



LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Seimo
kontrolieriui /

2017-06-23

Nr. 3IN-978 (8.1)

I

Nr.

Kopija

DĖL REKOMENDACIJŲ VYKDYMO

Pagal kompetenciją išnagrinėjome Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus pažymos Nr. 1 „Dėl uždarnosios akcinės bendrovės skundo prieš Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos ir valstybės įmonę Valstybės žemės fondas“ 49.2.1, 49.2.2 ir 49.2.3 papunkčiuose nurodytas rekomendacijas.

Atsakydami į 49.2.1 ir 49.2.2 papunkčiuose nurodytas rekomendacijas, pirmiausia pažymime, kad Žemės įstatymo (toliau – Įstatymas) 2 straipsnio 4 dalyje numatyta, jog specialiosios žemės naudojimo sąlygos, kaip specifinė iš žemės teisinių santykių kylanti teisinė kategorija, įstatymų leidėjo yra apibrėžtos – įstatymais ar Vyriausybės nutarimais nustatyti ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai, priklausantys nuo geografinės padėties, gretimybių, pagrindinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypo naudojimo būdo ir jame vykdomos konkrečios veiklos, žemės sklype esančių statinių, aplinkos apsaugos ir visuomenės sveikatos saugos poreikių.

Įstatymo 22 straipsnio 1 dalyje numatyta, kad specialiąsias žemės naudojimo sąlygas nustato šis Įstatymas, kiti įstatymai ir Vyriausybės nutarimai. Pagal to paties straipsnio 3 ir 4 dalis specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo tvarką nustato Vyriausybė. Rengiant teritorijų planavimo dokumentus, žemės valdos projektus, statybų ar kitokios veiklos projektus, turi būti laikomasi nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.

Taigi, pagal Įstatymo nuostatas konkrečiam žemės sklypui specialiąsias žemės naudojimo sąlygas gali nustatyti įstatymai ir Vyriausybės nutarimai. Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (toliau – Naudojimo sąlygos), VI skyrius (18–22 punktai) reglamentuoja elektros linijų apsaugos zonas, tačiau nereglamentuoja apsaugos zonų aplink transformatorines pastotes. Šiuo atveju svarbu pažymėti ir tai, kad Naudojimo sąlygų 2.1 ir 2.2 papunkčiai numato tam tikrus atvejus, kada privalo būti nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos. Tačiau, kaip iš esmės pažymėjo Vyriausiojo administracinio teismo teisėjų kolegija administracinėje byloje Nr. A502-1748/2014, minėtos nuostatos reguliuoja tik joje nurodytus atvejus, tačiau ja nėra paneigiama Įstatymo 22 straipsnyje numatyta bendra teisė ir pareiga rengiant naujus teritorijų planavimo dokumentus ar jų patikslinimus (pakeitimus), šiais dokumentais nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, numatytas įstatymuose ir (ar) Vyriausybės nutarimuose (Įstatymo 22 str. 1 d.) (2014 m. gegužės 27 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A502-1748/2014). Kitaip tariant, minėtos Vyriausybės nutarimo nuostatos neužkerta galimybes nustatyti Naudojimo sąlygose numatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų rengiant teritorijų planavimo ar žemės valdos projektus kitais, nei aptartuose Naudojimo sąlygų punktuose numatytais atvejais.

Energetikos objektų apsaugai ir eksploatavimui užtikrinti apsaugos zonos nustatomos vadovaujantis Energetikos įstatymo 18 straipsnio 3 dalimi. Pagal to paties įstatymo 2 straipsnio 10 dalies nuostatas, energetikos objektai – elektrinės ir katilinės, elektros tinklai ir jų technologiniai priklausiniai ir kt.

Pagal Elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 5 dalį, apsaugos zonų atstumus, jose galiojančias specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, apsaugos zonose ribojamus darbus ir veiksmus, mažiausius leistinus atstumus nuo elektros energetikos objektų iki statinių, žemės ir vandens paviršiaus nustato Vyriausybės įgaliotos institucijos patvirtintos elektros energetikos objektų apsaugos taisyklės ir kiti teisės aktai. Naudojimo sąlygų 22 punkto antrojoje pastraipoje nustatyta, kad vykdant bet kokią kitą ūkinę veiklą elektros tinklų apsaugos zonose, būtina laikytis Energetikos ministerijos patvirtintų Elektros tinklų apsaugos taisyklių.

Elektros tinklų apsaugos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. 1-93 „Dėl Elektros tinklų apsaugos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Elektros tinklų apsaugos taisyklės), 6.7 papunktyje nustatyta, kad elektros linijų apsaugos zonos nustatomos aplink transformatorines ir skirstomuosius punktus – žemės plotai ir oro erdvė apriboti vertikaliomis plokštumomis, esančiomis nuo jų 10 metrų atstumu.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, darytina išvada, kad aplink transformatorines apsaugos zonos nustatomos vadovaujantis Energetikos ir Elektros energetikos įstatymais, o apsaugos zonoje esančios ūkinės veiklos apibojimai (jų atstumai) – Elektros tinklų apsaugos taisyklėmis.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių

patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės), nustato žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų (toliau – Projektas) rengimo, finansavimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo tvarką.

Pagal Taisyklių 16 punktą, Projektų rengimo, viešinimo ir derinimo procedūrų, Projektų sprendinių atitikties teisės aktų reikalavimams valstybinę priežiūrą atlieka Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos struktūrinis padalinys, atsakingas už valstybinę žemėtvarkos planavimo dokumentų priežiūrą (toliau – Nacionalinės žemės tarnybos struktūrinis padalinys, atsakingas už priežiūrą).

Pagal Taisyklių 65 punktą suderintą Projektą organizatorius teikia tikrinti Nacionalinės žemės tarnybos struktūriniam padaliniui, atsakingam už priežiūrą, kuris ne vėliau kaip per 10 darbo dienų patikrina Projekto rengimo, viešinimo ir derinimo procedūrų bei Projekto sprendinių atitiktį teisės aktų reikalavimams ir priima išvadą dėl tikslingumo Projektą tvirtinti arba netvirtinti.

Pagal Taisyklių 53 punkto nuostatas, sprendinių brėžinyje ar jo prieduose nurodomi pertvarkomos teritorijos žemės sklypų ir gretimų žemės sklypų kadastro numeriai, žemės sklypų plotai, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės sklypo naudojimo būdas (-ai) iki žemės sklypo pertvarkymo ir po jo, žemės naudmenų eksplikacija iki žemės sklypo pertvarkymo ir po jo, specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, esami ir (ar) siūlomi servitutai, jų plotai ir pagal Projektą naujai formuojamos teritorijos žemės sklypų ir gretimų žemės sklypų kadastro numeriai, žemės sklypų plotai, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės sklypo naudojimo būdas (-ai), formuojamo žemės sklypo žemės naudmenų eksplikacija, specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, esami ir (ar) siūlomi servitutai.

Taigi, Nacionalinės žemės tarnybos struktūrinis padalinys, atsakingas už priežiūrą be Projekto rengimo, viešinimo ir derinimo procedūrų, taip pat turi patikrinti Projekto sprendinių atitiktį teisės aktų reikalavimams. Žemės sklypo, esančio [redacted], Projekto sprendinių brėžinyje transformatorinė yra pažymėta, nors, kaip iš brėžinio matyti, kitų duomenų apie ją, pvz., numerio, apsaugos zonos ir kt. pažymėta nėra. Atsižvelgdami į tai, manome, kad Nacionalinės žemės tarnybos struktūrinis padalinys, atsakingas už priežiūrą, tikrindamas Projektą, turėjo vadovautis Energetikos ir Elektros energetikos įstatymų nuostatomis ir atkreipti dėmesį bei išsiaiškinti, ar žemės sklype, esančiame [redacted], aplink transformatorinę reikalinga nustatyti elektros linijų apsaugos zoną, ir tik nustatydamas, kad žemės sklype esančiai transformatorinei elektros linijų apsaugos zona nėra reikalinga, priimti teigiamą patikrinimo išvadą dėl tikslingumo tvirtinti Projektą. Taip pat manome, kad tokia situacija susidarė dėl to, kad Naudojimosi sąlygose nėra reglamentuota Elektros tinklų apsaugos taisyklėse nustatytų ūkinės veiklos apribojimų dėl transformatorinių.

Atsakydami į Pažymos 49.2.3 papunktyje nurodytą rekomendaciją dėl žemės sklypo (kadastro [redacted]), kadastro duomenų bylos parengimo, pažymime, kad žemės sklypo kadastro duomenų nustatymą, jų įrašymą į nekilnojamojo turto kadastrą reglamentuoja Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas. Šio įstatymo nuostatas detalizuoja Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (toliau – Kadastro nuostatai), ir Nekilnojamojo turto objektų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės, patvirtintos žemės ūkio

ministro 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 522 (toliau – Kadastrinių matavimų taisyklės). Pažymėtina, kad nurodytuose teisės aktuose nenumatyta, kad žemės sklypui taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos galėtų būti nustatomos atliekant žemės sklypų kadastrinius matavimus, t. y. šių sąlygų nenustačius teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte.

Įstatymo 22 straipsnio 5 dalyje įtvirtinta, kad konkrečiam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos įrašomos į Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą, registruojant suformuotus naujus (teritorijose, kuriose iki teritorijų planavimo dokumentų ar žemės valdos projektų patvirtinimo nebuvo suformuoti žemės sklypai) žemės sklypus pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus. Be to, Naudojimo sąlygų 2.2 papunktyje taip pat nustatyta, kad tvirtinant bendruosius, specialiuosius, detaliuosius planus, kartu turi būti nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai, taip pat valstybinių parkų planavimo schemose nustatytų kraštovaizdžio tvarkymo zonų reglamentai kiekvienam įsigyjamam privatinėn nuosavybėn, suteikiamam naudotis ar išsinuomojamam žemės sklypui.

Vertindami tai, manome, kad specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas yra teritorijų planavimo, o ne kadastrinių matavimų proceso dalis. Žemės sklypo kadastriniai matavimai atliekami vadovaujantis teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto (Kadastrinių matavimų taisyklių 11 punktą) sprendiniais. Nagrinėjamu atveju žemės sklypo (kadastrą Nr. ~~2101/0001/0001~~) kadastriniai matavimai turėjo būti atliekami remiantis Projekto M1:500 sprendinių brėžiniu, patvirtintu Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus ~~2009 m. rugpjūčio 14 d. įsakymu Nr. M1-98~~ kuriuo suformuotas naujas žemės sklypas. Pertvarkymo projekte apie transformatorinę (pažymėtą TP) elektros linijų apsaugos zona nenustatyta.

Kadastrą nuostatų 65 punkte nurodyta, kad Nacionalinės žemės tarnybos struktūrinis padalinys žemės sklypo kadastrą duomenų bylą tikrina vadovaudamasis Nacionalinės žemės tarnybos vadovo patvirtintomis taisyklėmis, t. y. Nekilnojamojo daikto kadastrą duomenų bylos tikrinimo taisyklėmis, patvirtintomis Nacionalinės žemės tarnybos generalinio direktoriaus 2009 m. rugsėjo 3 d. įsakymu Nr. 1P-98 „Dėl nekilnojamojo daikto kadastrą duomenų bylos tikrinimo taisyklių patvirtinimo“. Minėtose taisyklėse įtvirtinta pareiga Nacionalinės žemės tarnybos struktūriniam padaliniui užtikrinti, kad nustatyti žemės sklypo kadastrą duomenys, nurodyti žemės sklypo kadastrą duomenų byloje, atitiktų teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto, kuriuo suformuotas žemės sklypas, sprendinius. Pažymėtina, kad nei Kadastrą nuostatuose, nei minėtose taisyklėse nenustatyta pareiga Nacionalinės žemės tarnybos struktūriniam padaliniui atliekant žemės sklypo kadastrą duomenų bylos tikrinimą papildomai vertinti ir teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte, kuriuo suformuotas žemės sklypas, nurodytų ar nenurodytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų pagrįstumą.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, manome, kad žemės sklypo (kadastrą Nr. ~~2101/0001/0001~~) kadastrą duomenų byla, nenustačius aplink transformatorinę elektros tinklų apsaugos zonos, parengta, suderinta ir patvirtinta, nepažeidžiant Kadastrą nuostatų ir Kadastrinių matavimų taisyklių reikalavimų.

Sprendžiant susidariusią situaciją ir siekiant žemės sklypui (kadastro Nr. _____) nustatyti bei į Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą įrašyti žemės sklypo formavimo metu taikytiną ir neįrašytą specialiąją žemės naudojimo sąlygą, paaiškiname, kad pasitaikančių tokių klaidų ištaisymo tvarka numatyta Įstatymo 22 straipsnio 8 ir 10 dalyse. Atkreipiame dėmesį, kad tokių klaidų, kaip netinkamas kadastro duomenų nustatymas nenurodant privalomų žemės sklypui taikytinų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, ištaisymas priskirtas Nacionalinės žemės tarnybos struktūrinio padalinio vadovui. Nurodyti žemės sklypo kadastro duomenys keičiami ir jų pakeitimai įrašomi į Nekilnojamojo turto kadastrą ir Nekilnojamojo turto registrą Kadastro nuostatų 54¹–54⁴ punktuose nustatyta tvarka.

Pagarbiai

Viceministras



Artūras Bogdanovas