



## VALSTYBĖS ĮMONĖ REGISTRŲ CENTRAS

Lvovo g. 25-101, 09320 Vilnius, tel. (8 5) 268 8262, el. p. info@registrucentras.lt  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 124110246

Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijai  
El. p. LRVkanceliarija@lr.lt

Nr.

Kopija:  
Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijai  
El. p. zum@zum.lt

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai  
El. p. info@am.lt

Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų  
ministerijai  
El. p. kanc@eimin.lt

Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijai  
El. p. rastine@tm.lt

### **DĖL 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“ PROJEKTO**

2020 m. sausio 1 d. įsigaliojo Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas (toliau – Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas), kuriuo nurodytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, reglamentuojamas šių teritorijų nustatymas, procese dalyvaujančių asmenų teisės ir pareigos, sudaromos teisinės prielaidos šias teritorijas registruoti Nekilnojamojo turto registre.

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija parengė ir 2020 m. sausio 13 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybei pateikė 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“ projektą (toliau – Projektas).

Projekto derinimo su suinteresuotomis institucijomis metu valstybės įmonė Registrų centras (toliau – Registrų centras) 2019-12-05 raštu Nr. S-82899 (1.10 E) pateikė pastabas, po derinimo projektas buvo pakeistas ir pakartotinai nebuvo teiktas suderinti suinteresuotoms institucijoms, todėl Registrų centras pagal kompetenciją teikia pastabas ir pasiūlymus Lietuvos Respublikos Vyriausybei pateiktam tvirtinti Projektui.

1. Siūlome pakeisti Projekto 1.2 papunktį ir jį išdėstyti taip:  
„1.2. Papildyti nauju 7 punktu:

„7. Nustatyti, kad iki Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo įsigaliojimo dienos nustatytų teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, erdviniai duomenys pateikiami Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui nuo 2022 sausio 1 d.“.

2. Teikiame siūlymus dėl Projekto 2 punktu keičiamų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ patvirtintų Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų (toliau – Nuostatai):

2.1. Nuostatų 32.1.4 (Projekto 2.1 papunktis) ir 64.1 (Projekto 2.10 papunktis) papunkčiuose įtvirtinamas reikalavimas nustatant žemės sklypo kadastro duomenis nustatyti ir parengti teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, erdvinis duomenis šiam žemės sklypui.

Siūlome atsisakyti reikalavimo nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis nustatančiam asmeniui (vykdytojui) parengti, nekilnojamojo turto savininkams teikti, Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojui įrašyti, kaupti ir viešinti teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, dalies erdvinis duomenis iki 2023 m. sausio 1 d., kol įsigalios Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos dėl teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, registravimo Nekilnojamojo turto registre. Manome, kad šis reikalavimas yra perteklinis ir prieštarauja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatoms, kurios apibrėžia teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Pažymėtina, kad toks reikalavimas nėra nurodytas Nuostatų 54<sup>1</sup> (Projekto 2.4 papunktis) punkte numatytais atvejais.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme teritorija, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įvardijama tokia teritorija, kuri nustatyta objektui, dėl kurio tam tikroje teritorijoje taikomi draudimai bei apribojimai.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 8 straipsnyje numatyta, kad Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymų nustatyta tvarka bus teikiamas pranešimas apie naujai nustatytas ir (ar) pasikeitusias (panaikintas) specialiųjų žemės naudojimo sąlygų teritorijas kartu su specialiųjų žemės naudojimo sąlygų teritorijų erdviniais duomenimis, kurių pagrindu Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas žemės sklypų registro įrašuose padarys žymą apie naujai nustatytas ir (ar) pasikeitusias (panaikintas) teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Projekto 2.1 ir 2.10 papunkčiuose siūloma įtvirtinti teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, dalies erdvinis duomenis žemės sklypui, tačiau tokia nuostata nenumatyta Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme bei abejotinas šios informacijos kaupimo tikslingumas, reikalingumas ir informatyvumas. Atsiranda papildoma administracinė našta žemės sklypo savininkui norint patikslinti žemės sklypo kadastro duomenis Nekilnojamojo turto kadastre, Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui pateikti Nuostatuose nurodytus teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, dalies erdvinis duomenis, kurie įvardijami kaip nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos sudėtinė dalis. Tokios informacijos parengimas, priėmimas, saugojimas ir viešinimas pareikalaus didesnių finansinių ir laiko resursų tiek žemės sklypo savininkui, tiek matininkui, tiek Registrų centrui. Teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, dalies erdvinės informacijos panaudojimas ateityje abejotinas, kadangi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu aiškiai įtvirtinama, kad nuo 2023 m. sausio 1 d. Nekilnojamojo turto registro objektais laikytinos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, o ne jų dalys.

Atkreipiame dėmesį, kad Registrų centras, atlikdamas pasiruošimo darbus dėl pasikeitusio teisinio reguliavimo apie specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, laikėsi įstatyminių nuostatų, kadangi poįstatyminiai teisės aktai nebuvo priimti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 140 straipsnio 4 dalyje nustatytais terminais, ir nesiruošė darbams dėl teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, dalies erdvinio duomenų priėmimo, įrašymo bei saugojimo, kadangi tokia prievolė Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nenumatyta.

Jeigu būtų nuspręsta atvirtinti teikiamos redakcijos Nuostatus, Registrų centras turėtų pritaikyti informacinių technologijų priemones, kas pareikalautų papildomo laiko ir lėšų. Beje, finansavimas šiems darbams nenumatytas. Pažymėtina, kad erdviniai duomenys turi būti teikiami vadovaujantis vieningais reikalavimais, todėl be kita ko papildomai turėtų būti parengta ir patvirtinta:

a) erdvinio duomenų specifikacija teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, daliai;

b) pakeistos Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 522 „Dėl Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių“;

c) nustatyta teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, dalies žymėjimo Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje tvarka;

d) nustatytas atlygio dydis už erdvinio duomenų tvarkymą (priėmimą, įrašymą, saugojimą) bei teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, dalies pažymėjimą Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje.

Priėmus siūlomus pakeitimus padidėtų administracinė našta nekilnojamojo turto savininkams, norint patikslinti jų valdomo nekilnojamojo turto kadastro duomenis, nors tiesioginis duomenų tikslinimas nebūtų susijęs su teritorijomis, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pvz. tikslinami žemės sklypo kadastro duomenys, kurių ribų posūkio taškų ir riboženklių koordinatės nenustatytos valstybinėje koordinačių sistemoje) bei išaugtų paslaugos kaina, nes kadastrinius matavimus atliekančiam asmeniui reikėtų surinkti daugiau duomenų, kurių panaudojimas nuo 2023 m. sausio 1 d., kaip nurodėme aukščiau, būtų abejotinas.

Atkreiptinas dėmesys, kad Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas įpareigoja ūkine veikla suinteresuotus asmenis, o ne žemės sklypų savininkus teikti informaciją apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Pažymime, kad Nuostatų 32.1.4 papunktyje (Projekto 2.1 papunktis) dėstoma sąvoka „bei nustatomi minėtos teritorijos erdviniai duomenys šiam žemės sklypui“ netiksli, nes vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis nustatomi ne erdviniai duomenys žemės sklypui, o nustatomi duomenys apie teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, žemės sklypui ir juos nustačius parengiami erdviniai duomenys.

2.2. Atsižvelgiant į tai, kad tiek pagal galiojančią Nuostatų 36.3.7 ir 37.9 papunkčių redakciją, tiek pagal Projekte teikiamą Nuostatų šių papunkčių redakciją rengiamų viešpataujančiųjų žemės sklypų planų duomenys apie servitutus yra neinformatyvūs (nėra aišku, kokio tarnaujančiojo daikto atžvilgiu žemės sklypas yra viešpataujantysis daiktas), siūlome pakeisti Nuostatų 36.3.7 papunktį (Projekto 2.2 papunktis) ir 37.9 papunktį (Projekto 2.3 papunktis) ir juos išdėstyti taip:

„36.3.7. nekilnojamieji daiktai ir žemės servitutai (tik tarnaujančiojo daikto plane);“;

„37.9. plano kitos pusės dešinėje į lenteles surašomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, ir servitutai (nurodant jų plotus) (tik tarnaujančiojo daikto plane).“.

2.3. Siūlome pakeisti Nuostatų 54<sup>1</sup>.1 papunktį (Projekto 2.4 papunktis) ir jį išdėstyti taip:

„54<sup>1</sup>.1. kai formuojant žemės sklypą (teritorijose, kuriose iki teritorijų planavimo dokumentų ar žemės valdos projektų patvirtinimo nebuvo suformuoti žemės sklypai) tam žemės sklypui teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir į kurias pateko šis žemės sklypas (jo dalis), nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nebuvo nurodytos ir (ar) įrašytos į kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą.

Prašymą įrašyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, į Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą kadastro tvarkytojui ir reikalingą informaciją vykdytojui pateikia žemėtvarkos skyrius fizinio asmens, juridinio asmens ar jų padalinių, kitų organizacijų ar jų padalinių (toliau – asmuo), suinteresuotų ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios turėjo būti nustatytos minėtos teritorijos, vykdymu, prašymu;“.

2.4. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 141 straipsnio 5 dalies nuostatomis prašymą, Nuostatų 54<sup>1</sup>.5 papunktyje (Projekto 2.4 papunktis) nurodytu atveju, įrašyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pateikia ne žemės sklypo savininkas, o asmuo, suinteresuotas ūkinės ir (ar) kitokios veiklos, dėl kurios turi būti nustatytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vykdymu, o kai tokio nėra, – įstatymų ar atitinkamos srities ministro (pagal jam pavestas valdymo sritis) įgaliota institucija. Nuostatų 54<sup>1</sup>.5 papunktyje (Projekto 2.4 papunktis) nurodyta prieštaringa informacija apie prašymą įrašyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pateikiantį asmenį.

Minėtame papunktyje nurodyta nuostata apie Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojui pranešimo pateikimą ir kartu su prašymu pateikiamus dokumentus turėtų būti nurodyta ne šiame papunktyje, o atitinkamuose punktuose, kuriuose nurodoma, kokie dokumentai pateikiami kadastro tvarkytojui šiame papunktyje nurodytu atveju ir nurodyta pranešimo pateikimo tvarka, t. y. Nuostatų 54<sup>2</sup> (Projekto 2.5 papunktis) ir 134<sup>1</sup> (Projekto 2.13 papunktis) punktuose.

Atsižvelgiant į išdėstytą, siūlome tikslinti Nuostatų 54<sup>1</sup>.5 papunktį (Projekto 2.4 papunktis).

2.5. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo ir Projekto nuostatomis, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorinis padalinys prašymą įrašyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, į Nekilnojamojo turto kadastrą privalo pateikti Nuostatų 54<sup>1</sup>.1 papunktyje (Projekto 2.4 papunktis) nurodytu atveju, todėl atsižvelgiant į tai šia nuostata siūlome papildyti ir Nuostatų 54<sup>4</sup>.6. papunktį (Projekto 2.8 papunktis).

2.6. Nuostatų 64.1 papunktyje (Projekto 2.10 papunktis) nurodyta, kad kadastro duomenų byloje turi būti komplektuojamas žemės sklypo planas skaitmenine ir spausdintine formomis, tačiau vadovaujantis Nuostatų 63<sup>1</sup> punktu, nuo 2017 m. gruodžio 23 d. nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla rengiama vadovaujantis kadastro tvarkytojo parengta ir patvirtinta specifikacija – nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos pateikimo, tikrinimo, derinimo, nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo į kadastrą ir jų pakeitimo, panaikinimo, pataisymo darbai atliekami elektroninėmis ryšio priemonėmis (žemės sklypų – Nekilnojamojo turto registro posistemėje „GeoMatininkas“), todėl šis papunktis tikslintinas. Atsižvelgiant į tai, turi būti tikslinti ir kiti Nuostatų papunkčiai.

2.7. Atsižvelgiant į tai, kad Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos pateikimo, tikrinimo, derinimo, nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo į kadastrą ir jų pakeitimo, panaikinimo, pataisymo darbai atliekami elektroninėmis ryšio priemonėmis (žemės sklypo –

Nekilnojamojo turto registro posistemėje „GeoMatininkas“, o pateikta Nuostatų 88<sup>1</sup> punkto (Projekto 2.12 papunktis) nuostata, kad „Kadastro tvarkytojas, pagal šių Nuostatų 54<sup>4.6</sup> papunktyje nurodytus dokumentus pakeitęs žemės sklypo kadastro duomenis kadastrė, žemės sklypo kadastro duomenų formą, Žemės sklypui nustatytą teritoriją, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, planą (jeigu toks planas rengtas) kartu su kadastro tvarkytojo nustatytos formos išrašu, kuriuo patvirtinamas žemės sklypo kadastro duomenų pakeitimo faktas, grąžina žemėtvarkos skyriui“ neatitinka minėtų reikalavimų, siūlome pakeisti Nuostatų 88<sup>1</sup> punktą (Projekto 2.12 papunktis) ir išdėstyti jį taip:

„88<sup>1</sup>. Kai kadastro duomenys tikslinami šių Nuostatų 54<sup>1</sup> punkte nustatytais atvejais, kadastro tvarkytojas per 5 darbo dienas nuo dokumentų, nurodytų šių Nuostatų 54<sup>2.1</sup>, 54<sup>2.2</sup>, 54<sup>2.4</sup> ar 54<sup>4.6</sup> papunkčiuose, gavimo priima vieną iš Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 13 straipsnio 4 dalyje numatytų sprendimų.

Kadastro tvarkytojas, pagal šių Nuostatų 54<sup>4.6</sup> papunktyje nurodytus dokumentus pakeitęs žemės sklypo kadastro duomenis kadastrė, elektroninėmis priemonėmis informuoja žemėtvarkos skyrių, o žemėtvarkos skyrius atspausdina ir registruotu laišku išsiunčia dokumentus, kurių pagrindu pakeisti kadastro duomenys Nekilnojamojo turto kadastrė, žemės sklypo savininkui.“.

2.8. Siūlome pakeisti Nuostatų 134<sup>1.3</sup> papunktį (Projekto 2.13 papunktis) ir išdėstyti jį taip:

„134<sup>1.3</sup>. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 6 straipsnyje nurodyto dokumento pavadinimą, numerį ir datą bei jį tvirtinančios institucijos pavadinimą ir kodą.“.

3. Siūlome pakeisti Nuostatų 11 priedą (toliau – Priedas), kuriuo papildomi Nuostatai, (Projekto 6 punktas):

3.1. atsižvelgiant į tai, kad informacija apie tai, kieno nustatyta tvarka teikiamas pranešimas, ir apie asmenis, kurie gali teikti pranešimą dėl žymos padarymo Nekilnojamojo turto kadastrė ir Nekilnojamojo turto registre apie nustatytą ir (ar) pasikeitusią (panaikintą) teritoriją, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nurodyta Priedo 2 punkte, siūlome išbraukti Priedo 3 ir 4 punktus;

3.2. Jeigu būtų pritarta šio rašto 3.1 papunktyje pateiktam pakeitimui, atitinkamai siūlome pakeisti Priedo 8 punktą;

3.3. Priede nėra nurodyta informacija, kokių teisinių pagrindų bus daromos žymos apie nustatytą ir (ar) pasikeitusią (panaikintą) teritoriją, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, registro įrašuose žemės sklypų, kurie nebus įregistruoti Nekilnojamojo turto kadastrė ir Nekilnojamojo turto registre prašymo pateikimo laiku, o bus suformuoti ir įregistruoti Nekilnojamojo turto kadastrė ir Nekilnojamojo turto registre po žymos padarymo ir teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pažymėjimo Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje bei pateks į nustatytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, todėl siūlome papildyti Priedo 7 punktą;

3.4. Priedo 10 punkto formuluotė „aiškiai matomas ribų persislinkimas pažymėtų Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje objektų, dėl kurių nustatyta minėta teritorija, atžvilgiu“ neinformatyvi, neaiški ir ateityje sukelsianti su jos taikymu susijusius ginčus, todėl siūlome šį punktą konkretizuoti;

3.5. siūlome papildyti Priedo 13 punktą ir jame detalizuoti dokumentų, kurių pagrindu kadastro tvarkytojas registro įrašė panaikina įrašus ir (ar) žymą apie šią teritoriją, sąrašą. Būtina nurodyti, kokių dokumentų pagrindu teritorija, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, panaikinama, kai nelieka objekto, kuriam nustatyta teritorija, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Neaptarta, kaip turėtų elgtis kadastro tvarkytojas tais

atvejais, kai objektas, dėl kurio nustatyta teritorija, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neišregistruotas iš Nekilnojamojo turto registro.

3.6. Atkreipiame dėmesį, kad iki šiol, taip kaip numatyta Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 7 straipsnio 5 d., nepatvirtintos rašytinio sutikimo sudarymo tvarkos.

Generalinis direktorius

Saulius Urbanavičius