

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“

2016 – 09 – 27 Nr. 256

Aplinkos apsaugos k-to pirmininkui
Algimantui Salamakinui.
Kaimo reikalų k-to pirmininkui
Petručiui Čimbarui.
Audito k-to pirmininkui
Vytautui Kamblevičiui.

Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio, Mažeikių, Kaišiadorių, Jonavos, Prienų rajonų sodininkų bendrijų atstovų ir LGMS matininkų pasitarimo dėl spręstinių žemėtvarkos problemų

K R E I P I M A S I S

Žemės reformos metu sodininkų bendrijose, formuojant ir įteisinant privatizuojamus žemės sklypus, padarytos esminės žemėtvarkos klaidos dėl neatsakingai organizuoto proceso. Įvairiuose Lietuvos rajonuose, o kartais ir tame pačiame rajone, žemėtvarkos tarnybos privatizacijos vykdymui leido rengti ir derino sodininkų bendrijų žemėtvarkos planus geodezinių matavimų pagrindu, tačiau skirtingose koordinacinių sistemose. Kai kuriuose rajonuose privatizacija vykdyta net neparengus jokių planų. Priėmus Teritorijų planavimo, Nekilnojamojo turto kadastro įstatymus, patvirtinus Kadastro nuostatus ir vykdant šių ir kitų teisės aktų begalinį koregavimą, nesant aiškaus plano ar tikslo kaip sistemingai spręsti reformos klaidų taisymą, skubos tvarka buvo suformuotas ydingas Kadastro žemėlapis naujoje LKS-94 koordinacinių sistemoje, neatitinkantis realios situacijos vietovėje. Tokio proceso pasekmės ypač skaudžios sodininkų bendrijoms, kurių kompaktiškoje teritorijoje sukonzentruotas labai didelis privatizuotų sklypelių skaičius.

Daugelis bendrijų deda daug pastangų sprendžiant savo teritorijų tvarkymo, išplanavimo ir infrastruktūros problemas. Deja, daugumoje atvejų pastangos lieka bevaisės dėl teisinės bazės spragų ir nesuprantamų valdininkų priimamų sprendimų. Sodininkų investuojami dideli kaštai lieka beprasmiški, kadangi daugybė atliktų kadastrinių matavimų dėl derinimo sumaišties lieka neregistruoti, t. y. niekiniai. Pastovūs, nekorektiški ir nepagrįstai metami kaltinimai sodininkų bendrijoms dėl žemėtvarkos valdininkų sukeltos betvarkės, nesuvokiami kai kurių savivaldybių reikalavimai išsipirkti valdininkų susiaurintą kelių žemę ir atstatyti jų pločių parametrus, reikalavimai rengti naujus bendrijų teritorijų projektus nebaigus spręsti keliamų žemėtvarkos problemų, esamų problemų niekada neišspręs.

Nenormalu, kai bendrijos, 1993-1996 m. parengusios ir tinkami suderinusios savo žemėtvarkos planus, turėjo 2002 m. juos tikslinti kadastriniais matavimais. Tačiau dar blogiau, kai šiandien, visuotinai deklaruojant apie baigtą žemės reformą, sodininkų bendrijoms aiškinama, kad ir 2002 m. kadastriniais matavimais patikslintas planas šiandien vėl koreguotinas, nes neatitinka Kadastro žemėlapių duomenų.

Visiškai akivaizdu, kad dėl šiuo metu ydingai vykdomos tikslinamųjų kadastrinių matavimų tvarkos, netolimoje ateityje neišvengiamai teks vėl didesnės dalies sklypų ribas koreguoti, t. y. permatuoti formuojant kelius, kvartalinių blokų ar bendrijų aplinkines ribas. Tai eilinį kartą pareikalaus beprasmiškų, didelių kaštų iš sodininkų. Kažkam labai naudinga, kad žemės reformos procesas taptų begalinis.

Pirmoji problema, kad kompaktiškose sodininkų bendrijų teritorijose, esant dideliame besiribojančių sklypų skaičiui, nepatikslingas nei bendrijų aplinkinių ribų, nei blokų ar kelių ribų pradėtas chaotiškas pavienių privatizuotų žemės sklypelių tikslinamųjų kadastrinių matavimų procesas. Procesu eigoje, buvo kaitaliojami prioritetai. Pradžioje buvo kaitaliojamos ribos ieškant trūkstamo žemės ploto gretimų sklypų sąskaita. Po LR Vyriausiojo Administracinio teismo išaiškinimo dėl žemės sklypų ribų ir formos pastovumo prioritetų, pradėta pagal Žemės Reformos įstatymo 21 str. 3 d. nuostatą vadovautis teritorijų planavimo dokumento sprendiniais, tačiau nekreipiama dėmesio į žemėtvarkos plano ir Kadastro žemėlapių neatitikimus. Eilę metų, pažeidinėjant viešąjį interesą, matavimai bendrijose buvo registruojami nederinant su sodininkų bendrija, beprasmiškai siauriami keliai nesilaikant bendrijos žemėtvarkos plane suformuotų ribų ir ignoruojama įstatymo suteikta išimtinė sodininkų bendrijos teisės pačiai spręsti savo teritorijos suplanavimą.

Antroji problema, kad vykstančiame procese Registrų centro derinimo nuostatai leidžia matavimų duomenis vertinti ir registruoti, jei registruojamo žemės sklypo ribos atitinka Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtas žemės sklypų ribas, neįvertinus kadastro žemėlapių neatitikimų situacijai vietovėje ir žemėtvarkos planams. Tuo tarpu NŽT teritorinių padalinių vertinimo nuostatai įpareigoja prioritetu laikyti teritorijų planavimo dokumento sprendinius, bet palieka neaiškiai apibrėžtą derinančio asmens teisę pareikalauti matininko koreguoti koordinatas arba pagal situaciją vietovėje, arba pagal kadastro žemėlapių duomenis. Aplinkos ir Žemės Ūkio ministerijų išaiškinimai dėl sodininkų bendrijų esamų žemėtvarkos planų skirtingi ir kol kas nesuderinami. Esant tokiai situacijai atsakingų už tyčines ar netyčines klaidas paieška beprasmiška, apgaulinėjami sodininkai neturi aiškaus pagrindo kaip ir kam suformuluoti ieškinius patirtiems nuostoliams atlyginti.

Šiandien sodininkų prašymu pradėjus bendrijų žemėtvarkos planų inventorizaciją, paaiškėjo stulbinantys dalykai. Kaišiadorių, Jonavos ir kituose rajonuose kadastriniai matavimai sodininkų bendrijose yra mažiau skausmingi, kadangi juose sklypų privatizacijai iš viso nebuvo rengiami sodininkų bendrijų žemėtvarkos planai, t. y. privatizuotas tik žemės plotas po 6 arus. Sklypų ribos ir dislokacijos vieta nebuvo įteisinta sodininkų bendrijos žemėtvarkos planu ir toliau

vadovaujamosi tik pirmine, aštunto dešimtmečio sodininkų bendrijos steigiamąja sklypų išdėstymo orientacine schema. Savaiame nelieka prieštaravimų tarp Kadastro žemėlapių duomenų ir sodininkų bendrijų teritorijos išplanavimo dokumento, kuris nebuvo rengiamas. Šiuose rajonuose šiandien, nesant derinančių valdininkų piktnaudžiavimo, kadastrinių matavimų duomenys neskausmingai derinami ir registruojami, nors kelių ribų formavimas ir registravimas lieka toliau nespręstas.

Vienuose rajonuose, žemę valstybė pardavė pagal tikslus geodeziniais matavimais parengtus žemėtvarkos planus, kurių Aplinkos ministerijos specialistai šiandien nenori pripažinti kaip teritorijos suplanavimo dokumento ir reikalauja rengti naujus projektus kadastrinių matavimų pagrindu. Kituose rajonuose, aštunto dešimtmečio rajonu žemėtvarkos skyriuose šios schemas be jokių sklypų matmenų pripažįstamos kaip neginčytinas išplanavimo dokumentas. Kaip esant tokiam nesusikalbėjimui galima spręsti žemės reformos reformavimą? Kuo tai baigsis? Aiškėja, kad Seime Roko Žilinsko organizuotuose Tarpinstituciniuose pasitarimuose tiek institucijų specialistai, tiek patys sodininkai ginčijosi net nesuvokdami kokia skirtinga situacija rajonuose, bandydami ieškoti vieno bendro sprendimo visiems.

Bendrijų vidaus kelių registracijos ir perdavimo tvarkos savivaldybėms metodikos ir programos Vyriausybė nėra parengusi, nors įstatymu jai nustatytas terminas 2015 liepos 31 d. senai baigėsi. Vėl girdėti neaiškūs siūlymai tai palikti spręsti kiekvienai savivaldybei savo nuožiūra.

Dėl sodininkų bendrijų vidaus kelių kadastrinių matavimų problemų ir jų perdavimo savivaldybėms tvarkos, Kauno susivienijimo „Sodai“ bendrijų pirmininkų konferencijos kreipėsi į Prezidentūrą, LR Vyriausybę, Žemės Ūkio ministeriją, Seimą 2015 m. kovo 12 d., 2015 m. gruodžio 12 d., 2016 m. gegužės 27 d. ir 2016 m. rugpjūčio 19 d.. Į visus pagalbos prašymus tvarkingai gaunami atsakymai, kad medžiaga perduota institucijoms svarstyti. Iš institucijų tvarkingai gaunami atsakymai, kad pilnai pakanka esamų teisės aktų, sodininkų problemos pakartotinai neigiamos teigiant, kad keliamos nepagrįstai.

Šias problemas buvo bandoma svarstyti Vyriausybėje 2016 m. birželio 7 d. ministerijų atstovų (viceministrų, ministerijų kanclerių) pasitarime 15-tuoju klausimu. Svarstymo metu Kauno susivienijimas „Sodai“ akcentavo esamos betvarkės problemas ir kreipėsi su prašymu paspartinti aiškios sodininkų bendrijų vidaus kelių kadastrinių matavimų ir jų registravimo Registre metodikos ar tvarkos aprašo parengimą, būtinumą neatidėliotinai spręsti kelių pločių atstatymo ir kitas problemas.

Šiam svarstymui teiktose LR Vyriausybės Teisės departamento išvadose patvirtinama, kad esamos teisinės nuostatos yra ydingos, keistinos ir sunkiai įgyvendinamos. Sodininkų bendrijų vidaus kelių perdavimo kartu su žeme aiškios tvarkos šiuo metu nenumato joks teisės aktas ir net jokiam projekte nenumatoma tokio teisės akto rengti. Tai pilnai patvirtina, kad sodininkai problemas kelia pagrįstai.

Teisingumo ministerija svarstymui teikė išvadą, kad nėra teisinio reguliavimo dėl minimalaus kelio pločio atstatymo ir aiškių elgesio taisyklių kaip atitinkama žemė bus perduota savivaldybėms ir toliau valdoma. Tai irgi pilnai sutampa su sodininkų teikiamais motyvais.

Vyriausybėje net nebuvo svarstytos Seimo kontrolieriaus LR Ministrui Pirmininkui teiktos pažymos Nr. 4D-2015/1-1267/3D-1573 rekomendacijos, kad Kauno susivienijimo „Sodai“ motyvuoti prašymai dėl sodininkų bendrijų įstatymo 6 str. 1 dalies nuostatų įgyvendinimo reikalingų teisės aktų priėmimas nebūtų vilkinamas.

Svarstymui Vyriausybėje pateikti Aplinkos ministerijos pataisų projektai buvo atmesti. Vyriausybės Kancleris 2016 m. birželio 7 d. protokole įpareigojo Aplinkos ministeriją surengti pasitarimą, dalyvaujant Finansų ministerijos, Susisiekimo ministerijos, Teisingumo ministerijos, Žemės Ūkio ministerijos, Lietuvos savivaldybių asociacijos, Vyriausybės kanceliarijos ir *suinteresuotų institucijų (sodininkų) atstovams*, ginčytinoms nuostatomis suderinti.

Į paskutinį 2016-08-19 paklausimą Prezidentūrai ir Vyriausybei, Kauno susivienijimas „Sodai“ 2016-09-05 gavo atsakymą raštu Nr.(18-2)-D8-6771, kad Aplinkos ministerija 2016 m. liepos 13 d. jau surengė uždara tarpžinybinį pasitarimą, nedalyvaujant problemas keliančių sodininkų atstovams, vienašališkai aptarė ginčytinas Sodininkų Bendrijų įstatymo Nr. 1934 6 ir 28 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto nuostatas ir parengė dar vieną neįgyvendinamą, sumaištį didinantį pataisų projektą.

Nesugebėjus parengti aiškios užsakovui sodininkui ir vykdytojui matininkui sodininkų bendrijų vidaus kelių kadastrinių matavimų metodikos, nespėjus ištaisyti esamas žemės reformos klaidas, skubama keisti kadastrinių matavimų bylų rengimo tvarką. Nuo 2017 sausio 1 d. vykdytojas įpareigojamas nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos rengimo, derinimo, nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo į kadastrą ir tikslinimo darbus atlikti tik elektroninėmis priemonėmis, prieš derinimą privalomai įnešant didelės apimties nesuderintus skaitmeninius duomenis į Registro duomenų bazę saugojimui. Nebelikus popierinio bylos varianto, sklypo savininkui ar bendrijai, be brangios programinės įrangos, specialaus kompiuterinio išsilavinimo, praktiškai nebeliks galimybės orientuotis dėl matavimų duomenų atitikties situacijai vietovėje ir teritorijų planavimo dokumentui. Kas gali paneigti, kad naujoji tvarka įvedama ne procesui sutrumpinti, bet sudaryti galimybę įteisinti naują papildomą ir ženklų Registro diktuojamą rinkliavos mokesčių už duomenų saugojimą, koregavimą, kuris neabejotinai bus perkeltas užsakovui (tame tarpe ir sodininkui). Neabejotinai padidės ir sumaištis, kadangi Registrui atsiranda nauja galimybė kelti papildomus reikalavimus dėl teikiamų duomenų formos ir turinio.

Laikas negailestingai bėga o sodininkų bendrijų teritorijos chaotiškai transformuojasi į gyvenvietes. Sodininkų bendrijų vidaus kelių kadastrinių matavimų ir jų registravimo procesas antri metai paralyžiuotas, ne tik užkertant galimybę taisyti

padarytas klaidas, bet ir sudarant galimybę tolimesniam piktnaudžiavimui ir destrukcijai.

Valstybė ir savivaldos organai yra visiškai nusišalinę nuo valstybinėje žemėje esančių ir valstybei priklausančių kelių, melioracijos sistemų, sodininkų bendrijų teritorijų tolesnio vystymo bendros strategijos rengimo. Pusės milijono sodiečių viešojo intereso ir teisingumo lūkesčiai ignoruojami. Menka išimtis, Jonavos, Radviliškio savivaldybės kurios skyrė dalį lėšų sodininkų bendrijų kelių ir aplinkinių ribų kadastriniams matavimams ir išplanavimo tvarkymui.

Nesuvokiama, kodėl be priežiūros paliktas milijardus kainuojantis, dešimtmečiais kurtas, melioracijos kanalų ir kitų įrenginių turtas nyksta be priežiūros, valstybės institucijoms du dešimtmečius aiškinantis kas, kam, kaip jį turi perduoti!?

Visiškai nepriimtina, kad Kadastro įstatymas ir Kadastro nuostatai žemės sklypų įregistruotų Kadastro žemėlapyje klaidų taisymą palieka taisyti teismams. Tyčinės ar netyčinės klaidos padarytos atliekant kadastrinius matavimus performuojant ir perregistruojant žemės sklypus, aiškiai pažeidžiant teritorijų planavimo dokumentus ir Sodininkų bendrijų įstatymą, negali būti laikomos teisėtomis, nes iš neteisėtų veiksmų negali atsirasti teisėti padariniai ir teismams negalima palikti masinių pažeidimų atstatinėjimo, nesant aiškios ikiteisminio nagrinėjimo ir atstatymo procedūros. Žemės reformos reformavimas (revizavimas) negali būti primestas teismams, bet privalo būti vykdomas atsakingų už šį procesą institucijų, esant labai aiškiai ir skaidriai metodikai.

Keturis metus vyko Tarpinstituciniai svarstymai Seime, institucijų atsirašinėjimas į sodininkų teikiamus kreipimusis neigiant keliamas žemėtvarkos problemas. Nepaprastai daugėja likusių neregistruotų kadastriniais matavimais parengtų bylų ir atitinkamai beprasmiški apgautų sodiečių išleisti kaštai. Nors problemos nesprenžiamos, aiškios tvarkos ir metodikos nėra, nežabotai didėja prievartavimai iš Registrų centro bet kokia kaina vykdyti sklypų ir vidaus kelių kadastrinius matavimus, lygiagrečiai vykstant be precedentinei matininkų organizacijų ir pavienių matininkų agitacijai su netęsimais pažadais, t. y. vykdytų kadastrinių matavimų registracija.

Kreipiamės su prašymu dėl daug metų vilkinamo sodininkų keliamų problemų sprendimo, prašant įpareigoti Vyriausybės įgaliotą instituciją atsakingai apsvarstyti eilinį kartą teikiamus siūlymus ir priimti būtinus sprendimus, įgalinančius sustabdyti begalinį žemės sklypų permatavimų procesą ir sudarant priimtinas sąlygas sodininkų bendrijoms spręsti savo teritorijų infrastruktūros išplanavimą, ištaisant žemės reformos klaidas.

Pridedame eilę kartų teiktus, bet iš esmės nesvarsčius atmestus sodininkų siūlymus:

1. Papildyti kadastro nuostatus.

a). Papildyti 21 punktą šiuo 21² punktu: „21². Sodininkų bendrijų teritorijose žemės sklypai matuojami ir žymimi nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje tik nustatčius viso bendrijos naudojamo žemės masyvo (arba kadastro bloko ar sodo kvartalo) aplinkinę ribą ir jos posūkių taškų koordinates.

b). Papildyti 22 punktą šiuo 22¹ punktu: „ 22¹. Atliekant sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemėje esančių vidaus kelių žemės sklypų kadastrinius matavimus Lietuvos Respublikos Sodininkų Bendrijų įstatymo (Žin., 2004, Nr. 4-40) 6 straipsnio 1 dalyje nurodytiems tikslams, atskirais sklypais formuojami keliai, kuriuos numatoma perduoti savivaldybei, ir keliai, kuriuos sodo bendrija numato nuomoti ar išsipirkti iš valstybės. Kelio kaip inžinerinio statinio, kadastrinių matavimų su kelio žemės sklypo kadastriniais matavimais atlikti neprivaloma.

Įregistravus šiuos matavimus nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje, laike trijų mėnesių privaloma papildyti esamą bendros žemės nuomos sutartį arba sudaryti naują, jei bendrija jos nėra sudariusi iki šiol.“

c). Papildyti 64.6 punktą sekančiai: „Statinių planai (skaitmenine ir spausdintine formomis) ir statinių kontrolinis brėžinys su nurodytais trijų kampų atstumais iki žemės sklypo posūkio taškų riboženklių.“

d). Papildyti 64.5 punktą sekančiai: „Sodininkų bendrijos sklypų schemose (brėžiniuose) visais atvejais nurodomi linijų ilgiai ir dviejų posūkio taškų atstumai iki artimiausių pastovių objektų atskaitos taškų.“

e). Žemės sklypo ribų paženklinimo-parodymo akto dviprasmišką nuostatą „Žemės sklypo ribų paženklinimo atlikimo ir riboženklių įtvirtinimo vietų pažymėjimo“ fakto deklaravimą pakeisti aiškiu įrašu, kas ir kada įtvirtins riboženklus pažymėtoje vietoje.

2. Inicijuoti LR Vyriausybės nutarimo Nr. 534 Kadastro nuostatų 2015 m. gruodžio 2 d. pakeitimo Nr. 1238 priedo Nr.8 papildymą, išaiškinant 115.1.3 punkto supaprastintos tvarkos vykdymą (metodiką), kai perkeliamos sąlyginėje koordinacinių sistemoje geodeziniais matavimais parengtų žemėtvarkos planų aplinkinės ribos koordinatės į Kadastro žemėlapi.

3. Inicijuoti žemės sklypų skirtų keliams sodininkų bendrijose susiaurintų pločių atstatymo supaprastintą tvarką reglamentuojančio teisės akto projekto rengimą.

4. Siekiant išvengti permatavimų ateityje, inicijuoti teisės aktų pakeitimus reglamentuojančius sodininkų bendrijose esančių žemės sklypų atliekamų

kadastrinių matavimų žymėjimą Kadastro žemėlapyje, tik patikslinus kelių ar blokų ribas.

5. Inicijuoti LR Vyriausybės sprendimą dėl sodininkų bendrijų raidos strategijos pagrindinių nuostatų parengimo.
6. Inicijuoti tipinės sutarties formos dėl kadastrinių matavimų vykdymo ir registravimo parengimą, kuri leistų nekvalifikuotam sodininkui apginti savo teises teismuose nuo beprasmiškų kaštų, kai lieka neregistruoti (beprasmiški) kadastriniai matavimai tiek santykiuose su dažnai piktnaudžiaujančiais Žemės fondo ar Registro matininkų padaliniais, tiek su privačiais matininkais.

LGMS matininkų teikiami siūlymai dėl kadastrinių matavimų palengvinimo sodininkų bendrijose:

- a). Žemės sklypo ribos ties linijiniais objektais turi sutapti.
- b). Atlikus kadastrinius matavimus, žemės sklypas turi ribotis tik su tais sklypais, kurie nurodyti jo planavimo dokumente.
- c). Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose numatyti leistinas paklaidas žemės sklypų ribų linijų ilgiams, atsižvelgiant į teritorijų planavimo dokumento tikslumą (mastelį).
- d). Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 2 punktą papildyti nuostata, kad projektas gali būti rengiamas ir dėl „Nekilnojamojo turto Registre įregistruoto žemės sklypo pertvarkymo pagal vietovės ribas“.

Tikimės, kad mūsų prašymai nors kartą bus iš esmės apsvarstyti.

Kauno susivienijimo „Sodai“ pirmininkas
Romualdas Šeštakauskas

Pridedama:

1. Trys lapai kopijų su dalyvavusių Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio, Mažeikių, Kaišiadorių, Jonavos, Prienų atstovų parašais.
2. Vilniaus susivienijimo „Sodai“ raštas dėl Sodininkų bendrijų įstatymo Nr. IX-1934 6 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto neįgyvendinamumo.

Kont. tel. 861023558

El. p. susivienijimas@kaunosodai.lt