



## NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

Lietuvos Respublikos  
susisiekimo ministerijai  
El. p. [sumin@sumin.lt](mailto:sumin@sumin.lt)

2021-10-                      Nr. 1SD-                      -(3.3 E.)  
I 2021-10-04                      Nr. 2-4149

### DĖL ĮSTATYMŲ PROJEKTŲ DERINIMO

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) išnagrinėjo Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerijos 2021-10-04 raštu Nr. 2-4149 „Dėl įstatymų projektų teikimo“ pateiktus derinti Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo Nr. XI-1307 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10 ir 13 straipsnių ir V skyriaus pakeitimo įstatymo (toliau – ŽPI<sup>20</sup> projektas), Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 2, 7, 23 ir 47 straipsnių pakeitimo įstatymo (toliau – ŽĮ projektas), Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymo Nr. I-1034 2 ir 11 straipsnių pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 24 straipsnio pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos geležinkelių transporto kodekso 9 ir 23<sup>1</sup> straipsnių pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo Nr. IX-1007 17 straipsnio pakeitimo įstatymo, Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymo Nr. IX-675 12 straipsnio pakeitimo įstatymo projektus (toliau visi kartu – Įstatymų projektai) ir teikia šias pastabas ir pasiūlymus.

1. ŽPI projekto 5 straipsniu siūloma pakeisti Įstatymo 7 straipsnį ir minėto straipsnio 1 dalyje reglamentuoti, kad kai paimamos visuomenės poreikiams žemės savininkas ir (ar) kitas naudotojas pasirašo žemės paėmimo visuomenės poreikiams aktą ir projektą įgyvendinanti institucija žemės paėmimo visuomenės poreikiams akte nurodytą atlyginimo sumą perveda į žemės savininko ir (ar) kito naudotojo nurodytą sąskaitą, Nacionalinė žemės tarnyba projektą įgyvendinančios institucijos prašymu *priima sprendimą pakeisti paimamo visuomenės poreikiams žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą į žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekte numatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą* ir tokį žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre įregistruoja kaip valstybinę žemę, o projektą įgyvendinanti institucija Nekilnojamojo turto registre įregistruoja valstybės nuosavybės teisę į statinius ir įrenginius, esančius paimtame visuomenės poreikiams žemės sklype.

ŽPI projekto 5 straipsniu siūloma pakeisti Įstatymo 7 straipsnio 2 dalį ir reglamentuoti, kad Įstatymo 5 straipsnio 5 dalyje numatytu atveju, kai žemės paėmimo visuomenės poreikiams akto teisėtumo klausimas yra sprendžiamas teisme, *po to, kai įsiteisėja teismo nutartis patvirtinti žemės paėmimo visuomenės poreikiams akto teisėtumą, kaip tai nustatyta šio įstatymo 6 straipsnio 3 dalyje, arba kai projektą įgyvendinanti institucija teismo sprendime nurodytomis sąlygomis sumoka atlyginimą už paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypą savininkui ir (ar) kitu naudotojui,*

Nacionalinė žemės tarnyba *projektą įgyvendinančios institucijos prašymu priima sprendimą pakeisti paimamo visuomenės poreikiams žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą į žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekte numatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą ir šį žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre įregistruoja kaip valstybinę žemę, o projektą įgyvendinanti institucija Nekilnojamojo turto registre įregistruoja valstybės nuosavybės teisę į statinius ir įrenginius, esančius paimamame visuomenės poreikiams žemės sklype.*

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 2 straipsnio 20 dalyje nustatyta, kad žemės sklypų formavimas ir pertvarkymas – visuma žemėtvarkos veiksmų, apimančių žemės sklypų projektavimą, šių sklypų ribų ženklimą vietovėje, kadastro duomenų nustatymą ir jų įrašymą į Nekilnojamojo turto kadastrą. Vadovaujantis Žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Nacionalinė žemės tarnyba yra visos Lietuvos Respublikos valstybinės žemės, išskyrus žemę, kuri šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka patikėjimo teise perduota kitiems subjektams, patikėtinė. Žemės įstatymo 32 straipsnio 3 dalies 12 punktu Nacionalinei žemės tarnybai pavesta priimti sprendimus suformuoti ar pertvarkyti pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus suprojektuotus valstybinės žemės sklypus, įstatymų nustatyta tvarka teikti duomenis Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui šiems sklypams įregistruoti, išskyrus atvejus, kai prašymus įregistruoti valstybinės žemės sklypus Nekilnojamojo turto registre pateikia kiti įstatymų nustatyti valstybinės žemės patikėtiniai, taip pat priima sprendimus pertvarkyti pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus suprojektuotus savivaldybės ar privačios žemės sklypus.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 7 straipsnio 2 dalies 2 punktu, Žemės įstatymo 32 straipsnio 3 dalies 12 punktu, Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus pagal žemės sklypo buvimo vietą vedėjas priima sprendimą suformuoti ar pertvarkyti pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą suprojektuotą valstybinės žemės sklypą.

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“, 12 punkte nustatyta, kad: nekilnojamųjų daiktų kadastro duomenis nustato Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme nurodyti asmenys; žemės sklypas laikomas baigtu formuoti Nacionalinės žemės tarnybos vadovui ar jo įgaliotam teritorinio padalinio vadovui priėmus sprendimą patvirtinti nustatytus kadastro duomenis (suformuoti žemės sklypą).

Remdamiesi aptartu teisiniu reglamentavimu ir atsižvelgdami į tai, kad Nacionalinė žemės tarnyba yra atsakinga už valstybinės žemės administravimą (Įstatymo 2 straipsnio 3 dalis), vykdant žemės paėmimą visuomenės poreikiams Įstatyme nustatyta tvarka, siūlome ŽPI projekto 5 straipsniu siūlomo pakeisti Įstatymo 7 straipsnio 1 dalyje ir minėto straipsnio 2 dalyje reglamentuoti, kad *Nacionalinė žemės tarnyba priima sprendimą dėl paimamo visuomenės poreikiams žemės sklypo kadastro duomenų nustatymo, pakeitimo ar žemės sklypo pertvarkymo ir jo kadastro duomenų nustatymo ir šio žemės sklypo įregistravimo Nekilnojamojo turto registre.* Minėtas siūlymas teikiamas atsižvelgiant į aplinkybę, kad paimant visuomenės poreikiams žemės sklypą, teisės aktų nustatyta tvarka nustatomi šio žemės sklypo kadastro duomenys (pavyzdžiui, tais atvejais, kai visuomenės poreikiams numatoma paimti ne visus žemės sklypus, o jų dalis), o ne tik pakeičiami minėto žemės sklypo kadastro duomenys (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdas).

2. Žemės įstatymo 47 straipsnio 1 dalyje reglamentuojama, kad paimant privačią žemę visuomenės poreikiams, *žemės savininkui turi būti teisingai atlyginama* už žemę pinigais pagal rinkos vertę arba žemės savininko rašytiniu sutikimu jam suteikiamas valstybinės žemės sklypas, kuris ribojasi su paimamu visuomenės poreikiams žemės sklypu. Minėtoje dalyje nustatyta, kad paimamo žemės sklypo rinkos vertė apskaičiuojama pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą, nustatytus iki žymos Nekilnojamojo turto registre apie pradėtą žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą padarymo, taikant Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytą individualų turto vertinimą, o turto vertinimo metodas parenkamas atsižvelgiant į kriterijus, nustatytus Vyriausybės patvirtintoje Turto vertinimo metodikoje.

Įstatymo 13 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad paimamo visuomenės poreikiams turto vertė ir šiame straipsnyje nurodyti nuostoliai apskaičiuojami taikant Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytą individualaus turto vertinimo būdą, o turto vertinimo metodas kiekvienu atveju parenkamas atsižvelgiant į kriterijus, nustatytus Vyriausybės patvirtintoje Turto vertinimo metodikoje. Visuomenės poreikiams paimamo turto vertė įforminama parengiant turto vertinimo ataskaitą.

Atkreipiame dėmesį, kad nei Žemės įstatyme, nei Įstatyme nėra nustatyta, prieš kiek laiko turi būti parengta vertinimo ataskaita, kad būtų užtikrintas teisingas atlyginimas už paimamą žemės sklypą.

Nacionalinė žemės tarnyba, vykdydama žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūras, reglamentuojamas tiek Žemės įstatymo VIII skyriuje „Žemės paėmimas visuomenės poreikiams“, tiek Įstatyme, pastebi, kad dėl įvairių priežasčių užsitęsęs žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūroms, nuo turto vertinimo ataskaitos parengimo dienos iki sprendimo paimti žemę visuomenės poreikiams priėmimo dienos praeina ilgas laiko tarpas, dėl to pasikeičia paimamo visuomenės poreikiams žemės sklypo vertė. Dėl šios priežasties Nacionalinė žemės tarnyba, kaip institucija, kuriai pavesta vykdyti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūras, negali užtikrinti teisingo atlyginimo už paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypą, o žemės paėmimu suinteresuotos institucijos atsisako užsakyti naujų turto vertinimo ataskaitų parengimą, motyvuodamos tuo, kad teisės aktuose, reglamentuojančiuose žemės sklypų paėmimą visuomenės poreikiams, nenustatyta, prieš kiek laiko turi būti parengta turto vertinimo ataskaita.

Pažymime, kad visuomenės poreikiams paimamų žemės sklypų savininkai, nesutikdami su nustatytu atlyginimo už paimamą visuomenės poreikiams žemės sklypą dydžiu, dažnai atsisako pasirašyti žemės paėmimo visuomenės poreikiams aktą ar sutartį dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams ir atlyginimo už ją. Tokiu atveju Nacionalinė žemės tarnyba turi priimti įsakymą (aktą) dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams, nesudarius sutarties (nepasirašius akto), o žemės paėmimu suinterasuota institucija turi kreiptis į teismą dėl leidimo paimti žemės sklypą pagal priimtą sprendimą paimti žemę visuomenės poreikiams arba dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams akto teisėtumo patvirtinimo.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas 2020 m. rugpjūčio 26 d. nutartyje, priimtoje administracinėje byloje Nr. eA-1827-415/2020, išaiškino, kad „Pagal <...> įstatymo 4 straipsnio 2 dalies ir 7 straipsnio nuostatas, pradėjus žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą (įsigaliojus atitinkamam Vyriausybės nutarimui), asmuo nuosavybės teisių į paimamą žemės sklypą nepraranda, yra tik ribojama jo teisė disponuoti šiuo žemės sklypu (asmuo netenka teisės perleisti, įkeisti ar kitaip suvaržyti daiktinių teisių į specialiajame plane nurodytą žemės sklypą, jis taip pat neturi teisės šio žemės sklypo pertvarkyti (atidalyti, padalyti, perdalyti, sujungti)). Nuosavybės teisė

į žemės sklypą pasibaigia, kai šis sklypas pereina valstybės nuosavybėn. Pažymėtina, kad žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra yra tęstinio pobūdžio ir nuo šios procedūros pradžios iki žemės sklypo perėjimo iš asmens nuosavybės valstybės nuosavybėn gali praeiti žymus laiko tarpas, kuris gali daryti įtaką žemės sklypo rinkos vertei tiek didėjimo, tiek mažėjimo linkme.“ Taip pat teismas pasisakė, kad „Nagrinėjamu atveju nuo atsakovų Žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams procedūros pradžios iki jo perėjimo valstybei praėjo reikšmingai ilgas laikas. Tai suponavo esminius Žemės sklypo vertės pokyčius didėjimo linkme, todėl visuomenės poreikiams paimamo Žemės sklypo vertės, nustatytos 2015 m. rugpjūčio 18 d., taikymas, kai nuosavybės teisė į žemę pasibaigė Tarnybos direktoriui priėmus 2017 m. gruodžio 27 d. Paėmimo aktą, kuriuo iš atsakovų paimta <...> dalis <...> žemės sklypo <...>, neatitinka nuosavybės teisės apsaugos imperatyvų (teisingo atlyginimo už žemę pinigais pagal rinkos vertę), kildinamo iš Konstitucijos, Konvencijos bei Žemės paėmimo įstatymo <...>.“

Atkreipiamė dėmesį, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ 5.14 papunkčio antrojoje pastraipoje reglamentuojama, kad parduodant ar išnuomojant valstybinės žemės sklypus, žemės vertinimo ataskaitoje nurodyta nustatyta žemės vertė taikoma 12 mėnesių nuo šios ataskaitos parengimo datos.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, siūlome papildyti ŽPI projektą, o ŽĮ projektą papildyti nuostata, pagal kurią būtų aišku, kad parengta turto vertinimo ataskaita galioja ne ilgiau nei vienerius metus.

Dėl kitų Įstatymų projektų pastabų ir pasiūlymų neturime.

Direktorius

Laimonas Čiakas