



LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriams
Augustinui Normantui
Mildai Vainiutei
Gedimino pr. 56
01110 Vilnius

2020-09-09 Nr. 3IN-786 (8.1 E)
Į 2020-08-12 Nr. 4D-2019/1-1545/3D-2170

DĖL REKOMENDACIJŲ

Gavome Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių Augustino Normanto ir Mildos Vainiutės 2020 m. rugpjūčio 10 d. pažymą Nr. 4D-2019/1-1545 „Dėl skundo prieš Alytaus rajono savivaldybės administraciją ir Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos“ (toliau – Pažyma).

Įgyvendindami Pažymos 45.2.1 ir 45.2.2 papunkčiuose nurodytas rekomendacijas, informuojame, kad Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo (toliau – Sodininkų bendrijų įstatymas) 2 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad mėgėjų sodo teritorija – savivaldybės ar jos dalies bendrojo plano sprendiniuose pažymėta, išskyrus atvejus, kol savivaldybės ar jos dalies bendrasis planas nėra parengtas, teisės aktu mėgėjų sodininkystei skirta teritorija, suformuota pagal žemės valdos projektą ar teritorijų planavimo dokumentą ir suskirstyta į sodininkų ir kitų asmenų nuosavybės ar kitomis teisėmis valdomus sodo sklypus ir bendrojo naudojimo žemę (rekreacijai ir kitoms reikmėms).

Taip pat Sodininkų bendrijų įstatymo 6 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad mėgėjų sodo teritorijoje esančią bendrojo naudojimo žemę sodininkų bendrijos gali nuomoti ar išsipirkti iš valstybės. Be to, minėto įstatymo 15 straipsnio 1 dalies 15 punkte įtvirtinta sodininkų bendrijos narių susirinkimo išimtinė teisė spręsti mėgėjiško sodo teritorijos kraštovaizdžio tvarkymo ir priežiūros, užstatymo ir kitus teritorijų planavimo, infrastruktūros plėtros ir bendrijos bendro naudojimo turto naudojimo, tvarkymo ir pardavimo klausimus. Taigi, dėl visų su sodininkų bendrijos ar jos narių nuosavybe susijusių klausimų turi būti priimamas sodininkų bendrijos narių susirinkimo sprendimas, kurio priėmimo tvarka detaliai reglamentuojama Sodininkų bendrijų įstatymo 16 straipsnyje.



Pažymėtina, kad jei sodininkų bendrija pageidauja įsigyti sodininkų bendrijų teritorijose esančių kelių užimtus žemės sklypus, minėti žemės sklypai turi būti suprojektuoti teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose, taip pat turi būti atliekami minėtų žemės sklypų kadastriniai matavimai bei žemės sklypai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ir Nekilnojamojo turto kadastrė. Už išvardytus darbus turėtų apmokėti suinteresuotas asmuo (užsakovas), t. y. pati sodininkų bendrija.

Pažymėtina, kad sodo žemės sklypų privatizavimo metu žemės sklypai buvo suformuoti ir privatizuojami pagal sodo teritorijos išplanavimo projektus (generalinius planus). Sodo bendrijos išplanavimo projektas teisės aktuose pirmiausia buvo paminėtas Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo, priimto 1991 m. liepos 25 d. (redakcija, galiojusi iki 1997 m. liepos 23 d.), 9 straipsnio 6 dalyje, kurioje nurodyta, kad sodininkų bendrijų nariams ir asmenims, norintiems steigti sodus, parduodamas žemės sklypas nustatomas pagal sodo išplanavimo projektą, bet ne didesnis kaip 0,12 ha.

Sodo teritorijos išplanavimo projektai (generaliniai planai) vėliau taip pat buvo minimi Sodininkų bendrijų narių sodų sklypų pardavimo tvarkos metodiniuose nurodymuose, patvirtintuose 1992 m. kovo 20 d. žemės ūkio ministro pirmojo pavaduotojo (toliau – Metodika). Pagal minėtos Metodikos nurodymus vyko žemės sklypų, esančių sodininkų bendrijose, privatizavimas. Metodikos 6 punkte nurodyta, kad sodininkų bendrijos valdyba, surinkusi prašymus sodų sklypams pirkti, turėjo atlikti sodų sklypų ribų patikslinimą natūroje ir parengti kiekvieno sodo sklypo planą M 1:500 (Metodikos 1 priedas). Sodų sklypų planus protokolu turėjo tvirtinti sodininkų bendrijos valdyba, o kiekvieno sodo sklypo planą pasirašyti sodo sklypo savininkas ir tvirtinti sodininkų bendrijos pirmininkas parašu ir antspaudu. Taigi, sodininkų bendrijos valdyba rengdama, o sodininkų bendrijos valdybos pirmininkas tvirtindamas atskirų sodo žemės sklypų planus privalėjo užtikrinti, kad šie planai atitiktų sodo teritorijos išplanavimo projektą (generalinį planą). Sodininkų bendrijų nariai sudarė žemės pirkimo–pardavimo patvirtintose teritorijos ribose sutartis pagal sodo sklypo planus (schemas).

Metodikos 6 punkte nurodyta, kad sklypo plane nurodomi: sodo namelis, ūkinis pastatas, sklypo kraštinių ilgiai ir plotas. Patikslintos sklypo ribos natūroje turi būti pažymėtos kuoliukais, o plane – nurodyti sklypo ribų atstumai nuo sodo namelio. Taip pat minėtame punkte nurodyta, kad ginčytinos sklypo ribos atstatomos pagal sodo išplanavimo projektą, taigi, sodo sklypo planai (schemas) buvo rengiami pagal sodo išplanavimo projektus. Be to, Metodikos 4 punkte nurodyta, kad minėtieji sodo sklypo planai (schemas) galėjo būti koreguojami, jeigu prie sodo sklypo ribų buvo priskiriami greta sklypų (bendrijos sodo ribose) esantys bendro naudojimo žemės plotai (pvz., pievos, miškeliai, krūmai) bei vandens telkiniai (kūdros), jeigu jais naudojosi sodo sklypo savininkas, tačiau patikslintas sodo sklypo plotas neturėjo viršyti 0,12 ha ploto. Sodininkų bendrijų nariai sudarė žemės pirkimo–pardavimo sutartis pagal sodo sklypo patvirtintose teritorijos ribose planus. Metodikos 9 punkte nurodyta, kad *patikslinus sodo bendrijos žemės paskirstymą, sodininkų bendrijos valdyba turi patikslinti viso sodo išplanavimo projektą ir jo eksplikacijoje turi būti nurodyti visi parduodami bei parodytas bendro naudojimo žemės plotas (atskirai parodant pravažiavimų, miškų, vandens telkinių bei kitos žemės plotus).*

Taigi sodo žemės sklypų konfigūracija ir ribos (šiuo atveju taip pat ir sodininkų bendrijoje „...“ esančių žemės sklypų, besiribojančių su Pažymoje nurodyta gatve) galėjo kisti tik iki sodo bendrijos teritorijoje esančių žemės sklypų privatizavimo, tačiau šiuo atveju minėti pakitimai, vadovaujantis Metodikos 9 punkto nuostatomis, *turėjo atsispindėti patikslintame sodo išplanavimo projekte (generaliniame plane).*

Pažymėtina, kad mėgėjų sodų teritorijų išplanavimo projektai (generaliniai planai) – vieninteliai šių projektų rengimo metu buvę sodo teritorijos suplanavimo sprendinius nusakantys dokumentai, todėl jie prilygintini teritorijų planavimo dokumentams. Taip pat informuojame, kad privatizuojant sodo žemės sklypus visada buvo privaloma vadovautis mėgėjų sodų teritorijų išplanavimo projektais (generaliniais planais). Be to, kadangi minėtieji planai – vieninteliai šių projektų rengimo metu buvę sodo teritorijos suplanavimo sprendinius nusakantys dokumentai, jais privaloma vadovautis atliekant sodo žemės sklypų kadastrinius matavimus.

~~Dėl galimybės keisti sodininkų bendrijoje (taip pat ir pažymoje minimoje sodininkų bendrijoje „...“) žemės sklypų ribas atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus, informuojame, kad Žemės sklypų kadastrinių matavimų atlikimo tvarką reglamentuoja Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (toliau – Nuostatai), bei 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 patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės).~~

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 21 straipsnio 3 dalies nuostatomis, *vietovėje paženklintos privačios žemės, miško sklypų ribos vėliau atliekant kadastrinius matavimus nekeičiamos*, o už nustatytą žemės, miško sklypo ploto skirtumą, neviršijantį Vyriausybės nustatyto leistino matavimo tikslumo, valstybei arba privačios žemės savininkui nekompensuojama. Tuo atveju, jeigu atlikus žemės, miško sklypo kadastrinius matavimus nustatoma, kad žemės, miško sklypo ploto skirtumas viršija leistiną matavimo tikslumą ir išmatuoto žemės, miško sklypo plotas yra mažesnis, šio žemės, miško sklypo savininkui kompensuojama pinigais Vyriausybės nustatyta tvarka.

Taip pat vadovaujantis Nuostatų 21 punkto nuostatomis, žemės sklypo ribos tarp ribų posūkio taškų, įskaitant tas, kurios ribojasi su natūraliais kontūrais, turi sudaryti vieną uždara kontūrą, pagal kurio ribų posūkio taškų koordinatas apskaičiuojamas žemės sklypo plotas. Žemės sklypo plotas, apskaičiuotas nustačius nekilnojamojo daikto kadastro duomenis, atliekant kadastrinius matavimus tomis pačiomis ribomis naudojant tikslesnes nei ankstesnių matavimų priemones, gali skirtis nuo Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo ploto arba teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte suprojektuoto, bet neįregistruoto Nekilnojamojo turto registre žemės sklypo ploto ne daugiau kaip maksimali leistina (ribinė) ploto paklaida, nurodyta Nuostatų 1 priede. Tais atvejais, kai atlikus kadastrinius matavimus nustatoma, kad žemės sklypo ploto skirtumas didesnis, nei nustatytas šių Nuostatų 1 priede, ir (arba) žemės sklypo ribos (konfigūracija) neatitinka teritorijų

planavimo dokumente ar žemės valdos projekte suprojektuoto žemės sklypo ribų (konfigūracijos), vykdytojas apie tai raštu informuoja užsakovą ir Nacionalinės žemės tarnybos teritorinį padalinį pagal žemės sklypo buvimo vietą (toliau – Žemėtvarkos skyrius). Vykdytojas Žemėtvarkos skyriui turi pateikti situacijos brėžinį ir nurodyti teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte suprojektuotas ir faktiškai naudojamas šio žemės sklypo ribas. Išvardytus dokumentus vykdytojas Žemėtvarkos skyriui pateikia elektroninėmis ryšio priemonėmis per Lietuvos erdvinės informacijos portalą, per 30 dienų išnagrinėjęs paženklintojo ir su juo besiribojančių žemės sklypų suformavimo dokumentus ir kitą kartografinę medžiagą, nustato žemės sklypo ploto ir (arba) žemės sklypo ribų (konfigūracijos) skirtumo priežastis ir surašo išvadą dėl žemės sklypo ribų patikslinimo vietovėje ir (arba) žemės sklypo ribų, ploto patikslinimo teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte būtinumo.

Be to, Taisyklių 6 punkte nurodyta, kad žemės sklypų kadastriniai matavimai atliekami pagal teritorijų planavimo dokumentus – detaliuosius ar specialiuosius planus, žemės valdos projektus, institucijų, atsakingų už žemės sklypų formavimo valstybinėje žemėje organizavimą, patvirtintus žemės planus.

Taigi, vadovaujantis išdėstytomis teisės aktų nuostatomis, darytina išvada, kad atliekant sodininkų bendrijose esančių žemės sklypų (šiuo atveju taip pat ir sodininkų bendrijoje „“ esančių žemės sklypų) kadastrinius matavimus *privaloma vadovautis* sodo teritorijos išplanavimo projekte (generaliniame plane) arba teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte nurodytais sprendimais ir užtikrinti, kad *anksčiau nustatytos žemės sklypo ribos vietovėje nebūtų keičiamos*.

Sodo teritorijos išplanavimo projektai (generaliniai planai) šiuo metu neberengiami, o sodo teritorijos išplanavimo projektų (generalinių planų) tikslinimo teisės aktai taip pat nereglamentuoja. Informuojame, kad pageidaujant tikslinti sodo bendrijos teritorijoje esančių sodo žemės sklypų ribas, vadovaujantis Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis¹, turi būti rengiamas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas, o sprendimą dėl sodo žemės sklypo ribų ir (ar) ploto patikslinimo teritorijų planavimo dokumente (šiuo atveju sodo teritorijos išplanavimo projekte (generaliniame plane), rengiant žemės valdos projektą ar teritorijų planavimo dokumentą) būtinumo priima Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorinis skyrius.

Pagarbiai

Viceministras

Petras Narkevičius

Alina Šileikienė, tel. (8 5) 210 0523, el. p. alina.sileikiene@zum.lt

¹ Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymas Nr. 3D-452/D1-513