

## **INFORMACIJA APIE SODININKŲ BENDRIJOMS AKTUALIUS KLAUSIMUS**

2019-01-03

### **1. Dėl bendrojo naudojimo žemės sklypų išpirkimo lengvatinėmis sąlygomis galimybių.**

Informuojame, kad Žemės ūkio ministerija siekdama visapusiškai ir objektyviai įvertinti sodininkų bendrijų atstovų pateiktus prašymus pratęsti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2016 m. balandžio 27 d. nutarime Nr. 416 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ pakeitimo“ nustatytą terminą (2017-05-01), iki kurio buvo leidžiama mėgėjų sodo teritorijoje esančius bendrojo naudojimo valstybinės žemės sklypus įsigyti už vertę, apskaičiuotą pagal minėtu nutarimu patvirtintą Žemės įvertinimo metodiką, 2017-08-04 raštu prašė suinteresuotas sodininkų bendrijas pateikti Žemės ūkio ministerijai mėgėjų sodo teritorijos suplanavimo projektų (generalinių planų) kopijas, kuriose būtų pažymėta pageidaujamos pirkti bendrojo naudojimo valstybinės žemės užimama teritorija, ir išsamią informaciją apie pageidaujamą pirkti mėgėjų sodo teritorijoje esančią bendrojo naudojimo valstybinę žemę, nurodant kokioms konkrečioms bendroms sodininkų bendruomenės reikmėms (pvz., vaikų žaidimo aikštei, bendruomenės sporto/kultūros renginių ar kt. erdvėms įrengti) ši pageidaujama įsigyti žemė yra numatoma naudoti.

Pranešame, kad į Žemės ūkio ministerijos prašymą pateikti ministerijai mėgėjų sodo teritorijos suplanavimo projektų (generalinių planų) kopijas, kuriose būtų pažymėtos pageidaujamos pirkti bendrojo naudojimo valstybinės žemės užimamos teritorijos, ir išsamią informaciją apie pageidaujamą pirkti mėgėjų sodo teritorijoje esančią bendrojo naudojimo valstybinę žemę, iš visų šalyje (apie 2 000, iš kurių Juridinių asmenų registre įregistruota apie 1400) esančių sodininkų bendrijų atsakė tik 37 sodininkų bendrijos pageidaudamos pirkti bendrojo naudojimo valstybinės žemės. Atkreiptinas dėmesys, kad iš minėtųjų 37 sodininkų bendrijų ne visos bendrijos įvertino Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo 6 straipsnio 1 dalies nuostatą, kurioje nurodyta, kad sodininkų bendrijos gali išsinuomoti ar išsipirkti iš valstybės sodo teritorijoje esančią bendrojo naudojimo žemę. Be prašymo išsipirkti iš valstybės sodo teritorijoje esančią bendrojo naudojimo žemę sodininkų bendrijos savo raštuose taip pat nurodė, kad šią norimą išsipirkti bendro naudojimo žemę, numatę (ar planuotų) perleisti privatiems asmenims, o taip pat prašė įsigyti žemės plotus esančius už sodininkų bendrijos teritorijos ribų.

Pagal 2003 m. Lietuvos stojimo į Europos Sąjungą sutarties IV priedo 4 skyrių nustatyta, kad esamos valstybės pagalbos priemonės turi būti suderintos su Europos Sąjungos teisės aktais vėliausiai per trejus metus nuo įstojimo į Europos Sąjungą dienos (iki 2007-05-01). Svarbu pažymėti, kad pagal 1997 m. liepos 10 d. Europos Komisijos komunikato dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus (97/C 209/03) nuostatas, pagal kurias tais atvejais, kai valstybiniais teisės aktais numatoma asmenims, turintiems teisę į valstybės pagalbą, suteikti pirmumo teisę įsigyti valstybei priklausančią žemę ir neorganizuojamas aukcionas, žemė turi būti parduodama už rinkos vertę, kurią nustato individualus nepriklausomas turto vertintojas.

Parduodant valstybinės žemės sklypus už kainą, kuri nustatoma pagal Žemės įvertinimo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (t. y. už nominalią vertę) bus iškraipoma žemės rinka, nes tokiu atveju valstybinės žemės sklypai bus parduodami už mažesnę negu reali rinkos kaina, be to nebus atsižvelgta į 1997 m. liepos 10 d. Europos Komisijos komunikato dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus nuostatas. Reikia paminėti, kad Lietuvos Respublikos valstybės kontrolė valstybinio audito ataskaitose ne kartą yra paminėjusi, kad valstybė neracionaliai naudoja valstybinę žemę, o be to, valstybė privalo žinoti valstybinės žemės (tuo pačiu ir bendrojo naudojimo žemės sklypų) tikrąją vertę, kad galėtų ja tinkamai disponuoti. Žemės ūkio ministerija, būdama valstybinės žemės naudojimo politikos formuotoja, taip pat siekdama įgyvendinti Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės rekomendacijas, nuosekliai laikosi tos pačios nuomonės, kad visa valstybinė žemė turi būti parduodama už rinkos kainą.

Atkreiptinas dėmesys, kad iki 2017-05-01, kai įsigaliojo teisės aktų pakeitimai, pagal kuriuos bendrojo naudojimo žemės sklypai, esantys sodininkų bendrijose parduodami už rinkos kainą, Žemės ūkio ministerija gaudavo Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos nusiskundimų, kad minėtoji tarnyba susiduria su situacijomis, kai dar iki sudarant valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartį, sužinoma, kad sodininkų bendrijos planuoja šią žemę perleisti tretiesiems asmenims. Taigi, galima daryti išvadą, kad pageidaujami įsigyti bendrojo naudojimo žemės sklypai ne visais atvejais siejami su tikslu naudoti juos bendriems sodininkų poreikiams tenkinti.

Pažymėtina, kad žemės reformos kontekste už nominalią žemės sklypo vertę šiuo metu parduodami tik namų valdų naudojami žemės sklypai, kurie, Žemės ūkio ministerijos nuomone, nuosavybės teisių atkūrimui artėjant į pabaigą ir valstybei nustačius tam tikrą pereinamąjį laikotarpį ateityje, taip pat turėtų būti parduodami už rinkos vertę.

Jeigu visgi būtų apsispręsta leisti išsipirkti sodininkų bendrijų teritorijose esančius bendrojo naudojimo žemės sklypus lengvatinėmis sąlygomis, toks teisinis suregulavimas sodininkų bendrijoms, kurioms šiam reguliavimui įsigaliojus būtų leidžiama įsigyti sodo teritorijoje esančius bendrojo naudojimo žemės sklypus už nominalią žemės vertę, suteiktų nelygias teises kitų sodininkų

bendrijų atžvilgiu: finansiškai nukentėtų būtent tos sodininkų bendrijos, kurios teisės aktų nustatyta tvarka įsigijo minėtus žemės sklypus už rinkos vertę. Šiuo atveju būtų paliestinas teisėtų lūkesčių apsaugos principas. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2007 m. liepos 5 d. nutarime pažymėta, kad „teisėtų lūkesčių apsauga – tai vienas iš Lietuvos Respublikos Konstitucijoje įtvirtinto teisinės valstybės principo elementų. Ji suponuoja *inter alia* tai, kad valstybė turi pareigą užtikrinti teisinio reguliavimo tikrumą ir stabilumą, apsaugoti teisinių santykių subjektų teises, taip pat įgytas teises, gerbti teisėtus interesus. <...> Kilus nesutarimams dėl sodininkų bendrijų teritorijose esančių bendrojo naudojimo žemės sklypų kainos, minėtos nukentėjusios sodininkų bendrijos gali savo interesus ginti teisme, o valstybė tokiu atveju patirs nuostolius privalėdama kompensuoti nukentėjusioms sodininkų bendrijoms patirtus nuostolius dėl bendrojo naudojimo žemės sklypų kainų skirtumo.

Pažymime, kad sodininkų bendrijų prašymas leisti jiems išsipirkti sodininkų bendrijų teritorijoje esančius bendrojo naudojimo žemės sklypus už nominalią žemės vertę, neatitinka Konstitucinio Teismo doktrinos, kad negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, pagal kurį valstybei nuosavybės teise priklausantis turtas būtų perduotas kitų subjektų nuosavybėn, kad būtų tenkinami tik vienos socialinės grupės ar atskirų asmenų interesai arba poreikiai, jeigu tai neatitinka viešojo intereso, visuomenės poreikių, netarnauja tautos gerovei. Konstitucinio Teismo 1995 m. kovo 8 d. nutarime taip pat konstatuota, kad „negalima pasiekti teisingumo tenkinant tik vienos grupės arba vieno asmens interesus ir kartu neigiant kitų interesus. Elgiantis vienašališkai, būtų ignoruojama humaniškoji teisės paskirtis, didėtų socialinių konfliktų galimybė“.

Dar kartą atkreipiame dėmesį, kad Žemės ūkio ministerijos nuomone, visi naujai formuojami (nepriklausomai nuo to ar tai sodininkų bendrijų teritorijose esantys bendro naudojimo žemės sklypai ar kiti naujai formuojami žemės sklypai) žemės sklypai turi būti parduodami už rinkos kainą, kitaip apskaičiuota žemės sklypo vertė neatitiks jos tikrosios rinkos vertės ir dėl to bus iškreipiama žemės rinka bei prarandamos rinkos verte pagrįstos valstybės biudžeto pajamos.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta, išskirtina keletas pagrindinių priežasčių, kodėl neturėtų būti keičiamas teisinis reglamentavimas, susijęs su sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypų įsigijimu lengvatinėmis sąlygomis:

- nebus atsižvelgta į 1997 m. liepos 10 d. Europos Komisijos komunikato nuostatas dėl valstybės pagalbos elementų valdžios institucijoms parduodant žemę ir pastatus;
- bus iškraipoma žemės rinka, nes valstybinės žemės sklypai bus parduodami už mažesnę negu realią rinkos vertę;
- valstybė nesilaikytų vieningos politikos, kad visa valstybinė žemė turi būti parduodama už rinkos vertę;
- būtų pažeisti teisėtų lūkesčių apsaugos bei lygiateisiškumo principai;

- valstybė patirs nuostolių, privalédama kompensuoti nukentėjusioms sodininkų bendrijoms patirtus nuostolius dėl bendrojo naudojimo žemės sklypų kainų skirtumo.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, taip pat įvertinę suinteresuotų sodininkų bendrijų pateiktą poreikį įsigyti bendrojo naudojimo valstybinės žemės plotus, manome, kad keisti teisinį reguliavimą pratęsiant Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2016 m. balandžio 27 d. nutarime Nr. 416 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ pakeitimo“ nustatytą terminą (2017-05-01), iki kurio buvo leidžiama mėgėjų sodo teritorijoje esančius bendrojo naudojimo valstybinės žemės sklypus įsigyti už vertę, apskaičiuotą pagal minėtu nutarimu patvirtintą Žemės įvertinimo metodiką, netikslinga.

## **2. Dėl kelių (gatvių), esančių mėgėjų sodo teritorijose, perdavimo savivaldybėms valdyti, naudoti ir disponuoti.**

Pažymėtina, kad pagal šiuo metu galiojančių teisės aktų nuostatas gali būti sprendžiamas sodo bendrijų teritorijose esančių kelių (gatvių) perdavimo savivaldybėms klausimas. Paaiškiname, kad vadovaujantis Sodininkų bendrijų įstatymo 6 straipsnio 1 dalies nuostatomis bendrijos prašymu sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus, naudojamus keliams (gatvėms) eksploatuoti ar tiesti, ar žemės sklypus su juose esančiais keliais (gatvėmis), atlikus jų kadastrinius matavimus ir nerengiant naujo teritorijų planavimo dokumento, Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka perima ar patikėjimo teise valdo ir tvarko savivaldybė, išskyrus atvejus, kai sodininkų bendrija šią bendrojo naudojimo teritorijos dalį išsiperka.

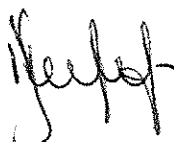
Atkreipiame dėmesį, kad žemės sklypų, o tuo pačiu ir žemės sklypų užimtų sodininkų bendrijose esančiais keliais (gatvėmis) kadastrinių matavimų atlikimo tvarką reglamentuoja Nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ 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“.

Taigi, šiuo metu galiojančios teisės aktų nuostatos sudaro galimybę atlikti sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemėje esančių vidaus kelių kadastrinius matavimus, be to, pranešame, kad valstybinės žemės sklypų ar jų dalių, kurie numatomi naudoti savivaldybėms valdyti patikėjimo teise, perdavimo tvarka patvirtinta ir šį perdavimą reglamentuoja Valstybinės žemės sklypų perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti jais patikėjimo teise savivaldybėms taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugsėjo 10 d. nutarimu Nr. 1418 „Dėl valstybinės žemės sklypų perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti jais patikėjimo teise savivaldybėms taisyklių patvirtinimo“.

Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad atliekant kelio kadastrinius matavimus, formuojama kelio, kaip inžinerinio statinio, kadastro duomenų byla ir (arba) kelio (gatvės) juosta užimamo žemės sklypo kadastro duomenų byla. Žemės ūkio ministerijos nuomone, siekiant perduoti sodininkų bendrijų teritorijoje esančius kelius (gatves) savivaldybėms pakaktų formuoti ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoti tik kelio (gatvės) kaip statinio kadastro duomenų bylas. Šiuo atveju perduodant sodininkų bendrijose esančius kelius (gatves) savivaldybėms nekiltų sunkumų dėl galimo sodininkų bendrijų narių valdomų žemės sklypų ribų persidengimo su kelio (gatvės) juosta užimamo žemės sklypo ribomis. Minėtas sodininkų bendrijose esančių kelių (gatvių) kaip inžinerinių statinių perdavimas savivaldybėms gali būti atliekamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. liepos 13 d. nutarimo Nr. 870 „Dėl valstybės turto perdavimo savivaldybių nuosavybėn tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatyta tvarka.

Atsižvelgdami į tai kas išdėstyta, manome, kad pagal dabartinį teisinį reglamentavimą savivaldybės gali perimti ar patikėjimo teise valdyti sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypus, naudojamus keliams (gatvėms) eksploatuoti ar tiesti jeigu yra sodininkų bendrijos prašymas. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad teisės aktai nenustato privalomumo savivaldybei perimti aukščiau minėtuosius žemės sklypus, tačiau sodininkų bendrijos ir savivaldybės sutarimu nusprendus perimti minėtuosius žemės sklypus, perėmimas jau šiuo metu gali būti vykdomas vadovaujantis aukščiau išdėstytais teisės aktais.

Žemės ūkio ministerijos  
Nekilnojamojo turto kadastro  
ir geodezijos skyriaus patarėja



Jurgita Milieškaitė