



## LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Vyriausybei \_\_\_\_\_ 2022- \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_  
I \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_

### DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO PROJEKTO

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija, vykdydama Ministro Pirmininko pavedimą, įformintą Vyriausybės kanclerio 2021 m. gruodžio 16 d. rezoliucija Nr. S-3774, ir atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Vyriausybės peticijų komisijos 2021 m. gruodžio 2 d. sprendimą (posėdžio protokolas Nr. 35-13), parengė ir teikia Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Liudviko Ragauskio peticijoje išdėstytų reikalavimų ir siūlymų“ projektą (toliau – Nutarimo projektas).

Nutarimo projekto tikslas – pritarti Lietuvos Respublikos Vyriausybės peticijų komisijos išvada netenkinti Liudviko Ragauskio peticijoje išdėstytų reikalavimų ir siūlymų dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 12.4 papunkčio panaikinimo.

Nutarimo projektas paskelbtas Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos teisės aktų informacinėje sistemoje. Į pateiktą Liudviko Ragauskio pasiūlymą neatsižvelgta; motyvai, dėl kurių į pasiūlymą nebuvo atsižvelgta, išdėstyti derinimo pažymoje.

Nutarimo projektas teiktas derinti Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijai, Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos. Minėtos institucijos Nutarimo projektą suderino be pastabų.

Nutarimo projektą rengė Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos Žemės ir nekilnojamojo turto politikos departamento (direktorė Aura Šalugienė, tel. 8 697 65767, el. p. Aura.Salugiene@zum.lt) Žemės tvarkymo politikos skyriaus (vedėja Inga Puzienė, tel. (8 5) 239 1357, el. p. Inga.Puziene@zum.lt) vyriausioji specialistė Audronė Liaudanskaitė, tel. 8 687 60 292, el. p. Audrone.Liaudanskaite@zum.lt.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės peticijų komisija 2021 m. gruodžio 2 d. posėdyje taip pat pateikė pasiūlymą Žemės ūkio ministerijai įvertinti, ar reikia tobulinti esamą teisinį reglamentavimą, siekiant parduoti idealiąją valstybinės žemės sklypo dalį.

Įvertinę pateiktą pasiūlymą informuojame, kad Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau – Taisyklės), nustatytas pakankamas teisinis reguliavimas, sudarantis įgyvendinamas sąlygas pasinaudoti Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punktu suteikta teise asmenims pirkti valstybinės žemės sklypą ar jo dalį be aukciono, kai jis yra

užstatytas fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais, todėl nėra pagrindo keisti Taisyklėse nustatytos tvarkos.

Atkreiptinas dėmesys, kad teisės doktrinoje ir teismų praktikoje bendrosios dalinės nuosavybės teisės dalys dažnai vadinamos idealiosiomis dalimis. Dalys bendrosios dalinės nuosavybės teisėje nenusako, kokia daikto dalis kam priklauso ir apibūdinamos tik matematine išraiška, pavyzdžiui,  $1/2$ ,  $1/4$ . Tačiau valstybinės žemės perleidimo teisinius santykius reglamentuojančiuose teisės aktuose sąvoka „idealioji dalis“ nėra apibrėžta.

Pažymėtina, kad teisė be aukciono pirkti tam tikro dydžio kitos paskirties valstybinės žemės sklypą siejama su asmens nuosavybės teise valdomais statiniais, esančiais pageidaujamame pirkti valstybinės žemės sklype, t. y. be aukciono gali būti parduodamas tik tokio dydžio valstybinės žemės sklypas (jo dalis), koks būtinas jame esantiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

Įsigyjant prie statinių naudojamus valstybinės žemės sklypus, bendrosios dalinės nuosavybės teise taikoma Taisyklių 7 punkto 2 dalis, kurioje nustatyta, kad kiekvieno gyvenamojo namo ar kito statinio arba įrenginio bendraturčio perkama žemės sklypo dalis bendrojoje nuosavybėje nustatoma atsižvelgiant į kiekvienam bendraturčiui priklausančią gyvenamojo namo ar kito statinio arba įrenginio dalį, į kurią neįskaitomos gyvenamojo namo ar kito statinio (pagrindinio daikto) priklausinių bendraturčių nuosavybės teise turimos dalys.

Kitaip parduodamo žemės sklypo dalių dydis nustatomas tais atvejais, kai pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams, Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), eksploatuoti suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas. Tokiais atvejais Taisyklių 8 punkto nuostatos reglamentuoja, kad kiekvieno statinio ar įrenginio savininkui, o jeigu statinys ar įrenginys priklauso keliems asmenims, – statinio ar įrenginio bendraturčiams parduodama žemės sklypo dalis, reikalinga šiam atskiram statiniui ar įrenginiui (pagrindiniam daiktui) su priklausiniais (jeigu jų yra) eksploatuoti. Parduodamų žemės sklypo dalių dydis nustatomas pagal 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“, nustatyta tvarka parengtą parduodamo žemės sklypo planą su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženklių koordinatėmis valstybinėje koordinacinių sistemoje (toliau – žemės sklypo planas), kuriame turi būti išskirtos kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir nustatytas šių dalių plotas.

Valstybinės žemės sklype išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingą atskirą žemės sklypo dalį, turi būti siekiama, kad ši dalis būtų taisyklingos formos, vientisa, kad kiekvieno statinio ar įrenginio savininkui (bendraturčiui) būtų patogiu naudotis žemės sklypu, ir tokio ploto, kad būtų užtikrinamas kiekvieno statinio ar įrenginio ir jų priklausinių tinkamas naudojimas pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Jeigu žemės sklype, be kiekvienam statiniui ar įrenginiui išskirtos atskiros žemės sklypo dalies, išskiriamas ir bendras visiems (ar keliems) žemės sklype esantiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingas žemės plotas (plotai) – bendro naudojimo plotas: kiemas, automobilių stovėjimo vieta, žalia veja, žaidimų aikštelė ir kita, šis bendro naudojimo plotas paskirstomas proporcingai kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui, kuriam išskirtas bendro naudojimo plotas, išskirtos atskiros žemės sklypo dalies plotui ir parduodamas statinių ar įrenginių, kuriems išskirtas šis bendro naudojimo plotas, savininkams, o jeigu statiniai ar įrenginiai priklauso keliems asmenims, – šių statinių ar įrenginių bendraturčiams. Žemės sklype esantis bendro naudojimo plotas (plotai) išskiriamas tik tiems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ir įrenginiams, kuriems eksploatuoti pagal tiesioginę paskirtį bendro naudojimo ploto reikia.

Valstybinės žemės sklype išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingą žemės sklypo dalį, turi būti užtikrinamas patekimas (privažiavimas) nuo įvažiavimo į žemės sklypą į kiekvienam statiniui ar įrenginiui su

priklausiniais eksploatuoti išskirtą atskirą žemės sklypo dalį. Žemės sklypo plane nurodyta žemės sklypo dalis nuo įvažiavimo į žemės sklypą iki kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti išskirtos atskiros žemės sklypo dalies laikoma visiems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams reikalingu bendro naudojimo plotu. Jis paskirstomas proporcingai kiekvienam statiniui ar įrenginiui išskirtos atskiros žemės sklypo dalies plotui ir parduodamas šių statinių ar įrenginių savininkams, o jeigu statiniai ar įrenginiai priklauso keliems asmenims, – šių statinių ar įrenginių bendraturčiams.

Taigi kiekvieno savarankiškai funkcionuojančio statinio ar įrenginio savininkui parduodamos žemės sklypo dalies dydis nustatomas taikant Taisyklių 8 punktą pagal atskirai kiekvienam statiniui ar įrenginiui (pagrindiniam daiktui) su priklausiniais (jeigu jų yra) reikalingą eksploatuoti žemės sklypo dydį, taip pat įvertinus ir bendro naudojimo plotą, o ne pagal šių objektų ploto proporcingumo principą, nurodytą Taisyklių 7 punkte. Jeigu būtų taikomas Taisyklių 7 punktas, neįpareigojantis išskirti kiekvienam atskiram ir funkciniu požiūriu skirtingam nekilnojamojo turto objektui eksploatuoti reikalingų dalių, ateityje eksploatuojant statinius nebūtų išvengta ginčų dėl naudojimosi žemės sklypu tvarkos. O žemės sklypo planas su išskirtomis dalimis savarankiškai funkcionuojančių statinių eksploatavimui rengiamas siekiant parduoti atitinkamas žemės sklypo dalis.

**PRIDEDAMA:**

1. Nutarimo projektas, 1 lapas.
2. Nutarimo derinimo pažyma, 3 lapai.
3. Suinteresuotų institucijų išvados, 3 lapai.
4. L. Ragauskio pasiūlymas, 2 lapai.

Ministras

Kęstutis Navickas