

Lietuvos Respublikos Vyriausybės
kanceliarijai
LRVkanceliarija@lr.lt

Nr. 61000

KOPIJA

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijai
zum@zum.lt

DĖL NEKILNOJAMOJO TURTO KADASTRO NUOSTATŲ PAKEITIMO

AB „Energijos skirstymo operatorius“ (toliau – Bendrovė) susipažino su Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos parengtu ir pagal suinteresuotų subjektų pateiktas pastabas pakoreguotu bei Lietuvos Respublikos Vyriausybei teikiamu Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimo Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ pakeitimo projektu (toliau – Nutarimo projektas). Vieša konsultacija dėl pirminės Nutarimo projekto versijos buvo skelbta 2019 m. lapkričio 20 d. ir truko iki 2019 m. gruodžio 4 d. Bendrovės pastabos ir pasiūlymai šiam Nutarimo projektui buvo pateikti 2019 m. gruodžio 4 d. raštu Nr. 19KR-SD-11483 (toliau – Raštas).

Kaip matyti iš Nutarimo projekto nuostatų, projekto rengėjas tik iš dalies atsižvelgė į Bendrovės Raštu pateiktas pastabas ir pasiūlymus, tačiau nepateikė jokių argumentų ir motyvų dėl pastabų, į kurias neatsižvelgta arba atsižvelgta iš dalies. Pažymėtina, kad Vyriausybei teikiamoje medžiagoje nėra pateiktos suinteresuotų institucijų ir asmenų pateiktų pastabų vertinančios derinimo pažymos, kaip to reikalauja Vyriausybės darbo reglamento, patvirtinto Vyriausybės 1994 m. rugpjūčio 11 d. nutarimu Nr. 728, 37 punktas¹, todėl Bendrovė priversta pakartotinai atkreipti tiek Nutarimo projekto, tiek Vyriausybės dėmesį į Bendrovės vertinimą, esmines siūlomo teisinio reguliavimo ydas.

I. Neaiški teritorijų įrašymo į Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą tvarka pereinamuoju įstatymo įgyvendinimo laikotarpiu

Sisteminė įsigaliojusio Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (toliau – SŽNSĮ) nuostatų analizė rodo, kad įstatymų leidėjas nustatė palaipsniui keičiamo teisinio reguliavimo taisykles: naujas specialiųjų žemės naudojimo sąlygų teisinis reguliavimas, pagal kurį įstatyme nurodytos teritorijos nebe įrašomos į Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą, o registruojamos Nekilnojamojo turto registre (SŽNSĮ II skyriaus antrasis skirsnis), įsigalios 2023 m. sausio 1 d. Vadovaujantis SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalimi, subjektai, suinteresuoti ūkinės veiklos vykdymu, turės užtikrinti, kad ne vėliau kaip iki 2022 m. gruodžio 31 d. į Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą būtų įrašytos visos šiame įstatyme nurodytos, tačiau nenustatytos teritorijos, jei ūkinei ir (ar) kitokiai veiklai, dėl

¹ „37. Vyriausybei kartu su teisės akto projektu teikiami šie teisės akto projekto lydimieji dokumentai (kai šie dokumentai turi būti rengiami): teisės akto projekto lyginamasis variantas, aiškinamasis raštas, atitikties lentelė, numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo pažyma, Reglamento 34 punkte nurodyta derinimo pažyma <...>”

Klientų aptarnavimas

Klientų aptarnavimo tel. 1852 arba 8 697 61 852*

Nemokama elektros sutikimų linija 1852

Nemokama dujų tiekimo sutikimo linija 1804

Svetainė www.eso.lt

*Ilgasis numeris apmokestinamas pagal kliento ryšio operatoriaus plano įkainius

Įmonės rekvizitai

AB „Energijos skirstymo operatorius“

Aguonų g. 24, 03212 Vilnius, Lietuva

El. p. info@eso.lt

Juridinio asmens kodas 304151376

PVM mokėtojo kodas LT100009860612

Registrų tvarkytojas VĮ Registrų Centras

E. pristatymas 304151376

kurios turėjo būti nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, statybą leidžiantys dokumentai išduoti, projektai, kuriems įstatymų nustatytais atvejais tokie dokumentai neišduodami, suderinti ir tokia ūkinė ir (ar) kitokia veikla yra vykdoma. Pereinamuoju įstatymo įgyvendinimo laikotarpiu (tai yra, iki nurodyto laikotarpio pradžios), siūloma palikti galiojančio teisinio reguliavimo nuostatą, kad Nekilnojamojo turto registre įregistruotam žemės sklypui (jo daliai) patekus į nustatytas įstatyme nurodytas teritorijas, šios teritorijos įrašomos į Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą keičiant **žemės sklypo kadastro duomenis**².

Vis dėlto, to paties straipsnio 3 dalyje toliau nurodoma, kad „<...> Šioje dalyje nurodytos teritorijos nustatomos ir šio įstatymo 8 straipsnio 1 dalyje ir 9 straipsnio 2 dalyje nurodyti pranešimai ir prašymai pateikiami iki 2022 m. gruodžio 31 d. šio įstatymo 8 straipsnio 3 dalies 6 punkte ir šio straipsnio

13 dalyje nustatyta tvarka arba, pateikus šio įstatymo 8 straipsnio 1 dalyje nurodytą pranešimą iki 2022 m. gruodžio 31 d., gali būti pateikiami šio įstatymo 142 straipsnyje išdėstyto 9 straipsnio

1 dalyje nurodyti prašymai <...>”.

Išdėstytos nuostatos suponuoja, kad ūkio subjektas, įgyvendindamas SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalį, turi galimybę rinktis iš alternatyvių įstatymo įgyvendinimo procedūrų:

i) užtikrinti teritorijų įrašymą pagal šiuo metu galiojančią tvarką (keičiant žemės sklypo kadastro duomenis Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų nustatyta tvarka), arba

ii) pateikdamas pranešimą dėl žymos žemės sklypo registro įrašė padarymo Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų nustatyta tvarka iki 2022 m. gruodžio 31 d., o vėliau - prašymą įregistruoti šią teritoriją NTR pagal nuo 2023 m. sausio 1 d. įsigaliosiančią SŽNSĮ 9 straipsnio redakciją.

Analogišką nuomonę pateikė ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, 2020 m. sausio 15 d. raštu Nr. 14-D8(E)161 atsakydama Bendrovei, kuriuo nurodė, kad „Įstatymo 141 straipsnio 3 dalyje nurodyti du būdai, kaip, nustačius Įstatyme nurodytas teritorijas, įgyvendinti Įstatymo nuostatas dėl šių teritorijų įrašymo į Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą arba dėl jų registravimo Nekilnojamojo turto registre. Antrasis būdas (pranešimo apie nustatytas Įstatyme nurodytas teritorijas pateikimas iki 2022 m. gruodžio 31 d. ir prašymo jas įregistruoti pateikimas po 2023 m. sausio 1 d. nekeičiant žemės sklypo kadastro duomenų ir neteikiant prašymo Įstatyme nurodytas teritorijas įrašyti į Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą), mūsų nuomone, gali būti taikomas, kai Įstatymo 141 straipsnio 3 dalyje nurodytos teritorijos nustatomos ir pranešimas apie jų nustatymą pateikiamas likus mažiau kaip dveji metai iki Įstatymo 142 straipsnio nuostatų įsigaliojimo, t. y. kai asmeniui ar institucijai, nustačiusiam (nustačiusiai) šias teritorijas, gali nelikti laiko atlikti kadastrinius matavimus ir pakeisti žemės sklypų kadastro duomenis.“

Pastebėtina, kad šiuo aspektu **Nutarimo projekte nėra numatyta, kaip ūkio subjektai galėtų pasinaudoti SŽNSĮ numatyta antrąja alternatyva pereinamuoju įstatymo įgyvendinimo laikotarpiu.**

Nors Nutarimo projekto rengėjai lydraštyje nurodo, kad Nutarimo projekte išdėstyti siūlymai pritaikyti tik SŽNSĮ redakcijai iki 2022 m. gruodžio 31 d. dėl Aplinkos ministerijos planuojamo rengti investicijų projekto „Paslaugų ir asmenų aptarnavimo kokybės gerinimo priemonių, susijusių su specialiujų žemės naudojimo sąlygų taikymu, sukūrimas“, tai niekaip nepateisina ir neatleidžia teisėkūros subjektų nuo pareigos užtikrinti aiškų ir darnų teisinį reguliavimą.

² Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo projekto (TAIS Nr. XIII-P-2031) aiškinamasis raštas, 6 psl.

Pažymėtina, kad teisinio reguliavimo aiškumo poreikis nėra savitiksliis. Bendrovė yra licencijuojamas ūkio subjektas, kurio veikla, įskaitant paslaugų kainodarą, yra valstybės reguliuojama. Veikdama valstybinio reguliavimo sąlygomis Bendrovė turi planuoti savo būsimas veiklos sąnaudas ir jas pagrįsti priežiūros institucijai objektyviais ir aiškiais duomenimis (Valstybinei energetikos reguliavimo tarybai)³. Valstybinis energetikos sektoriaus reguliavimas aiškiai ir vienareikšmiškai įpareigoja skirstomųjų tinklų operatorių racionaliai ir pagrįstais kaštais planuoti savo veiklą, todėl visus su minėtais pokyčiais susijusias sąnaudas Bendrovė turi pagrįsti teikdama teisingą informaciją priežiūros institucijai. Nesant reikiamos informacijos, Bendrovė negali pagrįsti tikrosios būsimų sąnaudų apimtys ir tokiu būdu užsitikrinti jų padengimo per valstybės reguliuojamas kainas.

Tol, kol nėra aiškaus ir visapusiško teisinio reguliavimo (tai yra, reguliavimo gairių teritorijų registravimui po 2023 m. sausio 1 d.), **Bendrovė negali priimti sprendimų, susijusių su būtinų techninių, finansinių bei vadybinių sprendimų diegimu Bendrovės mastu**, o būtent priimti sprendimo dėl konkrečios SŽNSĮ įgyvendinimo alternatyvos. Pavyzdžiui, iki šiol nėra aišku:

- i) ar Bendrovė galės be kvalifikuotų matavimų paslaugų įvertinti apsaugos zonos plotą (jei taip, tai koku būdu), kuris yra būtina prielaida kompensacijai apskaičiuoti, jei pasirinks *antrąją alternatyvą teritorijų registravimui*, tai yra nekeis žemės sklypo kadastro duomenų, o atliks registravimo veiksmus po 2023 m. sausio 1 d.;
- ii) ar Bendrovė suspės atlikti registravimo veiksmus, jei pasirinks *antrąją alternatyvą teritorijų registravimui*, turint omenyje tai, kad 2025 m. sausio 1 d. įsigalioja atitinkamos SŽNSĮ nuostatos, draudžiančios ūkinę veiklą neįrašius teritorijų į NTR ir NTK bei numatančios atitinkamas sankcijas už tai.

II. Nėra aišku, kodėl Nutarimo projekte numatytas reguliavimas skiriasi nuo SŽNSĮ nustatytų reikalavimų

Pagal SŽNSĮ subjektai, suinteresuoti ūkinės veiklos vykdymu, turės užtikrinti, kad ne vėliau kaip iki 2022 m. gruodžio 31 d. į NTK ir NTR būtų įrašytos visos šiame įstatyme nurodytos, tačiau nenustatytos teritorijos, jei ūkinei ir (ar) kitokiai veiklai, dėl kurios turėjo būti nustatytos šiame įstatyme nurodytos teritorijos, statybą leidžiantys dokumentai išduoti, projektai, kuriems įstatymų nustatytais atvejais tokie dokumentai neišduodami, suderinti ir tokia ūkinė ir (ar) kitokia veikla yra vykdoma. Kaip numatyta SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalyje, šias teritorijas nustatys Vyriausybė ar Vyriausybės įgaliota institucija Vyriausybės ar Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka tvirtinamuose planuose, žemėlapiuose ir (ar) schemose.

Kaip nurodyta anksčiau šiame rašte, šio įpareigojimo realizavimui, nepaisant pasirinktos alternatyvos, bus privaloma NTK ir NTR tvarkytojui pateikti SŽNSĮ 8 straipsnio 1 dalyje nurodytus pranešimus dėl žymos padarymo.

Vis dėlto sisteminė Nutarimo projekto nuostatų analizė leidžia daryti išvadą, kad SŽNSĮ 8 straipsnio 1 dalyje nurodytus pranešimus bus privaloma teikti tik nustatant naujas teritorijas, kuriose bus taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (žr. Nutarimo projekto 54^{1.5} papunktis), o tais atvejais, kai teritorijos turėjo būti nustatytos, tačiau jos nenustatytos ir neįrašytos (SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalis) – pakaks Nutarimo projekto 54^{2.1} papunktyje minimo žemės

³ Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo 8 str. 11 d. 6 p.: „[Taryba atlieka šias funkcijas:] <...> nustatydamas valstybės reguliuojamas kainas, įvertina teikiamų paslaugų sąnaudas, atsižvelgdama į protingumo kriterijus atitinkančią investicijų grąžą;“

sklypo, patenkančio į nustatytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plano.

Šiuo aspektu, neaišku, kaip vertinti aptariamas Nutarimo projekto nuostatas, ypač turint omenyje anksčiau šiame rašte minėtas alternatyvias SŽNSĮ įgyvendinimo procedūras, kurios abiem atvejais numato pranešimo dėl žymos žemės sklypo registro įrašė padarymo privalomumą.

III. Nutarimo projektas nedetalizuoja kitų SŽNSĮ reikalavimų įgyvendinimo tvarkos

Apibrėžtumo trūksta ir dėl kitų su teritorijų įrašymu susijusių SŽNSĮ nuostatų, pvz., visiškai neaišku, kuriuo metu žemės savininkai turėtų būti informuoti apie nustatytas teritorijas įgyvendinant

141 straipsnio 3 dalį (po pranešimo dėl žymos padarymo ar pakeitus žemės sklypo kadastro duomenis / įregistravus teritoriją NTR). Aptariamoje nuostatoje esanti blanketinė norma nukreipia į SŽNSĮ 11 straipsnį, kurios taikymas, Bendrovės vertinimu, sukurtų paradoksalią situaciją.

SŽNSĮ 11 straipsnio 2 dalyje teigiama, kad asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, per 15 darbo dienų nuo planų, žemėlapių ir (ar) schemų patvirtinimo dienos registruotu laišku, įteikiamu pasirašytinai, apie nustatytas įstatyme nurodytas teritorijas ir jose taikytinas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas praneša žemės sklypo savininkui ir kitiems SŽNSĮ nurodytiems asmenims. Bendrovės supratimu, minėti planai, žemėlapiai ir (ar) schemas bus pradinis veiksmas įgyvendinant SŽNSĮ reikalavimus ir jie bus patvirtinti netrukus po įstatymo įsigaliojimo. Tuo tarpu, kaip nurodyta SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalyje, asmuo, suinteresuotas ūkinės veiklos vykdymu, turi teisę teritorijų įrašymo procesą vykdyti iki 2022 m. gruodžio 31 d. Tai reiškia, kad žemės savininkai turėtų būti informuoti apie dar neįrašytas teritorijas.

Kartu pastebėtina, kad žemės savininkų informavimas iš karto po planų, žemėlapių ir (ar) schemų patvirtinimo sukurtų neadekvačią administracinę našą ir pareikalautų neracionalių laiko, žmogiškųjų resursų ir finansinių lėšų, kurios daugeliu atveju būtų įtraukiamos į valstybės reguliuojamų paslaugų kainas. Kaip nurodyta žemiau šiame rašte, šiuo metu Bendrovei yra žinoma, jog egzistuoja

612 tūkst. sklypų, kuriems nėra įregistruotos specialiosios žemės naudojimosi sąlygos. Šių sklypų savininkų, naudotojų ir juose esančių pastatų savininkų skaičius, atitinkamai – **1 364,3 tūkst.**

Bendrovės vertinimu, siekiant įstatymo tikslų teritorijų įrašymas į NTK ir NTR ir žemės sklypų savininkų informavimas turėtų būti atliekami chronologine tvarka, tai yra informavimas turėtų vykti po visų registravimo veiksmų atlikimo. Priešingu atveju, informavus žemės sklypų savininkus, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinius anksčiau ir pastariesiems įgavus lūkestį dėl teisės kreiptis į Bendrovę kompensacijos, Bendrovė neturės reikalingos informacijos kompensacijoms skaičiuoti (apsaugos zonos ploto). Šiuo aspektu šis klausimas tiesiogiai koreliuoja su anksčiau šiame rašte nurodyta teritorijų įrašymo į NTK ir NTR tvarka pereinamuoju įstatymo įgyvendinimo laikotarpiu problematika ir alternatyvų pasirinkimu.

Atsižvelgiant į išdėstytus motyvus, akivaizdu, kad Nutarimo projektas neužtikrina atitikties Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo deklaruojamiems principams, *inter alia* iš jų kylantiems reikalavimams teisės aktų projektų turiniui: siūlomas priimti teisinis reguliavimas **turi būti darnus** (siūlomo priimti teisės akto projekto nuostatos turi derėti ir su kitų, aukštesnės ir tos pačios teisinės galios, teisės aktų nuostatomis) **ir aiškus** (kas reiškia, kad teisės aktuose nustatytas teisinis reguliavimas turi būti logiškas, nuoseklus, glaustas, suprantamas, tikslus, aiškus ir nedviprasmiškas). Bendrovės vertinimu, šiuo atveju pažeistas ir **teisėkūros viešumo principas**, nes Bendrovei neprieinama informacija apie kitų suinteresuotų institucijų ir asmenų pateiktų pastabų vertinimą.

Bendrovės valdomi elektros skirstomieji tinklai bei dujotiekiai išsiskiria itin dideliu tankumu: Lietuvos Respublikos teritorijoje yra 1 066 528 žemės sklypai, kuriuos kerta Bendrovei priklausantys elektros tinklai (0,4kV, 10kV ir 35kV oro ir požeminės linijos). Bendras Bendrovės valdomų elektros linijų ilgis 121,698 tūkst. km., skirstomųjų dujotiekių – 8,1 tūkst. km. Bendrovė nustatė, kad šiuo metu Lietuvoje yra 612 tūkst. sklypų, kuriems apsaugos zona nėra įregistruota ir ši prievolė pagal SŽNSĮ 141 straipsnį 3 dalį reglamentavimą tenka būtent Bendrovei. Dėl reikšmingos imties Bendrovė turi planuoti būsimus procesus ir jau dabar priimti reikiamus sprendimus dėl būsimų finansinių, organizacinių pajėgumų valdymo. Esamas teisinio reguliavimo neapibrėžtumas ir prieštaravimas tiesiogiai veikia Bendrovės galimybes planuoti būsimus veiklos pokyčius.

Atsižvelgdama į išdėstytus motyvus, **Bendrovė siūlo atlikti pakartotinę Nutarimo projekte įtvirtintų teisės normų turinio analizę ir nedelsiant inicijuoti diskusiją su visais Nutarimo projekto adresatais dėl konkrečių jo nuostatų turinio.**

PRIDEDAMA. Pastabų ir pasiūlymų lentelė, 5 lapai.

Paslaugų tarnybos direktorius

Renaldas Radvila