

LIETUVOS SODININKŲ DRAUGIJA KAUNO SUSIVIENIJIMAS „SODAI“

Juridinių asmenų registras. Kodas 193130569. Savanorių per. 304 -2, LT -49453 Kaunas. Tel. (8 37) 313058
Atsiskaitomoji sąskaita Nr. LT 8773 0001 0002 2371 53 AB bankas „Swedbank“

2014 – 05 – 02 Nr. 159

*Gerb. Žemės Ūkio ministrui
Virgilijui Juknai.
Konferencijoje dalyvavusiems Seimo nariams
Artūriui Paulauskui,
Rokui Žilinskui,
Raimundui Paliukui,
Nagliui Puteikiui.*

LSD Kauno susivienijimo „Sodai“ 2014 balandžio 26 vykusios sodininkų bendrijų pirmininkų konferencijos **REZOLIUCIJA** dėl bendrijų žemėtvarkos planų tvarkymo ir registravimo.

Valstybės žemės fondo duomenimis net 99% sodininkų bendrijų nuomojamų bendrų žemės plotų nuomos sutarčių nėra tinkamai registruota Nekilnojamojo turto registre ir naudojama pažeidžiant Civilinio Kodekso reikalavimus. Nepavyko rasti nei vieno sodininkų bendrijos žemėtvarkos plano, kuris būtų pilnai sutvarkytas pagal Teritorijų planavimo teisės aktų reikalavimus, suformuotas kaip žemės sklypas ir įregistruotas ne tik Nekilnojamojo turto registre, bet ir Teritorijų planavimo dokumentų registre pagal LR Vyriausybės 1996 gegužės 24 d. nutarimo Nr. 617 nuostatas bei viešai paskelbtas.

VĮ „Registrų Centras“ skaitmeniniame žemėlapyje esantys preliminariais matavimais suformuotų sklypų duomenys nesutampa su projektiniais sprendiniais sodininkų bendrijų planavimo dokumentuose. Atlikus kadastrinius matavimus, esant šiandieninei praktikai, kai NŽT jų nederina su projektiniais sprendiniais sodininkų bendrijų žemėtvarkos planavimo dokumentuose, kadastro žemėlapyje registruojami duomenys dar labiau komplikuoja faktinę situaciją, toliau lieka tik informacinio pobūdžio ir gali būti naudojami tik abejotiniems sprendimams priimti sprendžiant ginčus. Tai patvirtina ir Registrų Centro raštu gauti išaiškinimai į konkrečius mūsų paklausimus.

Konflikcinėse situacijose, surašant žemės naudojimo patikros aktus, NŽT neįrašo kokių planavimo dokumentu vadovaujasi priimant sprendimą ar taikant administracinę nuobaudą. Tokia politika praktiškai užkerta galimybę ginti savo teises iki teisminės instancijos ir teismuose.

Žemės privatizacija sodininkų bendrijose pradėta neatsakingai, rajonų žemėtvarkos skyriai aplaidžiai derino teikiamus žemėtvarkos planus. Tuometinės institucijos, rengiant sodininkų bendrijų suvestinius (generalinius planus) privatizacijai, geodezininkams neįvardijo vieningos matavimo ir plano įforminimo metodikos, leido naudoti įvairias matavimo technikas ir ne visada korektiškus matavimo metodus, ne visada teikė likusius teisingus sąryšio taškų – poligonometrijos punktų koordinates, neturėdami ateities vizijų. Poligonometrijų punktai tuo metu (pradžioje) nebuvo inventorizuoti. Didžioji dalis šių punktų kelininkų ir komunikacijų klojimo metu buvo sunaikinta ir neatstatyta, nors jie (poligonometrijų punktai) turėjo būti saugomi Valstybės.

Paašikėjus problemoms, nesiimta reikiamų veiksmų organizuotam metodiškam klaidų taisymui. Mūsų siūlymai, apsvarstyti sodininkus konsultuojančių LGMS specialistų rekomendacijas dėl esamų matavimo klaidų ištaisymo metodikos, bei siūlymai tikslinti teritorijų planavimo nuostatus - lieka be atsako.

2002 metais pradėjus formuoti Registrų centrui kadastro žemėlapi, neinventorizavus, tinkamai nesutvarkius sodininkų bendrijų žemėtvarkos planų ir pagal tuometinius kadastro nuostatus atsakingai neperkėlus visų iš Valstybinio žemės kadastro bei Respublikinio inventorizavimo, projektavimo ir paslaugų biuro įregistruotų objektų duomenų, buvo pradėti stichiški pavienių sklypų kadastriniai matavimai, juos neatsakingai registruojant naujajame Nekilnojamojo turto registre. Nors Sodininkų Bendrijų įstatymo 15 str. 15 punktą suteikia bendrijai išimtinę teisę spręsti savo nuomojamos teritorijos planavimo ir projektavimo klausimus, dėl nesuvokiamų priežasčių NŽT Kadastrinių matavimų taisyklėse eliminavo sodininkų bendrijos atstovo dalyvavimą ir net teisę derinti kadastrinių matavimų duomenis prieš jų registraciją. NŽT specialistai neatsakingai, vienašališkai derina matininkų daromus planavimo dokumentų iškraipymus, leido ir leidžia juos registruoti be bendrijos generalinio plano koregavimo.

Sodininkų bendrijoms brukamas ydingas tikslinamųjų kadastrinių matavimų procesas neišsprendžia nei esamų problemų, nei prasmingas perspektyvinių požiūriu. Matomai, yra tikslas matavimų, permatavimų procesą tęsti begaliniai. Kadastriniai matavimai tai procesas kai teritorijų planavimo dokumento duomenys perkeliama ir užfiksuojami vietovėje. Šiandien organizuojami pavienių objektų koordinačių matavimai ir registracija. Neabejotinai, ateityje bus bandoma rengti teritorijų planavimo dokumentų projektus ir vėl tikslinti, koreguoti ir t.t.. Kam toks absurdas naudingas? Daugelyje atvejų, nesąžiningi matininkai, žemėtvarkos specialistai tyčiojasi iš bendrijų pirmininkų pastangų neleisti registruoti savo teritorijų žemėtvarkos planų pažeidimų.

Sodininkų bendrijų uždaroje, ribotoje teritorijoje taikoma metodika ir praktika, kai esant privatizacijos metu padarytoms žemės ploto skaičiavimo klaidoms,

taisomos ne klaidos, bet perkilnojant ribas ieškoma žemės gretimų privačių ir bendrų plotų sąskaita. Tai yra nusikalstama veika, kelianti sumaištį ir begalinę nesantaiką bendrijos narių tarpe.

Daugkartiniai sodininkų atstovų prašymai stabdyti stichišką kadastrinių matavimų vykdymą ir jų rezultatų registraciją iki šiol yra ŽŪM vadovų ignoruojami. Tiek į sodininkų, tiek į profesionalių matininkų aiškinimus, kad kadastrinius matavimus ribotoje mažoje sodo bendrijos teritorijoje logiškai galima vykdyti tik atskirais blokais ar kompleksiskai visos bendrijos, be argumentų atmetami. Tokios politikos beatodairiškas vykdymas toliau vis labiau komplikuoja situaciją.

Situacijos absurdiškumą jau pripažįsta ir Registrų centro specialistai raštuose teigdami, kad atkreipia dėmesį, jog jų teikiami skaitmeniniai duomenys apie žemės sklypų, pamatuotų kadastriniais matavimais, ribas sukels neigiamas pasekmes, jeigu atliekant bendrojo naudojimo žemės sklypų kadastrinius matavimus, iškiltų būtinumas vietovėje atstatyti anksčiau suformuotų ir kadastriniais matavimais pamatuotų sodininkų individualių žemės sklypų ribas. Deja, tokios pačios problemos daugumoje atvejų iškyla ir tarp gretimų gražintų buvusiems savininkams sklypų.

Bendrijos, kurios paskubėjo atlikti dešimtis trūkstančių kaštavusių savo teritorijose kelių užimamos bendros žemės sklypų kadastrinius matavimus ir nors juos užregistravo registre, praėjus metams sužino, kad vėl juos reikia tikslinti. Taip atsitiko pavyzdžiui sodininkų bendrijoje „Margupis“. Yra ir piktnaudžiavimo atvejų, kaip kad atsitiko sodininkų bendrijoje „Tiekėjas“, kada „Registrų Centro“ matininkams pagal sutartį sumokėjo dešimt trūkstančių, tačiau atliktų kadastrinių matavimų neregistruoja, kadangi neleidžia registruoti NŽT Kauno skyrius.

Sunkiai suvokiama, kodėl bendrijos raginamos skubėti vykdyti kelių užimamos žemės kadastrinius matavimus, nors iki šiol nėra pateiktas vienareikšmis atsakymas ar sodo bendrijos bendrajame plane pažymėta teritorija – kelias yra pripažįstamas, kaip planavimo dokumente suprojektuotas atskiras žemės sklypas, ar jam turi būti parengtas atskiras projektas pagal statinio kriterijus.

Pradėjus sodininkams bandymus derinti ir koreguoti savo žemėtvarkos planus su kadastro žemėlapiu duomenimis situacija vietovėje, matininkai atsisako imtis tokių užsakymų, aiškindami, kad pagal esamas metodikas tai atlikti neįmanoma.

Neturėdamos tvarkingo, atitinkančio esamą situaciją, savo teritorijos planavimo dokumento, bendrijos negali normaliai vystyti ir tvarkyti savo infrastruktūros, spręsti kylančius ginčus bendrijoje ir apginti savo teisėtus sprendimus teismuose. Kaip pavyzdys yra sodininkų bendrija „Gervėnupis“, kuri net po 7 metų bylinėjimosi teismuose negali išsiaiškinti, ar teisėti Kadastro žemėlapyje fiksuoti pakeitimai, prieštaraujantys bendrijos žemėtvarkos (generaliniam) planui, kurio kopija randasi Registro archyve ir kuriuo remiantis buvo vykdoma privatizacija.

Žemės Ūkio ministerijos funkcija kontroliuoti, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai būtų rengiami laikantis galiojančių teisės aktų ir jais vadovautis atliekant kadastrinius matavimus. Deja, dėl neaiškiais būdais ir pagrindais nuolat registruojamų naujų duomenų pakeitimų kadastro žemėlapyje, sodininkų bendrijos priverstos vėl ir vėl rengti savo generalinių planų pertvarkymo

projektus. Taip Sodininkų Bendrijų įstatymo suteikta bendrijai išimtinė teisė spręsti savo teritorijos planavimo klausimus paversta fikcija. Valstybė visų daugkartinių valdininkų tyčinių ir netyčinių klaidų taisymo našta ir kaštus beatodairiškai perkelia sodininkams, tuo akivaizdžiai pažeisdama Europos Žmogaus Teisių Konvenciją.

Vadovaujantis aukščiau išdėstytais motyvais reikalaujame neatidėliotinai spręsti šiuos klausimus:

1. Reikalaujame realiai užbaigti eilę metų žadama sodininkų bendrijų žemėtvarkos planų inventorizacija ir paskelbti rezultatus?
2. Paaikškinti priežastis dėl kurių netgi didelių bendrijų „Margupis“, „Lokomotyvas“, „Tiekėjas“, „Skardis“, „Šatijai“, „Tauraupis“ ir kitų, kuriose po privatizacijos buvo atliekami bendrų plotų tikslinamieji kadastriniai matavimai ir jie registruoti Registru centre, bet šiandien Kauno žemėtvarkos tarnybos duomenimis jie neturi savo bendrijų žemėtvarkos planų?
3. Atsakyti ar teisėtai NŽT rajoniniai skyriai, savivaldybėms tvirtinant, kad NŽT yra planavimo organizatorius ir sodininkų bendrijų planų Teritorijų planavimo dokumentų registre registracijai teikėjas, nusišalino nuo sodininkų bendrijų žemėtvarkos planų registracijos Teritorijų planavimo dokumentų registre?
4. Aiškiai atsakyti ar bus kada nors ir kaip sprendžiamas privatizacijai rengtų sodininkų bendrijų žemėtvarkos planų, kuriuos savo sprendimais be bendrijų sutikimo iškraipė žemėtvarkos specialistai, koregavimas taip, kad jie atitiktų realią situaciją vietovėje ir kadastro žemėlapyje duomenis?
5. Sodininkų bendrijose šiandien pastoviai gyvena dešimtys tūkstančių piliečių, tad kodėl Žemės Ūkio ministerija nei lito neskiria žemėtvarkos konsolidacijai bendrijose iš skiriamų eurofondų lėšų žemėtvarkos reformos klaidų taisymui?
6. Kadastriniai matavimai tai plano duomenų perkėlimas ir pažymėjimas vietovėje, tad kuo vadovaujasi rajoninių skyrių specialistai kameraliai tikrindami matininkų darbą tose sodininkų bendrijose, kurių žemėtvarkos planus prarado arba leidžia jų iškraipymus nors ir turi galiojančius generalinius planus? Ar iš viso galima ir tikslinga vykdyti tikslinamuosius kadastrinius matavimus, kol nerastas ar tinkamai nesutvarkytas sodininkų bendrijos teritorijos generalinis planas?
7. Vadovaujantis 2002 metais patvirtintais Kadastro Nuostatais, sodininkų bendrijų ribos kadastro žemėlapyje pažymėtos, darant mūsų planuose tai patvirtinantį spaudą. Tos ribos kadastro žemėlapyje išliko, spaudai mūsų žemėtvarkos planuose taip pat, bet tvirtinama kad teritorijos pervadintos blokais su indentifikavimo numeriais nieko bendro neturi su sodininkų bendrijų aplinkinėmis ribomis. Kodėl kategoriškai atsisakoma šių blokų numerį papildyti sodininkų

bendrijos pavadinimu, kas mums yra labai aktualu, bet siūloma įvesti bendrijos pavadinimo žymėjimui naujai atskirą kadastro žemėlapiu sluoksnį, kas yra sudėtinga ir dideli kaštai?

8. Esama patirtis rodo, kad užsakovas - eilinis sodininkas nebegali susigaudyti kas kaltas dėl padarytų ir toliau daromų klaidų atliekant kadastrinius matavimus, bei juos registruojant, ir jų atitikimo Teritorijų planavimo dokumentams. Manome esant būtinumą peržiūrėti "matininko" statuso pakeitimus, suteikiant matininkui betarpiškai atliekančiam lauko darbus perprojektuoti ir priimti sprendimus dėl privačių sklypų ribų patikslinimo, tam pakeičiant matininko darbų metodiką. Metodiką pateiksime atskiru dokumentu.

Kauno susivienijimo „Sodai“ pirmininkas
Romualdas Šeštakauskas

Priedama: Keturi lapai su konferencijos dalyvių 106 parašais.

Kont. tel. 861023558

El. p. susivienijimas@kaunosodai.lt