



## LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriui  
Augustinui Normantui

2019-11-22 Nr. 35N-950 (8.1)  
I 2019-10-21 Nr. 4D-2019/1-336/3D-2558

### DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIAUS PAŽYMOŠ REKOMENDACIJOS VYKDYMO

Žemės ūkio ministerija išnagrinėjo Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus 2019 m. spalio 21 d. pažymoje Nr. 4D-2019/1-336 „Dėl skundo prieš Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos“ (toliau – Pažyma) 26.1 papunktyje nurodytą rekomendaciją ir teikia išvadą.

Pažymėtina, kad naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimą ir nuomą reglamentuoja Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau – Taisyklės). Vadovaujantis Taisyklių 7 punktu, jeigu gyvenamasis namas ar kitos paskirties statinys arba įrenginys (statiniai arba įrenginiai), įregistruotas Nekilnojamojo turto registre atskiru objektu (pagrindiniu daiktu), kuriam eksploatuoti suformuojamas atskiras žemės sklypas, bendrosios dalinės nuosavybės teise priklauso keliems asmenims (bendraturčiams), žemės sklypas gyvenamojo namo ar kito statinio arba įrenginio bendraturčiams parduodamas bendrosios dalinės nuosavybės teise. Tokiu atveju mokėjimo suma bendraturčiams paskirstoma proporcingai kiekvieno jų perkamai žemės sklypo daliai.

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.

Taisyklių 8 punkte nurodyta, kad 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, 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“ (toliau – Nuostatai), nustatyta tvarka parengtą parduodamo žemės sklypo planą su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženklių koordinatėmis valstybinėje koordinacių 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 patogu naudotis žemės sklypu, ir tokio ploto, kad būtų užtikrinamas kiekvieno statinio ar įrenginio ir jų priklausinių tinkamas naudojimas pagal Nekilnojamojo turto kadastre 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.

Kai savarankiškai funkcionuojantis statinys ar įrenginys priklauso keliems asmenims (bendraturčiams), pagal šio punkto nuostatas žemės sklypo plane išskirta šiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalinga žemės sklypo dalis (išskirta atskira šiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti

reikalinga dalis ir bendro naudojimo ploto dalis, jeigu tokia dalis šiam statiniui išskirta) parduodama statinio ar įrenginio bendraturčiams, kiekvieno bendraturčio dalies dydį nustatant pagal Taisyklių 7 punktą.

Remiantis pirmiau išdėstytomis teisės aktų nuostatomis, 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, išnuomojamų žemės sklypo dalių dydis nustatomas pagal žemės sklypo planą Taisyklių 8 punkte nustatyta tvarka, t. y. pagal Nuostatais nustatyta tvarka parengtą parduodamo žemės sklypo planą, kuriame turi būti išskirtos kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir nustatytas šių dalių plotas. Vadovaujantis Taisyklių 12.4 papunkčiu, šį planą pagal žemės sklypo buvimo vietą Nacionalinės žemės tarnybos teritoriniam padaliniiui pateikia asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę pirkti naudojamus žemės sklypus.

Minėtos Taisyklių nuostatos analogiškai taikomos ir asmenims, pageidaujantiems ir turintiems teisę išsinuomoti savo naudojamus žemės sklypus be aukciono. Taigi tiek parduodamo, tiek nuomojamo žemės sklypo dalys nustatomos vadovaujantis Taisyklių 7 punkto nuostatomis pagal proporcingumo principą, t. y. žemės sklypo dalis apskaičiuojama proporcingai turimai gyvenamojo namo ar kito statinio (pagrindinio daikto) daliai.

Norime pabrėžti, kad Nuostatų 20 punkte nurodyta, jog Žemės sklypas negali būti suformuotas taip, kad žemės sklypo riba kirstų statinį, kuris yra suformuotas kaip vienas atskiras nekilnojamas daiktas, išskyrus inžinerinius statinius (inžinerinius tinklus, susisiekiimo komunikacijas ir panašiai), taip pat tuos atvejus, kai žemės sklypas formuojamas statinio, suformuoto kaip atskiras nekilnojamas daiktas, daliai eksploatuoti, jeigu kitai šio statinio daliai eksploatuoti reikalingas žemės sklypas suformuotas iki Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo įstatymo įsigaliojimo dienos (2004 m. vasario 21 d.).

Pažymėtina, kad Pažymoje nurodytas atvejis, kai pastato dalis ir (ar) patalpa ar jos dalis patenka į skirtingų žemės sklypų teritorijas, gali pasitaikyti senamiesčių teritorijose, kuriose galioja griežti paveldosaugos ir žemės sklypų formavimo reikalavimai nekilnojamojo turto objektams, įrašytiems į Kultūros paveldo objektų registrą, eksploatuoti. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. spalio 6 d. nutarimo Nr. 735 „Dėl žemės sklypų respublikinės ir vietinės reikšmės urbanistikos paminklų teritorijose“ 1.1 papunktyje nustatyta, jog gražinamų, skiriamų neatlygintinai, parduodamų ar nuomojamų sklypų ribas respublikinės reikšmės urbanistikos paminklų (senamiesčių) ir vietinės reikšmės urbanistikos paminklų teritorijose nustato miestų (rajonų) valdybos, remdamosi parengtais ir aprobuotais senamiesčių ir vietinės reikšmės urbanistikos paminklų (ar kai kurių jų kvartalų) sklypų išplanavimo projektais. Šie projektai rengiami miestų (rajonų) savivaldybių lėšomis, laikantis Lietuvos Respublikos įstatymų, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimuose nustatytų normų ir atsižvelgiant į tyrimais pagrįstus istorinių valdų (posesijų) planus. Vilniaus senamiesčio regeneravimo koncepcija ir sklypų planas, patvirtintas Vilniaus miesto valdybos 1995 m. kovo 23 d. sprendimu Nr. 775V, kurį Vilniaus miesto valdyba 1996 m. rugpjūčio 29 d. sprendimu Nr. 1397V „Dėl detalaus planavimo projektų, įtrauktų į duomenų registrą tvirtinimo“ patvirtino kaip detalų planą. Tokiu būdu, vėliau vykdant Vilniaus senamiesčio teritorijos planavimą, minėtos koncepcijos

sprendiniai buvo privalomi. Pagal Teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 2 dalies nuostatas detalieji planai galioja neterminuotai arba tol, kol parengiami ir patvirtinami juos keičiantys to paties lygmens teritorijų planavimo dokumentai.

Mūsų nuomone, 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 papildyti Taisyklių nuostatas numatant atskirus atvejus (t. y. būtent senamiestyje), kaip turėtų būti skaičiuojamos žemės sklypų dalys, kai pastato dalis ir (ar) patalpa ar jos dalis patenka į skirtingų žemės sklypų teritorijas, t. y. žemės sklypo riba kerta statinį, nors, vadovaujantis Nuostatais, taip negalėtų būti formuojamas žemės sklypas, netikslinga.

Pagarbiai

Viceministras



Petras Narkevičius