



## NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

Lietuvos Respublikos  
žemės ūkio ministerijai

2019-11- \_\_\_\_\_ Nr. 1SD- \_\_\_\_\_ -(3.7 E.)  
I 2019-10-30 \_\_\_\_\_ Nr. 2D-3359(12.149)

### DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO PROJEKTO DERINIMO

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) pagal kompetenciją išnagrinėjo Jūsų 2019-10-30 raštu Nr. 2D-3359(12.149) „Dėl Vyriausybės nutarimo projekto derinimo“ pateiktą derinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. kovo 18 d. nutarimo Nr. 182 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės sklypų perleidimo ir nuomos užsienio valstybių diplomatinėms atstovybėms ir konsulinėms įstaigoms tvarkos ir sąlygų įstatymo įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo projektą (toliau – Projektas) ir teikia pastabas ir pasiūlymus.

1. Projektu tvirtinamo Žemės sklypų perleidimo ir nuomos užsienio valstybėms bei užsienio valstybių Lietuvos Respublikos teritorijoje įsigytų nuosavybėn žemės sklypų perleidimo tvarkos aprašo (toliau – Aprašas) 2 punkte nurodyti detaliųjų planų ir žemės valdos projektų, įskaitant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus, organizatoriai.

Pažymėtina, kad pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 40 straipsnio 2 dalį žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo organizatoriumi gali būti savivaldybės administracija arba Nacionalinė žemės tarnyba. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 12 punkte nustatyta, kuriais atvejais projekto rengimą organizuoja savivaldybė, o kuriais – Nacionalinė žemės tarnyba.

Egzistuoja teorinė galimybė, kad valstybinės žemės sklypas, rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą, Projekte nurodytiems tikslams bus projektuojamas kaimo gyvenamojoje vietovėje. Tokiu atveju žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo organizatorius bus Nacionalinė žemės tarnyba. Jeigu darytume prielaidą, kad žemės sklypai užsienio valstybių ambasadoms ir konsulinėms atstovybėms steigti bus projektuojami tik miestuose ar miesteliuose, tokiais atvejais planavimo organizatorius būtų savivaldybės administracija. Be to,

minėtas Aprašo 2 punktas, kuriame siekiama nustatyti skirtingą teritorijų planavimo ir žemės valdos projektų rengimo reglamentavimą, gali būti nesuprantamas ir net klaidinantis.

Atsižvelgdami į teisės aktuose nustatytą teritorijų planavimo ir žemės valdos projektų rengimo organizatorių įvairovę, taip pat į tai, kad atitinkamų projektų organizatoriai yra apibrėžti Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme, Žemės įstatyme, o Aprašo 2 punkto nuostatos iš esmės neatlieka reguliacinės funkcijos ir tik dubliuoja įstatymines nuostatas, siūlome įvertinti galimybę apsiriboti nuoroda į minėtus įstatymus arba iš viso Aprašo 2 papunkčio atsisakyti kaip perteklinio.

Vadovaujantis Žemės įstatymo Nr. I-446 32 ir 40 straipsnių pakeitimo įstatymu, nuo 2020 m. sausio 1 d. žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo organizatoriumi taps savivaldybės administracijos direktorius. Todėl Projekto 2 punkto redakcija galima tik su sąlyga, kad Projektas įsigalios nuo 2020 m. sausio 1 d. Jeigu Projekto įsigaliojimo data numatoma ankstesnė, turi būti aptartas Projekto 2 punkto įgyvendinimas iki 2019 m. gruodžio 31 d.

2. Aprašo 5 punkte nustatyta, kad žemės savininkas vieną sudarytos privačios žemės sklypo perleidimo ar nuomos sutarties egzempliorių perduoda Lietuvos Respublikos užsienio reikalų ministerijai.

Tais atvejais, kai žemės sklypas išnuomojamas, nekyla abejonių, kad prievolę pateikti Užsienio reikalų ministerijai vieną nuomos sutarties egzempliorių įgyja žemės sklypo savininkas, kuris išnuomoja žemės sklypą užsienio ambasadai ar konsulinei įstaigai. Tačiau tuo atveju, kai žemės sklypas yra perleidžiamas, iš Aprašo 5 punkto nėra aišku, ar buvęs, ar esamas žemės sklypo savininkas (užsienio valstybė) turi pateikti žemės perleidimo sutarties egzempliorių.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, siūlome tikslinti Aprašo 5 punktą.

3. Žemės įstatymo 31<sup>1</sup> straipsnio 6 dalyje nustatyta, kad žemės sklypų perleidimo ir nuomos užsienio valstybėms bei užsienio valstybių Lietuvos Respublikos teritorijoje įsigytų nuosavybėn žemės sklypų perleidimo tvarkos aprašą tvirtina Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

Aprašo III skyrius nustato valstybinės žemės sklypų pardavimą, nuomą užsienio valstybei ar mainus, tačiau šiame skyriuje neregamentuojama, kieno iniciatyva pradedamas valstybinės žemės sklypo pardavimo, nuomos užsienio valstybei ar mainų procesas – kas kreipiasi į detaliojo plano ar žemės valdos projekto rengimo organizatorių dėl valstybinės žemės sklypo suprojektavimo arba į valstybinės žemės patikėtinį dėl anksčiau suformuoto žemės sklypo pardavimo, nuomos ar mainų.

Siūlome papildyti Aprašo III skyrių, nurodant, kieno iniciatyva pradedamas valstybinės žemės sklypo pardavimas, nuoma ar mainai. Taip pat tikslinga Apraše detalizuoti, kas ir kokius veiksmus atlieka, kai valstybinės žemės sklypas dar nėra suprojektuotas, ir kas ir kokius veiksmus atlieka, kai valstybinės žemės sklypas jau yra suformuotas ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre.

Be to, Nacionalinės žemės tarnybos nuomone, Apraše turėtų būti aptartas ir detaliųjų planų ar žemės valdos projektų, juose suprojektuotų žemės sklypų planų parengimo ir kadastro duomenų bylų sudarymo organizavimas ir išlaidų apmokėjimas.

4. Aprašo 9.1 papunktyje nustatyta, kad Užsienio reikalų ministerija kartu su teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto rengimo organizatoriumi supažindina užsienio valstybei atstovaujantį asmenį su detaliuoju planu ar žemės valdos dokumentu.

Atkreiptinas dėmesys, kad detaliųjų planų ar žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo organizatorius yra atitinkamos teritorijos savivaldybės administracija. Be to, teritorijų planavimo dokumentai ir žemės valdos projektai rengiami elektroniniu būdu atitinkamai Teritorijų planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje arba Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje. Patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai ir žemės valdos projektai viešai skelbiami Teritorijų planavimo dokumentų registre.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, siūlome nustatyti, kad su parengtais teritorijų planavimo dokumentais ar žemės valdos projektais, paskelbtais elektroninėje erdvėje, užsienio valstybių įgaliotus atstovus supažindina Užsienio reikalų ministerija.

5. Aprašo 9.1 papunktyje nustatyta, kad užsienio valstybei atstovaujantis asmuo supažindinamas su žemės sklypo perleidimo ar nuomos sąlygomis, Aprašo 9.1 papunktyje nustatytais atvejais suderintomis su Kultūros paveldo departamentu prie Kultūros ministerijos.

Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas saugomoms teritorijoms priskiria ne tik paveldo objektų, bet ir kitas teritorijas, kuriose yra ribojama arba draudžiama atitinkama veikla. Kontroliuoti, kaip laikomasi žemės sklypui nustatytų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, pavesta skirtingoms institucijoms. Todėl nėra aišku, kodėl yra išskiriamos paveldo objektų teritorijos. Atkreiptinas dėmesys, kad Nekilnojamojo turto kadastre ir yra įrašomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, žemės sklypo naudojimo apribojimai, todėl manome, kad išskirti paveldo objektų teritorijas, nustatant, kad tik jose esančių žemės sklypų pardavimo sąlygos derinamos su Kultūros paveldo departamentu prie Kultūros ministerijos, netikslinga.

6. Aprašo 9.1 papunktyje nustatyta, kad Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys parengtą žemės sklypo perleidimo ar nuomos sutarties projektą kartu su kita reikiama dokumentacija (žemės sklypo kadastro duomenų byla) perduoda Nacionalinės žemės tarnybos vadovui.

Aprašo 15 punkte nustatyta, kad į valstybinės žemės sklypo pardavimo kainą įskaičiuojamos detaliojo plano ar žemės valdos projekto ir žemės sklypo plano parengimo išlaidos. Aprašo 17 punkte nustatyta, kad mainomo žemės sklypo vertė apskaičiuojama atliekant individualų vertinimą.

Manome, kad Nacionalinės žemės tarnybos vadovui turi būti pateikiami ir kiti dokumentai, tarp jų ir žemės sklypo vertės apskaičiavimo ir su žemės sklypo suformavimu ir vertinimu susijusias išlaidas patvirtinantys dokumentai. Todėl siūlome atitinkamai tikslinti Aprašo 9.1 papunktį.

7. Aprašo 9.3 papunktyje nustatyta, kad, sudarant žemės sklypo perleidimo sutartį, šalių sutarimu ji gali būti sudaryta ne tik lietuvių, bet ir kitomis kalbomis. Apraše nenurodyta, kas turėtų parengti žemės perleidimo sutartį užsienio kalba ar inicijuoti sutarties vertimą į užsienio kalbą.

Nacionalinė žemės tarnyba siūlo papildyti Aprašą, numatant, kad už sutarties parengimą užsienio kalba yra atsakinga Užsienio reikalų ministerija.

8. Pagal Aprašo 12 punktą Lietuvos Respublikos Vyriausybės sutikimu Lietuvos valstybei įsigyjant perleidžiamą užsienio valstybei nuosavybės teise priklausančią žemės sklypą, perleidimo sutarties projektą rengia Nacionalinė žemės tarnyba ir suderina jį su Užsienio reikalų ministerija. Aprašo minėto punkto turinys suponuoja išvadą, kad žemės sklypo perleidimo Lietuvos valstybei projektas derinamas su Užsienio reikalų ministerija po to, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybė priima sprendimą įsigyti žemės sklypą valstybės nuosavybėn.

Teoriškai galimi atvejai, kai užsienio valstybė pageidauja, kad žemės sklypo perleidimo sutartyje būtų įrašytos sąlygos, kurių vykdymo Nacionalinei žemės tarnybai, įgyvendinančiai valstybinės žemės patikėtinio funkcijas, nenumato teisės aktai.

Tokiu atveju galėtų susidaryti ydinga situacija, kai Nacionalinė žemės tarnyba negalėtų vykdyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo įsigyti žemės sklypą valstybės nuosavybėn, nes priešingu atveju pažeistų įstatymus, nustatančius valstybės turto patikėjimo teisės turinį.

Siūlome apsvarstyti galimybę numatyti, kad kartu su Užsienio reikalų ministerijos pasiūlymu Lietuvos Respublikos Vyriausybei būtų teikiamas žemės perleidimo sutarties projektas, parengtas Nacionalinės žemės tarnybos ir suderintas su Užsienio reikalų ministerija.

9. Pagal Aprašo 10 punktą Lietuvos Respublikos Vyriausybės sutikimas įsigyti Lietuvos valstybės nuosavybėn užsienio valstybės perleidžiamą žemės sklypą įforminamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu. Tačiau Apraše nereglamentuojama, kas priima sprendimą ir kaip šis sprendimas įforminamas, kai Lietuvos valstybė atsisako įsigyti jai siūlomą žemės sklypą. Lietuvos valstybės atsisakymas įsigyti užsienio valstybei nuosavybės teise priklausančią žemės sklypą, įformintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės sprendimu, numatytas tik tais atvejais, kai perleidžiamas žemės sklypas su jame esančiais statiniais, ir šiame žemės sklype esančių statinių įgyjėjas neturi teisės įsigyti žemės nuosavybėn.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, siūlome atitinkamai papildyti Aprašą.

10. Taip pat siūlome tikslinti Aprašo 1 punktą, paskutinėje eilutėje vietoj žodžio „tvarkas“ įrašant žodį „tvarką“, Aprašo 6 punkte antrojoje eilutėje vietoj trumpinio „d. d.“ įrašant žodžius, Aprašo 8 punkto pirmojoje eilutėje vietoj žodžio „valstybinius“ įrašant žodį „valstybinės“, Aprašo 9.1 papunkčio aštuntojoje eilutėje vietoj žodžių „sutarčių projektus“ įrašant žodžius „sutarties projektą“, Aprašo 9.1 papunkčio dešimtojoje eilutėje vietoj žodžio „kadastrinių“ įrašant žodį „kadastro“.

Direktorius

Laimonas Čiakas

Violeta Staniulienė, tel. 8 706 85 036, el. p. [violeta.staniuliene@nzt.lt](mailto:violeta.staniuliene@nzt.lt)

DETALŪS METADUOMENYS	
Dokumento sudarytojas (-ai)	Nacionalinė žemės tarnyba, Gedimino pr. 19, LT-01103 Vilnius (2020-01-22 13:54:07)
Dokumento pavadinimas (antraštė)	DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO PROJEKTO DERINIMO
Dokumento registracijos data ir numeris	2019-11-22T09:20:34.481+02:00 Nr. 1SD-3577-(3.7 E.)
Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris	2019-11-22T09:40:25.1963773+02:00 Nr. 1D-I-3551
Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo	ADOC-V1.0
Parašo paskirtis	Pasirašymas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Laimonas Čiakas, Direktorius
Parašo sukūrimo data ir laikas	2019-11-22T09:03:44.025+02:00
Parašo formatas	Xades-T
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	ADIC CA-A,Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM,2.5.4.97=#1309313838373738333135,LT
Sertifikato galiojimo laikas	2020-12-12 09:51:16
Parašo paskirtis	Registravimas
Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS
Parašo sukūrimo data ir laikas	2019-11-22T09:20:34.577+02:00
Parašo formatas	Xades-EPES
Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją	RCSC IssuingCA,VI Registru centras - i.k. 124110246,RCSC,LT
Sertifikato galiojimo laikas	2021-12-26 14:04:19
Pagrindinio dokumento priedų skaičius	-
Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius	-
Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, versija 1.2.9
Elektroninio dokumento nuorašo atspausdinimo data ir ją atspausdinęs darbuotojas	2020-01-22 13:54:07 atspausdino Inga Puzienė