



LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Kauno susivienijimui „Sodai“

2016-10-18

Nr. 37A-313 (8.14)

Kopija

2016-09-23

Nr. 255

Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos
apsaugos komitetui

2016-10-06

S-2016-6487

2016-10-07

S-13-3268

Lietuvos Respublikos Vyriausybės
kanceliarijai

Aplinkos ministerijai

DĖL RAŠTO NAGRINĖJIMO

Vykdydami Ministro Pirmininko pavedimą, įformintą Vyriausybės kanclerio rezoliucija, kurioje nurodyta išnagrinėti Kauno susivienijimo „Sodai“ 2016 m. rugsėjo 23 d. rašte Nr. 255 išdėstytus argumentus bei siūlymus, pagal kompetenciją išnagrinėjome minėtąjį Kauno susivienijimo „Sodai“ raštą, kuris buvo siųstas ir Žemės ūkio ministerijai. Taip pat išnagrinėjome Kauno susivienijimo „Sodai“ 2016 m. rugsėjo 27 d. raštu Nr. 256 išdėstytą kreipimąsi, atsiųstą, Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos komiteto pirmininko Algimanto Salamakino, kuriame išdėstytos analogiškos problemos bei pasiūlymai.

Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 21 straipsnyje nurodyta, kad vietovėje paženklintos privačios žemės, miško sklypų ribos vėliau, atliekant kadastrinius matavimus, nekeičiamos, o už nustatytą žemės, miško sklypo ploto skirtumą, neviršijantį Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyto leistino matavimo tikslumo, valstybei arba privačios žemės savininkui nekompensuojama. Tuo atveju, jeigu atlikus žemės, miško sklypo kadastrinius matavimus nustatoma, kad žemės, miško sklypo ploto skirtumas viršija leistiną matavimo tikslumą ir išmatuoto žemės, miško sklypo plotas yra mažesnis, vadovaujantis minėto įstatymo 21 straipsnio 3 dalimi, šio žemės, miško sklypo savininkui kompensuojama pinigais Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka. Remiantis teisės aktų nuostatomis, atliekant žemės sklypo kadastrinius matavimus, privaloma užtikrinti, kad anksčiau nustatytos žemės sklypo ribos vietovėje nebūtų keičiamos, o nustačius žemės

sklypų ribų neatitiktį teritorijų planavimo dokumentams, Nacionalinės žemės tarnybos Teritorinis skyrius turi spręsti klausimą dėl teritorijų planavimo dokumento patikslinimo.

Atkreipiame dėmesį, kad teisės aktuose yra aiškiai apibrėžtas sodo žemės sklypų privatizavimas ar sodo žemės sklypų ribų tikslinimas, ir visais atvejais turi būti vadovaujama sodo teritorijos suplanavimo projektu (generaliniu planu) ar sodo žemės sklypo ar teritorijos formavimo ir pertvarkymo projektu. Pažymime, kad neatitikimai tarp kadastro žemėlapyje įbraižytų sodo žemės sklypų ribų bei sodo teritorijos suplanavimo projekte (generaliniame plane) suprojektuotų sodo žemės sklypų gali būti dėl sodo žemės sklypų įregistravimo į Nekilnojamojo turto registrą atlikus skirtingo tikslumo matavimus. Šiuo atveju neatitikimai taisomi Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 (toliau – Nuostatai) nustatyta tvarka.

Kaip minėjome šiame rašte, vietovėje paženklintos privačios žemės, miško sklypų ribos vėliau, atliekant kadastrinius matavimus, nekeičiamos. Taigi, matininkas, atlikdamas sodo žemės sklypo kadastrinius matavimus, privalo vadovautis sodo teritorijos suplanavimo projektu (generaliniu planu) ar sodo žemės sklypo ar teritorijos formavimo ir pertvarkymo projektu. Taigi, atliekant privačių ar bendrojo naudojimo sodo žemės sklypų kadastrinius matavimus, minėtų žemės sklypų ribos negali kirstis su sodininkų bendrijų teritorijoje esančiais keliais. Vadovaujantis Nuostatuose nurodytomis žemės sklypų kadastro duomenų nustatymo bei tikslinimo procedūromis atliekami keliu užimtų žemės sklypų kadastro duomenų nustatymo bei tikslinimo darbai, todėl naujo teisės akto dėl keliu užimtų ar su jais besiribojančių žemės sklypų kadastro duomenų tikslinimo rengimas būtų perteklinis.

Dėl Jūsų prašymo vykdyti sodininkų bendrijų teritorijoje esančių sodo žemės sklypų ribų derinimą ant žemės sklypų planų, pažymime, kad žemės sklypų kadastriniai matavimai atliekami vadovaujantis Nuostatais. Nuostatų 32.1.1.4 papunktyje nurodyta, kad paženklinus žemės sklypo ribas, surašomas žemės sklypo ribų paženklinimo-parodymo aktas. Aktą pasirašo dalyvavusieji paženklinant žemės sklypo ribas kviestiniai asmenys, vykdytojas ir užsakovas arba jo įgaliotas asmuo. Patikslinami Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo kadastro duomenys, t. y. pokyčiai žemės sklypo viduje (žemės naudmenų pasikeitimai ar pasikeitimai dėl pastatytų naujų ar rekonstruotų statinių ir panašiai). Atlikus Nuostatuose nurodytus žemės sklypo paženklinimo darbus rengiamas žemės sklypo planas. Pažymime, kad žemės sklypo parodymo-paženklinimo aktas yra neatskiriama žemės sklypo plano dalis, be to, kol kas nėra techninių galimybių žemės sklypo planą parengti vietovėje atliekant žemės sklypo paženklinimo darbus, todėl sodo žemės sklypų ribų derinimas ant žemės sklypų planų negalimas.

Dėl Jūsų prašymo keisti sodo žemės sklypų ribų ženklavimo riboženkliais tvarką pažymime, kad šiuo klausimu Žemės ūkio ministerija pasisakė 2016-09-08 raštu Nr. 3JA-288(8.14). Atkreipiame dėmesį, kad Nuostatų 32.1.1 papunktyje nurodyta, kad nustatant žemės sklypo kadastro duomenis nustatomos ir riboženkliais paženklinamos (jeigu anksčiau tai nebuvo atlikta) žemės sklypo ribos arba atstatomi sunaikinti anksčiau paženklintų žemės sklypo ribų riboženkliai. Žemės sklypo ribos vietovėje paženklinamos dalyvaujant žemės sklypo savininkui (esamajam arba būsimajam) arba jo

įgaliotam asmeniui, taip pat suinteresuotiems asmenims -- gretimų sklypų savininkams arba jų įgaliotiems asmenims, gretimos valstybinės ar savivaldybės žemės, pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą nesuformuotos atskiru žemės sklypu, patikėtiniui (-iams), taip pat sodininkų bendrijos pirmininkui, jeigu matuojamas žemės sklypas ribojasi su sodininkų bendrijos žeme.

Be to, ženklavimo tvarka apibrėžta Žemės sklypo ribų ženklavimo taisyklėse, patvirtintose Nacionalinės žemės tarnybos generalinio direktoriaus 2005 m. lapkričio 10 d. įsakymu Nr. 1P-209 (Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus 2013 m. gruodžio 30 d. įsakymo Nr. 1P-(1.3)-424 redakcija). Taigi, manome, kad Jūsų siūlymas keisti Nuostatus tikslinant „dviprasmišką“ nuostatą dėl žemės sklypų ženklavimo netikslingas. Jeigu turite nusiskundimų konkrečių matavimų darbais ar kompetencija ženklinti sodo žemės sklypų ribas, prašome kreiptis į Nacionalinę žemės tarnybą.

Melioracijos statinių nuosavybės santykius, žemės savininkų ir kitų naudotojų teises ir pareigas, susijusias su melioracijos statinių statyba, naudojimu ir apsauga, reglamentuoja Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymas. Šio įstatymo 3 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad žemės sklype esantys melioracijos statiniai yra žemės sklypo priklausiniai ir nuosavybės teise priklauso žemės sklypo savininkui, jeigu sutartis nenustato kitaip, išskyrus valstybei nuosavybės teise priklausančius melioracijos ir hidrotechnikos statinius, nurodytus šio straipsnio 2 dalyje. Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymo 7 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad valstybei nuosavybės teise priklausančius melioracijos statinius patikėjimo teise valdo ir naudoja savivaldybės.

Pagal šiuo metu galiojantį Lietuvos Respublikos melioracijos įstatymą kitos melioracijos statinių nuosavybės formos nenumatytos, todėl dėl rašte minimų melioracijos kanalų bei kitų melioracijos statinių nuosavybės, valdymo, priežiūros ar kitų su tuo susijusių klausimų sprendimo reikia vadovautis įstatyme numatytais nuostatomis.

Dėkojame už Jūsų rašte pateiktus pasiūlymus dėl Nuostatų keitimo.

Dėl Jūsų rašte išdėstyto siūlymo pildyti Nuostatus nurodant, kad sodininkų bendrijų teritorijoje esančių žemės sklypų kadastrinius matavimus galima atlikti tik nustatant mėgėjų sodo teritorijos ribų duomenis ir minėtą ribą pažymėjus Kadastro žemėlapyje ar tik nustatant (patikslinus) mėgėjų sodo teritorijoje esančių kelių kadastro duomenis, pažymime, kad nei įstatymai nei Nuostatai nei kiti teisės aktai nenurodo ir negali nurodyti prievolės atlikti nuosavybės teise valdomo sodo žemės sklypų kadastrinius matavimus tik tuomet, kai bus nustatytos sodininkų bendrijai skirtos mėgėjų sodo teritorijos aplinkinės ribos ar teritorijoje esančių kelių kadastro duomenys, nes šiuo atveju būtų pažeisti sodo žemės sklypų savininkų teisėti interesai.

Dėl Jūsų rašte išdėstyto siūlymo papildyti Nuostatus įrašant, kad neprivaloma atlikti kelio kaip inžinerinio statinio kadastrinių matavimų, atkreipiame dėmesį, kad Jums apie kelio kaip inžinerinio statinio ir kelio juosta užimto žemės sklypo matavimus buvo išsamiai atsakyta Žemės ūkio ministerijos 2015-04-08 raštu Nr. 3JA-137-206-141. Minėtame rašte buvo akcentuojama, kad atliekant kelio kadastrinius matavimus, turi būti formuojama kelio, kaip inžinerinio statinio, kadastro duomenų byla ir (arba) kelio juosta užimamo žemės sklypo kadastro duomenų byla. Atkreipiame dėmesį, kad minėtas reikalavimas nustatytas Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo Nr.

IX-1934 6 straipsnio 1 dalyje, kurioje nurodyta, kad „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, Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka perima ar patikėjimo teise valdo ir tvarko savivaldybė“. Nesuformavus kelio, kaip inžinerinio statinio, kadastro duomenų bylos ir (arba) kelio juosta užimamo žemės sklypo kadastro duomenų bylos nebus galimybės minėtuosius kelius įregistruoti Nekilnojamojo turto registre bei perduoti savivaldybėms.

Dėl Jūsų prašymo pildyti Nuostatų 64.5 papunktį įrašant, kad „Sodininkų bendrijos sklypų schemose (brėžiniuose) visais atvejais nurodomi linijų ilgiai ir dviejų posūkio taškų atstumai iki artimiausių pastovių objektų atskaitos taškų“ atkreipiame dėmesį, kad pagal esamą teisinį reglamentavimą šiuo metu nesudaromos sodo žemės sklypų schemas (brėžiniai), todėl reglamentuoti minėtų schemų braižymo reikalavimus teisiškai netikslinga.

Dėl Jūsų prašymo išaiškinti Nuostatuose, kaip, atlikus kadastrinius matavimus, turi būti perkeliama sąlyginėje koordinacinių sistemoje žemės sklypų planai į LKS koordinacinių sistemą, pažymime, kad minėtas perkėlimas negalimas neatlikus papildomų matavimų. Atkreipiame dėmesį, kad matininkas, turintis kvalifikacijos pažymėjimą, turi gebėti atlikti minėtuosius darbus, be to, nesusiejus žemės sklypų planų parengtų sąlyginėje koordinacinių sistemoje su LKS koordinacinių sistema, dėl savo nepakankamo tikslumo minėtieji planai nenaudotini, todėl tokių planų susiejimo su LKS koordinacinių sistema procedūrą aprašymas Nuostatuose yra netikslingas.

Dėl Jūsų rašte išdėstyto prašymo Nuostatuose inicijuoti tipinę sutarties formą tarp matininko ir užsakovo, pažymime, kad Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.154 straipsnio 1 dalyje nuodėta, kad sutartis yra dviejų ar daugiau asmenų susitarimas sukurti, pakeisti ar nutraukti civilinius teisinius santykius, kai vienas ar keli asmenys įsipareigoja kitam asmeniui ar asmenims atlikti tam tikrus veiksmus (ar susilaikyti nuo tam tikrų veiksmų atlikimo), o pastarieji įgyja reikalavimo teisę. Civilinio kodekso 6.256 straipsnio 1 ir 2 dalyje nurodyta, kad kiekvienas asmuo privalo tinkamai ir laiku vykdyti savo sutartines prievolės. Asmuo, neįvykdęs ar netinkamai įvykdęs savo sutartinę prievolę, privalo atlyginti kitai sutarties šaliai šios patirtus nuostolius, sumokėti netesybas (baudą, delspinigius). Be to Nuostatų 13 punkte nurodyta, kad nekilnojamojo daikto kadastro duomenų nustatymo pagrindas yra užsakovo ir vykdytojo sutartis, jeigu kitaip nenumatyta įstatymuose ir kituose teisės aktuose, o Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 11 straipsnio 10 dalyje nustatyta, kad matininkas, parengęs įstatymų ir kitų teisės aktų nustatytus nekilnojamojo turto kadastro dokumentus, pasirašydamas juose patvirtina, kad parengti dokumentai atitinka įstatymų ir kitų teisės aktų, reglamentuojančių nekilnojamojo daiktų kadastrinius matavimus, reikalavimus.

Pažymime, kad teisės aktais negalima reglamentuoti tipinės sutarties formos tarp privačių asmenų, o dėl neįvykdytų ar netinkamai vykdomų sutarties prievolių bei dėl to galimai atsiradusių nuostolių atlyginimo turite teisę kreiptis į teismą.

Taip pat atkreipiame dėmesį, kad sutartyje tarp matininko ir užsakovo gali būti surašomi ne tik teisės aktais reglamentuoti žemės sklypo ar kito nekilnojamojo daikto (statinio) kadastro duomenų nustatymo ir minėtų duomenų įregistravimo į Nekilnojamojo turto registrą darbai, bet ir kiti

užsakovui reikalingi duomenys (pvz. Jūsų rašte prašomi planuose nurodyti atstumai nuo statinio trijų kampų iki žemės sklypo posūkio taškų riboženkliai). Kadangi užsakovo prašomi atlikti papildomi darbai gali būti labai įvairūs, todėl visų jų nurodyti Nuostatuose nėra galimybių.

Dėl Lietuvos geodezininkų ir matininkų sąjungos teikiamų siūlymų pažymime, kad siūlymai, jog „žemės sklypo ribos ties linijiniais objektais turi sutapti“ ar, „atlikus kadastrinius matavimus žemės sklypai turi ribotis tik su tais žemės sklypais, kurie nurodyti jo planavimo dokumente“ ar kad „Nekilnojamojo turto kadastruose nustatyti leistinas paklaidas žemės sklypų ribų linijų ilgiams, atsižvelgiant į teritorijų planavimo dokumento tikslumą (mastelį)“, neaiškūs, kadangi šiuo metu galiojančiuose teisės aktuose, reglamentuojančiuose žemės ir kitų nekilnojamųjų daiktų kadastrinių matavimų atlikimo tvarką yra aiškiai nurodyta, kad vietovėje paženklintos privačios žemės, miško sklypų ribos vėliau, atliekant kadastrinius matavimus, nekeičiamos. Taigi, matininkas, atlikdamas sodo žemės sklypo kadastrinius matavimus, privalo vadovautis sodo teritorijos suplanavimo projektu (generaliniu planu) ar sodo žemės sklypo, ar teritorijos formavimo ir pertvarkymo projektu, o linijų ilgiai (nekeičiant žemės sklypo konfigūracijos) dėl skirtingo matavimo tikslumo gali skirtis tik tiek, kad įvertinus juos žemės sklypo plotas pakistų teisės aktuose nustatyto ploto paklaidos leistinumo ribose.

Taip pat informuojame, kad artimiausiu metu svarstysime ir įvertinsime Lietuvos geodezininkų ir matininkų sąjungos siūlymą dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513, papildymo.

Žemės ūkio ministerija pritaria Jūsų siūlymui, kad būtų inicijuojamas sprendimas dėl sodininkų bendrijų raidos strategijos pagrindinių nuostatų parengimo.

Viceministras



Albinas Ežerskis