



## NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

Lietuvos Respublikos  
žemės ūkio ministerijai

2019-01-                      Nr. 1SD-                      -(3.1. E)  
201-01-17                      Nr. 19-405

### DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS MĖGĖJŲ SODO TERITORIJOJE VALDYMO, NAUDOJIMO IR DISPONAVIMO JA

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba), vykdydama Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanclerio pavedimą ir išnagrinėjusi Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 2019-01-17 raštu Nr. 19-405 „Dėl Vyriausybės nutarimo pakeitimo projekto derinimo“ pateiktą derinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ pakeitimo projektą, teikia pasiūlymus dėl neprivatizuotų valstybinės žemės sklypų ir žemės sklypais nesuformuotų žemės plotų, esančių mėgėjų sodo teritorijoje, tolesnio panaudojimo.

Lietuvos sodininkų draugija siūlo pratęsti terminą privatizuoti už nominalią kainą mėgėjų sodo teritorijoje esančius bendrojo naudojimo žemės sklypus ir įsiterpusius žemės sklypus.

Pirmiausia norėtume pažymėti, kad pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnį, numatantį, kad valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo disponuojama vadovaujantis, be kita ko, visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo, t. y. valstybės ir savivaldybių turtas turi būti naudojamas visos visuomenės, o ne atskirų asmenų gerovei, tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas. Be to, Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas yra ne kartą savo nutarimuose konstatavęs, kad *valstybės turtas nėra savitiksliis, bet turi duoti naudą visuomenei ir turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai tvarkomas; įstatymai turi saugoti visų savininkų nuosavybės teises, taigi ir valstybės, kaip visos visuomenės organizacijos, nuosavybės teises; neleidžiamas toks teisinis reguliavimas, pagal kurį valstybei nuosavybės teise priklausantis turtas būtų valdomas, naudojamas, juo būtų disponuojama taip, kad būtų tenkinami tik vienos socialinės grupės ar atskirų asmenų interesai arba poreikiai ir šis turtas netarnautų viešajam interesui, visuomenės poreikiui, tautos gerovei* (Konstitucinio Teismo 2003 m. rugsėjo 30 d., 2007 m. liepos 5 d., 2007 m. lapkričio 23 d., 2008 m. birželio 30 d., 2009 m. kovo 2 d., 2010 m. vasario 26 d. nutarimai).

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2016 m. balandžio 27 d. nutarimu Nr. 416 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2016 m. sausio 20 d. nutarimo Nr. 66 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ pakeitimo“ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2016 m. sausio 20 d. nutarimo Nr. 66 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ pakeitimo“ 1.6 papunkčio, kuriuo pakeistas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24

d. nutarimo Nr. 205 5.6 papunktis, nustatantis, kad mėgėjų sodo teritorijoje esančios bendrojo naudojimo valstybinės žemės, naudojamos bendrojo naudojimo statiniams statyti ar rekreacijai, vertė apskaičiuojama pagal žemės verčių žemėlapius, įsigaliojimas buvo atidėtas iki 2017 m. gegužės 1 d., t. y. buvo nustatytas pakankamas laiko tarpas sodininkų bendrijoms apsispręsti dėl sodininkų bendrijos teritorijoje esančios bendrojo naudojimo žemės ar įsiterpusių žemės sklypų įsigijimo lengvatinėmis sąlygomis (už nominalią kainą).

Kaip pagrįstai nurodė Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija 2018-06-12 rašte Nr. 2D-1985 (12.140 E) „Dėl bendrojo naudojimo žemės sklypų išsipirkimo“, „pagal 2003 m. Lietuvos stojimo į Europos Sąjungą sutarties IV priedo 4 skyrių nustatyta, kad esamos valstybės pagalbos priemonės turi būti suderintos su Europos Sąjungos teisės aktais vėliausiai per trejus metus nuo įstojimo į Europos Sąjungą dienos (iki 2007-05-01). Svarbu pažymėti, kad pagal 1997 m. liepos 10 d. Europos Komisijos komunikato dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus (97/C 209/03) nuostatas, pagal kurias tais atvejais, kai valstybiniais teisės aktais numatoma asmenims, turintiems teisę į valstybės pagalbą, suteikti pirmumo teisę įsigyti valstybei priklausančią žemę ir neorganizuojamas aukcionas, žemė turi būti parduodama už rinkos vertę, kurią nustato individualus nepriklausomas turto vertintojas. Parduodant valstybinės žemės sklypus už kainą, kuri nustatoma pagal Žemės įvertinimo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (t. y. už nominalią vertę), bus iškraipoma žemės rinka, nes tokiu atveju valstybinės žemės sklypai bus parduodami už mažesnę negu reali rinkos kainą. Tokiu atveju nebus atsižvelgta į 1997 m. liepos 10 d. Europos Komisijos komunikato dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus nuostatas. Be to, Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė valstybinio audito ataskaitose ne kartą yra paminėjusi, kad valstybė neracionaliai naudoja valstybinę žemę, o be to, valstybė privalo žinoti valstybinės žemės (tuo pačiu ir bendrojo naudojimo žemės sklypų) tikrąją vertę, kad galėtų ja tinkamai disponuoti.“

Pritardama Žemės ūkio ministerijos minėtame rašte išdėstyta pozicijai, Nacionalinė žemės tarnyba siūlo nekeisti nustatytos mėgėjų sodo teritorijoje esančių privatizuojamų įsiterpusių žemės sklypų ir bendrojo naudojimo valstybinės žemės, naudojamos bendrojo naudojimo statiniams statyti ar rekreacijai, įvertinimo tvarkos.

Nacionalinė žemės tarnyba taip pat išnagrinėjo Žemės ūkio ministerijos 2019-01-17 raštu Nr. 19-405 „Dėl Vyriausybės nutarimo pakeitimo projekto derinimo“ pateiktą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ pakeitimo“ (toliau – Nutarimas) projektą (toliau – Projektas), kuriame siūloma nustatyti, kad iki 2020 m. gegužės 1 d. parduodant mėgėjų sodo teritorijoje esančius įsiterpusius valstybinės žemės sklypus ir bendrojo naudojimo valstybinę žemę, naudojamą bendrojo naudojimo statiniams statyti ar rekreacijai, netaikoma Nutarimo 5.6 papunktyje nustatyta šios žemės įvertinimo tvarka, t. y. šios žemės įvertinimui būtų taikoma Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Nutarimu (Nutarimo 2.1.2 papunktis).

Pažymime, kad visais kitais atvejais, parduodant įsiterpusius valstybinės žemės sklypus, jų vertės apskaičiavimas nekeičiamas – žemės sklypų vertė apskaičiuojama pagal žemės verčių žemėlapius (Nutarimo 5.6 papunktis). Toks išskirtinis lengvatos taikymas vienai asmenų grupei – sodininkų bendrijų nariams, prieštarauja asmenų lygybės principui, diskriminuoja kitus asmenis, įsigyjančius įsiterpusius valstybinės žemės sklypus ne mėgėjų sodo teritorijoje. Taip pat nepateikiama nė vieno argumento, išskyrus sodininkų bendrijų, jų susivienijimų teiginius, kad pagal šiuo metu apskaičiuojamą žemės vertę jos kainą yra per aukšta.

Atkreipiame dėmesį, kad sodininkų bendrijos, norėdamos naudoti mėgėjų sodo teritorijoje esančią bendro naudojimo žemę bendrijos reikmėms, neprivalo jos įsigyti nuosavybėn. Ta pati veikla galima ir sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį lengvatinėmis sąlygomis – be aukciono. Be to, savivaldybės turi teisę (ir ja dažnai naudojasi) atleisti sodininkų bendrijas nuo žemės nuomos mokesčio. Tačiau, kaip rodo praktika, sodininkų bendrijos yra suinteresuotos žemės sklypus įsigyti nuosavybėn, o ne nuomoti, kadangi siekia tokius įsigytus iš valstybės už ženkliai mažesnę nei rinkos kainą žemės sklypus perleisti privačių asmenų nuosavybėn ir iš šių sandorių gauti naudos.

Nacionalinė žemės tarnyba turi informacijos, kad sodininkų bendrijos pagal tvarką, galiojusią iki 2017 m. balandžio 30 d., už nominalią vertę, apskaičiuotą vadovaujantis Žemės įvertinimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“, įsigytus bendro naudojimo žemės sklypus, kurie numatyti naudoti mėgėjų sodų bendroms reikmėms, bendro naudojimo statiniams ar rekreacijai, **perleido kitiems asmenims** (sodininkų bendrija „Žasma“ (Kauno rajonas, Šlienavos seniūnija); sodininkų bendrija „Šilėnai-1“ (Vilniaus miestas, Vismaliukų gatvė); sodininkų bendrija „Žaluma“ (Vilniaus rajonas, Brinkiškių kaimas); sodininkų bendrija „Skirgiškės“ (Vilniaus rajonas, Skirgiškių kaimas)). Dėl dalies minėtų neteisėtai sudarytų žemės perleidimo sandorių prokuroras, gindamas viešąjį interesą, kreipėsi į teismą dėl eilės tokių sandorių pripažinimo negaliojančiais.

Be to, per laikotarpį, kai galioja mėgėjų sodo teritorijoje esančios žemės įvertinimo tvarka, nustatyta Nutarimo 5.6 papunktyje, dalis mėgėjų sodo teritorijoje esančių įsiterpusių valstybinės žemės sklypų ir bendrojo naudojimo valstybinės žemės, naudojamos bendrojo naudojimo statiniams statyti ar rekreacijai, jau yra perleista privatiems asmenims už kainą, apskaičiuotą pagal žemės verčių žemėlapius.

Būtina pažymėti, kad nevienodų žemės įsigijimo sąlygų sudarymas gali paskatinti asmenis kreiptis į teismą, reikalaudami iš valstybės atlyginti žalą.

Atkreiptinas dėmesys, kad Žemės ūkio ministerija, vertindama Nacionalinės žemės tarnybos teikiamus pasiūlymus keisti teisės aktus, yra pažymėjusi, kad „teisės aktai turėtų būti keičiami tik tuo atveju, jeigu tai teisiškai būtina. Priešingu atveju jie būtų keičiami nepagrįstai dažnai, nors jų parengimas, derinimas ir priėmimas užtrunka pakankamai ilgą laikotarpį. Be kita ko, Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas savo nutarimuose ne kartą yra pasisakęs dėl valstybės pareigos užtikrinti teisinio reguliavimo tikrumą ir stabilumą (2002 m. lapkričio 25 d., 2003 m. kovo 4 d., 2003 m. gruodžio 3 d. nutarimai), tačiau keičiant teisės aktus kiekvieną kartą, kai praktikoje susiduriama su tam tikrais konkrečiais atvejais, teisinis reguliavimas taptų gana nestabilus.“

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, manome, kad siūlomas pakeitimas sukeltų neigiamas pasekmes, todėl Nutarimas nekeistinas.

Kauno susivienijimas „Sodai“, be anksčiau nurodyto analogiško Lietuvos sodininkų draugijos pasiūlymo dėl įsiterpusių žemės sklypų ir bendrojo naudojimo valstybinės žemės, naudojamos bendrojo naudojimo statiniams statyti ar rekreacijai, vertės nustatymo, taip pat siūlo leisti sodininkų bendrijos nariams privatizuoti nenaudojamus žemės sklypus.

Nacionalinė žemės tarnyba, atsižvelgdama į anksčiau išdėstytus teisės aktuose įtvirtintus valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo, taip pat asmenų lygybės principus, tvirtai laikosi nuomonės, kad mėgėjų sodo teritorijoje esantys žemės sklypai pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą galėtų būti grąžinami natūra, perduodami neatlygintinai nuosavybėn piliečiams arba parduodami viešame aukcione. Todėl nepritariame siūlymui leisti sodininkų bendrijos nariams privatizuoti mėgėjų sodo teritorijoje esančius nenaudojamus žemės sklypus. Pažymėtina, kad teisės aktuose įtvirtinus galimybę sodininkų bendrijos nariams be aukciono privatizuoti nenaudojamus žemės sklypus, galimi

piktnaudžiavimo atvejai, kai į sodininkų bendriją bus priimami nauji nariai, tokiu būdu dirbtinai sudarant galimybę asmenims lengvatinėmis sąlygomis įsigyti valstybinę žemę.

Paminėtina, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos 2018 m. birželio 20 d. pasitarimo pas Ministrą Pirmininką protokole įrašyta, kad nuspręsta pritarti pasiūlymui intensyviau vykdyti valstybinės žemės pardavimą ir siekti, kad 2019–2020 m. pajamos iš valstybės žemės pardavimo sudarytų papildomai po 20 000 tūkst. Eur kasmet, atsižvelgiant į jau pateiktas 2019 m. planuojamas pajamas už valstybinės žemės pardavimą. Teisės aktais įtvirtinus valstybinės žemės pardavimą lengvatine kaina, kyla grėsmė, kad už valstybinės žemės pardavimą nebus gautos užsibrėžtos pajamos.

Pritardami suinteresuotų asmenų pasitarime pareikštai nuomonei, kad nenaudojamų, apleistų žemės sklypų mėgėjų sodo teritorijoje problema turi būti sprendžiama, įvertinę tai, kad nenaudojamų žemės sklypų, esančių mėgėjų sodo teritorijoje, administravimas nėra reglamentuotas teisės aktu, todėl kyla diskusijos ir teikiamos įvairios iniciatyvos dėl tolesnio šių žemės sklypų naudojimo, siūlome inicijuoti teisės aktų pakeitimus ir reglamentuoti mėgėjų sodo teritorijoje esančių valstybinės žemės sklypų valdymą, naudojimą ir disponavimą jais, nustatant, kad tokie žemės sklypai nėra priskiriami valstybės išperkamai žemei ir jais gali būti disponuojama teisės aktų nustatyta tvarka.

Projekto 1.1 papunkčiu keičiamame Nutarimo 5.6 papunktyje teikiamas pakeitimas, įrašant „išskyrus sodininkų bendrijos teritorijoje esantį įsiterpusį valstybinės žemės plotą“. Pažymime, kad Lietuvos Respublikos žemės įstatyme, Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatyme ši teritorija apibrėžiama kaip mėgėjų sodo teritorija, todėl siūlome atitinkamai tikslinti Projektą.

Pagarbiai

Direktorius

Laimonas Čiakas

# **DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Nacionalinė žemės tarnyba 188704927, Gedimino pr. 19, LT-01103 Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS MĖGĖJŲ SODO TERITORIJOJE VALDYMO, NAUDOJIMO IR DISPONAVIMO JA
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2019-01-24 Nr. 1SD-180-(3.7 E.)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Laimonas Čiakas, Direktorius
<b>Sertifikatas išduotas</b>	LAIMONAS ČIAKAS, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2019-01-24 14:19:51 (GMT+02:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-EPES
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	–
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	ADIC CA-A, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2017-12-13 09:51:16 – 2020-12-12 09:51:16
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, j.k.188704927 LT", sertifikatas galioja nuo 2018-12-27 14:04:19 iki 2021-12-26 14:04:19
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	–
<b>Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, versija 1.2.7
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2019-01-24 14:42:00)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2019-01-24 14:42:00 Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS