

2025-08-27 Nr. NV-1958

ĮSTATYMO PROJEKTAS Nr.: TAP-25-753(3) – TAP-25-756(3); TAP-25-1020(2) TAIS-25-2622(5); 25-2617(5); 25-2619(5); 25-2620(5); 25-13159(2)		DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446 2, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 13-1, 15, 22, 23, 29, 30-1, 31, 32, 34, 35, 36-1, 36-2, 37, 39, 40, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS REFORMOS ĮSTATYMO NR. I-1607 4, 8, 16, 18, 19, 20 IR 21 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO, LIETUVOS RESPUBLIKOS VIETOS SAVIVALDOS ĮSTATYMO NR. I-533 15 IR 27 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO IR LIETUVOS RESPUBLIKOS VIETOS SAVIVALDOS ĮSTATYMO NR. I-533 PAKEITIMO ĮSTATYMO NR. XIV-2557 2 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTŲ		
		Rengėjas	Svarstyta	Siūloma
Įtraukta į artimiausią Seimo sesiją	<i>Pasirenkama</i> <input checked="" type="checkbox"/> Taip <input type="checkbox"/> Ne	<i>Aplinkos ministerija</i>	<i>Pasirenkama</i> <input checked="" type="checkbox"/> TAP <input type="checkbox"/> LRV pasitarimas <input type="checkbox"/> LRV posėdis <input type="checkbox"/> Nesvarstyta 2025-08-26	<i>Pasirenkama</i> <input type="checkbox"/> Svarstyti TAP <input type="checkbox"/> Svarstyti LRV pasitarime <input checked="" type="checkbox"/> Svarstyti LRV posėdyje <input type="checkbox"/> Gražinti tobulinti
Įgyvendina Vyriausybės programą	<i>Pasirenkama</i> <input checked="" type="checkbox"/> Taip <input type="checkbox"/> Ne			

SPRENDŽIAMA PROBLEMA

siekama tęsti valstybinės žemės pertvarką užtikrinant racionalesnį valstybinės žemės valdymą, siekiant didesnės naudos visuomenei.

Siekama savivaldybėms perduoti patikėjimo teise valdyti visą valstybinę žemę jų teritorijų ribose, suteikti joms įgaliojimus, susijusius su žemės reformos žemėtvarkos projektu, konsolidacijos projektų organizavimu ir tvirtinimu. Taip pat siekiama, kad valstybinė žemė būtų valdoma ir naudojama vienos institucijos, kad būtų užtikrintas nuoseklus teisės aktų taikymas, vykdoma vienoda praktika ir valstybinė žemė būtų racionaliau įveiklinta. Tai pat siekiama užtikrinti žemėtvarkos planavimo dokumentų priežiūros sritį ir sklandžią patikėtinių kontrolę.

PROBLEMOS SPRENDIMO PRIEMONĖS

Siūloma:

Žemės įstatyme:

- nustatyti, kad savivaldybės yra valstybinės žemės patikėtinės visoje savivaldybės teritorijoje esančios valstybinės žemės;
- suvienodinti valstybinės žemės sklypų perdavimo savivaldybėms valdyti patikėjimo teise valstybinę žemę, "grąžinimo" Nacionalinei žemės tarnybai ar perdavimo kitam patikėtiniui procesus, t. y. priėmus Vyriausybės nutarimą, priėmimo perdavimo aktus rengtų valstybinės žemės sklypus perduodantis subjektas;
- nustatyti, kad savivaldybių patikėjimo teise valdomų valstybinės žemės sklypų nereikia perduoti NŽT, tam, kad valstybinės žemės sklypai būtų perduoti centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojų, o šie valstybinės žemės sklypai būtų perduodami tiesiogiai;
- papildyti naujais atvejais, kuomet valstybinė žemė savivaldybėms neperduodama valdyti patikėjimo teise;
- kompetenciją sudaryti valstybinės žemės panaudos ir nuomos sandorius perduoti merui. Sandoriams, kurie atitinka Žemės įstatymo 36-2 straipsnio 9 dalyje nustatytus kriterijus, merai turės gauti NŽT išvadą dėl atitikties teisės aktų reikalavimams, kitus panaudos ir nuomos sandorius, kuriems nereikalinga išankstinė NŽT išvada, NŽT galės patikrinti vykdydama patikėtinių kontrolę, taip užtikrinant sudaromų sandorių teisėtumą ir skaidrumą.
- patikslinti nustatant, kad prieš merui priimant sprendimą dėl patikėjimo teise perduotų valstybinės žemės sklypų sandorių sudarymo, savivaldybės kreipiasi į NŽT dėl šių sandorių projektų teisėtumo patikrinimo ir išvados pateikimo. Sandoriai tvirtinami ir juridiniai faktai apie sudarytus sandorius Nekilnojamojo turto registro informacinėje sistemoje registruojami tik gavus NŽT išvadą apie sandorio atitiktį teisės aktų reikalavimams ir galimybę registruoti juridinį faktą;
- papildyti nauju punktu, kuriame būtų nustatytas papildomas valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą valstybinės žemės nuomotojo reikalavimu įstatyminis pagrindas (atvejis), kuris būtų taikomas tais atvejais, kai valstybės valdomos bendrovės yra privatizuojamos (po valstybės valdomų bendrovių privatizavimo valstybei nuosavybės teise nepriklauso daugiau kaip 1/2 dalis akcijų) ir jų naudojami valstybinės žemės sklypai yra išbraukti iš Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtinto valstybinės žemės sklypų sąrašo;
- papildyti išimtimis, kad valstybinės žemės nuomotojas be aukciono išnuomoja valstybinės žemės sklypą ar jo dalį, Kultūros vertybių registre įregistruotiems statiniams, kaip visuomenei svarbiems ir saugomiems objektams;

- papildyti nuostatomis, numatant sąlygas dėl valstybinės žemės sklypo (jo dalies) išnuomojimo prie nebaigtų teisėtai statomų statinių;
- pakeisti, kad įmoka už galimybę statyti valstybinėje žemėje būtų privaloma ir valstybinės žemės sklypą išnuomojus Žemės įstatymo 9 straipsnio 23, 24 ir 24-1 dalyse nustatytais pagrindais. Siūloma atleisti nuo įmokos sumokėjimo tik tais atvejais, kai yra atstatomas statinys, kuris sunyko dėl ne nuo savininko ar naudotojo valios (dėl gaisro, ekstremaliojo įvykio) ir juo užstatomas žemės sklypo plotas ir bendras statinio plotas nesikeičia;
- papildyti nuostatomis, kad savivaldybės, kaip valstybinės žemės patikėtinės turi būti informuojamos apie investicinių valstybinės žemės sklypų rezervavimo procedūras;
- papildyti nuostatomis, kad servitutus administraciniu aktu gali nustatyti ne išimtinai tik Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas viešojo administravimo funkcijas vykdančiame Nacionalinės žemės tarnybos padalinyje vadovaujamas pareigas einantis valstybės tarnautojas, bet ir savivaldybės meras;
- nustatyti, kad servitutus sandoriais gali nustatyti ir centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas, o tais atvejais, kai sandoris sudaromas su savivaldybe, jai atstovauti gali ne tik meras ar administracijos direktorius, bet ir kitas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas;
- patikslinti, atsisakant nuostatų dalies dėl NŽT kompetencijos tvirtinti savivaldybės lygmens žemėtvarkos schemas, kaimo plėtros žemėtvarkos projektus ir žemės konsolidacijos projektus, vietovės lygmens žemėtvarkos schemas, žemės reformos žemėtvarkos projektus, šią kompetenciją priskirti atitinkamai 32 straipsnio 5 ir 6 dalyje nurodytoms savivaldybių institucijoms;
- patikslinti nustatant, kad NŽT sprendimus dėl žemės sklypų suformavimo priima tik, kai valstybinė žemė reikalinga Vyriausybės nutarimu valstybei svarbiais pripažintiems projektams, stambiais projektams ar regioninės svarbos projektams ar kitiems teisės aktų nustatyta tvarka valstybei svarbiais pripažintiems projektams įgyvendinti, o meras priima sprendimus suformuoti ar pertvarkyti pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus suprojektuotus valstybinės žemės sklypus ir įstatymuose nustatytais atvejais privačius žemės sklypus;
- nustatyti, kad NŽT vykdo valstybinės žemės pardavimo aukcionus ir NŽT patikėjimo teise valdomų valstybinės žemės sklypų nuomos aukcionus;
- nustatyti, kad savivaldybės meras priima sprendimus dėl valstybinės žemės sklypų, kurie patikėjimo teise valdomi savivaldybių, perdavimo neatlygintinai naudotis ir nuomos, taip pat dėl savivaldybės patikėjimo teise valdomų valstybinės žemės sklypų aukcionų vykdymo ir užtikrinant priimtų sprendimų dėl nuomos ar panaudos sandorių viešumą ir skaidrumą nustatoma pareiga tokius sprendimus viešinti savivaldybės interneto svetainėje;
- patikslinti atsisakant kriterijaus, kad nebūtų tikrinami sandoriai dėl įsiterpusių žemės plotų. Patikslinti kriterijai, kad būtų vertinami sandoriai ne pagal visą kitos paskirties žemės sklypo plotą, o tik pagal išnuomojamą, didesnę nei 0,30 ha plotą. Taip pat siūloma padidinti plotą nuo kurio išvada būtų reikalinga dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypų sandorių – padidinant plotą iki 10 ha.
- patikslinti, kad kompetenciją dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projektų tvirtinimo suteikiama savivaldybės merui ar jo įgaliotam administracijos direktoriui;
- patikslinti kompetenciją dėl sprendimo patvirtinti perdavimo būdu patikslintų žemės sklypų plotus ir ribas iš NŽT perduodant savivaldybės merui ar jo įgaliotam savivaldybės administracijos direktoriui;
- kompetenciją dėl konsolidacijos projektų tvirtinimo perduodant iš NŽT vadovo – savivaldybės institucijoms.

Žemės reformos įstatymas

- patikslinti, kad saugomoje teritorijoje esamų daugiabučių gyvenamųjų namų eksploatavimui atsirastų galimybės privatizuoti tokius žemės sklypus;
- nustatyti, kad konkursus dėl žemės reformos žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo organizuoja ir vykdo savivaldybės administracijos direktorius Viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka;
- sutrumpinti pirkimo išsimokėtinai terminą už perkamus žemės sklypus iš 10 metų į 5 metus;
- patikslinti, nustatant, kad skundus dėl žemės reformos metu suformuotų žemės sklypų tinkamumo, žemės privatizavimui, nuomai ir perdavimui neatlygintinai naudotis parengtų dokumentų ir įstatymų, kitų teisės aktų reikalavimų neatitikties iki sprendimo dėl valstybinės žemės įsigijimo, nuomos ar perdavimo neatlygintinai naudotis priėmimo nagrinėja savivaldybės Viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka NŽT dėl sklypų, valdomų NŽT patikėjimo teise – Žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka;
- patikslinti nuostatą nurodant, kad žemės reformos žemėtvarkos projektams rengti parinktų teritorijų ribas ir šių projektų parengimo terminus tvirtina savivaldybės meras ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius;
- patikslinti, kad suderintus ir NŽT patikrintus žemės reformos žemėtvarkos projektus tvirtina savivaldybės meras, o patvirtinto žemės reformos žemėtvarkos projekto sprendinių koregavimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius.

Vietos savivaldos įstatymas

- patikslinti suteikiant merui galimybę priimti sprendimus dėl sklypų suformavimo, patvirtinti administracinius aktus dėl servitutų nustatymo, pasirašyti žemės sklypų dalių planus.

Aplinkos ministerija atlieka šiame įstatyme nustatyto galiojančio teisinio reguliavimo poveikio *ex post* vertinimą. Atliekant *ex post* vertinimą, turi būti įvertinta, ar valstybinę žemę perdavus patikėjimo teise valdyti savivaldybėms pasikeitė valstybinės žemės naudojimo efektyvumas, ekonominė nauda valstybės biudžetui ir (ar) savivaldybių biudžetams ir Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai perdavus žemės naudojimo valstybinės priežiūros funkciją procesai tapo greitesni ir skaidresni.

Atsižvelgiant į tai, bus stebimas nesuformuotos valstybinės žemės ploto mažėjimas, surenkamų lėšų, susijusių su valstybinės žemės valdymu, naudojimu ir disponavimu, į valstybės ir savivaldybių biudžetus padidėjimas.

SUINTERESUOTŲ ASMENŲ ĮTRAUKIMAS

Projektų derinimas vyko du kartus (2025-02-14 ir 2025-04-17); derinta su Finansų ministerija, Teisingumo ministerija, Žemės ūkio ministerija, Vidaus reikalų ministerija, Ekonomikos ir inovacijų ministerija, Energetikos ministerija, Susisiekimo ministerija, Krašto apsaugos ministerija, Kultūros ministerija, NŽT, Kultūros paveldo departamentu, Lietuvos savivaldybių asociacija, Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnyba, valstybės įmone Turto banku, Valstybine miškų urėdija, Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija, VĮ Registrų centru, Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos darbuotojų profesinė sąjunga, Lietuvos Respublikos žemės ūkio rūmais, Vyriausybės atstovų įstaiga.

Papildomas išvadas pateikė Vilniaus miesto savivaldybės administracija, Kauno technologijos universiteto Architektūros ir statybos instituto Teritorijų planavimo centras, Lietuvos verslo konfederacija, akcinė bendrovė „Via Lietuva“.

Ekonomikos ir inovacijų ministerija, Krašto apsaugos ministerija ir Vidaus reikalų ministerija pastabų ir pasiūlymų neturėjo.

Į Finansų ministerijos, Energetikos ministerijos, Susisiekimo ministerijos, Kultūros ministerijos, Kultūros paveldo departamento, valstybės įmonės Turto banko, Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos pastabas atsižvelgta. Taip pat atsižvelgta į daugelį Teisingumo ministerijos pastabų.

Su Lietuvos savivaldybių asociacija, VĮ Registrų centru, Lietuvos Žemės ūkio rūmais, akcine bendrove „Via Lietuva“, NŽT, Valstybine miškų urėdija pastabos suderintos darbo tvarka.

Su Vilniaus miesto savivaldybės administracija vyksta periodiniai susitikimai dėl savivaldybėje kylančių praktinių problemų, pasiūlymai, kuriems nepritarta, ne kartą aptarti susitikimų metu, nepritarimo argumentai pateikti derinimo pažymoje.

2025-06-06 organizuotas susitikimas su Specialiųjų tyrimų tarnybos atstovais jų pateiktoms pastaboms aptarti, pastabos suderintos darbo tvarka.

Institucijoms, kurių pastabos paminėtos derinimo pažymoje, argumentai, kodėl neatsižvelgta į jų pastabas, nusiųsti el. paštu, pasiūlyta organizuoti susitikimus, tačiau institucijos tokio poreikio nematė, bet pastabų neatsiėmė.

Projektai patikslinti pagal Vyriausybės kanceliarijos Informacinių technologijų valdysenos grupės pastabas ir susiderinta darbo tvarka. Su Užsienio reikalų ministerija Projektai suderinti darbo tvarka.

TEISĖS AKTO PROJEKTO DERINIMAS

Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupė antrinėje išvadoje pastabų ir pasiūlymų neturi.

KITI SVARBŪS ASPEKTAI

Siūlome Projektus svartyti Vyriausybės posėdžio A dalyje.

PAŽYMĄ PARENGĖ

Ieva Bardauskienė

Ekonomikos politikos grupė, patarėja