodo teritorijoje, pasiskirstymas.

Paminėtina, kad Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodo teritorijoje taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimu Nr. 1443 „Dėl Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodo teritorijoje“, 24 punkte nurodyta,

kad jeigu valstybinės žemės sklypą asmeniui buvo leista pirkti ir jis už šį valstybinės žemės sklypą yra sumokėjęs, tačiau valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartis nebuvo sudaryta, jam mirus, įpėdiniams, perkantiems šį valstybinės žemės sklypą, įskaitoma mirusiojo savininko sumokėta suma, o kainos skirtumas dėl padidėjusios valstybinės žemės sklypo vertės papildomai nemokamas. Atsižvelgiant į tai, kad pagal Lietuvos Respublikos Konstitucijos 128 str. 2 d. valstybės turto disponavimo tvarką nustato įstatymas ir siekiant užtikrinti valstybinės žemės sodo sklypų igijėjų teisėtą lūkesčių įgyvendinimą, minėtų taisyklių 24 punkto nuostatos įtvirtinamos Sodininkų bendrijų įstatyme. Taip pat, kaip minėta aukščiau, Konstitucinis Teismas ne kartą yra pažymėjęs, kad Lietuvoje nėra deleguotosios įstatymų leidybos, todėl Lietuvos Respublikos Seimas – įstatymų leidėjas negali pavesti Lietuvos Respublikos Vyriausybei ar kitoms institucijoms poįstatyminiais aktais reguliuoti tuos teisinius santykius, kurie pagal Konstituciją turi būti reguliuojami įstatymais, o Lietuvos Respublikos Vyriausybė negali tokių įgaliojimų priimti.

NŽT 2015–2021 metais buvo organizuoti neprivatizuotų ir nenaudojamų mėgėjų sodo žemės sklypų identifikavimo darbai (2015 m. identifiukuota 11,55% visų sodų bendrijų, 2017–2018 metais – 21 %, 2020–2021 m. – 38 %) ir nustatyti 2 550 mėgėjų sodo žemės sklypai, kurie yra neprivatizuoti ir nenaudojami. Siekiant paskatinti asmenims skirtų mėgėjų sodų žemės sklypų suformavimą ir privatizavimą Sodininkų bendrijų įstatymo pakeitimu nustatomas terminas - iki 2028 m. sausio 1 d. - nuomos ar pirkimo sutarties sudarymui. Praėjus laikotarpiui nuo įstatymo pakeitimo įsigaliojimo iki 2028 m. sausio 1 d. mėgėjų sodo teritorijoje esantys suformuoti valstybei priklausantys sodo sklypai dėl kurių įsigijimo ar nuomos įstatymuose nurodyti asmenys, turintys teisę pirkti ar nuomoti iš valstybės šiuos žemės sklypus, nėra pateikę prašymų pirkti ar nuomoti valstybinės žemės sklypus parduodančiai ar nuomojančiai institucijai ar mėgėjų sodo teritorijoje esantys valstybinės žemės plotai, kuriuose nesuformuoti privatiems asmenims skirti sodo sklypai ir dėl kurių suformavimo nebuvo pateikti prašymai iki 2027 m. gruodžio 31 d., priskiriami laisvos valstybinės žemės fondo žemei. Siekiant išvengti galimo nesąžiningo bendrijos valdymo organų veikimo, Sodininkų bendrijų įstatymo įgyvendinamosiose nuostatose nurodoma, kad valstybinės žemės sklypai, kurie buvo skirti fiziniams asmenims, negali būti įtraukiami į bendro naudojimo objektų sąrašus ir nėra bendrojo naudojimo objektais, neatsižvelgiant į tai, ar jie nurodyti bendrojo naudojimo objektų apraše.

Sodininkų bendrijų įstatymo 8<sup>1</sup> straipsniu siūloma įtvirtinti nuostatą, kad mėgėjų sodo teritorijoje esančius, sodininkų bendrijos parduodamus tretiesiems asmenims, bendrojo naudojimo žemės sklypus pirmenybės teise įsigyti turi valstybė. Stebimi atvejai, kai sodininkų bendrijos lengvatinėmis sąlygomis įsigijusios valstybinės žemės sklypus, jų vėliau nenaudoja ir siekia perleisti, nors įsigyja juos bendro naudojimo objektų statybai, įrengimui, eksploatavimui. Įstatymo pakeitimo projekte siūloma numatyti, kad tais atvejais, kai bendro naudojimo žemės sklypai nebereikalingi sodininkų bendrijos bendrosioms reikmėms tenkinti, sodininkų bendrijos perleisti tokius sklypus galės tik tais atvejais, kai valstybė nepasinaudos savo pirmenybės teise įsigyti perleidžiamus žemės sklypus. Sodininkų bendrijai perleidus neužstatyto bendrojo naudojimo žemės sklypo nuosavybės teises, jis galės būti naudojamas tik kaip bendrojo naudojimo žemės sklypas, išskyrus atvejus, kai bendrija likviduojama arba kai nepakeistas dokumentas, kurio pagrindu suformuota mėgėjų sodo teritorija, tokiu būdu siekiama apsaugoti, kad nebūtų perleisti žemės sklypai skirti sodininkų bendrijos bendro naudojimo reikmių (infrastruktūros, rekreacinių zonų ir kt.) tenkinimui. Kaina, kurią valstybė gali mokėti už perkamą bendrojo naudojimo žemės sklypą, negali viršyti šio žemės sklypo vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant masinę nekilnojamojo turto vertinimą. Sprendimą parduoti be aukciono iš valstybės įsigytą neužstatytą bendrojo naudojimo žemės sklypą priims sodininkų

bendrijos narių susirinkimas daugiau kaip 2/3 visų bendrijos narių balsų dauguma. Toks siūlomas reguliavimas užkirstų kelią sodininkų bendrijoms piktnaudžiauti teise lengvatinėmis sąlygomis įsigyti valstybinės žemės sklypą, kurį vėliau už ženkliai didesnę kainą perleistų tretiesiems asmenims bei ne tik sodo teritorijoje esančių sodo sklypų savininkų interesus, bet ir užtikrintų efektyvesnį, racionalesnį valstybinės žemės valdymą.

Siekiant apsaugoti teisėtus asmenų lūkesčius Sodininkų bendrijų įstatymo pakeitimo baigiamosiose nuostatose nustatoma, kad asmenims, praleidusiems valstybinės žemės sodo sklypo įsigijimo arba išnuomojimo terminą, dėl priežasčių, kurias valstybinės žemės patikėtinis pripažįsta svarbiomis, praleistas terminas galėtų būti atnaujinamas.

### **Žemės įstatymas**

Siekiant, kad įstatymų nuostatos ar sąvokos juose būtų taikomos nuosekliai Žemės įstatymo 2 straipsnio 36 dalis papildyta nuoroda į Sodininkų bendrijų įstatymą.

Atsižvelgiant į Sodininkų bendrijų įstatymo pakeitimus Žemės įstatymo 11 straipsnio 5 dalies 2 punktą pripažįstamas netekusiu galios nuo 2026 m. lapkričio 1 d. ir atitinkamai patikslinama 9 straipsnio 10 dalies nuostata dėl sodininkystei teikiamos lengvatos atsisakymo, kuri įsigalioja 2028 m. sausio 1 d., t. y. dieną, kai sodo teritorijoje esantys neužstatyti valstybinės žemės sodo sklypai priskiriami laisvos valstybinės žemės fondo žemei. Sodininkų bendrijų įstatymo pakeitimo įsigaliojimas numatomas nuo 2026 lapkričio 1 d., žemė į laisvos žemės fondą perduodama priėmus pakeitimus būtų perduota tik nuo 2028 m. sausio 1 d. Pažymėtina, kad jei nebus atidėtas Žemės įstatymo 9 str. įsigaliojimas, asmenys nuo Sodininkų bendrijų įstatymo pakeitimų įsigaliojimo nebegalėtų išsinuomoti sodo sklypų be aukciono, o pereinamuoju laikotarpiu tą privaloma užtikrinti. Sodininkų bendrijų įstatymo pakeitime nėra nuostatų dėl sodo sklypų nuomos, tačiau yra pagrindinis tikslas, kad valstybinės žemės sodo sklypai būtų įveiklinti ir būtų surenkamos lėšos į biudžetą, t. y. nesvarbu ar bus sklypai bus perleisti privačion nuosavybėn, ar išnuomoti, svarbu, kad nebūtų apleisti.

Žemės įstatymo 11 straipsnio 3 dalis patikslinta dėl nuorodos į specialųjį įstatymą – Sodininkų bendrijų įstatymą.

### **Žemės reformos įstatymas**

Siekiant sodininkų bendrijų veiklą reglamentuojančias teisės aktų nuostatas konsoliduoti viename specialiajame įstatyme Žemės reformos įstatymo 8 straipsnio 7 dalis ir 9 straipsnio 5 dalis pripažįstamos netekusiomis galios ir nuostatos perkeliamos į Sodininkų bendrijų įstatymo 6 straipsnį ir naująjį 8<sup>1</sup> straipsnį.

Pagal informaciją, gautą iš Lietuvos Respublikos kultūros ministerijos, Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punkto nuostatos, nuo 1997 m. liepos 23 d. iki 2025 m. liepos 1 d. draudusios privatizuoti žemę buvusių dvarų sodybų teritorijose, išskyrus šiose teritorijose esančius žemės sklypus prie privačių gyvenamųjų namų ir kitų namų valdos statinių, neužtikrino buvusių dvarų sodybų teritorijų vientisumo išsaugojimo, nes buvusių dvarų sodybų išsaugojimas iš esmės nepriklauso nuo žemės nuosavybės formos jų teritorijose. Dvarų sodybų vientisumą turėtų užtikrinti ne draudimas privatizuoti žemės sklypus, bet draudimas dvarų sodybų teritorijas ir jose esančius žemės sklypus padalyti ir (ar) atidalyti į du ar daugiau žemės sklypų, kas yra numatyta Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 60 straipsnio 5 dalies 6 punkte. Dvarų sodybos teritorija tradiciškai yra sudaryta ne tik iš reprezentacinės, bet ir ūkinės dalies, neatsiejamas nuo istoriškai susiklosčiusios žemėvaldos, kuri nuosavybės teise, dažniausiai priklausė dvaro savininkui ir iš jos naudojimo gaunamos pajamos buvo naudojamos dvaro pastatų ir reprezentacinės dalies plėtrai ir priežiūrai. Todėl žemės privatizavimas buvusių dvarų sodybų teritorijose iš esmės

gali būti naudingas pritaikant dvaro sodybas naudoti autentiška ar istoriškai susiklosčiusia paskirtimi, kuri dažniausiai buvo susijusi su žemės ūkio veikla. Tačiau būtina nustatyti pirmumo teisę dvaro rūmų ar kitų išlikusių reprezentacinių pastatų savininkams privatizuoti ar pirkti iš kitų asmenų dvaro sodybos teritorijoje esančius žemės sklypus ir kitus nekilnojamuosius daiktus. Siūloma patikslinti Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 4 punktą ir jame išbraukti išimtį, leidžiančią privatizuoti buvusių dvarų sodybų, įrašytų į Vyriausybės tvirtinamus neprivatizuotinų buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų ar neprivatizuotinų buvusių dvarų sodybų – istorijos ir kultūros paminklų teritorijų sąrašus, teritorijose esančius žemės sklypus prie privačių gyvenamųjų namų ir kitų namų valdos statinių, nes šiuose sąrašuose esančių dvarų teritorijos negali būti skaidomos į atskirus žemės sklypus ir šių dvarų teritorijose suformuoto vientiso žemės sklypo valdytojais turėtų būti valstybės ar savivaldybės institucijos ar įstaigos. Tokios pat išimties siūloma atsisakyti ir Žemės reformos įstatymo 13 straipsnio 6 punkte dėl valstybinės reikšmės istorijos, archeologijos ir kultūros objektų teritorijų.

Apibendrinant, įstatymų pakeitimų projektais sprendžiama racionali valstybinės žemės panaudojimo, valstybinės žemės sklypų įveiklinimo problema, siekiant maksimalios naudos visuomenei. Priėmus siūlomus pakeitimus, valstybinės žemės sklypai esantys sodininkų bendrijų teritorijose, kurie šiuo metu yra įregistruoti Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje ir įgyti valstybės vardu ar neprivatizuoti, nenaudojami, galės būti perleidžiami sodininkų bendrijos sodų sklypų savininkams arba kitiems asmenims. Valstybinės žemės patikėtiniais nereikės tokių sklypų administruoti ir jais rūpintis, bendrijų teritorijose esantys neprivatizuoti, nenaudojami sodų sklypai bus įveiklinami.

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

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

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

Įstatymų projektais tikslinant teisės aktų nuostatas, sprendimus priimančioms institucijoms teisės aktų nuostatų taikymas bus aiškesnis, nuoseklesnis, nedviprasmiškas ir tai sumažins ar apskritai eliminuos galimybes pasireikšti korupcijai žemės valdymo ir naudojimo srityje.

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

Įgyvendinus šių įstatymų pakeitimų projektų nuostatas, verslo sąlygoms ir jo plėtrai įtakos nebus.

## **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 kitų įstatymų pakeisti ar pripažinti netekusiais galios nereikės.



**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 jos kompetencijai priskirtą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimą Nr. 1443 „Dėl Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjiško sodo teritorijoje“.

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

VĮ Registrų centro duomenimis šiuo metu sodininkų bendrijų teritorijose yra apie 891 valstybinės žemės sklypas (bendras plotas – 88,5397 ha) ir sklypų vidutinės rinkos vertės suma yra apie 8 415 753 Eur. Priėmus siūlomus įstatymų pakeitimus ir atitinkamus poįstatyminius teisės aktus, planuojama, kad į valstybės biudžetą būtų surinkta atitinkama suma.

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

Įstatymų projektai paskelbti Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės aktų informacinėje sistemoje (TAIS).

**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“.

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

Nėra.

---