

**LIETUVOS RESPUBLIKOS SPECIALIŲ TYRIMŲ TARNYBOS
IŠVADA DĖL KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĖS VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ
FORMAVIMO IR PERTVARKYMO, PAGRINDINĖS VALSTYBINĖS ŽEMĖS
SKLYPO NAUDOJIMO PASKIRTIES IR (AR) BŪDO KEITIMO, VALSTYBINĖS
ŽEMĖS SKLYPŲ NUOMOS, TAIP PAT VIEŠOJO INTERESO GYNIMO VEIKLOS
SRITYSE**

TURINYS

1. KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĖS APIMTIS IR METODAI	3
2. KORUPCIJOS RIZIKA NŽT GINANT VIEŠĄJĮ INTERESĄ IR NUSTATANT JO PAŽEIDIMUS VALSTYBINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMO, ADMINISTRAVIMO IR DISPONAVIMO JA SRITYSE	5
2.1 Nenustatyti viešojo intereso ir jo pažeidimo identifikavimo kriterijai bei požymiai	8
2.2 Nesavalaikis kreipimasis į prokuratūrą dėl viešojo intereso gynimo	10
2.3 Egzistuoja korupcijos rizika sudarant taikos sutartis	133
3. KORUPCIJOS RIZIKA VALSTYBINIŲ ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO VEIKLOS SRITYJE	200
3.1. Nenustatyti kai kurie žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo terminai	222
3.2. Organizatorius nesilaiko nustatytų terminų įkelti dokumentus į ŽPDRIS	288
3.3. Ne visada projektų rengimo procedūros vykdomos automatizuotai per ŽPDRIS	300
3.4. ŽPDRIS yra galimybė panaikinti įrašus, nesant matomo atsekamumo sistemoje	311
3.5. Nenustatyta galimybė organizatoriui pakartotinai kreiptis dėl reikalavimų išdavimo	344
3.6. VMSA iniciavo ir išdavė reikalavimus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimui, kuriame buvę statiniai kelia abejonių dėl galimybių juos eksploatuoti	39
3.7. Nenustatyta, kokie subjektai ir kokiais atvejais atlieka statinių, kurių eksploatavimui prašoma suformuoti naują valstybinės žemės sklypą, faktinį duomenų patikrinimą	400
3.8. Priimant sprendimą leisti formuoti valstybinės žemės sklypą prie NTR įregistruotų statinių remiamasi neatnaujintais Nekilnojamojo turto registro duomenimis	433
3.9. Pertvarkant valstybinės žemės sklypus nauji žemės sklypai buvo suformuoti nesilaikant nustatytų reikalavimų dėl statinių buvimo juose	444
3.10. Nesudaryti ir neviešinti valstybinės žemės sklypų sąrašai ar žemėlapiai, o ŽPDRIS ne visada nurodoma, kad prašomas suformuoti ar pertvarkyti žemės sklypas priklauso valstybei	48
3.11. Valstybinės žemės patikėtinis, nenaudojant viso valstybinės žemės sklypo statinių eksploatavimui, neinicijuoja žemės sklypo pertvarkymo tam, kad būtų sumažintas žemės sklypo plotas	49
4. KORUPCIJOS RIZIKA PAGRINDINĖS VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ NAUDOJIMO PASKIRTIES AR BŪDO KEITIMO VEIKLOS SRITYJE	566
4.1. Nereglamentuota, kaip nustatomas žemės naudojimo būdas iki 2005 m. sausio 30 d., t. y. kol nebuvo įtvirtintas žemės sklypų naudojimo būdo institutas, suformuotiems žemės sklypams	577
4.2. Nenustatytas terminas, per kurį prašymą keisti žemės naudojimo būdą pateikęs asmuo, gali pašalinti trūkumus	600
4.3. Žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas gali būti keičiamas vienasmeniu savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu nerengiant teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto ir neužtikrinant visuomenei galimybės teikti savo pastebėjimus	622
4.4. VMSA nesilaiko nustatytų terminų prašymui dėl žemės naudojimo būdo keitimo išnagrinėti	68

4.5. Nustatytas žemės naudojimo būdas neatitinka žemės sklype esančių pastatų pagrindinės naudojimo paskirties	69
4.6. VMSA direktorius, prieš priimdamas sprendimą dėl žemės naudojimo būdo keitimo, galimai ne visada įsitikina, ar nustatyta žemės naudojimo būdą tikrai galima keisti	744
5. KORUPCIJOS RIZIKA VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ NUOMOS IR PARDAVIMO VEIKLOS SRITYSE	766
5.1. Nėra nurodomi nuomos termino nustatymo motyvai	766
5.2. Nenustatyta prievolė prieš sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį atlikti sklypo faktinių duomenų patikrinimą	79
5.3. Teisinis reglamentavimas suteikia galimybę piktnaudžiauti valstybinės žemės nuoma	811
5.4. Pasyvus NŽT dalyvavimas teritorijų planavimo ir statybų, nuomojamuose valstybinės žemės sklypuose, procese	844
5.5. Perleidus valstybinės žemės nuomos teisę kitam subjektui, nuomos sutarties sąlygos nekeičiamos	89
5.6. NŽT išduoda sutikimus projektuoti ir statyti statinius nesilaikant teisės aktuose nustatytų minimalių atstumų iki žemės sklypo ribos	98
6. MOTYVUOTOS IŠVADOS	1011
7. PASIŪLYMAI	1033
PRIEDAS	10909
ATLIEKANT KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĘ ĮVERTINTI TEISĖS AKTAI, DOKUMENTAI IR INFORMACIJA	10909

1. KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĖS APIMTIS IR METODAI

Korupcijos rizikos analizė Vilniaus miesto savivaldybės administracijos (toliau –VMSA) ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba, NŽT) valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, pagrindinės valstybinės žemės sklypo naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo, valstybinės žemės sklypų nuomos ir pardavimo, taip pat viešojo intereso gynimo veiklos srityse atlikta pirmą kartą.

Analizuotas laikotarpis nuo 2017 m. sausio 1 d. iki 2020 m. vasario 20 d.

Tikslas – antikorupcinio požiūriu įvertinti NŽT veiklą viešojo intereso gynimo, valstybinių žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, valstybinės žemės sklypų paskirties ar naudojimo būdo keitimo, valstybinės žemės sklypų nuomos ir pardavimo srityse, taip pat VMSA veiklą valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, valstybinės žemės sklypų paskirties ar naudojimo būdo keitimo srityse. Nustatyti korupcijos rizikos veiksniai, galinčius sudaryti prielaidų darbuotojams padaryti korupcinio pobūdžio teisės pažeidimus, ir pateikti pasiūlymus, kurie padėtų geriau valdyti nustatytus korupcijos rizikos veiksniai ir NŽT bei VMSA veiklą padarytų skaidresnę.

Uždaviniai:

1. Nustatyti teisinio reglamentavimo trūkumus, kurie sudaro prielaidų korupcijai pasireikšti.
2. Nustatyti teisės aktų įgyvendinimo problemas, susijusias su korupcija.
3. Išanalizuoti praktinį procedūrų vykdymą ir nustatyti galimus korupcijos rizikos veiksniai.
4. Pasiūlyti korupcijos riziką ir jos veiksniai mažinančias priemones.

Objektas – NŽT ir VMSA veikla analizuojamose veiklos srityse.

Subjektas – NŽT ir VMSA.

Duomenų rinkimo ir vertinimo metodai:

1. Teisės aktų ir dokumentų turinio analizė.
2. Interviu metodas (subjektų atstovams pateikti klausimai).
3. Prieinamos informacijos stebėjimas ir analizavimas (interneto svetainės, informacija žiniasklaidoje ir pan.).

Atliekant korupcijos rizikos analizę išnagrinėta ir (ar) įvertinta:

1. Išvados dėl korupcijos rizikos analizės 1 priede nurodyti teisės aktai, dokumentai ir informacija.
2. NŽT ir VMSA interneto svetainėse skelbiama informacija, susijusi su analizuojama veiklos sritimi.
3. NŽT ir VMSA atstovų elektroniniu paštu, telefonu ir per susitikimus pateikta informacija apie darbo praktiką ir veiklos rezultatus analizuojamose veiklos srityse.

Korupcijos rizikos analizės išvados padarytos remiantis nurodytų dokumentų, duomenų ir kitų šaltinių analize. Rengiant išvadas taip pat buvo atsižvelgta į Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m.

spalio 8 d. nutarimu Nr. 1601 patvirtintos Korupcijos rizikos analizės atlikimo tvarkos¹ 15 punkte nustatytus kriterijus, įvertinant:

- 1) išvadas dėl korupcijos pasireiškimo tikimybės;
- 2) sociologinių tyrimų duomenis;
- 3) galimybę vienam darbuotojui priimti sprendimus analizuojamose srityse;
- 4) darbuotojų ir padalinių atstumą nuo centrinio padalinio;
- 5) darbuotojų savarankiškumą priimant sprendimus ir sprendimų priėmimo diskreciją;
- 6) darbuotojų ir padalinių priežiūros ir kontrolės lygį;
- 7) laikymąsi įprastos darbo tvarkos;
- 8) darbuotojų rotacijos lygį;
- 9) atliekamos veiklos ir sudaromų sandorių dokumentavimo reikalavimus;
- 10) teisės aktų priėmimo ir vertinimo sistemą;
- 11) veiklos, dokumentų viešumą ir prieinamumą visuomenei.

Jeigu dokumentų ar duomenų nebuvo pateikta, buvo laikoma, kad jų nėra.

¹ Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.B96A881B578F>.

2. KORUPCIJOS RIZIKA NŪT GINANT VIEŠĄJĮ INTERESĄ IR NUSTATANT JO PAŽEIDIMUS VALSTYBINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMO, ADMINISTRAVIMO IR DISPONAVIMO JA SRITYSE

Viešojo intereso sąvoka plačiai vartojama teisės aktuose, ir nors teismai nagrinėja daug bylų, susijusių su viešojo intereso pažeidimu ir jo gynimu, tačiau nei teismų praktika, nei teisės aktai nepateikia vieno, aiškaus ir universalaus viešojo intereso apibrėžimo, kuriuo galėtų vadovautis atskiros institucijos nustatydamos jo pažeidimus ir jį gindamos.

Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas (toliau – Konstitucinis Teismas) 2006 m. rugsėjo 21 d. nutarime pasisakė, kad *viešuoju interesu laikytinas ne bet koks teisėtas asmens ar grupės asmenų interesas, o tik toks, kuris atspindi ir išreiškia pamatines visuomenės vertybes, kurias įtvirtina, saugo ir gina Konstitucija*². 2007 m. gegužės 15 d. nutarime Konstitucinis Teismas nurodė, kad viešasis interesas yra labai įvairus, todėl iš esmės neįmanoma a priori pasakyti, kokiose gyvenimo srityse <...> gali prireikti viešąjį interesą užtikrinti įsikišant viešosios valdžios institucijoms ar pareigūnams.³

Teisės doktrinoje vyrauja nuomonė, kad viešojo intereso kategorijos turinį apibrėžti labai sunku ar neįmanoma, o nacionalinių teismų praktika vienareikšmiškai neapibrėžia viešojo intereso kategorijos turinio⁴. Nagrinėdamas bylas bei kartu atsižvelgdamas į Konstitucinio Teismo išaiškinimus, Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas (toliau – LVAT) suformulavo tokį viešojo intereso apibrėžimą – *viešasis interesas – tai, kas objektyviai reikšminga, reikalinga, vertinga visuomenei ar jos daliai*⁵. Būtent

² Konstitucinio Teismo 2006 m. rugsėjo 21 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 85 straipsnio 3 dalies (2000 m. rugsėjo 19 d. redakcija), 139 straipsnio 2, 3 dalių (2000 m. rugsėjo 19 d. redakcija), Lietuvos Respublikos baudžiamojo proceso kodekso 306 straipsnio (2004 m. liepos 8 d. redakcija), 308 straipsnio (2006 m. birželio 1 d. redakcija) 2 dalies (2002 m. kovo 14 d. redakcija), 324 straipsnio 12, 13 dalių (2002 m. kovo 14 d. redakcija), 377 straipsnio (2004 m. liepos 8 d. redakcija) 9 dalies (2002 m. kovo 14 d. redakcija), 448 straipsnio 7 dalies (2002 m. kovo 14 d. redakcija), 454 straipsnio 5, 6 dalių (2002 m. kovo 14 d. redakcija), 460 straipsnio 4, 5 dalių (2002 m. kovo 14 d. redakcija), Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 268 straipsnio 3 dalies (2002 m. vasario 28 d. redakcija), 285 straipsnio 2, 5 dalių (2002 m. vasario 28 d. redakcija), 286 straipsnio 1 dalies (2002 m. vasario 28 d. redakcija), 288 straipsnio 4 dalies (2002 m. vasario 28 d. redakcija), 289 straipsnio 2 dalies (2002 m. vasario 28 d. redakcija), 303 straipsnio 2 dalies (2002 m. vasario 28 d. redakcija), 320 straipsnio 2 dalies (2002 m. vasario 28 d. redakcija), 325 straipsnio 2, 3 dalių (2002 m. vasario 28 d. redakcija), 358 straipsnio 2, 3 dalių (2002 m. vasario 28 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai, taip pat dėl pareiškėjo – Seimo narių grupės prašymo ištirti, ar Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 119 straipsnio 2 dalies 1 punktą (2002 m. sausio 24 d. redakcija), 119 straipsnio 5 dalis (2002 m. sausio 24 d. redakcija), 120 straipsnio (2003 m. sausio 21 m. redakcija) 1 punktą (2002 m. sausio 24 d. redakcija), Lietuvos Respublikos prezidento 2003 m. vasario 19 d. dekretas Nr. 2067 "Dėl apygardos teismo teisėjo įgaliojimų pratęsimo", Lietuvos Respublikos prezidento 2003 m. birželio 18 d. dekretas Nr. 128 "Dėl apygardų teismų skyrių pirmininkų skyrimo" ta apimtimi, kuria nustatyta, kad Vilniaus apygardos teismo teisėjas Konstantas Ramelis skiriamas šio teismo civilinių bylų skyriaus pirmininku, neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

³ Konstitucinio Teismo 2007 m. gegužės 15 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 57 straipsnio 3 d. (2000 m. rugsėjo 19 d. redakcija), Lietuvos Respublikos valstybės ir tarnybos paslapčių įstatymo 10 straipsnio 4 dalies (1999 m. lapkričio 25 d. redakcija), 11 straipsnio (1999 m. lapkričio 25 d. redakcija) 1, 2 dalių atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

⁴ Drakšas R. *Viešojo intereso gynimas: praktika ir problemos*. Lietuvos advokatūra; Kūris E. *Viešasis interesas: teisėkūra ir konstitucinė jurisprudencija*; Krivka E. *Viešojo intereso gynimas civiliniame procese*; Nekrošius V. *Viešojo intereso gynimas civiliniame procese ir Konstitucinio Teismo doktrina*. Jurisprudencija; Trumpulis U. *Viešojo intereso koncepcijų įvairovė ir jų vertinimas*. Jurisprudencija; Klimas E., Brazdeikis A. *Visuomenės (viešojo) intereso gynimas planuojant teritorijas. Viešojo intereso gynimas: subalansuoto požiūrio link*.

⁵ LVAT 2004 m. sausio 23 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A3-11/2004 *visuomeninė organizacija „Žvėryno bendruomenė“ v. Vilniaus miesto savivaldybės taryba ir Vilniaus miesto savivaldybės administracija*.

šis viešojo intereso apibrėžimas vartojamas visuose vėlesniuose LVAT nutarimuose, kuriuose yra poreikis pateikti viešojo intereso sąvoką.

Kalbant apie valstybinės žemės naudojimą ir disponavimą ja, Konstitucinis Teismas savo aktuose yra ne kartą konstatavęs, kad *žemė yra ypatingas turtas, ypač svarbus visai visuomenei* ir savo 1996 m. rugsėjo 25 d. nutarime pažymėjo, kad *iš Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 ir 54 straipsnių matyti, jog žemė vertinama kaip visuotinė vertybė, kurios pagrindinė socialinė funkcija - tarnauti tautos gerovei. Todėl ypač svarbu, kad ši vertybė būtų racionaliai ir efektyviai naudojama. Tai pagrindžia objektyvią būtinybę ir kartu pareigą valstybei nuosavybės į žemę santykius reguliuoti taip, kad būtų suderinti visų žemės teisinių santykių subjektų interesai ir užtikrinta pagrindinė žemės socialinė funkcija.*

Konstitucinio Teismo 2003 m. rugsėjo 30 d. nutarime pažymėtas teisingo valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo, kaip viešojo intereso sudėtinės dalies, imperatyvas: *Valstybės turtas yra viena iš priemonių užtikrinti viešąjį interesą, socialinę darną. Valstybinės valdžios institucijos, turinčios įgaliojimus priimti sprendimus dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo bei disponavimo juo, pačios nėra šio turto savininkės - jis priklauso visai valstybei. Todėl visos valstybės institucijos, turinčios įgaliojimus priimti sprendimus dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo bei disponavimo juo, privalo laikytis Konstitucijos normų bei principų. Pagal Konstituciją valstybės turtas negali būti valdomas, naudojamas, juo negali būti disponuojama taip, kad jis tenkintų tik kurios nors vienos socialinės grupės ar atskirų asmenų interesus arba poreikius, jeigu tai neatitinka viešojo intereso, visuomenės poreikių".* Manytina, kad tai kertinė nuostata, kuria turėtų remtis valstybinės žemės valdymo patikėjimo teisės subjektas – Nacionalinė žemės tarnyba, valdydama, naudodama ir disponuodama valstybinės žemės resursais.

2019-02-14 Lietuvos Respublikos Seimas priėmė Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 32 straipsnio pakeitimo įstatymą Nr. XIII-1967, kuriuo Nacionalinei žemės tarnybai suteikta teisė kreiptis į teismą ir prokuratūrą dėl viešojo intereso gynimo.

Iki teisės kreiptis į teismą suteikimo, tiek dėl Nacionalinės žemės tarnybos priimtų sprendimų, tiek dėl kitų valstybinės žemės patikėtinių priimtų sprendimų, kuriais galėjo būti pažeistas viešasis interesas, į teismą kreipdavosi prokuratūros. Priimtu įstatymu nustatyta jau nebe teisė, bet pareiga Nacionalinei žemės tarnybai kreiptis į prokuratūrą dėl viešojo intereso gynimo tais atvejais, kai viešasis interesas pažeistas dėl pačios Nacionalinės žemės tarnybos arba institucijų, kurių funkcijas ji perėmė (apskričių viršininkų administracijų), veiksmų ar neveikimo, kurių Nacionalinė žemės tarnyba administracine tvarka pati ištaisyti negali.

Lietuvos Respublikos žemės reformos 18 straipsnio 9 dalyje numatyta, kad tuo atveju, jeigu nustatoma, kad sprendimai dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo ar valstybinės žemės suteikimo nuosavybėn neatlygintinai, pardavimo, nuomos, perdavimo neatlygintinai naudotis priimti pažeidžiant įstatymų nustatytą tvarką ir jeigu dėl to nekyla ginčų, *sprendimą gali panaikinti arba jį pakeisti sprendimą priėmęs Nacionalinės žemės tarnybos vadovas ar jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas.*

Nacionalinė žemės tarnyba pažymi, jog nustačiusi, kad sprendimai priimti pažeidžiant įstatymus, prieš kreipiantis į prokuratūrą, išnaudoja visas įmanomas teises priemones nustatytiems pažeidimams pašalinti neteisimine tvarka.

Nacionalinės žemės tarnybos teigimu, 2017 – 2018 metų laikotarpiu ji inicijavo 106 viešojo intereso gynimo procedūras. Pažymėtina, kad daugelis 2017-2018 metais inicijuotų Nacionalinės žemės tarnybos bylų dar nėra išnagrinėtos.

Nacionalinė žemės tarnyba nurodo, kad pati kreipiasi į teismą dėl neteisėtai sudarytų valstybinės žemės pirkimo-pardavimo, valstybinės žemės nuomos sutarčių pripažinimo negaliojančiomis. Minimi teisminiai ginčai inicijuojami dėl to, kad sandorių sudarymo metu buvo pažeistos imperatyvios teisės normos, reglamentuojančios valstybinės žemės perleidimą. Pavyzdžiui, yra prašoma pripažinti negaliojančiomis valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartis dėl įsiterpusių valstybinės žemės sklypų pardavimo, kuomet privatiems asmenims buvo parduoti lengvatine tvarka, t. y. be aukciono, įsiterpę valstybinės žemės sklypai, pažeidžiant imperatyvių teisės aktų reikalavimus (parduoto žemės sklypo plotas viršijo maksimalius leistinus dydžius, žemės sklypas ribojasi su valstybine žeme). Dažni atvejai, kai Nacionalinė žemės tarnyba kreipiasi į teismą su prašymu pripažinti negaliojančiais valstybinės žemės sklypų perleidimo sandorius privatiems asmenims, į kuriuos patenka valstybinės reikšmės miškas. Taip pat Nacionalinė žemės tarnyba inicijuoja teisinius procesus dėl valstybinės žemės nuomos sutarčių pripažinimo negaliojančiomis (kai buvo išnuomotas per didelis valstybinės žemės sklypas esamiems statiniams eksploatuoti, kai valstybinės žemės sklypas buvo išnuomotas nenaudojamiems statiniams eksploatuoti ir dėl įvairių panašaus pobūdžio situacijų).

Atkreiptinas dėmesys, kad iš Nacionalinės žemės tarnybos pateiktų duomenų matyti, kad didžioji dalis kreipimūsi į prokuratūrą ir prašymai ginti viešąjį interesą buvo dėl ieškovo ir atsakovo sutapties. Tai yra *NŽT prašė apginti pažeistą viešąjį interesą dėl savo, teritorinio padalinio ar buvusių apskričių viršininkų administracijų atliktų vienokių ar kitokių veiksmų*, prašydama panaikinti jų priimtus sprendimus, nes esant ieškovo ir atsakovo sutapčiai, Lietuvos Respublikos teismai civilines bylas nutraukia. Pavyzdžiui:

- 2017-09-28 NŽT Vilniaus miesto skyrius pateikė skundą Vilniaus apygardos prokuratūrai dėl galimo viešojo intereso pažeidimo, neteisėtai parduodant kaip įsiterpusį 255 kv. m. ploto žemės sklypą, esantį, Vieversių g. , Vilniuje ir jo privatizavimo ne aukciono tvarka, nes NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjas suformavo 255 kv. m. ir 82 kv. m. žemės sklypus, patvirtino jų kadastro duomenis ir priėmė sprendimą parduoti minimus žemės sklypus;

- 2017-07-04 NŽT Vilniaus rajono skyrius kreipėsi į Vilniaus apygardos prokuratūrą, prašydamas kreiptis į teismą, ginti galimai pažeistą viešąjį interesą ir panaikinti NŽT Vilniaus skyriaus vedėjo 2016 m. kovo 29 d. įsakymą „Dėl valstybinės žemės suteikimo nuosavybėn neatlygintinai pilietei M. P. Vilniaus rajone“, kuriuo galimai neteisėtai, pažeidžiant Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo nuostatas pilietei suteiktas nuosavybėn neatlygintinai 0,90 ha ploto žemės sklypas;

- 2018-10-24 Kauno apygardos prokuratūroje gautas Nacionalinės žemės tarnybos Druskininkų skyriaus raštas, kuriuo prašoma prokuratūros kreiptis į teismą dėl administracinio akto Alytaus apskrities viršininko administracijos 2008 m. spalio 30 d. sprendimo Nr. 15-3604, kurio pagrindu 2008 m. J. J. atkurtos nuosavybės teisės į M. B. nuosavybės teise turėtą žemę, dalies panaikinimo;

- 2019-10-30 NŽT Kėdainių skyrius kreipėsi į Kauno apygardos prokuratūrą dėl pripažinimo negaliojančiais: NŽT Kėdainių skyriaus vedėjo 2018 m. lapkričio 19 d. sprendimą „Dėl žemės sklypo, esančio Kėdainių r. sav., Kėdainių m. sen., nustatytų kadastro duomenų patvirtinimo (žemės sklypo suformavimo) ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos patikėjimo teisės į šį žemės sklypą įregistravimo Nekilnojamojo turto registre“; Kėdainių skyriaus vedėjo 2019 m. kovo 21 d. įsakymą „Dėl naudojamo kitos paskirties žemės sklypo <...> pardavimo“ ir 2019 m. rugpjūčio 1d. pirkimo-pardavimo sutartį.

Atliekant korupcijos rizikos analizę buvo siekiama nustatyti, ar teisės aktuose įtvirtintas teisinis reglamentavimas ir jo praktinis įgyvendinimas yra pakankami viešojo intereso gynimui ir jo pažeidimų nustatymui valstybinės žemės suteikimo nuosavybėn neatlygintinai, pardavimo, nuomos, perdavimo neatlygintinai naudotis procese, ar teisės aktuose nustatyti aiškūs ir skaidrūs sprendimų priėmimo principai, kriterijai, procedūros, įvardinti sprendimus priimančys subjektai, aiškiai apibrėžti jų įgaliojimai ir kompetencija.

2.1 Nenustatyti viešojo intereso ir jo pažeidimo identifikavimo kriterijai bei požymiai

Viešojo intereso sąvoka plačiai vartojama teismo sprendimuose ir nutartyse dėl disponavimo valstybine žeme, dažniausiai juose yra nurodoma, kad žemė yra ypatingas turtas, ypač svarbus visai visuomenei ir disponavimas ja turėtų atitikti visuomenės poreikius.

Valstybinės žemės tvarkymą ir administravimą reglamentuojančių teisės aktų sisteminė analizė atskleidė, kad nėra nustatytos aiškios viešojo intereso pažeidimo sampratos, kriterijų ar požymių, kurie padėtų tiek viešąjį interesą ginančiam ir jo pažeidimus nustatančiam subjektui – Nacionalinei žemės tarnybai ir jos teritoriniams padaliniais, taip pat teismams susitelkti ties esminiais valstybinės žemės disponavimo pažeidimais ir jų šalinimu žemės naudojimo srityje. Nei Lietuvos Respublikos žemės įstatyme (toliau – Žemės įstatymas), nei kitose įstatymuose ar poįstatyminiuose teisės aktuose, nėra nustatyti viešieji (visuomenės) gėriai, kurie sudarytų viešąjį interesą valstybės institucijoms disponuojant valstybine žeme.

Nacionalinė žemės tarnyba 2019-03-06 rašte Nr. 1SD-556-(3.7E.) nurodo, kad NŽT darbuotojai, analizuodami ir spręsdami klausimą dėl galimo viešojo intereso gynimo, be pagrindinių teisės aktų, vadovaujasi Atstovavimo valstybei (Vyriausybei) ir Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos Vyriausiojoje administracinių ginčų komisijoje ir Lietuvos Respublikos teismuose taisyklių, patvirtintų Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus 2016-02-22 įsakymu Nr. 1P-85-(1.3.) (toliau – Atstovavimo taisyklės) nuostatomis. Tačiau pastarosiose taisyklėse apskritai nėra jokių

nuostatų, kalbančių apie viešojo intereso apsaugą, jo gynimą, pažeidimo požymius ar kriterijus. Taip pat šių nuostatų nėra ir Išankstinio ginčų nagrinėjimo Nacionalinėje žemės tarnyboje prie Žemės ūkio ministerijos ne teismo tvarka taisyklėse, patvirtintose Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus 2010 m. rugsėjo 7 d. įsakymu Nr. 1P-90 (toliau – Išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo tvarka taisyklės), kuriose reglamentuojama skundų pateikimo, priėmimo ir nagrinėjimo tvarka⁶. Taigi nėra aišku, pagal kokius požymius Nacionalinė žemės tarnyba identifikuoja viešojo intereso pažeidimus valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja srityse ir nustato poreikį jį ginti kreipiantis į teismą ar prokuratūrą.

Nacionalinė žemės tarnyba nėra parengusi ir patvirtinusi viešojo intereso gynimo taisyklių ar tvarkos aprašo, kuris padėtų aiškiai atpažinti viešojo intereso pažeidimus valstybinės žemės valdymo srityje bei laiku imtis priemonių apginti galimai pažeistą viešąjį interesą. Nėra nustatytos procedūrų tvarkos, kuria turėtų vadovautis Nacionalinės žemės tarnybos tarnautojai, nustatę, kad jų veiklos srityje yra pažeistas viešasis interesas, t. y. neaišku, kas ir kada turėtų ar galėtų aptikti viešojo intereso pažeidimus, kas teikia siūlymą dėl poreikio ginti galimai pažeistą viešąjį interesą, kas atsakingas už galutinio sprendimo priėmimą, kokios turėtų vykti administracinės procedūros ir pan.

Analizuojant Nacionalinės žemės tarnybos pateiktus kreipimusis į prokuratūrą dėl galimų viešojo intereso pažeidimų, matyti, kad juose taip pat neatsispindi viešojo intereso pažeidimo kriterijai ar požymiai, jie nėra detalizuojami ar įrodinėjami, apsiribojama bendro pobūdžio frazėmis ar bendromis Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimų citatomis apie viešąjį interesą. Taip pat pastebima, kad atskirais atvejais NŽT teritorinių padalinių tarnautojams nėra aišku kur tikslinga kreiptis prašant ginti galimai pažeistą viešąjį interesą, taip pat aiškiai nustatant viešojo ir privataus intereso takoskyrą. Pavyzdžiui, NŽT Lazdijų skyrius 2018-04-20 prašo Kauno apygardos prokuratūros viešo intereso gynimo tvarka kreiptis į teismą ir prašyti: nustatyti vietinės reikšmės viešo naudojimo kelio vietą, besiribojančią su trimis žemės sklypais, esančiais Lazdijų r. sav., Dumbliauskų k.; įpareigoti vieno žemės sklypo savininkus pašalinti tvorą, ribojančią patekimą į kitą žemės sklypą. Minėtų žemės sklypų savininkai bendru susitarimu vietinės reikšmės kelio vietos nepatikslino, kompromisas nebuvo pasiektas. NŽT skyrius nurodo, kad atsižvelgiant į vieno žemės sklypo suformavimo byloje esančius dokumentus nustatyta, kad šiame žemės sklype yra įsiterpusi vietinės reikšmės kelio atkarpa. Žemės sklypų kontūrų skaičiavimo lentelėje nurodyta, kad įsiterpusių kontūrų yra 0,98 ha, būtent šis plotas ir nėra minimo žemės sklypo savininkų nuosavybė. Šių aplinkybių visetas, NŽT Lazdijų skyriaus manymu, pagrindžia išvadą, kad vietinės reikšmės kelio vieta turi būti nustatoma teisme ginant viešąjį interesą. Prokuratūra sutinka, kad nagrinėjamu atveju kilęs ginčas turi būti sprendžiamas teisme, nes Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.45 straipsnio nuostatos numato, kad jeigu sklypų savininkai nesutaria dėl ginčytinų sklypo ribų ir jos nėra aiškios iš esamų dokumentų, ribas nustato teismas. Tačiau

⁶ Nors Nacionalinė žemės tarnyba nurodo, kad 2017-2018 metais pateikė 39 ieškinius dėl viešo intereso gynimo *remiantis asmenų pareiškimais* (tai kreipimaisi į prokuratūrą ar teismą dėl viešojo intereso gynimo).

prokuratūra nesutinka dėl to, kad procesą teisme turi inicijuoti prokuroras viešojo intereso gynimo tvarka ir mano, kad NŽT Lazdijų skyrius nepagrįstai perdeda atsakomybę dėl kelio atkarpos vietos nustatymo privačių sklypų savininkams. Kadangi tarp žemės sklypų savininkų (privačių asmenų ir NŽT skyriaus) kilo ginčas dėl žemės sklypų ribų ir jos nėra aiškios iš esamų dokumentų, NŽT Lazdijų skyrius, būdamas valstybinio žemės sklypo savininku (patikėtiniu), privalo inicijuoti procesą teisme. Prokuratūra reikalavo iš NŽT Lazdijų skyriaus spręsti dėl priemonių nurodytiems teisės pažeidimams pašalinti.

Viena vertus, aiškių viešojo intereso pažeidimo kriterijų stoka suteikia galimai per plačias diskrecines galias Nacionalinės žemės tarnybos ir jos teritorinių padalinių valstybės tarnautojams spręsti, kas yra viešojo intereso pažeidimas valstybinės žemės naudojimo ir disponavimo ja srityje, antra vertus, palieka neaiškumo ir neapibrėžtumo tiems patiems tarnautojams nustatant galimus viešojo intereso pažeidimus. Dar daugiau, viešojo intereso pažeidimų kriterijų reglamentavimo stoka gali suponuoti problemas, susijusias ne tik su viešojo intereso pažeidimų nustatymu, bet ir su laiku atliekamu, tinkamu ir reikalingu viešojo intereso gynimu.

2.2 Nesavalaikis kreipimasis į prokuratūrą dėl viešojo intereso gynimo

Lietuvos Respublikos generalinė prokuratūra, pateikdama informaciją apie viešojo intereso pažeidimus ir jo gynimo problematiką valstybinės žemės naudojimo ir disponavimo ja srityje pažymėjo, kad viena iš didžiausių vykdomos veiklos trūkumų, būdingų ir NŽT, yra nesavalaikis kreipimasis į prokuratūrą dėl viešojo intereso gynimo. Nereti atvejai, kai iš pridėtos prie kreipimosi medžiagos matyti, kad situacija apie pažeidimus jau buvo žinoma prieš kelis metus, tačiau delsiama apie tai informuoti prokurorą. Prokuratūra nurodo, kad buvę atvejų, kai NŽT kreipiasi į prokurorus su prašymu ginčyti administracinius aktus, nuo kurių priėmimo iki naikinamųjų 10 metų termino jiems ginčyti trūksta vos kelių dienų. Žemiau pateikiami pavyzdžiai dėl uždelstų kreipimųsi į prokuratūrą dėl viešojo intereso pažeidimų:

- *2016-04-04 Nacionalinės žemės tarnybos Vilniaus miesto skyrius kreipėsi į prokuratūrą dėl viešojo intereso gynimo priemonių taikymo, atkuriant nuosavybės teises pretendentams į buvusio Šaltūnų rėžinio kaimo žemę ir natūra grąžinant žemės dalį (apie 0,3670 ha), patenkančią į Miškinių rėžinio kaimo teritoriją. Savo kreipimesi Vilniaus skyrius nurodo, kad buvusios to paties skyriaus vedėjos sprendimas galimai pažeidė Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 2 straipsnio 1 dalies nuostatas, nes pretendentai į buvusio Šaltūnų rėžinio kaimo žemę galėjo pretenduoti tik į žemę, esančią buvusio Šaltūnų rėžinio kaimo ribose. Nagrinėjamu atveju svarbu tai, kad ginčijami administraciniai aktai priimti atitinkamai 2007-02-06 – 2007-04-06 laikotarpyje, t. y. nuo jų priėmimo ir teisinių santykių atsiradimo momento praėjo ilgas laiko tarpas (**daugiau kaip devyneri metai**). Per šį laikotarpį ginčo sklypą įsigiję asmenys valdė jį atvirai ir sąžiningai, administracinių aktų bei vėlesnių sandorių pagrindu pagrįstai laikydami save sklypo savininkais ir tikėdamiesi, kad jų teisės ir teisėti interesai yra užtikrinti bei saugomi teisės aktų nuostatu.*

O viešojo administravimo subjektas delsė informuoti prokurorą apie galimą viešojo intereso pažeidimą. Nacionalinė žemės tarnyba kreipėsi į prokuratūrą dėl galimo viešojo intereso gynimo 2016-04-08, t. y. praėjus metams po Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus 2015-05-20 pavedimo Nr. IPAV-130-(1.8.) „Dėl nustatytų pažeidimų pašalinimo“, kuriuo Vilniaus miesto skyrius buvo įpareigotas iki 2015-06-26 priimti sprendimus dėl nustatytų pažeidimų pašalinimo. Pagal suformuotą teismų praktiką teismas gali atsisakyti ginti viešąjį interesą, nors prokuroras ir nepraleido termino kreiptis į teismą, nes priešingu atveju bus pažeidžiami proceso efektyvumo principas, pusiausvyra tarp teisinio stabilumo bei viešojo intereso apsaugos (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014-04-10 nutartis administracinėje byloje Nr. A146-342/2014).

- *Kauno apygardos prokuratūra, patenkinusi Nacionalinės žemės tarnybos Druskininkų skyriaus prašymą, 2016 m. spalio 14 d. pareiškimu kreipėsi į Kauno apygardos administracinį teismą prašydama panaikinti Alytaus apskrities viršininko 2006 m. spalio 16 d. įsakymą Nr. 15-Ž-2331 ir 2007 m. liepos 5 d. įsakymą Nr. 15-Ž-1661, kuriais fiziniams asmenims (duomenys neskelbtini) buvo nuspręsta parduoti 4 valstybinės žemės sklypus, esančius (duomenys neskelbtini), Druskininkuose, į kuriuos patenka valstybinės reikšmės miškų plotai. Šiuo pareiškimu taip pat prašoma panaikinti ir vėlesnius sandorius, kurių pagrindu išimtinė valstybės nuosavybė – valstybinės reikšmės miškai buvo perleista privačion nuosavybėn. Taigi, Kauno apygardos prokuratūros prokurorui, sprendusiam klausimą dėl viešojo intereso gynimo priemonių taikymo, nuo NŽT Druskininkų skyriaus prašymo Nr. 50SD-1824-(14.50.92) gavimo, buvo likusios vos **5 darbo dienos** ne tik susipažinimui su pateikta sudėtinga medžiaga, papildomos medžiagos surinkimui iš kitų institucijų, bet ir procesiniam sprendimui dėl viešojo intereso gynimo priemonių taikymo priimti. Toks terminas minėtiesiems veiksams atlikti vertintinas kaip neproporcingai trumpas. Be to, kartu su NŽT Druskininkų skyriaus prašymu Nr. 50SD-1824-(14.50.92) net nebuvo pateikti visi sandoriai, kuriuos privalu ginčyti, siekiant natūra susigražinti Druskininkų miesto centre esančią itin vertingą (žemės sklypų perleidimo sandorių vertė – 716 760,6 eurų) išimtinę valstybės nuosavybę. Ši aplinkybė tik papildomai apsunkino procesinio sprendimo dėl viešojo intereso gynimo priėmimą.*

- *2018-08-10 Panevėžio apygardos prokuratūroje gautas Nacionalinės žemės tarnybos Zarasų skyriaus prašymas dėl valstybės turtinių teisių gynimo. Prašyme nurodyta, kad Nacionalinės žemės tarnybos 2017-12-20 sprendimu Nr. 42S-55-(14.42.3) piliečiui atkurta nuosavybės teisė į 0,6096 ha žemės plotą perduodant neatlygintinai nuosavybėn 3,0698 ha žemės sklypo dalį, esančią 18,6615 ha žemės sklype Antalieptės k. v., Gutaučių kaime, Antalieptės seniūnijoje, Zarasų rajone. Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenis, visas 18,6615 ha žemės sklypas Antalieptės k., buvo įregistruotas piliečio nuosavybėn, 2018 m. sudarytais žemės sklypo pirkimo-pardavimo sandoriais perleistas kitų asmenų nuosavybėn. Pateikti dokumentai patvirtina, kad skyriaus specialistai, įgyvendindami jiems pavestus uždavinius ir atlikdami pagal kompetenciją minėtuose nuostatuose numatytas funkcijas, nustatė pareiškimе nurodytus pažeidimus, tačiau nesiėmė priemonių jiems*

pašalinti, o kreipėsi į prokuratūrą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pažymėjęs (2012-07-25 nutartis civ. byloje Nr. 3K-109/2012), kad aplinkybė, jog viešojo intereso gynimas toje pačioje srityje pagal įstatymus gali būti priskirtas ir kitoms valstybės institucijoms, nesusiaurina konkrečios valstybės institucijos teisių ir neriboja jos specialiojo teismo, ir nesudaro pagrindo atitinkamai valstybės institucijai nusišalinti ar kitaip faktiškai nevykdyti jai priskirtos veiklos. Akivaizdu, kad viešojo intereso gynimas visų pirma yra atitinkamų valstybės ar savivaldybių institucijų prerogatyva. Prokuroras į viešojo intereso gynimo procesą įsijungia tik tuo atveju, kai minėtos institucijos tinkamai neatlieka jų kompetencijai priskirtų pareigų arba nėra tokios kompetentingos institucijos.

- *Kauno apygardos prokuratūra, patenkinusi Nacionalinės žemės tarnybos Druskininkų skyriaus 2018 m. spalio 19 d. prašymą, 2018 m. spalio 26 d. pareiškimu kreipėsi į Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmus prašydama panaikinti Alytaus apskrities viršininko 2008 m. spalio 30 d. sprendimą Nr. 15-3604, kurio pagrindu 2008 m. J. J. atkurtos nuosavybės teisės į M. B. nuosavybės teise turėtą žemę - 1,08 ha ploto žemės sklypą, Druskininkų savivaldybėje, bei konstatuota, kad J. J. tenkantis buvusio savininko M. B. nuosavybės teisėmis valdytas Suvalkų apskrities Punsko mieste nekilnojamas turtas „6,67 ha žemės, (vertė 11775 Lt)“. Šiuo pareiškimu taip pat prašoma panaikinti ir neatlygintą sandorį, kurio pagrindu ginčo žemės sklypas perleistas tretiesiems asmenims. Kauno apygardos prokuratūra NŽT Druskininkų skyriaus raštą Nr. 50SD-1581-(14.50.92.) gavo **likus vos 4 darbo dienoms iki 10 metų** naikinamojo senaties termino datos nuo administracinio akto priėmimo. Aptariamoje situacijoje, prokuratūrai ne tik kad nepateiktos visos faktinės aplinkybės, jų paaiškinimai bei skaičiavimai, bet ir nenurodyta, jog sklypas yra perleistas neatlygintiniu sandoriu, kad sklypo dydis pakitęs po kadastrinių matavimų, taipogi nepranešta ir nepateikti tai patvirtinantys dokumentai, jog buvo atliekama administracinė procedūra ginčą išspręsti ne teismo keliu. Dėl tokio NŽT Druskininkų skyriaus delsimo bei nepateikimo visų duomenų ir dokumentų prokuratūrai iš esmės nebeliko laiko objektyviai bei išsamiai susipažinti su visomis aplinkybėmis, nuspręsti ar yra pažeistas viešasis interesas, ar yra pakankamas pagrindas kreiptis į teismą dėl NŽT Druskininkų skyriaus prašomo administracinio akto panaikinimo, surašyti procesinį dokumentą, surinkti visus privalomuosius priedus ir pateikti teismui iki naikinamųjų senaties terminų.*

Kaip pastebima, dažnu atveju NŽT kreipiasi į prokuratūrą prašydama ginti viešąjį interesą, kurio pažeidimą lėmė tam tikri jos pačios (atskirais atvejais ne vien NŽT) atlikti veiksmai ir priimti sprendimai, dėl to, praėjus laikui, NŽT priversta ginčyti savo pačios specialistų priimtus sprendimus (kaip iliustruoja aukščiau pateikti pavyzdžiai). Antikorupciniu požiūriu tokia situacija laikytina neskaidri ir ydinga, reikalaujanti iškelti asmeninės sprendimus priimančių specialistų, valstybės tarnautojų atsakomybės neišvengiamumo klausimą.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta, manytina, kad nesant sutartų, nustatytų ir įtvirtintų viešojo intereso pažeidimo kriterijų, požymių ir aiškios vidaus darbo tvarkos valstybinės žemės naudojimo, administravimo ir disponavimo ja srityse, neaišku, kuo remdamiesi Nacionalinė žemės tarnyba ir jos

teritoriniai padaliniai įvertina viešojo intereso pažeidimo požymių buvimą ar nebuvimą ir sprendžia dėl jo gynimo būtinybės ir kokių momentu nusprendžia kreiptis dėl galimo viešojo intereso pažeidimo. Manytina, kad aiškios, skaidrios ir teisiškai nepriekaištingos tvarkos stoka antikorporciniu požiūriu laikytina ydinga ir taisytina.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, siūlome:

1) **Žemės ūkio ministerijai** nustatyti aiškius kriterijus, požymius, gėrius (kiek tai įmanoma atsižvelgiant į šios išvados 5 – 6 psl. aptartus viešojo intereso sąvokos apibrėžimo keblumus), kurie sudarytų viešąjį interesą valstybinės žemės naudojimo, administravimo ir disponavimo ja procese ir leistų Nacionalinei žemės tarnybai ir jos teritoriniams padaliniais tinkamai identifikuoti galimus viešojo intereso pažeidimus šios tarnybos kompetencijos srityje ir tinkamai jį apginti bei apsvarstyti galimybę inicijuoti atitinkamus Žemės įstatymo pakeitimus arba imtis alternatyvių teisinio reglamentavimo priemonių, pvz., patvirtinti rekomendacinius kriterijus, viešojo intereso gynimo gaires ar pan., kurios bent jau iš dalies apribotų atitinkamus sprendimus priimančių subjektų diskreciją ir padidintų jų sprendimų prognozuojamumą.

2) **Nacionalinei žemės tarnybai** parengti ir patvirtinti viešojo intereso gynimo taisykles ar tvarkos aprašą, kuris padėtų aiškiai atpažinti viešojo intereso valstybinės žemės naudojimo, administravimo ir disponavimo ja pažeidimus bei laiku imtis priemonių apginti galimai pažeistą viešąjį interesą. Apraše nurodyti, kaip Nacionalinės žemės tarnybos tarnautojai gali nustatyti galimus viešojo intereso pažeidimus, kas vykdo viešojo intereso pažeidimų nustatymo ir nagrinėjimo funkcijas, kas priima galutinį sprendimą dėl pažeisto viešojo intereso gynimo kreipiantis į teismą ar prokuratūrą ir kokiais terminais, kokia informacija turi būti nurodoma išvadoje, kai kreipiamasi į teismą ar prokuratūrą siekiant ginti galimai pažeistą viešąjį interesą, sprendimų apskundimo tvarką, terminus ir kitas būtinas nuostatas⁷. Arba atitinkamomis nuostatomis praplėsti ir papildyti Atstovavimo taisykles.

3) **Nacionalinei žemės tarnybai** svarstyti galimybę tobulinti Išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo tvarka taisykles, jose reglamentuojant fizinių ir juridinių asmenų skundų dėl galimo viešojo intereso pažeidimo specifiką⁸.

2.3 Egzistuoja korupcijos rizika sudarant taikos sutartis

Analizuojant Nacionalinės žemės tarnybos veiksmus nustatant viešojo intereso pažeidimus naudojant, administruojant ar disponuojant valstybine žeme, taip pat tokiais atvejais sprendžiant dėl būtinybės ginti galimai pažeistą viešąjį interesą, pastebima, kad pasitaiko atvejų, kuomet NŽT inicijuoja galimai pažeisto viešojo intereso gynimo procesą, arba yra įtraukiama į šį procesą, tačiau jis pasibaigia sudaryta taikos sutartimi. Minimus procesus iliustruoja toliau pateikiami pavyzdžiai:

⁷ Viešojo intereso gynimo tvarkos aprašą yra parengusi Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos (toliau – VTPSI) viršininko 2014-09-30 įsakymas Nr. 1V-128 (su vėlesniais pakeitimais).

⁸ Gerosios praktikos pavyzdys galėtų būti VTPSI parengtos ir patvirtintos asmenų prašymų, skundų, pranešimų nagrinėjimo ir asmenų aptarnavimo taisyklės (įdėkime nuorodą į E-tar).

✓ Nacionalinės žemės tarnybos Vilniaus miesto skyriaus (toliau – Vilniaus miesto skyrius, VMS) 2017-09-28 su skundu kreipėsi į Vilniaus apygardos prokuratūrą dėl galimo viešojo intereso pažeidimo neteisėtai parduodant kaip įsiterpusį 255 kv. m. ploto žemės sklypą, esantį (*duomenys neskelbtini*), Vilniuje, ir jo privatizavimo ne aukciono tvarka. NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjas 2015-07-14 sprendimu Nr. 49SK-1260-(14.49.109.) suformavo 255 kv. m ir 82 kv. m žemės sklypus ir patvirtino šių žemės sklypų kadastro duomenis. 2015-10-27 įsakymu Nr. 49VĮ-1414-(14.49.2.) priėmė sprendimą parduoti fiziniam asmeniui. 255 kv. m ir 82 kv. m ploto žemės sklypus, kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*) ir Nr. (*duomenys neskelbtini*). 2015-11-09 valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartimi Nr. 49SU-380-(14.49.55.), sudaryta tarp Lietuvos Respublikos, atstovaujamos NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo ir fizinio asmens, pastarajam už 11 400 eurų buvo parduotas 255 kv. m ploto žemės sklypas, kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*) ir už 3 670 eurų buvo parduotas 82 kv. m ploto žemės sklypas, kadastro (*duomenys neskelbtini*), esantys Vilniaus m. NŽT nurodo, kad šiuo atveju, iš žemės sklypo plane nurodytų ginčo žemės sklypo gretimybių matyti, kad suformuotas 0,0255 ha ploto žemės sklypas, kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*), *neatitiko įsiterpusios laisvos valstybinės žemės sąvokos*, nes greta jo iš trijų pusių buvo papildomi laisvos valstybinės žemės plotai, *todėl toks sandoris laikytinas prieštaraujančiu imperatyviems teisės aktų reikalavimams*, bei privalo būti panaikintas remiantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.80 str. 1 d. Kai sandoris negalioja, viena jo šalis privalo grąžinti kitai sandorio šaliai visą, ką yra gavusi pagal sandorį – taip nurodo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.80 straipsnio 2 dalyje, todėl pripažinus 2015-11-09 pirkimo - pardavimo sutartį negaliojančia dalyje dėl 0,0255 ha ploto žemės sklypo, kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*), taikytina restitucija. Atsižvelgdamas į visas aplinkybes, prokuroras, ginantis viešąjį interesą, prašė teismo: taikyti laikinąją apsaugos priemonę – draudimą atsakovui perleisti žemės sklypo, nuosavybės teisę kitiems asmenims; panaikinti Vilniaus miesto savivaldybės ir NŽT administracinius sprendimus ir taikyti restituciją – įpareigojant fizinį asmenį grąžinti Lietuvos Respublikai 0,0255 ha ploto žemės sklypą, šiuo metu esantį žemės sklype, kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*), o Lietuvos Respubliką įpareigojant grąžinti pirkėjui 11 400 eurų, sumokėtus už ginčo žemės sklypą, kadastro Nr. (*duomenys neskelbtini*). *Ieškinio suma 11 400 eurų.*

Tačiau 2018-04-09 Vilniaus miesto apylinkės teisme patvirtinta sudaryta taikos sutartis, kuria šalys pripažįsta, kad *Vilniaus miesto savivaldybės ir NŽT administraciniai sprendimai buvo priimti ar sudaryti pažeidžiant teisės aktų reikalavimus. Tačiau įvertinus aplinkybę, kad nurodytais administraciniais aktais yra užbaigtos administracinės procedūros ir šie administraciniai aktai yra įsigalioję, kai kurių administracinių aktų pagrindu sudaryta žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartis, kuria už žemės sklypą valstybei yra sumokėta vidutinė žemės sklypo rinkos vertė (11 400 eurų), žemės sklype yra pastatytas 2 aukštų pastatas ir perdanga ir restitucijos taikymas pažeistų teisingumo, protingumo ir ekonomiško principus bei sukeltų šalims neproporcingos turtinės žalos. Todėl šalys susitaria, kad minėti administraciniai aktai lieka galioti ir šalys viena kitai nereikš pretenzijų dėl jų*

teisėtumo ateityje.

Analogiškos situacijos stebimos ir su kitais valstybinės žemės plotais, kuomet jie buvo galimai neteisėtai be aukciono parduoti kaip įsiterpę žemės plotai: 2016 metais Vilniaus apygardos prokuratūroje buvo gauti Nacionalinės žemės tarnybos Vilniaus miesto skyriaus pareiškimai, kuriuose nurodoma, jog Nacionalinei žemės tarnybai atlikus valstybinės žemės naudojimo patikrinimus, buvo nustatyta, jog nepagrįstai, pažeidžiant teisės aktų reikalavimus, buvo perleisti valstybinės žemės plotai privatiems asmenims, todėl prokuratūros prašoma ginti viešąjį interesą teisme. Ieškinių sumos 17 783 eurų ir 7385 eurų. Prokuroras, ginantis viešąjį interesą, prašė teismo taikyti laikinas apsaugos priemonės, pripažinti negaliojančiomis valstybinių žemės sklypų pirkimo – pardavimo sutartis bei panaikinti atitinkamus savivaldybės ir NŽT administracinius aktus bei taikyti restituciją. Tačiau sudarius ir patvirtinus taikos sutartis neteisėtai priimti teisės aktai liko galioti, o jų pagrindu parduoti valstybinės žemės plotai liko perleisti fiziniams ar juridiniams asmenims.

✓ NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2013-05-03 priimtų sprendimų Nr. 49SK-(14.49.109.)-696, Nr. 49SK-(14.49.109.)-697 ir Nr. 49SK-(14.49.109.)-695 pagrindu 2013-05-10, 2013-05-14 Nekilnojamojo turto kadastrė ir registre buvo įregistruotas 0,0392 ha žemės sklypas, 0,0212 ha žemės sklypas, ir 0,0392 ha žemės sklypas, nuosavybės teise priklausantys Lietuvos Respublikai. NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo 2014-06-06 ir 2014-07-31 įsakymais nuspręsta parduoti UAB „Litectus“ 212 kv. m. ploto valstybinės žemės sklypą, 392 kv. m. ploto valstybinės žemės sklypą ir dar vieną 392 kv. m. ploto valstybinės žemės sklypą.

2017-10-27 Vilniaus apygardos prokuratūros Viešojo intereso gynimo skyrius kreipėsi į Vilniaus miesto apylinkės teismą dėl administracinių aktų panaikinimo dalyje, sandorių pripažinimo negaliojančiais dalyje ir restitucijos taikymo. *Nacionalinė žemės tarnyba 2017-09-27 raštu Nr. 49SJM-2278- (14.49.105) informavo Vilniaus apygardos prokuratūros Viešojo intereso gynimo skyrių, kad: iš byloje esančio detaliojo plano ir kitų dokumentų nustatyta, kad suformuotas kaip įsiterpęs ir parduotas ne aukciono būdu 0,0392 ha ploto žemės sklypas (kadastrinis Nr. 0101/0032:76) neatitinka įsiterpusio žemės sklypo sąvokos ir jam keliamų reikalavimų, numatytų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktyje, kuriuos turi atitikti valstybinės žemės plotas, kad jį būtų galima parduoti ne aukciono būdu kaip įsiterpusį žemės sklypą. Žemės sklypas nėra išsidėstęs siaura juosta, šlaite ar griovioje. Pažymėjo, kad bendras dirbtinai išskaidytas valstybinės žemės plotas - 996 kv. m. (0,0996 ha), prie šio žemės ploto yra privažiavimas (gatvė).*

Minėti trys žemės sklypai, kurie 2014-12-10 valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartimis be aukciono buvo parduoti vienam ir tam pačiam asmeniui - UAB „Litectus“, pradedant jų formavimo ir pardavimo procedūras buvo vientiso laisvos valstybinės žemės ploto - 996 kv. m. dydžio, nesuformuoto kaip atskiras žemės sklypas, dalys ir ribojosi su atskiru žemės sklypu nesuformuotu laisvos valstybinės žemės plotu. Šis vientisas laisvos valstybinės žemės plotas nebuvo išsidėstęs siauroje

juostoje, šlaite ar griovoje, jame buvo galima suformuoti atskirą racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypą ar atskirus žemės sklypus. Be to, šis vientisas laisvos valstybinės žemės plotas - 996 kv. m. savo dydžiu viršijo 0,04 ha, t. y. be aukciono parduodamiems įsiterpusiems žemės sklypams nustatytą maksimalų dydį gyvenamosiose teritorijose ar (ir) kitose teritorijose.

Prokuratūra savo ieškinyje teigia, *kad ginčo sklypai, esantys miesto gyvenamojoje teritorijoje, nebuvo įsiterpę tarp privataus (-čių) žemės sklypo (-ų) ir kelio (gatvės). Įsiterpusių žemės sklypų pardavimo metu įsiterpę žemės sklypai nesiribojo su Žalgirio gatve. Šis vientisas 996 kv. m. plotas nebuvo išsidėstęs siauroje juostoje, šlaite ar griovoje, jame buvo galima suformuoti atskirą racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypą ar atskirus žemės sklypus. Todėl ginčo sklypai neatitiko Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo Nr. 692 2.15 punkte įtvirtintų sąlygų, o tuo pačiu ir įsiterpusių laisvos valstybinės žemės plotų sąvokos, todėl jie negalėjo būti parduodami be aukciono. Atsakovai NŽT ir Vilniaus miesto savivaldybė, priimdami ginčijamus administracinius aktus, pažeidė teisės aktų nuostatas, nes prie trijų žemės sklypų prijungė neįsiterpusius valstybinės žemės plotus, taip leisdami juos įsigyti privačiam subjektui lengvatine tvarka.*

Nesant teisėto pagrindo parduoti be aukciono UAB „Litectus“ papildomus įsiterpusius valstybinės žemės plotus, šie administraciniai aktai taipogi prieštarauja Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 5 str. 2 d., 10 str. 4 d., 5 d. 4 p., Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 d. nutarimo Nr. 692 2.15 p., o taip pat ir Teritorijų planavimo įstatymo (redakcija galiojusi nuo 2008-11-25 iki 2010-01-01) 24 straipsnio, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-05-03 įsakymu patvirtintų Detaliųjų planų rengimo taisyklių 25 punkto nuostatomis. Todėl nesant teisėto pagrindo UAB „Litectus“ negalėjo jų parduoti UAB „Lidl Lietuva“.

Ieškinio suma: 172 845,71 eurų



Atsižvelgdamas į visas aplinkybes, prokuroras, ginantis viešąjį interesą, prašė teismo: taikyti laikinąsias apsaugos priemones įrašą viešame registre dėl UAB „Lidl Lietuva“ nuosavybės teisės į 0,5638 ha žemės sklypą, Rinktinės g. 60, perleidimo draudimo, draudimą Vilniaus miesto savivaldybės

administracijai išduoti statybą žemės sklype, Rinktinės g. 60, leidžiantį dokumentą, ar rašytinius pritarimus, panaikinti atitinkamus Vilniaus miesto savivaldybės ir NŽT administracinius sprendimus, pripažinti negaliojančiomis atitinkamas valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartis ir taikyti restituciją.

Tačiau 2018-06-22 Vilniaus miesto apylinkės teisme patvirtinta šalių sudaryta taikos sutartis, kuria šalys pripažįsta, kad *Savivaldybės patvirtintas detalusis planas ir jos priimti administraciniai aktai bei Nacionalinės žemės tarnybos priimti NŽT administraciniai aktai ir jų pagrindu sudarytos valstybinės žemės sutartys yra priimti ir sudarytos pažeidžiant prokuroro ieškinyje nurodytas teisės aktų nuostatas. Tačiau įvertinusios aplinkybes, kad savivaldybės ir Nacionalinės žemės tarnybos Vilniaus miesto skyriaus priimti administraciniai aktai yra **igyvendinti**, nei įsiterpę žemės sklypai, nei žemės sklypai Rinktinės g. 62, Apkasų g. 43 Apkasų g. 45, Vilniuje, kurių dalimis tapo įsiterpę žemės sklypai, **kaip nekilnojamojo turto objektai šiuo metu neegzistuoja**, jie yra neatsiejama žemės sklypo Rinktinės g. 60 dalis.; UAB „Lidl Lietuva“ atliko dalį teritorijos, į kurią įtrauktas žemės sklypas Rinktinės g. 60 tinkančios prekybos centro projekto vystymui, paruošimo procedūru, kurių vertė 263 602,65 eurų, taip pat į kitas aplinkybes, šalys susitaria, kad administraciniai aktai ir valstybinės žemės sutartys bei privačios žemės sutartis ir perdavimo aktas lieka galioti, restitucija netaikoma. Šalys taip pat susitaria, kad šiame punkte įtvirtintas pripažinimas galioja išimtinai tik šios taikos sutarties sudarymo tikslais ir šio punkto nuostatos neturi prejudicinės reikšmės vertinant šių administracinių aktų priėmimo ir valstybinės žemės sutarčių sudarymo teisėtumą, atsakomybės taikymą ar sprendžiant bet kokius kitus su šiais aktais susijusius klausimus.*

Pasitaiko atvejų, kuomet sudaromos taikos sutartys ir restitucija yra taikoma, valstybei yra gražinami žemės plotai. Dažniausiai tai neteisėti nuosavybės teisių atkūrimo atvejai, kai prokuroras, ginantis viešąjį interesą, konstatuoja teisės aktų pažeidimus ir kreipiasi į teismą prašydamas taikyti restituciją. Pavyzdžiui, Vilniaus apygardos apylinkės teismas 2017-08-21 nutartimi patvirtino taikos sutartį, pagal kurią buvo taikyta restitucija, įpareigojant atsakovę gražinti valstybės nuosavybėn 8,7197 ha žemės sklypą, atsakovams fiziniams asmenims (*duomenys neskelbtini*) - gražinti valstybės nuosavybėn 1,100 ha žemės sklypą. Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmų teismas patvirtino taikos sutartį administracinėje byloje Nr. eI-61-423/2018, pagal kurią šešiams fiziniams asmenims panaikinamos nuosavybės teisės į skirtingų plotų miškų ūkio paskirties žemės sklypus. Kartu panaikinami ir administraciniai aktai, kurių pagrindų asmenims buvo gražintos nuosavybės teisės.

Apibendrinus tiek pateiktus pavyzdžius, tiek kitą nagrinėtą informaciją, pastebima, kad neretais atvejais NŽT valstybės tarnautojai patys nustato vienokius ar kitokius ankstesnių ar kitų darbuotojų padarytus teisės aktų pažeidimus, kurių pagrindu su valstybinės žemės plotais būna atliekami naudojimo veiksmai ir kreipiasi į prokuratūrą dėl galimai pažeisto viešojo intereso gynimo. Taip pat NŽT būna įtraukiama į bylą atsakovu, kai prokuratūra pati kreipiasi į teismą dėl jos nustatyto viešojo

intereso pažeidimo. Tokiais atvejais, tiek prokuratūra, tiek teismai konstatuoja, kad NŽT ar (ir) savivaldybės administraciniai aktai yra priimti neteisėtai ar pažeidžiant galiojantį teisinį reglamentavimą, tačiau sudarius ir patvirtinus taikos sutartis neteisėtai priimti teisės aktai lieka galioti, o jų pagrindu perduoti valstybinės žemės plotai lieka perleisti fiziniams ar juridiniams asmenims, nes administraciniai procesai būna pradėti ženkliai anksčiau nei nustatyti pažeidimai, valstybės žemės plotai jau būna perleisti sąžiningiems įgijėjams. Pastarieji įvykdę statybą ar kitokius veiksmus šiose žemės plotuose. Dėl šių priežasčių sudėtinga taikyti restituciją ir padėtis lieka nepakitusi, o pažeistas viešas interesas neapgintas.

Taip pat iškyla ir valstybės tarnautojų, priėmusių neteisėtus sprendimus atsakomybės suvokimo ir žalos atlyginimo klausimas. Dažniausiai valstybės tarnautojas, priėmęs ginčijamą administracinį sprendimą asmeniškai neatsako už padarytus teisės aktų pažeidimus, dėl to gali vyrauti nebaudžiamumo atmosfera. Manytina, kad taikos sutartis - tai bendra šalių valia pagrįstas sprendimas, todėl sudarius tokį susitarimą, *ieškovo ir atsakovo interesai yra suderinami* ir teismui tvirtinti pateikiamas *derybų būdu rastas kompromisinis ginčo sprendimas*. Sutarimas tokiu atveju turėtų būti pasiekiamas *abipusių* nuolaidų keliu, tačiau analizuotais atvejais dažnai matyti ne abipusės nuolaidos, o tiesiog valstybės institucijų pirminės pozicijos pasikeitimas. Todėl svarbu, kad viešojo administravimo subjektas, atsakingas už viešojo intereso gynimą, sudarydamas tokio pobūdžio sutartis, neįteisintų šio intereso pažeidimo. Analizuojant aprašytas, taip pat ir kitas institucijų sudarytas taikos sutartis, nėra aišku koks kompromisas pasiektas šiomis sutartimis, kokie ir kieno interesai ja buvo suderinti ir kokią naudą gavo valstybė sudarydama tokias taikos sutartis.

Nors ieškinių dėl žalos, kurie buvo pateikti po viešojo intereso gynimo bylų jau yra ne vienas, taip pat yra įgyvendintas regresas į buvusius apskričių viršininkų administracijų darbuotojus⁹, tačiau tokia praktika nėra dažna, pamirštama apie Lietuvos Respublikos žalos, atsiradusios dėl valdžios institucijų neteisėtų veiksmų, atlyginimo ir atstovavimo valstybei ir Lietuvos Respublikos Vyriausybei įstatymo nuostatas. Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad taikos sutartyse nėra numatytas joks kompensavimo už padarytus pažeidimus mechanizmas, kuris atlygintų valstybei jau padarytą ir pripažintą viešojo intereso ar kitokią žalą.

Antikorupciniu požiūriu tokia situacija laikytina ydinga, nes korupcijos ir piktnaudžiavimo rizika egzistuoja tiek valstybės tarnautojui priimant galimai neteisėtus administracinius sprendimus, tiek vėliau institucijai kreipiantis į teismą dėl tokių sprendimų panaikinimo, kuomet viena šalis tampa suinteresuota taikia baigtimi.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, ***Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai***, siūlome:

- 1) Imtis priemonių, kad Nacionalinės žemės tarnybos pozicija inicijuojant viešojo intereso

⁹ Bylos L. Rėzos g. 1A, Neringoje, taip pat Elijos kvartalo savininkų ieškinys dėl žalos, „Prostinvest“ byla.

gynimą ir teisinius ginčus ir vėliau juose dalyvaujant bei sprendžiant dėl taikos sutarties sudarymo būtų nuoseklesnė, atitiktų taikos sutarčiai keliamus kompromisinio sprendimo, pasiekto abipusių nuolaidų keliu, reikalavimus; tokiu būdu būtų sumažinta procese dalyvaujančių valstybės tarnautojų diskrecija ir padidintas institucijos sprendimų prognozuojamumas, o tai sumažintų ir korupcijos pasireiškimo tikimybę. Šiuo tikslu svarstyтина galimybė patvirtinti rekomendacinius kriterijus, gaires arba atitinkamai papildyti Atstovavimo taisykles.

2) nustatčius panašaus pobūdžio atvejus, kuomet tenka ginčyti savo institucijos anksčiau priimtus sprendimus, juos priėmusiems (ar tinkamų sprendimų nepriėmusiems) pareigūnams, po to, kai teismas konstatuoja vienokius ar kitokius teisės aktų pažeidimus, padarytus NŽT darbuotojų, laikytis atsakomybės neišvengiamumo principo ir spręsti dėl drausminės ir/arba materialinės atsakomybės taikymo.

3) Svarstyti galimybę numatyti kompensavimo mechanizmą už valstybės tarnautojų veiksmais ar neveikimu padarytus teisės aktų pažeidimus ir žalą valstybei, aktyviau taikyti regresio teisę į žalos padariusį asmenį ar asmenis.

Tiek Žemės ūkio ministerija, tiek Nacionalinė žemės tarnyba, pateikdamos pastabas apie šiame poskiryje daromas išvadas ir teikiamus pasiūlymus, nurodė, kad *Nacionalinė žemės tarnyba kiekvieną kartą, kai teismas konstatuoja vienokius ar kitokius teisės aktų pažeidimus, sprendžia Nacionalinės žemės tarnybos darbuotojų, dėl kurių veiksmų arba neveikimo įsiteisėjusiame sprendime konstatuoti įstatymų ar kitų teisės aktų pažeidimai, atsakomybės taikymo klausimą Valstybės tarnybos įstatymo ir (ar) Lietuvos Respublikos darbo kodekso nustatyta tvarka. Nacionalinė žemės tarnyba, gavusi informaciją apie sumokėtas pinigines sumas pagal įsiteisėjusius teismų sprendimus, pagal kuriuos asmenims yra priteista žala, atsiradusi dėl netinkamų Nacionalinės žemės tarnybos darbuotojų veiksmų, sprendžia klausimą dėl minėtų darbuotojų materialinės atsakomybės. Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus 2017 m. sausio 27 d. įsakymu Nr. 1P-57-(1.3.) „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos komisijos regresio teisės įgyvendinimo klausimams spręsti sudarymo patvirtinimo“ yra sudaryta Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos komisija regresio teisės įgyvendinimo klausimams spręsti.*

Tačiau institucijos nepateikė duomenų, statistikos, dokumentų ar informacijos, įrodančios šių teiginių pagrįstumą, iš kurių būtų galima spręsti apie efektyvų regresio teisės įgyvendinimą.

3. KORUPCIJOS RIZIKA VALSTYBINIŲ ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO VEIKLOS SRITYJE

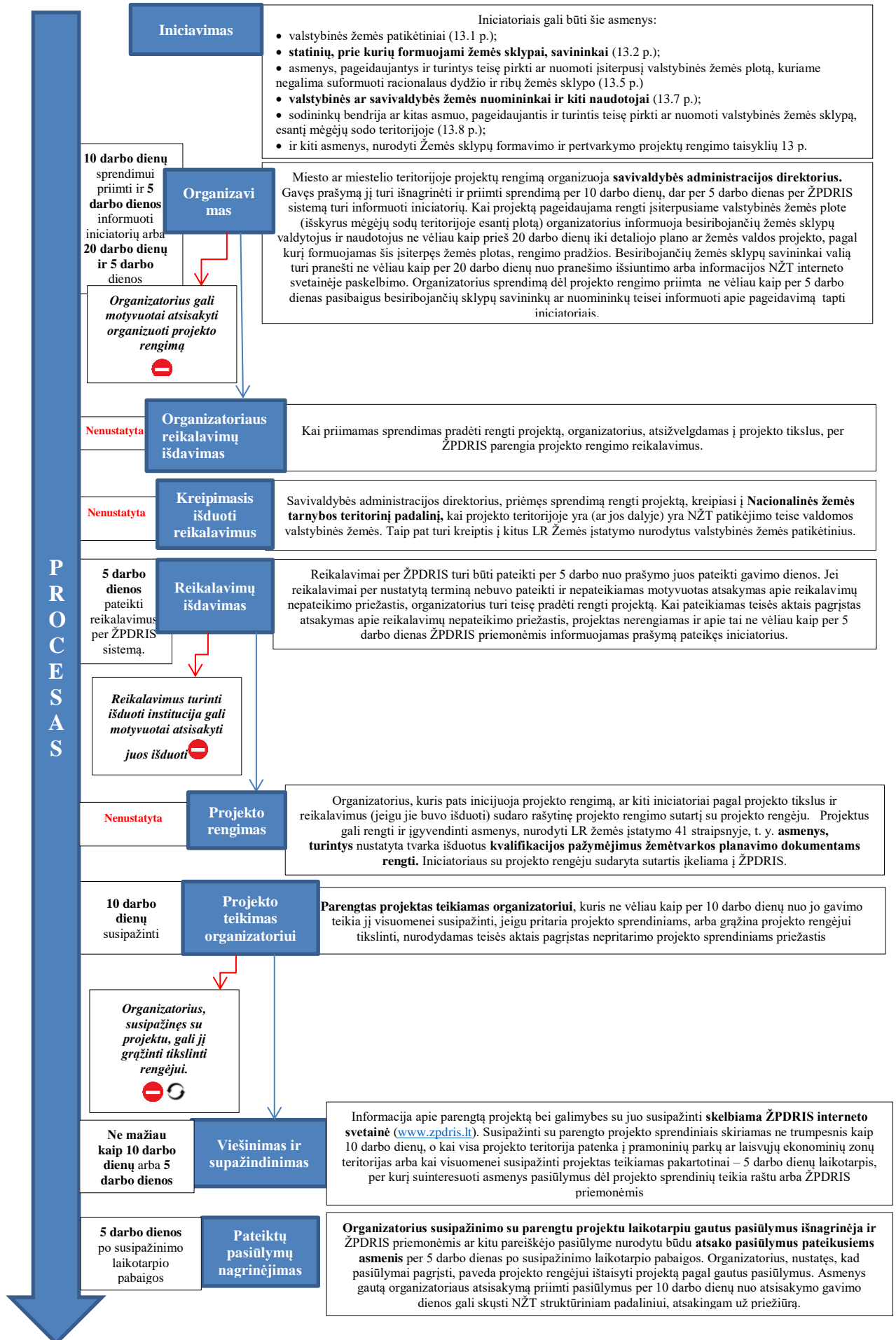
Valstybinės žemės sklypų nuoma ar pardavimas galimas tik esant suformuotam valstybinės žemės sklypui. Žemės įstatymo 2 straipsnio 20 dalyje žemės sklypų formavimas ir pertvarkymas apibrėžiamas kaip visuma žemėtvarkos veiksmų, apimančių žemės sklypų projektavimą, šių sklypų ribų ženklinimą vietovėje, kadastro duomenų nustatymą ir jų įrašymą į Nekilnojamojo turto kadastrą. Žemės įstatymo 32 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad savivaldybės administracijos direktorius organizuoja žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą, taip pat tvirtina žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus. Vienas iš atvejų, nurodytų Žemės įstatymo 40 straipsnio 1 dalyje, kada turi būti rengiami žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai, yra žemės sklypų formavimas esamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Žemės įstatymo 40 straipsnyje nurodyti teisę inicijuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą turintys subjektai, reikalavimai žemės sklypų formavimui ir pertvarkymui. Pagal Žemės įstatymo 40 straipsnio 5 dalį žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų finansavimo, rengimo, derinimo, visuomenės informavimo ir šių projektų tvirtinimo tvarka nustatoma Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse¹⁰.

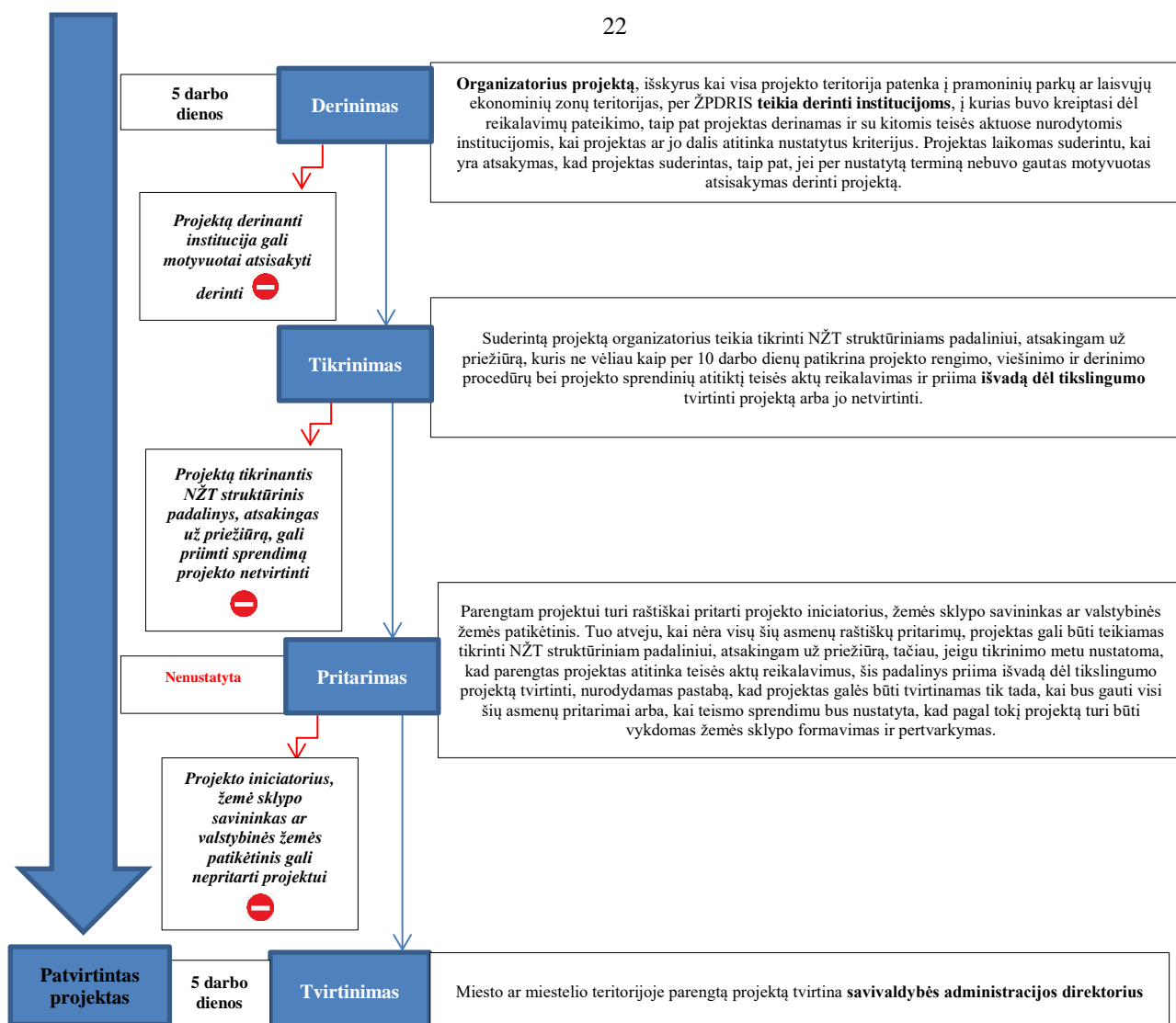
Pagal Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių 17 punktą, projektų rengimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo procedūros, išskyrus atvejus, kai objektas susijęs su įslaptinta informacija, vykdomos automatizuotai per Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinę sistemą (toliau - ŽPDRIS, taip pat sistema), jei šioje sistemoje nustatyta galimybė jas atlikti ir taisyklėse nenurodyta kitaip.

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo procesas nuo iniciavimo iki patvirtinimo pavaizduotas žemiau esančiame paveiksle.

¹⁰ Patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 (su pakeitimais). Prieiga internete: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.85D26D5522CA/asr>

Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo procesas





Pažymėtina, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriui, kaip žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo organizatoriui, patvirtinus valstybinės žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, iniciatorius turi kreiptis į Nacionalinės žemės tarnybos prie Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyrių su prašymu įregistruoti valstybinės žemės sklypą Nekilnojamojo turto registre (toliau – NTR).

Atlikdami korupcijos rizikos analizę vertinome valstybinės žemės sklypų formavimo, taip pat jų pertvarkymo procesus ir nustatėme šiuos korupcijos rizikos veiksnius:

3.1. Nenustatyti kai kurie žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo terminai

Žemės sklypo formavimui ir pertvarkymui itin svarbus konkrečių terminų kiekviename etape nustatymas, tačiau sisteminiu požiūriu išanalizavus aptariamą veiklos teisinį reglamentavimą, nustatyta, kad jame nėra reglamentuoti atskiri žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo proceso terminai. Pastebima, kad praktikoje atskiros procedūros trunka labai skirtingą laiką arba sprendimai nėra priimami apskritai. Dėl atskirų proceso terminų pasakytina, kad:

3.1.1 Nenustatyta, per kiek darbo dienų organizatorius turi išduoti reikalavimus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimui

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklės nenustato termino, per kurį organizatorius, *priėmęs sprendimą pradėti rengti projektą, turi išduoti reikalavimus*. Atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme, kad organizatorius projekto rengimo reikalavimus išdavė praėjus skirtingam laiko tarpui arba neišdavė iš viso. Pavyzdžiui, *organizatorius reikalavimus išdavė:*

- praėjus beveik 5 mėnesiams. VMSA direktorius 2019 m. rugpjūčio 5 d. įsakymu Nr. A30-1614/19 priėmė sprendimą rengti projektą, kurio tikslas formuoti naujus valstybinės žemės sklypus, tačiau organizatoriaus reikalavimai projekto rengimui buvo išduoti 2019 m. gruodžio 30 d. raštu Nr. A648-541/19(2.14.2.12-ŽEM) (paslaugos byla Nr. ZSFP-60069);
- praėjus 4 mėnesiams. VMSA direktorius 2019 m. liepos 29 d. įsakymu Nr. 30-1840/19 priėmė sprendimą rengti projektą, tačiau reikalavimus projekto rengimui išdavė 2019 m. gruodžio 11 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-63022);
- praėjus 3,5 mėnesio. VMSA direktorius 2019 m. liepos 5 d. įsakymu Nr. A30-1372/19 priėmė sprendimą rengti projektą, kurio tikslas pertvarkyti žemės sklypą, tačiau organizatoriaus reikalavimai projekto rengimui buvo išduoti 2019 m. spalio 24 d. raštu Nr. A648-440/19(2.14.2.12-ŽEM), t. y. praėjus 3,5 mėnesio (paslaugos byla Nr. ZSFP-62164);
- praėjus 1 mėnesiui. VMSA direktorius 2019 m. rugpjūčio 1 d. įsakymu Nr. 30-1881/19 priėmė sprendimą rengti projektą, tačiau reikalavimus išdavė 2019 m. rugsėjo 11 d. raštu Nr. A648-366/19(2.14.2.12-ŽEM) (paslaugos byla Nr. ZSFP-62319).

Teikdami pastabas dėl korupcijos rizikos analizės projekte daromų išvadų, VMSA atstovai nurodė, kad atsižvelgdami į tai, kad Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse (toliau – Taisyklės) nėra nustatytas terminas, per kurį organizatorius privalo išduoti reikalavimus, tam tikrais atvejais, kai Taisyklių 24 punkte nustatyta tvarka reikalavimus turi išduoti ir kitos institucijos, pirmiausia kreipiamasi reikalavimų į jas. VMSA atstovų teigimu, tokia praktika taikoma todėl, kad į organizatoriaus reikalavimus būtų galima įrašyti papildomas sąlygas, atsižvelgiant į kitų subjektų išduotus reikalavimus. Pažymėtina, kad Taisyklių 24 punkte nenustatyta, kad organizatorius gali išduoti reikalavimus po to, kai juos pateiks kiti subjektai, o pagal loginę punkto struktūrą suprantama, kad organizatorius yra subjektas, kuris turi išduoti reikalavimus pirmiausia. *Organizatorius, priėmęs sprendimą rengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, reikalavimų projekto rengimui neišdavė iš viso:*

- sprendimas dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo, esančio Peteliškių g., Vilniuje, projekto rengimo priimtas VMSA direktoriaus kaip organizatoriaus 2018 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 30-2648/18(2.1.1E-TD2). Organizatorius kreipėsi į NŽT VMS dėl reikalavimų projekto rengimui išdavimo, tačiau pats reikalavimų projekto rengimui kaip nustatyta teisės aktuose neišdavė. NŽT VMS

atsisakė išduoti projekto rengimo reikalavimus dėl kitų priežasčių nei nepateikti organizatoriaus reikalavimai (paslaugos byla Nr. ZSFP-52094);

- VMSA direktoriaus pavaduotojas *2018 m. spalio 25 d.* įsakymu Nr. A30-2322/18(2.1.22E-TD2) nustatė, kad pradėdamas rengti žemės sklypo Vėjo g., Vilniuje, formavimo ir pertvarkymo projektas, kurio tikslas suformuoti žemės sklypą statiniams eksploatuoti, ir pavedė VMSA Miesto plėtros departamentui parengti nurodyto projekto reikalavimus. Nors NŽT VMS reikalavimus projekto rengimui išdavė 2018 m. lapkričio 9 d. raštu Nr. SFP-571-(14.49.36), tačiau VMSA kaip organizatorius reikalavimų projekto rengimui neišdavė. Komentuodami šią situaciją, VMSA atstovai nurodė, kad reikalavimai nebuvo išduoti, nes iniciatorius turėjo pateikti papildomus dokumentus, įrodančius, kad už sklypą sumokėta. Pažymėtina, kad ŽPDRIS nėra informacijos apie VMSA pateiktą iniciatoriui prašymą dėl papildomų dokumentų pateikimo. VMSA atstovai nurodė, kad galimybė organizatoriui kreiptis į iniciatorių dėl prašymo papildymo ir (ar) papildomų dokumentų pateikimo nenumatyta nei pradinėje prašymo nagrinėjimo stadijoje, nei vėliau. Šiuo metu ŽPDRIS numatytos tik dvi galimybės organizatoriui: pradėti projekto rengimą ir įkelti su tuo susijusius dokumentus arba motyvuotai atsisakyti organizuoti projekto rengimą, taigi paprašyti papildomų dokumentų organizatorius negali (paslaugos byla Nr. ZSFP-54713);

- sprendimas dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo, esančio Verkių g. 143, Vilniuje, projekto rengimo priimtas VMSA direktoriaus *2018 m. gruodžio 11 d.* įsakymu Nr. A30-2831/18(2.1.22E-TD2). Organizatorius kreipėsi į Pavilnių ir Verkių regioninių parkų direkciją dėl reikalavimų pateikimo. Pavilnių ir Verkių regioninio parko direkcija neišdavė reikalavimų dėl kitų priežasčių nei nepateikti organizatoriaus reikalavimai. Pažymėtina, kad daliai žemės sklypo nuosavybės teise priklausant Lietuvos Respublikai, organizatorius į valstybinės žemės patikėtinį NŽT VMS nesikreipė (paslaugos byla Nr. ZSFP-54813);

- sprendimas dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo, esančio Užusienio g. 2, Vilniuje, projekto rengimo priimtas VMSA direktoriaus *2018 m. gruodžio 19 d.* įsakymu Nr. A30-2914/18(2.1.22E-TD2). Organizatorius kreipėsi į NŽT VMS dėl reikalavimų projekto rengimui išdavimo, tačiau pats reikalavimų projekto rengimui kaip nustatyta teisė aktuose neišdavė. NŽT VMS neišdavė reikalavimų dėl kitų priežasčių nei nepateikti organizatoriaus reikalavimai (paslaugos byla Nr. ZSFP-56329);

- sprendimas dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo, esančio Sakalų g. 19, Vilniuje, projekto rengimo priimtas VMSA direktoriaus *2018 m. gruodžio 21 d.* įsakymu Nr. A30-2953/18(2.1.22E-TD2). Organizatorius kreipėsi į NŽT VMS ir Kultūros paveldo departamento prie Lietuvos Respublikos kultūros ministerijos dėl reikalavimų projekto rengimui išdavimo, tačiau pats reikalavimų projekto rengimui kaip nustatyta teisė aktuose neišdavė (paslaugos byla Nr. ZSFP-56384);

- sprendimas dėl naujo valstybinės žemės sklypo statiniams, esantiems Krivių g. 45, Vilniuje, eksploatuoti projekto rengimo priimtas VMSA direktoriaus *2019 m. gegužės 23 d.* įsakymu

Nr. A30-1068/19. Organizatorius reikalavimų žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektui rengti neišdavė, taip pat nesikreipė ir į reikalavimus projekto rengimui turinčias išduoti institucijas. VMSA atstovai nurodė, kad iniciatorius paprašė nenagrinėti jo prašymo dėl valstybinės žemės sklypo formavimo, nes žemės sklype esantį ir jam priklausiusį nekilnojamąjį turtą pardavė. Pažymėtina, kad iniciatoriaus prašymas ŽPDRIS nėra įkeltas, nes, VMSA atstovų teigimu, šioje sistemoje nėra galimybės to padaryti, taip pat teisės aktai nenustato iniciatoriui teisės prašyti nutraukti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą. Nors VMSA atstovai teigė, kad VMSA direktoriaus įsakymas dėl projekto rengimo buvo panaikintas, tačiau ŽPDRIS taip pat nėra informacijos apie įsakymo panaikinimą (paslaugos byla Nr. ZSFP-56921). VMSA atstovų teigimu, šio valstybinės žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimas buvo pradėtas kitoje paslaugos byloje Nr. ZSFP-66918, kadangi kiti iniciatyvos teisę turintys asmenys 2019 m. spalio 10 d. pateikė prašymą dėl to paties valstybinės žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo;

- sprendimas dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo, esančio Gariūnų aklg. 9, Vilniuje projekto rengimo priimtas VMSA direktoriaus 2019 m. birželio 6 d. įsakymu Nr. 30-1409/19. VMSA reikalavimų projekto rengimui neišdavė, tačiau kreipėsi į NŽT VMS dėl reikalavimų projekto rengimui išdavimo. NŽT VMS motyvuotai atsisakė išduoti reikalavimus, nes valstybinės žemės sklypą buvo norima suformuoti ūkiniam pastatui eksploatuoti, kuris tarnauja pagrindiniam pastatui (paslaugos byla Nr. ZSFP-62206);

- sprendimas dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo, esančio Daškūnų g. 87, Vilniuje, projekto rengimo priimtas VMSA direktoriaus 2019 m. birželio 10 d. įsakymu Nr. 30-1484/19. VMSA reikalavimų projekto rengimui neišdavė, tačiau kreipėsi į NŽT VMS dėl reikalavimų projekto rengimui išdavimo. NŽT VMS atsisakė išduoti reikalavimus, nes į numatomo formuoti žemės sklypo ribas patenka valstybinės reikšmės miškas (paslaugos byla Nr. ZSFP-62041).

VMSA atstovai paaiškino, kad tais atvejais, kai Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo taisyklių 24 punkte nurodyti subjektai motyvuotai atsisako išduoti reikalavimus, organizatoriaus reikalavimų išdavimas nebetikslingas, kadangi projektas tokiais atvejais neberengiamas. Kaip ir minėjome, šiame Taisyklių punkte nenustatyta, kad organizatorius gali išduoti reikalavimus po to, kai juos pateiks kiti subjektai. Be to, pagal loginę punkto struktūrą suprantama, kad organizatorius yra subjektas, kuris turi išduoti reikalavimus pirmiausia.

Organizatoriaus reikalavimų išdavimas yra žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo proceso etapas, einantis po organizatoriaus sprendimo dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo. Organizatoriaus delsimas išduoti reikalavimus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimui laikytinas korupcijos rizikos veiksniu, galinčiu paskatinti iniciatorių imtis neteisėtų poveikio priemonių, siekiant paspartinti organizatoriaus veiksmus.

3.1.2. Nenustatyta, per kiek darbo dienų nuo sprendimo rengti projektą priėmimo organizatorius turi kreiptis dėl reikalavimų išdavimo

Išanalizavus ŽPDRIS esančią informaciją, nustatyta, kad šiame proceso etape taip pat labai skirtinga praktika laiko atžvilgiu. Pavyzdžiui, organizatorius dėl reikalavimų išdavimo kreipėsi:

- praėjus 47 darbo dienoms. Sprendimas rengti projektą dėl Lenkų g. 2, Vilniuje priimtas 2019 m. lapkričio 26 d., organizatorius į NŽT VMS dėl reikalavimų išdavimo kreipėsi 2020 m. vasario 5 d. (paslaugos bylos Nr. ZSFP-68632);

- praėjus 26 darbo dienoms. Sprendimas rengti projektą dėl S. Skapo g. 3, Vilniuje priimtas 2019 m. lapkričio 27 d., organizatorius į NŽT VMS dėl reikalavimų išdavimo kreipėsi 2020 m. sausio 8 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-68647);

- praėjus 6 darbo dienoms. Sprendimas rengti projektą dėl Vėjo g., Vilniuje priimtas 2018 m. spalio 25 d., organizatorius į NŽT VMS dėl reikalavimų išdavimo kreipėsi 2018 m. lapkričio 5 d. (paslaugos byla ZSFP-54713).

Nesant nustatyto termino, organizatorius gali kreiptis į reikalavimus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektui turinčią išduoti instituciją labai įvairiai. Kaip minėjome pavyzdžiuose, kreipimasis dėl reikalavimų išdavimo užtruko nuo 6 iki 47 darbo dienų. Kuo ilgiau organizatorius nesikreipia dėl reikalavimų išdavimo, tuo ilgiau trunka žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo procesas. Manytina, kad antikorpuciniu požiūriu tokia situacija yra ydinga, nes prašymą dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo pateikę asmenys gali siekti paveikti organizatorių, kad šis kreiptūsi dėl reikalavimų išdavimo kuo greičiau, o organizatoriui delsimas kreiptis dėl reikalavimų išdavimo gali sukelti abejones jo veiklos skaidrumu ir sąžiningumu.

3.1.3. Nenustatytas terminas, per kurį projekto iniciatorius, žemės sklypo savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis turi pritarti projektui

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklės nenustato termino, per kurį projekto iniciatorius, žemės sklypo savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis turi pritarti projektui arba gali atsisakyti pritarti projektui. Nesant nustatyto termino, gali susidaryti situacijų, kai iniciatorius, žemės sklypo savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis delsia išreikšti valią dėl projekto arba nebenori pritarti projektui. Pavyzdžiui: 2016 m. gegužės 26 d. iniciatorius Nr. 1 pateikė prašymą organizuoti žemės sklypo M. Valančiaus g. 4, Vilniuje, formavimo ir pertvarkymo projektą. Organizatorius 2017 m. birželio 14 d. priėmė sprendimą dėl projekto rengimo. Projekto rengimui buvo išduoti reikalavimai, jis buvo suderintas su institucijomis, tačiau projekto iniciatorius Nr. 1 parengtam projektui nepritarė. Šis trūkumas buvo nurodytas ir NŽT 2018 m. birželio 22 d. projekto patikrinimo išvadoje Nr. FPA-1073-(8.30) (plačiau 3.4 poskyryje). Pagal Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių 66 punktą, projekto iniciatoriui raštiškai nepritarus projektui, projektas galės būti tvirtinamas, kai teismo sprendimu bus nustatyta, kad pagal tokį projektą turi būti vykdomas žemės sklypo formavimas ar pertvarkymas. Korupcijos rizikos analinės atlikimo laikotarpiu, t. y. iki 2020 m. vasario 11 d., žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas nebuvo patvirtintas (paslaugos byla Nr. ZSFP-38105).

Termino, per kiek laiko iniciatorius (-iai), žemės sklypo savininkas (-ai) ar valstybinės žemės patikėtinis (-iai) turi pritarti parengtam projektui svarbus dėl to, kad šie asmenys negalėtų ilgai delsti dėl sprendimo priėmimo, pavyzdžiui, iki tol, kol baigs galioti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui išduoti reikalavimai. Juo labiau, kad organizatoriui priėmus sprendimą rengti konkretaus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą pagal iniciatoriaus prašymą, kiti asmenys, pavyzdžiui, žemės sklype esančių statinių bendrasavininkai, negali inicijuoti to paties žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo. Taigi iniciatoriui, žemės sklypo savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui delsiant priimti sprendimą dėl parengto žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto, gali būti pažeidžiami kitų asmenų teisėti lūkesčiai.

Antikorupciniu požiūriu netikslus, neapibrėžtas ir netinkamas terminų nustatymas laikytinas ydingu ir paliekančiu plačias valstybės tarnautojų veikimo ar neveikimo galimybes bei plačią diskreciją nuspręsti, kada atlikti (ar neatlikti) vieną ar kito proceso veiksmą. Tuo pačiu suinteresuotiems asmenims nėra suteikiama terminų praleidimo apskundimo ir jų kontrolės galimybė, kas taip pat laikytina korupcijos riziką bei piktnaudžiavimo sąlygas didinančiu veiksmu. Tikslių ir apibrėžtų terminų nustatymas svarbus ir siekiant teisiškai nepriekaištingo žemės formavimo ir pertvarkymo proceso reguliavimo. Be to, nustatyti terminai aktualūs ir pačioms institucijoms, kad jos, nustačiusios galimus viešojo intereso pažeidimus, galėtų laiku kreiptis į teismą ar prokuratūrą dėl viešojo intereso gynimo.

NŽT nurodė, kad nepaisant to, jog kai kurie terminai Taisyklėse nėra nustatyti, NŽT, būdama viešojo administravimo subjektu, vadovaujasi Viešojo administravimo įstatymu ir procedūras, kurioms atlikti Taisyklėse nėra numatyto atskiro termino, turi atlikti per Viešojo administravimo įstatymo 31 straipsnyje nurodytą terminą, t. y. administracinė procedūra turi būti baigta ir administracinės procedūros sprendimas priimtas per 20 darbo dienų nuo jos pradžios. Pažymėtina, kad administracinė procedūra pagal Viešojo administravimo įstatymo 19 straipsnį apibrėžiama kaip pagal šį įstatymą viešojo administravimo subjekto atliekami privalomi veiksmai nagrinėjant skundą apie viešojo administravimo subjekto veiksmis, neveikimu ar administraciniais sprendimais galimai padarytą asmens, nurodyto skunde, teisių ir teisėtų interesų pažeidimą ir priimant dėl to administracinės procedūros sprendimą. Manome, kad atskiriems projekto rengimo etapams turėtų būti nustatyti konkretūs terminai, nes Viešojo administravimo įstatyme nustatytas 20 darbo dienų terminas turėtų būti taikomas tik skundo nagrinėjimui.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, ***Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai siūlome:*** Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse (1) nustatyti terminą, per kurį organizatorius turi išduoti reikalavimus projekto rengimui; (2) nustatyti terminus, per kiek laiko nuo sprendimo rengti projektą priėmimo organizatorius turi kreiptis dėl reikalavimų išdavimo; (3) (3) nustatyti, per kiek laiko projekto iniciatorius, žemės sklypo savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis turi pritarti projektui ir nustatyti galimybę šiems asmenims atsisakyti pritarti projektui.

3.2. Organizatorius nesilaiko nustatytų terminų įkelti dokumentus į ŽPDRIS

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių 17 punkte nustatyta, kad projekto bylos dokumentų, rengiamų ne per ŽPDRIS, kopijas į šią sistemą reikalinga įkelti ne vėliau kaip kitą darbo dieną nuo jų parengimo (patvirtinimo) dienos.

Vienos darbo dienos termino dokumentų įkėlimui turi laikytis ir organizatorius, t. y. VMSA, dėl ne per ŽPDRIS pateiktų prašymų organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą, įkėlimo į sistemą. Tačiau atlikdami korupcijos rizikos analizę, nustatėme atvejų, kai iniciatorių prašymai buvo įkelti į ŽPDRIS daug vėliau nei nustatyta, pavyzdžiui:

- po beveik 4 metų, nes iniciatoriaus 2014 m. gegužės 26 d. prašymas Nr. A647-1076/14 į ŽPDRIS buvo įkeltas 2018 m. kovo 28 d. (paslaugos byla ZSFP-47606);

Dokumentas	Anotacija	Data	Būsena	Kodifika	Nakamavimas data
66368(Skelbimo Nr.)	D1A-ZSFP. PASAUKIMO DRAVIEŽIŲ PROJEKTO REKLAMA,	2018-03-28	patvirtinta	Vienasipusis opozicija Vilniaus Naujosios	2018-03-28
66458(Skelbimo Nr.)	D1A-ZSFP. INFORMACINIS PRANEŠIMAS APIE REIKTUS DOKUMENTUS	2018-04-03	patvirtinta	Vienasipusis opozicija Vilniaus Naujosios	2018-04-03
66504(Skelbimo Nr.)	D1A-ZSFP. BENDROSIŲ TARIAMŲ KŪLINIŲ IR PAVIRŠINIŲ DOKUMENTŲ (DOKTA)	2018-04-03	patvirtinta	Vienasipusis opozicija Vilniaus Naujosios	2018-04-03
66615(Skelbimo Nr.)	D1A-ZSFP. SPRENDIMAS APIE ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO RENGIMO (PAGAL INICIATORIAUS PRAŠYMĄ)	2018-04-03	patvirtinta	Vienasipusis opozicija Vilniaus Naujosios	2018-04-03

- po beveik 2 metų, nes iniciatoriaus 2017 m. liepos 26 d. prašymas Nr. A647-875/17 į ŽPDRIS buvo įkeltas 2019 m. gegužės 21 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-61284);
- po beveik 2 metų. Iniciatoriaus prašymo pateikimo data nenurodyta, tačiau gavimo VMSA data yra 2017 m. spalio 18 d., dokumento registracijos Nr. A647-1238/17. Šis prašymas į ŽPDRIS įkeltas 2019 m. birželio 10 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-62041);
- po beveik 1 metų, nes iniciatoriaus 2018 m. balandžio 25 d. prašymas Nr. A647-563/18 į ŽPDRIS buvo įkeltas 2019 m. balandžio 12 d. (paslaugos Nr. ZSFP-60069);
- po beveik 6 mėnesių, nes iniciatoriaus 2019 m. kovo 23 d. prašymas Nr. A647-302/12 į ŽPDRIS buvo įkeltas 2019 m. rugsėjo 19 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-65039);
- po 4,5 mėnesio, nes iniciatoriaus 2019 m. birželio 18 d. prašymas Nr. A647-734/19 į ŽPDRIS buvo įkeltas 2019 m. gruodžio 4 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-68647);
- po 4,5 mėnesio, nes iniciatoriaus 2019 m. vasario 26 d. prašymas Nr. A647-248/19 į ŽPDRIS buvo įkeltas 2019 m. liepos 10 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-63022);
- po 4 mėnesių, nes iniciatoriaus 2019 m. vasario 8 d. Nr. A647-163/19 prašymas į ŽPDRIS buvo įkeltas 2019 m. birželio 14 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-62206);
- po 3 mėnesių, nes iniciatorių 2019 m. vasario 20 d. prašymas Nr. A647-229/19 į ŽPDRIS buvo įkeltas 2019 m. gegužės 22 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-61373);

- *po beveik 3 mėnesių*, nes iniciatoriaus 2019 m. balandžio 30 d. prašymas Nr. A647-524/19 į ŽPDRIS buvo įkeltas 2019 m. liepos 26 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-63635);
- *po 2,5 mėnesio*, nes iniciatoriaus 2018 m. balandžio 9 d. prašymas Nr. A647-363/18 į ŽPDRIS buvo įkeltas 2018 m. birželio 25 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-50777);
- *po beveik 2,5 mėnesio*, nes iniciatoriaus 2018 m. lapkričio 15 d. prašymas Nr. A647-1400/18 į ŽPDRIS buvo įkeltas 2018 m. gruodžio 27 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-56384);
- *po 2 mėnesių*, nes iniciatoriaus 2019 m. balandžio 9 d. prašymas Nr. A647-449/19 į ŽPDRIS buvo įkeltas 2019 m. birželio 13 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-62164);
- *po 2 mėnesių*. Iniciatoriaus prašymo pateikimo data nenurodyta, tačiau gavimo VMSA data yra 2018 m. lapkričio 8 d., dokumento registracijos Nr. A647-1370/18. Šis prašymas į ŽPDRIS buvo įkeltas 2019 m. sausio 10 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-56686).

Taigi nors VMSA iniciatorių prašymus turėjo įkelti į ŽPDRIS ne vėliau kaip kitą darbo dieną nuo gavimo, tačiau pavyzdžiai rodo, kad prašymai buvo įkelti daug vėliau.

Atlikdami korupcijos rizikos analizę, nustatėme, kad **VMSA direktoriaus įsakymai** dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo buvo įkelti į ŽPDRIS taip pat ***nesilaikant teisės aktuose nustatyto vienos darbo dienos termino***, pavyzdžiui:

- *po 22 darbo dienų*, nes savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. spalio 22 d. įsakymo Nr. A30-2127/19 paskelbimo data ŽPDRIS nurodyta 2019 m. lapkričio 22 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-68326);
- *po 17 darbo dienų*, nes savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. lapkričio 26 d. įsakymo Nr. A30-2442/19 paskelbimo data ŽPDRIS sistemoje nurodyta 2019 m. gruodžio 19 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-68632);
- *po 16 darbo dienų*, nes savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 6 d. įsakymo Nr. A30-2558/19 paskelbimo data ŽPDRIS nurodyta 2020 m. sausio 3 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-69502);
- *po 14 darbo dienų*, nes savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. lapkričio 27 d. įsakymo Nr. A30-2460/19 paskelbimo data ŽPDRIS nurodyta 2019 m. gruodžio 17 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-68647);
- *po 5 darbo dienų*, nes savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. rugpjūčio 19 d. įsakymo Nr. 30-2042/19 paskelbimo data ŽPDRIS nurodyta 2019 m. rugpjūčio 26 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-64413).

Pažymėtina, kad organizatoriui vėluojant į ŽPDRIS įkelti sprendimą dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, iniciatoriai sistemoje nemato aktualios informacijos apie jų pateiktų prašymų nagrinėjimo eigą, negali sekti elektroninių paslaugų, teikiamų ŽPDRIS priemonėmis, būsenos pasikeitimų.

Apibendrinus tai, kas išdėstyta, manytina, kad teisės aktuose nustatytų terminų nesilaikymas antikorpuciniu požiūriu laikytinas ydingu ir korupcijos riziką didinančiu veiksmu, tuo pažeidžiant teisinio tikrumo ir stabilumo principą. Ydingumas pasireiškia tuo, kad nesilaikant aiškiai nustatytų terminų, gali būti pažeidžiami iniciatoriaus teisėti lūkesčiai projektą parengti laiku. Ilgiau nei turėtų trunkant žemės formavimo ir pertvarkymo procesui, iniciatorius gali bandyti paveikti valstybės tarnautoją paspartinti proceso eigą. Terminų nesilaikymo praktikoje priežastimi gali būti nepakankamai gerai veikianti vidaus kontrolės sistema bei metodinio vadovavimo stoka.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, *Vilniaus miesto savivaldybės administracijai* siūlome nustatyti papildomas vidaus kontrolės priemones, kurios užtikrintų griežtą nustatytų terminų laikymąsi.

3.3. Ne visada projektų rengimo procedūros vykdomos automatizuotai per ŽPDRIS

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių 17 punkte nustatyta, kad projektų rengimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo procedūros, išskyrus atvejus, kai objektas susijęs su įslaptinta informacija, vykdomos automatizuotai per ŽPDRIS. Atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme atvejų, kai procedūros buvo vykdomos ne per ŽPDRIS ir dokumentai nebuvo įkelti į ŽPDRIS, pavyzdžiui:

- ŽPDRIS nėra informacijos apie asmens 2018 m. sausio 12 d. pateikto prašymo organizuoti projekto rengimą dėl žemės sklypo, esančio Savanorių pr. 174A, Vilniuje, formavimo ir pertvarkymo, t. y. ŽPDRIS nėra nei organizatoriaus sprendimo pradėti rengti projektą, nei motyvuoto atsisakymo (paslaugos byla Nr. ZSFP-44995). VMSA atstovai paaiškino, kad to paties žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas buvo inicijuotas kitų asmenų (paslaugos byla Nr. ZSFP-14263), o asmuo, pateikęs prašymą organizuoti projekto rengimą, apie tai buvo informuotas ne per ŽPDRIS.
- VMSA pakartotinai kreipėsi į NŽT VMS dėl reikalavimų projekto rengimui išdavimo ne per ŽPDRIS, bet registruotu raštu. NŽT VMS pakartotinai reikalavimus išdavė taip pat ne per ŽPDRIS, bet registruotu laišku (plačiau 3.6 poskyryje apie valstybinės žemės sklypo formavimą šalia Verkių g. 57, Vilniuje, žemės sklypo) (paslaugos byla Nr. ZSFP-60253).

Taigi nors nustatytas reikalavimas projektų, kurie nėra susiję su įslaptinta informacija, rengimo procedūras vykdyti automatizuotai per ŽPDRIS, tačiau nustatyti atvejai rodo, kad ne visada laikomasi šio reikalavimo, o ne ŽPDRIS parengti dokumentai net nėra įkeliami į sistemą, kad su jais galėtų susipažinti suinteresuoti asmenys, pavyzdžiui, iniciatorius. VMSA atstovai nurodė, kad ŽPDRIS nėra galimybės atlikti grįžtamuosius veiksmus, pavyzdžiui, dėl žmogiškojo faktoriaus nulemtos klaidos įkėlus ne tą dokumentą ar ne laiku aktyvavus tam tikrą būseną, nėra galimybės jų pakeisti, todėl kai kurie veiksmai kartais atliekami ne per ŽPDRIS.

Manytina, kad reikalavimo projektų rengimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo procedūros, išskyrus atvejus, kai objektas susijęs su įslaptinta informacija, vykdyti automatizuotai per ŽPDRIS nesilaikymas yra korupcijos rizikos veiksnys, nes projekto rengime dalyvaujančios institucijos

nepateikia visos informacijos apie procedūras, iniciatoriai negali sistemoje matyti aktualios informacijos apie jų pateiktų prašymų nagrinėjimo eigą. Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta *Vilniaus miesto savivaldybės administracijai siūlome* nustatyti papildomas kontrolės priemones, kurios neleistų projektų rengimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo procedūrų, išskyrus atvejus, kai objektas susijęs su įslaptinta informacija, vykdyti ne per ŽPDRIS, *Arba numatyti kitą alternatyvų būdą nustatytai problemai spręsti.*

3.4. ŽPDRIS yra galimybė panaikinti įrašus, nesant matomo atsekamumo sistemoje

Pagal Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinės sistemos nuostatus¹¹ (toliau – ŽPDRIS nuostatai) ŽPDRIS valdytojas yra Žemės ūkio ministerija, o tvarkytojas – NŽT, kurios viena iš nustatytų funkcijų yra koordinuoti ir kontroliuoti ŽPDRIS veiklą, teikti pasiūlymus dėl ŽPDRIS veiklos tobulinimo, spręsti klausimus dėl ŽPDRIS modernizavimo ir optimizavimo bei teikti ŽPDRIS valdytojui išvadas dėl ŽPDRIS veiklos tobulinimo. ŽPDRIS nuostatų 29 punkte nustatyta, kad duomenų gavėjas, registro ar kitos valstybės informacinės sistemos tvarkytojas, kiti asmenys turi teisę raštu reikalauti ištaisyti netikslius duomenis. Gavusi šį reikalavimą, ŽPDRIS tvarkytoja privalo per 5 darbo dienas nuo reikalavimo ir jame nurodytų faktų patvirtinimo duomenų gavimo ištaisyti nurodytus netikslumus ir informuoti raštu apie tai reikalavusį fizinį ar juridinį asmenį ir kitus susijusius asmenis. Taigi ŽPDRIS gali būti taisomi netikslūs duomenys, tačiau nei Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklės, nei kiti teisės aktai nenustato, kad ŽPDRIS administratorius gali naikinti anksčiau padarytus esminius įrašus.

Atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme atvejį, kai buvo panaikintas įrašas apie konkrečiam asmeniui suteiktą iniciatoriaus statusą, o toks įrašas neturėtų būti prilyginamas netikslių duomenų koregavimui. Kaip minėjome 3.1.4 poskyryje pateiktame pavyzdyje (paslaugos byla Nr. ZSFP-38105), iniciatorius Nr. 1 2016 m. gegužės 26 d. pateikė prašymą organizuoti žemės sklypo M. Valančiaus g. 4, Vilnius, formavimo ir pertvarkymo projektą. Nors prašymą pateikė ir pasirašė tik iniciatorius Nr. 1, tačiau iniciatoriumi ŽPDRIS buvo nurodytas ir kitas asmuo – iniciatorius Nr. 2.

ŽPDRIS prie iniciatoriaus Nr. 1 prašymo kaip priedas yra patalpintas ir iniciatoriaus Nr. 2 pakartotinis prašymas dėl žemės sklypo V. Mykolaičio-Putino g. 8, Vilniuje, formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo. Pažymėtina, kad nurodyta šio prašymo gavimo data VMSA yra 2016 m. kovo 21 d., registracijos Nr. A50-9918/16, tačiau prašyme teigiama, kad ankstesnis prašymas organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą buvo pateiktas 2016 m. lapkričio 25 d., t. y. pirmą kartą prašymas buvo pateiktas šešiais mėnesiais vėliau nei pakartotinis prašymas (žr. žemiau esantį dokumentą).

¹¹ Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinės sistemos nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2012 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. 3D-349, 12, 13, 16 ir 17 p. Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.425263/asr>



Adresas: [redacted]

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos
Direktorei Almai Vaitkunskienei

PAKARTOTINIS PRAŠYMAS
DĖL ŽEMĖS SKLYPO V. MYKOLOAIČIO-PUTINO G. 8 FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO RENGIMO
2016-03-21
Vilnius

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 straipsniu, Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2004-10-04 įsakymo Nr. 3D-452/D1-513 patvirtintomis Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, 2016-11-25 savivaldybei buvo pateiktas daugiabučio gyvenamojo namo, esančio V. Mykoloaičio-Putino g. 8, Vilniuje, bei garažų pastato, esančio tuo pačiu adresu, patalpų savininkų prašymas (registracijos Nr. A647-1833/15) organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą, kurio tikslas – suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams - daugiabučiam gyvenamajam namui ir atskiram garažų pastatui eksploatuoti.

Pažymėtina, kad ŽPDRIS nurodyta prašymo pateikimo data yra 2018 m. rugsėjo 10 d., kuri yra vėlesnė už organizatoriaus 2017 m. birželio 14 d. sprendimą dėl projekto rengimo. Be to, ŽPDRIS skiltyje „Sukūrimo data“ nurodyta 2017 m. birželio 21 d., tačiau skiltyje „Data“ – 2018 m. rugsėjo 10 d.

PASLAUGOS BYLA NR. ZSFP-38105 BŪSENA: TIKRINAMA IR TVIRTINAMA

Dokumentas	Antraštė	Data	Būsena	Kūrėjas	Sukūrimo data
prasymasPriimtiSprendimaDėlProjekto					
480019(laikinas Nr.)	D1-ZSFP. PRAŠYMAS ORGANIZUOTI PROJEKTO RENGIMĄ	2018-09-10	patvirtinta		2017-06-21
pranesimasApieKeltaPrasyma					
486671(laikinas Nr.)	D1A-ZSFP. INFORMACINIS PRANEŠIMAS APIE PRIIMTUS DOKUMENTUS	2017-06-30	patvirtinta		2017-06-30
registruotoPranesimoIssiuntimoKvitas					
486675(laikinas Nr.)	D1B-ZSFP. REGISTRUOTO LAIŠKO IŠSIUNTIMĄ PATVIRTINANTIS DOKUMENTAS (KVITAS)	2017-06-30	patvirtinta		2017-06-30
sprendimasDėlProjektoPredzios					
488851(laikinas Nr.)	D2A-ZSFP. SPRENDIMAS DĖL ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO RENGIMO (PAGAL INICIATORIAUS PRAŠYMĄ)	2017-07-04	patvirtinta		2017-07-04

Atkreiptinas dėmesys, kad iniciatoriaus Nr. 1 prašymo gavimo VMSA data nurodyta 2016 m. gegužės 26 d., registracijos VMSA numeris yra A647-758/16, o iniciatoriumi Nr. 2 taip pat nurodyto asmens prašymo gavimo VMSA data yra 2016 m. kovo 21 d., registracijos Nr. A50-9918/16.

Taip pat pažymėtina ir ta aplinkybė, kad iniciatorius Nr.1 prašė formuoti valstybinės žemės sklypą M. Valančiaus g. 4, o iniciatoriumi taip pat nurodytas kitas asmuo (iniciatorius Nr. 2) - V. Mykoloaičio-Putino g. 8. Nors M. Valančiaus 4 ir V. Mykoloaičio-Putino g. 8 namai yra šalia, tačiau reikalavimo dviejų daugiabučių gyvenamųjų namų naudojimui suformuoti vieną valstybinės žemės sklypą nėra.

Informacinio pranešimo duomenyse apie priimtus dokumentus iniciatoriais nurodyti du asmenys (iniciatorius Nr. 1 ir iniciatorius Nr. 2), registruoti laišakai apie gautus prašymus išsiųsti 2017 m. balandžio 26 d. tiek iniciatoriui Nr. 1, tiek ir iniciatoriui Nr. 2, tačiau ŽPDRIS skiltyje „Paslaugos informacija“ iniciatoriumi 2020 m. vasario 12 d. duomenimis nurodytas tik iniciatorius Nr. 2. Į ŽPDRIS įkeltame NŽT 2018 m. birželio 22 d. žemėtvarkos planavimo dokumento patikrinimo akte Nr. FPA-

1073-(8.30) nurodyta, kad parengtam projektui raštiškai yra nepritaręs iniciatorius Nr. 1, todėl projektas galės būtų tvirtinamas organizatoriaus tik po to, kai jam pritaras iniciatorius. Pažymėtina, kad iniciatorius Nr. 1 2018 m. liepos 16 d. pateikė prašymą NŽT VMS (reg. Nr. 1GS-859) ir VMSA panaikinti įrašą, kad jis yra planavimo iniciatorius(paslaugos byla Nr. ZSFP-38105). NŽT suteiktą iniciatoriui Nr. 1 statusą panaikino, tačiau duomenų, kada ir kas šį įrašą ištrynė, ŽPDRIS nėra.

NŽT 2020 m. balandžio 27 d. rašte Nr. 1SD-874-(9.12 E.) pažymėjo, kad Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinės sistemos saugaus elektroninės informacijos tvarkymo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2012 m. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. 3D-896 „Dėl Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinės sistemos saugos politikos įgyvendinimo dokumentų patvirtinimo“ 29 punkte nustatyta, kad ŽPDRIS naudotojų veiksmai registruojami elektroniniame duomenų keitimo žurnale. NŽT teigimu, ŽPDRIS informacijos keitimą, sistemos administratorius atlieka tik išimtiniais atvejais ir tik gavęs suinteresuotos institucijos ar suinteresuoto asmens motyvuotą prašymą, o atsekamumas galimas pagal NŽT dokumentų valdymo sistemoje registruotus prašymus ar raštus dėl ŽPDRIS duomenų pakeitimo. Taip pat NŽT nurodė, kad ŽPDRIS paslaugos byloje fiksuojama veiksmų istorija, kurioje nurodyta veiksmo data, veiksmo pavadinimas bei veiksmą atlikęs asmuo. NŽT pateikta informacija apie veikmus ŽPDRIS paslaugos byloje Nr. ZSFP-38105 pateikiama žemiau esančiame paveiksle.

VEIKSMŲ ISTORIJA		
Veiksmo data	Veiksmo pavadinimas	Naudotojas
2017-06-21 14:19:26	Redaguota	Miesto plėtros departamento Žemės duomenų skyriaus specialistė
2017-06-21 14:19:26	Redaguota	Miesto plėtros departamento Žemės duomenų skyriaus specialistė
2017-06-21 14:19:26	Redaguota	Miesto plėtros departamento Žemės duomenų skyriaus specialistė
2017-06-21 14:21:14	Patvirtinti dokumentą	Miesto plėtros departamento Žemės duomenų skyriaus specialistė
2018-09-10 10:24:34	Taisyti dokumentą	NZT_PATIKRA_U1 NZT_PATIKRA_U1 NZT_PATIKRA_U1

(2 - 4) < << 1 2 3 4 >> > 5 ▾

Uždaryti

Iš pateiktos informacijos apie veiksmų istoriją neaišku, kada ir koks sistemos naudotojas panaikino iniciatoriaus Nr. 1 statusą pagal jo 2018 m. liepos 17 d. pateiktą prašymą. NŽT atstovų teigimu, minėtas iniciatoriaus prašymas buvo panaikintas 2018 m. rugsėjo 10 d. atlikus veiksmą „Taisyti dokumentą“.

Pažymėtina, kad teisės aktai nenustato, kad asmuo gali prašyti panaikinti jo pateiktą prašymą inicijuoti žemės sklypo projekto rengimą, kaip ir galimybės iniciavusiam asmeniui atsisakyti derinti žemės sklypo projektą. Iniciatorius, nebenorėdamas, kad žemės sklypas būtų suformuotas, gali tik laukti, kol sprendimas dėl žemės sklypo suformavimo nebus priimtas dėl pasibaigusių terminų. Taigi NŽT atliktas koregavimas ŽPDRIS, kai buvo panaikintas iniciatoriaus statusas, neatitiko teisės aktų nuostatų.

Sutikdami su NŽT teiginiu, kad ŽPDRIS administratoriui turi būti užtikrinta galimybė koreguoti ŽPDRIS įrašus, nes pasitaiko techninių klaidų (pvz., projekto organizatoriui ar iniciatoriui suvedant žemės sklypo duomenis, iniciatoriaus vardą, pavardę ir kt.), manome, kad pakeitimų istorija turėtų būti matoma pačioje sistemoje, pavyzdžiui, koks įrašas ir kada buvo koreguotas. Galimybę ŽPDRIS panaikinti tokius esminius įrašus kaip iniciatoriaus statusą laikome korupcijos rizikos veiksmu, nes darbuotojai gali piktnaudžiauti sistemos galimybėmis, juo labiau, kad ne visiems ŽPDRIS naudotojams matoma informacija apie įrašų keitimą, panaikinimą.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, siūlome:

1) **Žemės ūkio ministerijai ir NŽT** koreguoti sistemos technines galimybes, užtikrinant, kad ŽPDRIS esminių įrašų, pavyzdžiui, iniciatoriaus prašymo, nebūtų galima panaikinti, jeigu teisės aktai nenustato kitaip, ir užtikrinti koreguotų įrašų atsekamumo galimybes.

2) **Vilniaus miesto savivaldybės administracijai** nustatyti, koku būdu organizatorius tikrina, ar nurodytas iniciatoriumi asmuo tikrai pateikė prašymą organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą.

3.5. Nenustatyta galimybė organizatoriui pakartotinai kreiptis dėl reikalavimų išdavimo

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklės nenustato, kad organizatorius gali pakartotinai kreiptis į reikalavimus žemės sklypo formavimui ir pertvarkymui išduodančią instituciją. Atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme atvejų, kai VMSA į NŽT VMS dėl reikalavimų žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektui išdavimo kreipėsi pakartotinai, nes NŽT VMS anksčiau atsisakė išduoti reikalavimus arba išduotus reikalavimus nebuvo galima formuoti prašomo dydžio žemės sklypo, pavyzdžiui:

- VMSA dėl reikalavimų išdavimo valstybinės žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektui dėl sklypo, esančio Kairėnų g. 62, Vilniuje, rengti į NŽT VMS kreipėsi 2019 m. liepos 30 d. Reikalavimus išduoti NŽT VMS atsisakė, nes ŽPDRIS sistemoje nebuvo informacijos apie organizatoriaus išduotus reikalavimus projekto rengimui. VMSA reikalavimus projekto rengimui išdavė 2019 m. gruodžio 11 d. ir tą pačią dieną pakartotinai kreipėsi į NŽT VMS dėl reikalavimų projekto rengimui išdavimo (paslaugos numeris Nr. ZSFP-63022);

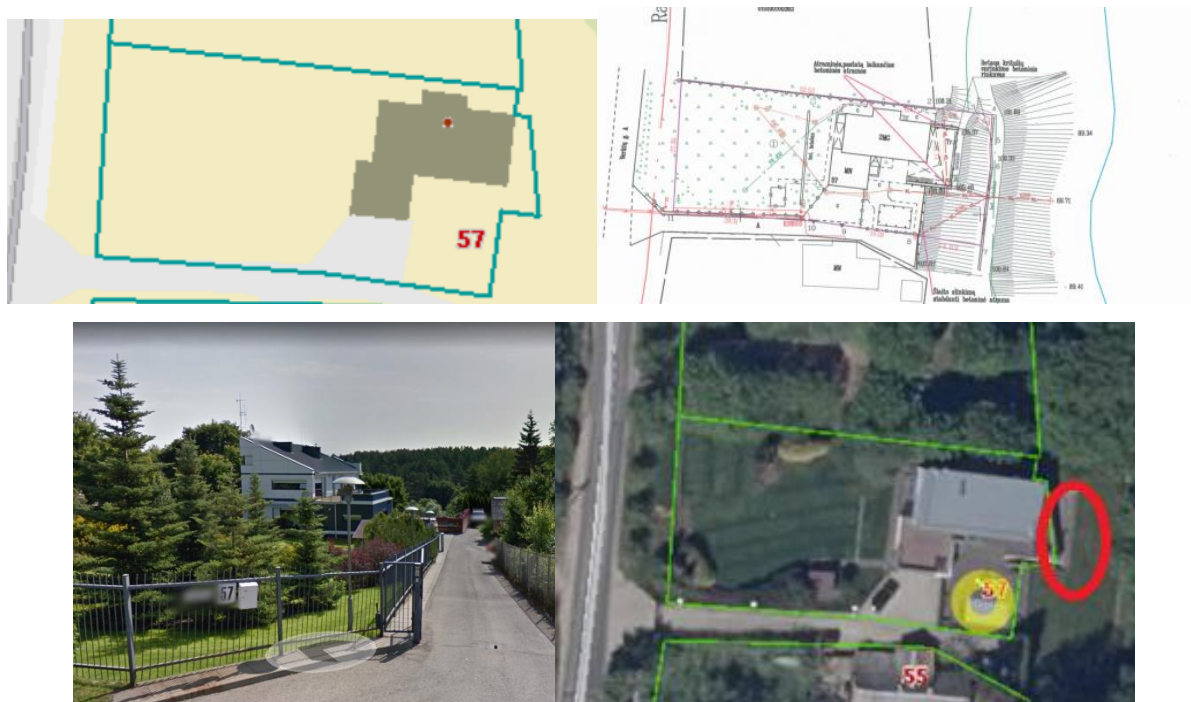
- VMSA dėl reikalavimų išdavimo valstybinės žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto dėl sklypo, esančio Eigulių g. 24, Vilniuje, rengimui kreipėsi 2019 m. rugpjūčio 26 d. Reikalavimus išduoti NŽT VMS atsisakė, nuroydamas, kad pastatai, kurių eksploatavimui prašoma suformuoti valstybinės žemės sklypą yra pastatyti 1956 m., jų fizinis nusidėvėjimas, apskaičiuotas 1996 m. kovo 15 d. kadastro duomenų nustatymo metu, - 70 proc. NŽT VMS kreipėsi į VMSA Miesto ūkio ir transporto departamento Būsto administravimo skyrių, prašydamas apžiūrėti pastatus vietoje, padaryti išvadas apie statinio techninę būklę ir jo priežiūrą, taip pat, ar jis atitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 84 dalyje nustatytą statinio apibrėžimą. VMSA Miesto ūkio ir transporto

departamento Būsto administravimo skyrius 2019 m. spalio 16 d. pateikė Faktinių duomenų patikrinimo vietoje aktą Nr. A32-3970/19(2.1.15-BŪS), kuriame nurodė, kad vienas iš pastatų veikia pagal paskirtį, kitas yra naudojamas pagal paskirtį atsiradus poreikiui. VMSA 2020 m. sausio 22 d. raštu Nr. GFP-1156 pakartotinai kreipėsi į NŽT VMS prašydama išduoti reikalavimus projekto rengimui (paslaugos byla Nr. ZSFP-64413);

- VMSA dėl reikalavimų išdavimo valstybinės žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto dėl sklypo, esančio Sakalų g. 19, Vilniuje, rengimui kreipėsi į NŽT VMS 2019 m. sausio 9 d. NŽT VMS 2019 m. sausio 16 d. atsisakė išduoti reikalavimus projekto rengimui, kadangi laisvame valstybinės žemės plote veikia vandens ėmimo kolonėlė ir sklypą pardavus privačiam asmeniui gali būti apribotos kolonėlės naudotojų teisės. Iš ŽPDRIS įkeltų dokumentų nustatyta, kad UAB „Vilniaus vandenys“ 2019 m. sausio 23 d. pateiktame atsakyme VMSA nurodė, kad vandens ėmimo kolonėlė yra veikianti ir ja naudojasi 15 namų ūkių. VMSA pakartotinai 2019 m. birželio 27 d. kreipėsi dėl reikalavimų išdavimo į NŽT VMS, tačiau NŽT VMS 2019 m. liepos 3 d. antrą kartą atsisakė išduoti reikalavimus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimui (paslaugos byla Nr. ZSFP-56384);

- VMSA dėl reikalavimų žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto dėl sklypo, esančio Verkių g. 57, Vilnius¹², rengimui išdavimo kreipėsi į NŽT VMS 2019 m. birželio 5 d. (paslaugos byla Nr. ZSFP-60253). NŽT VMS 2019 m. birželio 12 d. atsisakė išduoti reikalavimus, nurodydamas, kad statiniams eksploatuoti jau yra suformuotas žemės sklypas, prie kurio 1998 m. buvo nustatytos 42 kv. m. ploto papildomo žemės sklypo ribos. ŽPDRIS yra įkeltas matininko 2019 m. liepos 4 d. prašymas Vilniaus miesto savivaldybės administracijai, kuriame nurodyta, kad gyvenamajam namui suformuotas esamas žemės sklypas neužtikrina tinkamo gyvenamojo namo eksploatavimo, už esamo sklypo ribų yra likę būtinieji namo konstrukciniai elementai (atraminės sienelės, lietaus nuleidimo sistema, dangos). Prašyme matininkas pasiūlė VMSA pakartotinai kreiptis į NŽT VMS dėl formavimo ir pertvarkymo projekto reikalavimų išdavimo. VMSA 2019 m. liepos 10 d. pakartotinai kreipėsi į NŽT VMS prašydama išduoti reikalavimus projekto rengimui, nurodydama ir matininko prašyme išdėstytas aplinkybes, t. y. kad dalis faktiškai naudojamo ir būtino gyvenamajam namui eksploatuoti ploto yra už esamo sklypo ribų. Žemės sklypo ribos, siūlomas sklypo pertvarkymo planas, namo vaizdas pagal Google Street View 2012 m. birželio mėnesio duomenis ir sklypo ribos su ortofoto duomenimis pateikiamos žemiau esančiuose paveiksluose.

¹² Iniciatoriaus 2019 m. balandžio 18 d. prašyme organizuoti projekto rengimą dėl 0,0380 ha ploto, nurodyti šie projekto tikslai: 1. Suformuoti naudojamą sklypą gyvenamajam namui eksploatuoti įvertinant konstrukcines namo dalis ir šlaito sutvirtinimo elementus; 2. Pertvarkyti sklypus juos sujungiant. Taip pat iniciatorius paprašė panaikinti 2018 m. birželio 14 d. įsakymą Nr. A30-1389/18(2.1.22E-TDR), kadangi 0,0035 ha plotas nėra pakankamas namui eksploatuoti.



NŽT VMS 2019 m. liepos 17 d. išdavė reikalavimus projekto rengimui, kurio tikslas išformuoti 1412 kv. m. valstybinės žemės sklypą, esantį Verkių g. 57, Vilniuje, ir suformuoti 1447 kv. m. ploto žemės sklypą, kuriame yra 1412 kv. m. žemės sklypas ir greta jo esanti valstybinė žemė, kurioje yra gyvenamojo namo dalis (atraminės sienelės, lietaus nuleidimo sistema, dangos). VMSA 2019 m. rugpjūčio 2 d. raštu Nr. A51-73940/19(2.14.2.1E-MP8) dar kartą kreipėsi į NŽT VMS prašydama išduoti reikalavimus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimui, nurodydama, kad žemės sklypo išformavimas nėra reglamentuotas teisės aktuose. Pažymėtina, kad VMSA kreipėsi į NŽT VMS ne per ŽPDRIS, o registruotu raštu, kuris į ŽPDRIS nebuvo įkeltas, nes informacinėje sistemoje yra tik VMSA 2019 m. birželio 5 d. ir 2019 m. liepos 10 d. pateikti prašymai išduoti planavimo reikalavimus.

PASLAUGOS BYLA NR. ZSFP-60253 BŪSENA: DERINAMA SU INSTITUCIJOMIS

Parengiamieji darbai | Projektavimo reikalavimai | Projektavimo darbai | Viešinimas | Derinimas | Tvirtinimas

Užduotys | Paslaugos informacija | Dokumentai | Erdviniai duomenys | Įgaliojimai | Projekto rengimo sutartys

Dokumentas	Antraštė	Data	Būsena	Kūrėjas	Sukūrimo data
prasmąsPřimibišprendimadiProjekto					
009384(laikinas Nr.)	D1-ZSFP. PRAŠYMAS ORGANIZUOTI PROJEKTO RENGIMĄ	2019-04-18	patvirtinta		2019-04-18
sprendimasDelProjektoPradžios					
939330(laikinas Nr.)	D2A-ZSFP. SPRENDIMAS DEL ŽEMES SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO RENGIMO (PAGAL INICIATORIAUS PRAŠYMĄ)	2019-06-05	patvirtinta		2019-06-05
skelbimasApiePřimintašprendima					
939331(laikinas Nr.)	D3A-ZSFP. SKELBIMAS APYIE PRADEDAMĄ RENGTI PROJEKTĄ	2019-06-05	pasiežbta		2019-06-05
prasmąsIšduotiPlanavimoReikalavimu					
GFP-10905	D6A-ZSFP. PRAŠYMAS IŠDUOTI PROJEKTO RENGIMO REIKALAVIMUS	2019-06-05	patvirtinta		2019-06-05
GFP-13032	D6A-ZSFP. PRAŠYMAS IŠDUOTI PROJEKTO RENGIMO REIKALAVIMUS	2019-07-10	patvirtinta		2019-07-10

organizatoriausReikalavimai

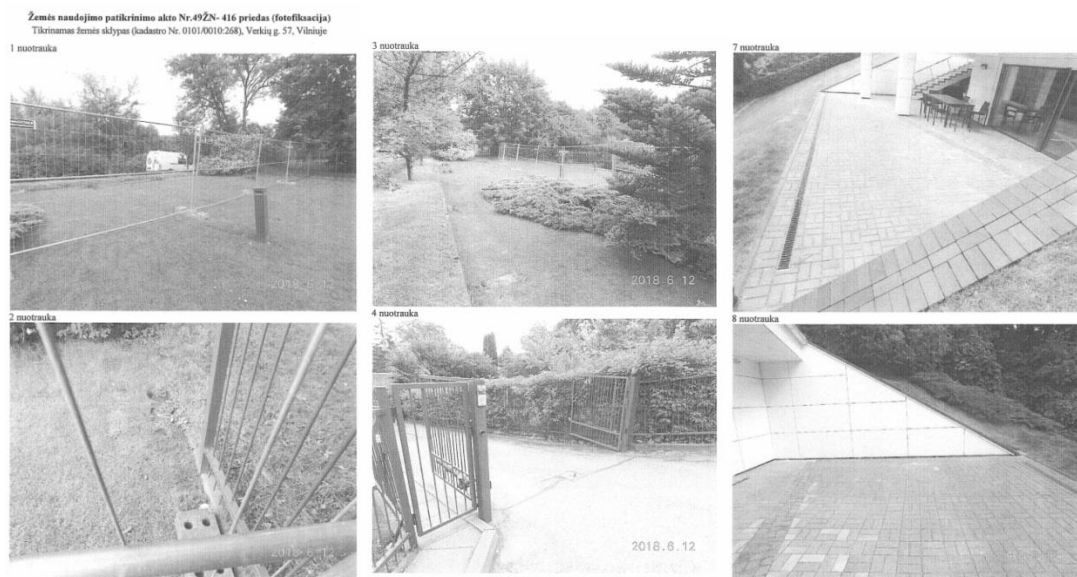
VMSA 2019 m. rugpjūčio 2 d. rašte nurodė, kad kreiptis dėl reikalavimo projekto išdavimui per ŽPDRIS negali, nes paslaugos būsena buvo pakeista į „Rengiamas projektinis sprendinys“. Tokia paslaugos būsena reiškia, kad institucijos jau išdavė reikalavimus projekto rengimui. VMSA rašte paprašė reikalavimus projekto rengimui atsiųsti ne per ŽPDRIS, kadangi planuoja juos įkelti į sistemą

kartu su kitais projekto rengimo dokumentais. Pažymėtina, kad VMSA, pateikdama prašymą ne per ŽPDRIS, nesilaikė Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių 17 punkto reikalavimų, pagal kurį projektų rengimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo procedūros, išskyrus atvejus, kai objektas susijęs su įslaptinta informacija, vykdomos automatizuotai per ŽPDRIS.

NŽT VMS 2019 m. rugsėjo 30 d. antrą kartą išdavė žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo reikalavimus Nr. 49SDŽ-663-(14.49.22), kuriuose buvo nurodytas projekto rengimo tikslas – suformuoti žemės sklypą tik po gyvenamojo namo dalimi, esančia laisvoje valstybinėje žemėje, ir jį sujungti su žemės sklypu. Pažymėtina, kad ŽPDRIS yra tik NŽT VMS 2019 m. birželio 12 d. motyvuotas atsisakymas išduoti reikalavimus ir 2019 m. liepos 17 d. išduoti reikalavimai, tačiau nėra NŽT VMS 2019 m. rugsėjo 30 d. išduotų reikalavimų, kuriuos NŽT VMS, vykdydama VMSA prašymą, pateikė registruotu laišku, o ne automatizuotai per ŽPDRIS kaip nustatyta Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių 17 punkte.

NŽT VMS 2020 m. vasario 10 d. motyvuotai atsisakė derinti projektą nurodydama, kad projektu suprojektuotas žemės sklypas neatitinka NŽT VMS 2019 m. rugsėjo 30 d. išduotų reikalavimų, kadangi į žemės sklypą patenka ne tik valstybinės žemės plotas, kuriame yra gyvenamojo namo dalis, esanti laisvoje apie 35 kv. m. valstybinėje žemėje, užimtoje trinkelėmis ir atramine sienute, bet ir laisva (neužstatyta) valstybinė žemė.

Pažymėtina, kad NŽT VMS prašomo suformuoti valstybinės žemės ploto neteisėto naudojimo atvejį nustatė 2016 m. lapkričio 10 d. atlikęs žemės naudojimo patikrinimą. Žemės naudojimo valstybinę kontrolę NŽT VMS vykdė ir 2018 m. birželio 12 d. Jos metu buvo konstatuota, kad dalis anksčiau nustatytų pažeidimų buvo nepašalinti, vis dar buvo vartai vakarinėje žemės sklypo dalyje ir trinkelės su atramine sienute rytinėje žemės sklypo dalyje. Dalis žemės naudojimo valstybinės kontrolės metu atliktų fotofiksacijų pateikiama žemiau esančiuose paveiksluose.



Taigi NŽT VMS nuo 2016 m. buvo žinoma apie neteisėtą valstybinės žemės naudojimą prie žemės sklypo, esančio Verkių g. 57, Vilnius.

Kaip ir minėjome NŽT VMS 2019 m. rugsėjo 30 d. išduotuose reikalavimuose projekto rengimui nurodyta, kad gali būti formuojamas apie 35 kv. m. valstybinės žemės sklypas, kuris šiuo metu užimtas gyvenamojo namo dalimi, trinkelėmis ir atramine sienute. NŽT VMS 2020 m. vasario 10 d. atsisakė derinti žemės sklypo projektą todėl, kad buvo suprojektuotas didesnis nei namo dalimis užimtas valstybinės žemės sklypas. Pažymėtina, kad šiuo atveju laikoma, kad valstybinės žemės sklypas formuojamas statiniams eksploatuoti nepaisant to, kad statinys buvo statytas kitame žemės sklype.

Savavališkas žemės, miško, vandens telkinių užėmimas, naudojimas ir vengimas juos grąžinti yra neteisėti veiksmai, už kuriuos nustatyta administracinė atsakomybė pagal Administracinių nusižengimų kodekso 110 straipsnį. Teismų praktikoje neteisėto žemės užėmimo faktai konstatuoti ir tais atvejais, kai nuosavybės teise nepriklausanti žemė yra panaudojama kitokiu būdu, pvz., ją apariant, užsėjant ir pan. (LVAT 2012-07-27 nutartis), todėl manome, kad atraminių sienelių, lietaus nuleidimo sistemos ir dangų įrengimas valstybinės žemės plote turėtų būti laikomas valstybinės žemės neteisėtu naudojimu, o ne priešastimi suformuoti valstybinės žemės sklypo plotą jame esančių statinių (atraminių sienelių, lietaus nuleidimo sistemos ir dangos) eksploatavimui.

Organizatoriaus, t. y. VMSA, papildomi kreipimaisi į instituciją, turinčią išduoti reikalavimus projekto rengimui, laikomi korupcijos riziką lemiančiu veiksniu, nes organizatoriui tokia teisė nėra suteikta teisės aktais. Visuomenei gali kilti abejonių, kas paskatino organizatorių pakartotinai kreiptis dėl reikalavimų projektui išdavimo, be to nėra aišku ar organizatorius pakartotinai kreipiasi dėl visų žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, ar tik dėl atskirų žemės sklypų. VMSA atstovų nuomone, organizatorius turi turėti teisę pakartotinai kreiptis dėl reikalavimų išdavimo, kadangi pasitaiko atvejų, kai NŽT VMS netinkamai įvertina informaciją, planinę medžiagą, neįvertina teritorijų planavimo dokumentų.

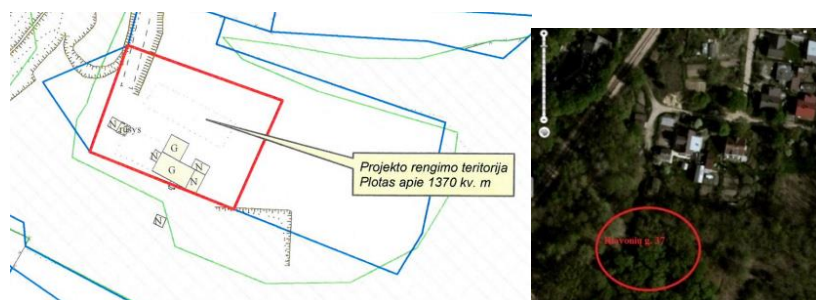
NŽT 2020 m. balandžio 27 d. rašte Nr. 1SD-874-(9.12 E.) pažymėjo, kad projekto rengimo reikalavimus išduodančiai institucijai atsisakius išduoti reikalavimus, organizatorius turi galimybę ŽPDRIS „Sutikti su atsisakymu išduoti reikalavimus“ arba „Teikti motyvuotą pakartotiną prašymą išduoti reikalavimus“. Taigi ŽPDRIS techninės galimybės leidžia organizatoriui pakartotinai kreiptis į projekto rengimo reikalavimus išduodančią instituciją, kai projekto rengimo reikalavimus išduodanti institucija atsisakė išduoti reikalavimus, nes sprendimo priėmimui trūko informacijos ir (ar) tai pagrindžiančios informacijos ar sprendimas neišduoti reikalavimų priimtas neišanalizavus (neįvertinus) visos būtinos informacijos. Manome, kad ŽPDRIS sukurta galimybė organizatoriui pakartotinai kreiptis dėl reikalavimų projektų išdavimui neatitinka teisės aktų nuostatų, nes Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse nėra nustatyta tokia galimybė. Teisinio reglamentavimo trūkumai laikomi korupcijos rizikos veiksniu, kaip ir praktikoje galimi teisės aktų neatitinkantys pasirinkimai ŽPDRIS sistemoje. Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, **Žemės ūkio ministerijai ir NŽT**

siūlome svarstyti ir nustatyti, kokiais atvejais organizatorius gali pakartotinai kreiptis į reikalavimus projekto rengimui išdavusią instituciją. *NŽT taip pat siūlome* kreiptis į Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją dėl gyvenamojo namo Verkių g. 57, Vilnius, statybų teisėtumo nustatymo.

3.6. VMSA iniciavo ir išdavė reikalavimus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimui, kuriame buvę statiniai kelia abejonių dėl galimybių juos eksploatuoti

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse nėra nustatyta, į ką turi atsižvelgti organizatorius priimdamas sprendimą dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo ar atsisakymo jį rengti, todėl gali susidaryti situacijų, kai iniciatorius siekia suformuoti valstybinės žemės sklypą statiniui, kuris nėra tinkamas naudoti. Atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme atvejį, kai VMSA pati iniciavo valstybinės žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą, kurio tikslas buvo suformuoti žemės sklypą statiniui eksploatuoti.

VMSA direktorius 2017 m. lapkričio 16 d. įsakymu Nr. 30-2846 nustatė, kad pradėdamas rengti apie 1370 kv. m. ploto žemės sklypo prie Riovonių gatvės, Vilniuje, kuriame yra pastatas – gyvenamasis namas (unikalus Nr. 1094-0319-4014), nuosavybės teise priklausantis VMSA, formavimo ir pertvarkymo projektas, kurio tikslas – suformuoti naudojamą kitos paskirties žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą tiesioginę paskirtį. VMSA 2017 m. lapkričio 27 d. kreipėsi į NŽT VMS prašydama išduoti reikalavimus projekto rengimui. Pagal NTR išrašą gyvenamojo namo būklė nurodyta kaip fiziškai pažeistas, baigtumo procentas – 15 proc. Du ūkiniai pastatai, buvę tuo pačiu adresu, pagal NTR išrašą yra sunaikinti. Kadastro duomenys buvo nustatyti 2014 m. VMSA Miesto plėtros departamento 2017 m. lapkričio 20 d. Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimų Nr. A648-620/17(2.14.2.12-MP8) priede pateiktoje preliminarioje žemės sklypo schemeje buvo pavaizduoti gyvenamasis namas ir kiti statiniai, nors, kaip ir minėjome anksčiau, pagal NTR išrašą ūkiniai pastatai yra sunaikinti, o gyvenamojo namo baigtumas siekia tik 15 proc.



NŽT VMS 2017 m. lapkričio 27 d. atsisakė pateikti reikalavimus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimui, nurodydamas, kad nepakanka duomenų apie pastatą – gyvenamąjį namą, esantį Riovonių g. 27, Vilnius¹³, kurio eksploatavimui formuojamas valstybinės žemės sklypas (paslaugos byla Nr. ZSFP-43347).

¹³ Pastaba: šis adresas neįregistruotas adresų registre.

Šis atvejis kelia abejonių, ar organizatorius, prieš priimdamas sprendimą dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, vertina pastatų, kurių eksploatavimui siekiama suformuoti žemės sklypą, būklę. Nesant VMSA sukurtos ir veikiančios kontrolės sistemos, kuri padėtų nustatyti nebetinkamus eksploatuoti statinius, didėja korupcijos pasireiškimo tikimybė, nes iniciatorius būdamas ir organizatoriumi, t. y. savivaldybės administracija, gali prašyti suformuoti valstybinės žemės sklypus nebenaudojamų pastatų ar statinių eksploatavimui.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, *Žemės ūkio ministerijai ir NŽT* siūlome Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse nustatyti, kaip ir kas vertina pastatų, kurių eksploatavimui siekiama suformuoti žemės sklypą, būklę tuo atveju, kai iniciatorius ir organizatorius sutampa, arba nustatyti, kad žemės sklypo formavimo klausimas sprendžiamas tik dėl statinių, kurių kadastro duomenys buvo atnaujinti ne vėliau kaip prieš tam tikrą laiką, pavyzdžiui, vienerius metus.

3.7. Nenustatyta, kokie subjektai ir kokiais atvejais atlieka statinių, kurių eksploatavimui prašoma suformuoti naują valstybinės žemės sklypą, faktinį duomenų patikrinimą

Atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme, kad statinių, kurių naudojimui prašoma suformuoti valstybinės žemės sklypą, patikra vietoje nėra nustatyta kaip vienas iš žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto parengiamųjų darbų etapų. Taip pat nėra nustatyta, į ką turi atsižvelgti organizatorius, nagrinėdamas iniciatoriaus prašymą organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą, ar NŽT VMS išduodamas reikalavimus projekto rengimui, ar NŽT, tikrindami projektą.

Praktikoje VMSA kaip organizatorius nekelia klausimo, ar prašomame suformuoti valstybinės žemės sklype esantys statiniai yra tinkami naudoti, tačiau NŽT VMS, prieš išduodamas reikalavimus projekto rengimui, atlieka patikras vietoje pats arba kreipėsi į VMSA Miesto ūkio ir transporto departamento Būsto administravimo skyrių, pavyzdžiui:

- NŽT VMS raštuose VMSA nurodė, kad vietoje **atliks patikras patys** dėl faktinių duomenų:
 - NŽT VMS 2019 m. gruodžio 19 d. atsisakė išduoti reikalavimus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimui, kol nenustatyta siekiamame suformuoti žemės plote esančių statinių būklė. Statinių, esančių Kairėnų g. 62, Vilnius, pagal NTR išrašą gamybinio pastato fizinis nusidėvėjimas yra 36 proc., todėl NŽT VMS informavo VMSA, kad atliks patikrą vietoje. Iki 2020 m. sausio 29 d. ŽPDRIS nebuvo informacijos apie patikrinimo vietoje rezultatus, todėl neaišku, ar toks patikrinimas iš viso buvo atliktas (paslaugos byla Nr. ZSFP-63022);

- NŽT VMS 2019 m. birželio 17 d. raštu Nr. SFP-359-(14.49.36) informavo VMSA, kad atliks faktinį duomenų patikrinimą vietoje siekdamas nustatyti naudojamą žemės sklypo plotą, patikrinti, ar jame yra statiniai, kurių eksploatacijai yra formuojamas žemės sklypas. Statinių (mokyklos dirbtuvių), esančių Moksleivių g. 1, Vilniuje, pagal NTR išrašą fizinio nusidėvėjimo procentas yra 65 proc. Iki 2020 m. sausio 29 d. ŽPDRIS nebuvo informacijos apie patikrinimo vietoje rezultatus, todėl neaišku, ar toks

patikrinimas iš viso buvo atliktas. Pažymėtina, kad Moksleivių g. 1 valstybinės žemės sklypą formuoti iniciavo VMSA, nes jai nuosavybės teise priklauso statiniai (paslaugos byla Nr. ZSFP-62015);

- NŽT VMS 2019 m. gruodžio 19 d. atsisakė išduoti reikalavimus žemės sklypo, esančio Gurelių g. 104, formavimo ir pertvarkymo projekto rengimui, kol nenustatyta siekiamame suformuoti žemės plote esančių statinių būklė. NŽT VMS nurodė, kad nors siekiamame suformuoti žemės plote yra įregistruoti statiniai, pagal ortofotografinius duomenis nėra galimybės nustatyti, ar pastatai yra išlikę. Iki 2020 m. sausio 29 d. ŽPDRIS nebuvo informacijos apie patikrinimo vietoje rezultatus, todėl neaišku, ar toks patikrinimas iš viso buvo atliktas (ZSFP-68940).

- NŽT 2020 m. balandžio 27 d. rašte Nr. 1SD-874-(9.12 E.) nurodė, kad NŽT pareigūnai žemės naudojimo valstybinę kontrolę vykdo pagal Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1244 „Dėl Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatų patvirtinimo“, 11 punkte nustatytus kriterijus ir žemės naudojimo valstybinės kontrolės metu neatlieka žemės sklype esančių statinių būklės vertinimo. Tačiau tame pačiame rašte pažymėjo, kad NŽT, atlikusi faktinių duomenų patikrinimą vietovėje ir nustačiusi, kad valstybinės žemės sklype yra apnykusių, nenaudojamų pastatų, informuoja savivaldybių administracijas. Taigi nors NŽT nesuteikta teisė vertinti žemės sklype esančių statinių būklės, tačiau, nustačiusi apleistus statinius, NŽT turi informuoti savivaldybės administraciją. NŽT arba NŽT VMS kreipėsi į VMSA Miesto ūkio ir transporto departamento Būsto administravimo skyrių **prašydami apžiūrėti:**

- pastatus, esančius Eigulių g. 24, Vilniuje, kurių fizinis nusidėvėjimas 1996-03-15 nustatytais kadastro duomenimis yra 70 proc. (paslaugos byla NR. ZSFP-64413);

- pastatų, esančių Lvovo g. 45, Vilniuje. Šių pastatų tinkamumo naudoti patikrinimą iniciavo NŽT, atlikusi žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto patikrinimą (2019 m. liepos 12 d. žemės valdos projekto patikrinimo aktas Nr. FPA-1264-(8.30)), nes dviejų gyvenamųjų namų, kurių naudojimui inicijuotas valstybinės žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas, NTR nurodytas fizinis nusidėvėjimas siekė 67 proc., o vieno iš namų gyvavimo trukmė buvo pasibaigusi, duomenys apie šio pastato nusidėvėjimą nustatyti prieš 34 metus. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Būsto administravimo skyrius, atlikęs faktinių duomenų patikrinimą vietoje, 2019 m. rugsėjo 26 d. raštu Nr. A51-91840/19(3.3.2.26E-BŪS) informavo Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentą, kad minėtų pastatų apžiūros metu nustatyta, kad daugiabučiai gyvenamieji namai Lvovo g. 45 yra patenkinamos būklės, namai gali būti naudojami ir yra naudojami numatyti paskirčiai, naudojimo paskirties pažeidimų nenustatyta. Iniciatorius 2019 m. lapkričio 15 d. pateikė pakartotinį prašymą NŽT patikrinti projektą. NŽT, pakartotinai patikrinusi, projektui pritarė (paslaugos byla Nr. ZSFP-55029).

Iš šių pavyzdžių matyti, kad statinių tinkamumą naudoti vertino VMSA Miesto ūkio ir transporto departamento Būsto administravimo skyrius, o NŽT VMS inicijavo faktinių duomenų

patikrinimą vietoje, kurio tikslas buvo nustatyti, ar siekiamame suformuoti valstybinės žemės sklype yra statiniai ar pastatai. Tačiau neaišku, pagal kokius kriterijus sprendžiama, ar patikrinimas vietoje yra reikalingas, ar NŽT VMS gali atsisakyti išduoti reikalavimus, jeigu jų nuomone, statiniai yra sunykę, ar bet koku atveju NŽT VMS turėtų kreiptis į VMSA dėl statinių tinkamumo naudoti nustatymo.

Atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme atvejų, kai esant dideliame statinių fiziniame nusidėvėjimui pagal NTR išrašą, nebuvo inicijuoti patikrinimai, pavyzdžiui:

- dėl statinių, esančių Krokuvos g. 28, Vilniuje, kurių fizinio nusidėvėjimo procentas 2005 m. kovo 23 d. duomenimis buvo 65 procentai ir dėl kurių eksploatavimo buvo paprašyta suformuoti valstybinės žemės sklypą (paslaugos byla Nr. ZSFP-55031);

- dėl statinių, esančių Eišiškių pl. 233, Vilniuje, kurių fizinis nusidėvėjimas 1992 m. buvo 34 procentai, nurodyti statinio statybos metai – 1904 m., ir dėl kurių eksploatavimo buvo paprašyta suformuoti valstybinės žemės sklypą (paslaugos byla Nr. ZSFP-63508).

Tokia situacija rodo, kad nesant objektyvių kriterijų, susiklosto situacija, kad neatlikus patikros vietoje ir neįsitikinus, ar statiniai tinkami naudoti, jų eksploatavimui gali būti suformotas valstybinės žemės sklypas, kuris vėliau galės būti išnuomojamas tų statinių ar pastatų savininkui ar nuomininkui būtent statinių eksploatavimui.

Atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme, kad Vyriausiosios administracinių ginčų komisijos 2017 m. gruodžio 14 d. sprendime Nr. 3R-389(AG-326/01-2017) nurodyta, kad pagalbinių ūkio statinių, esančių Liejyklos g. 4, Vilniuje, patikrinimus atliko Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija 2017 m. kovo 23 d. ir 2017 m. kovo 29 d. Patikrinimų metu buvo nustatyta, kad statinys, dėl kurio kilo ginčas, yra sunykęs, likę pamatai. Taigi statinių tinkamumą naudoti vertino ne VMSA, bet Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija.

Taigi praktikoje statinių tinkamumą naudoti vertina VMSA Miesto ūkio ir transporto departamento Būsto administravimo skyrius ir Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija, o NŽT VMS, atlikdamas patikras vietoje, gali vertinti, ar prašomame suformuoti valstybinės žemės sklype iš viso yra statiniai (nevertinant jų būklės). Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse nėra nustatyta, kas ir kada atlieka statinių, kurių naudojimui prašoma suformuoti valstybinės žemės sklypą, patikrą vietoje, ar iniciatoriui turi būti pranešama apie patikrą ir paprašoma joje dalyvauti, ar iniciatorius iš viso nėra informuojamas apie priimtą sprendimą atlikti faktinį duomenų patikrinimą. Reglamentavimo trūkumą laikome korupcijos rizikos veiksniu, nes institucijoms priėmus sprendimus atlikti patikras vietoje ir apie juos sužinojus iniciatoriams, šiems gali sudaryti įspūdis, kad tokiais teisės aktuose nenustatytais veiksmais yra ilginamas projekto rengimo procesas ar net tikimasi iš iniciatorių prašymo neatlikti patikrų ar priimti iniciatoriams palankius sprendimus.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, **Žemės ūkio ministerijai ir NŽT siūlome** inicijuoti teisės aktų pakeitimus, kuriais būtų apibrėžta, kada ir kokiomis aplinkybėmis statinių tinkamumo naudoti patikrinimus privalo atlikti *savivaldybės administracija* (pavyzdžiui, prieš priimdama sprendimą rengti

žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, ar NŽT VMS prašymu prieš jiems išduodant reikalavimus projekto rengimui), kada tai yra *Valstybinės teritorijų planavimo ir statybų inspekcijos* kompetencija, o kokiais atvejais NŽT VMS sprendžia, ar būtina faktinių duomenų patikra vietoje ir pan.

3.8. Priimant sprendimą leisti formuoti valstybinės žemės sklypą prie NTR įregistruotų statinių remiamasi neatnaujintais Nekilnojamojo turto registro duomenimis

Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 3 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta, kad Nekilnojamojo turto kadastrė įrašyti duomenys nuo jų įrašymo laikomi teisingais ir išsamiais, kol jie nepakeisti arba nenuginčyti įstatymų nustatyta tvarka. Atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme, kad organizatoriui, derinančioms institucijoms, projektą tikrinančiai NŽT tenka remtis nekilnojamojo turto kadastro duomenimis, kurie atnaujinti ir labai seniai, pavyzdžiui:

- Naujo valstybinės žemės sklypo suformavimui, kuris būtų naudojamas pastatų, esančių Lvovo g. 45, Vilniuje, eksploatavimui prašymas buvo pateiktas 2018 m. lapkričio 8 d. Pagal NTR išrašą du pastatai - gyvenamieji namai baigti statyti 1940 m., fizinio nusidėvėjimo procentas 67 proc., kadastro duomenų nustatymo data – 1985 m. lapkričio 28 d. Pastatų užstatymo plotas 119 ir 116 kv. m. Prašomo suformuoti valstybinės žemės sklypo plotas – 0,1027 ha. Sprendimas patvirtinti projektą priimtas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. sausio 21 d. Duomenų apie Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Būsto skyriaus ar NŽT VMS faktinių duomenų patikrinimą ŽPDRIS nėra, todėl darome išvadą, kad patikrinimas vietoje nebuvo atliktas (paslaugos byla Nr. ZSFP-55029);
- Naujo valstybinės žemės sklypo suformavimui, kuris būtų naudojamas pastatų, esančių Eišiškių pl., Vilniuje eksploatavimui prašymas buvo pateiktas 2019 m. gegužės 29 d., į ŽPDRIS įkeltas 2019 m. liepos 23 d. Pagal NTR išrašą pastatas-gyvenamasis namas baigtas statyti 1909 m., fizinio nusidėvėjimo procentas 34, kadastro duomenų nustatymo data – 1992 m. rugpjūčio 5 d. Pastatų užstatymo plotas 64 kv. m. Prašomo suformuoti valstybinės žemės sklypo plotas 0,040 ha. Sprendimas patvirtinti projektą priimtas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. gruodžio 3 d. Duomenų apie Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Būsto skyriaus ar NŽT VMS faktinių duomenų patikrinimą vietoje ŽPDRIS nėra, todėl darome išvadą, kad patikrinimas nebuvo atliktas (paslaugos byla Nr. ZSFP-63508).

Pavyzdžiuose nurodytų statinių kadastro duomenys buvo atnaujinti atitinkamai prieš 33 ir 27 metus. Kadangi nekilnojamojo turto kadastro duomenys apie statinius yra svarbi informacija sprendimus dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo priimančioms institucijoms, manome, kad termino, prieš kiek metų nustatyti kadastro duomenys gali būti laikomi atspindinčiais realią statinių ar pastatų būklę, nustatymas, padėtų objektyviam faktinės būklės įvertinimui.

Korupcijos rizikos veiksniumi laikome galimybę suformuoti valstybinės žemės sklypą prie statinių, kurių prieš keletą dešimtmečių nustatyti kadastro duomenys gali nebeatitikti faktinės būklės,

nes iniciatorius gali siekti paveikti sprendimus priimančias institucijas, kad pastarosioms nekiltų klausimų dėl statinių tinkamumo naudoti.

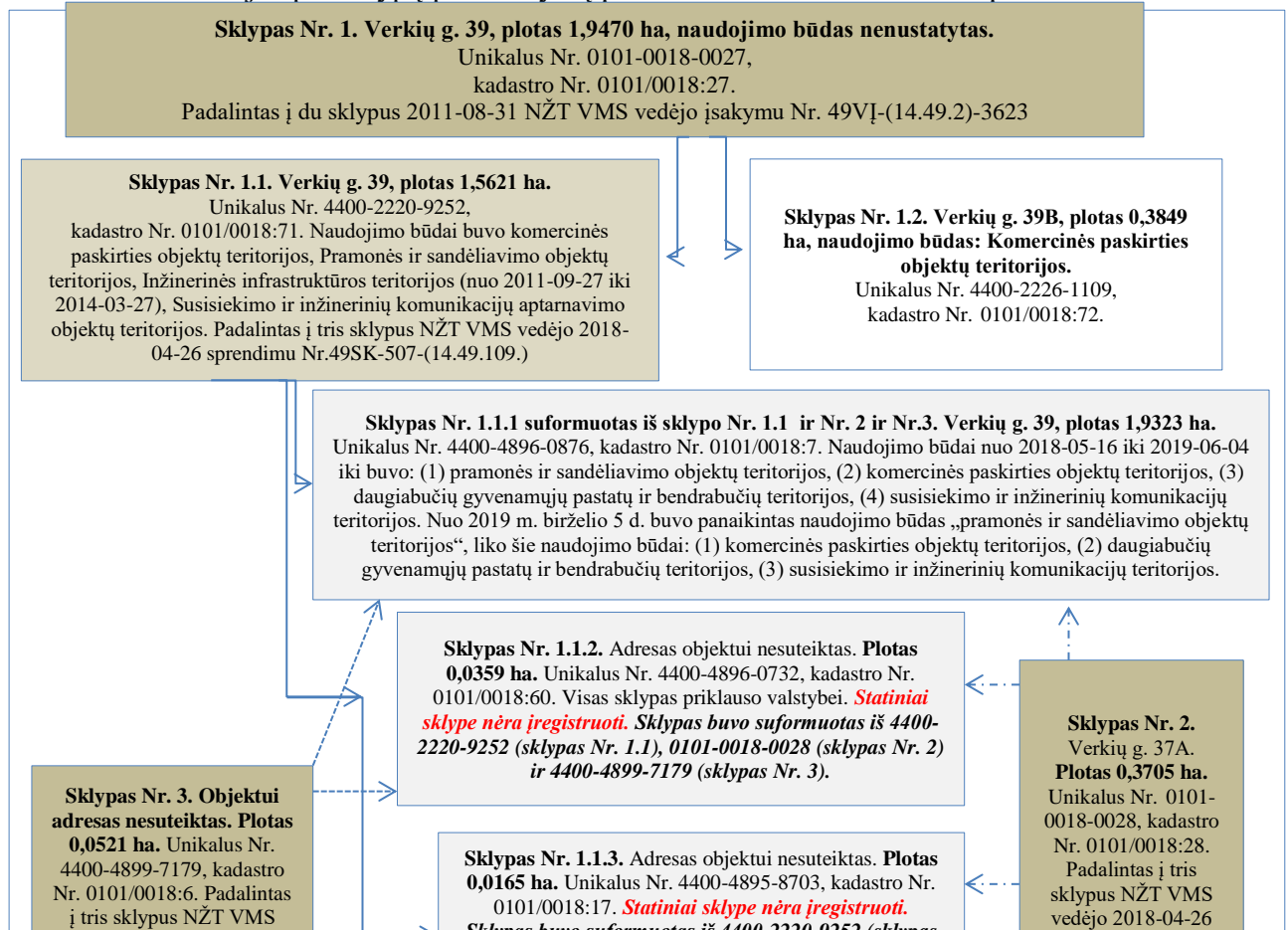
Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, *Žemės ūkio ministerijai ir NŽT siūlome* nustatyti, prieš kiek laiko atnaujinti nekilnojamojo turto kadastro duomenys gali būti laikomi atspindinčiais statinių ar pastatų būklę ir reikalauti pateikti tikruosius duomenis atspindinčią informaciją.

3.9. *Pertvarkant valstybinės žemės sklypus nauji žemės sklypai buvo suformuoti nesilaikant nustatytų reikalavimų dėl statinių buvimo juose*

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių 46 punkte nustatyta, kad atskiru žemės sklypu neformuojami žemės plotai, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui. Atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme atvejį, kai pertvarkant valstybinės žemės sklypus atskirais žemės sklypais buvo suformuoti *valstybinės žemės sklypai, kurie nenaudojami statinių eksploatavimui.*

NŽT VMS vedėjo 2018 m. balandžio 26 d. sprendimu Nr.49SK-507-(14.49.109.) trys valstybinės žemės sklypai, esantys Vilniuje, Verkių g. 39 ir Verkių g. 37A ir sklypas, kuriam adresas nesuteiktas, buvo pertvarkyti į tris naujus žemės sklypus, atsižvelgiant į žemės sklypų Verkių g. 37A ir 39 formavimo ir pertvarkymo projektą, patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pavadootojo 2018 m. sausio 10 d. įsakymu Nr. A30-43 „Dėl žemės sklypų Verkių g. 37A ir 39 formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“.

Informacija apie sklypų pertvarkymą pateikiama žemiau esančiame paveiksle.



Naujai suformuotose dviejuose sklypuose: 0,0359 ha, unikalus Nr. 4400-4896-0732, kadastro Nr. 0101/0018:60 ir 0,0165 ha, ir 0,0165 ha, unikalus Nr. 4400-4895-8703, kadastro Nr. 0101/0018:17, nėra įregistruota jokių statinių, tačiau faktiškai šiuose sklypuose yra įrengtos automobilių stovėjimo aikštelių dalys, kuriomis naudojasi žemės sklypo, esančio Kareivių g. 14, Vilniuje, savininkas kaip savo sklypo dalimi. Minėtus du valstybinės žemės sklypus faktiškai jais besinaudojančio kito sklypo savininkas UAB „Sporto klubų investicijos“ 2019 m. liepos 1 d. ir 19 d. prašė parduoti. NŽT VMS, atsakydamas į prašymus, nurodė, kad pagal Teritorijos Žirmūnų ir Kareivių gatvių sankirtoje detalų planą, patvirtintą Vilniaus miesto savivaldybės valdybos 2001 m. birželio 7 d. sprendimu Nr. 1181V ir jo vėlesnius pakeitimus¹⁴, taip pat Vilniaus miesto valdybos 2002 m. rugsėjo 5 d. sprendimu Nr. 1723V buvo nuspręsta, kad Kareivių g. 14 žemės sklypo aukciono laimėtojas 2008 m., pasibaigus gretimo sklypo (kadastro Nr. 0101/0018:0028, Verkių g. 37A) nuomos terminui, įstatymų nustatyta tvarka įsipareigoja prijungti 589 kv. m. žemės sklypą. Tokia pati nuostata buvo įtvirtinta ir valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartyje, sudarytoje 2003 m. spalio 30 d.. Tačiau iki korupcijos rizikos analizės atlikimo pabaigos minėti valstybinės žemės sklypai nebuvo prijungti prie Kareivių g. 14, be to, planuotą prijungti sklypų plotas (0,0589 ha) skiriasi nuo suformuotų žemės sklypų plotų sumos, kuri yra 0,0524 ha.

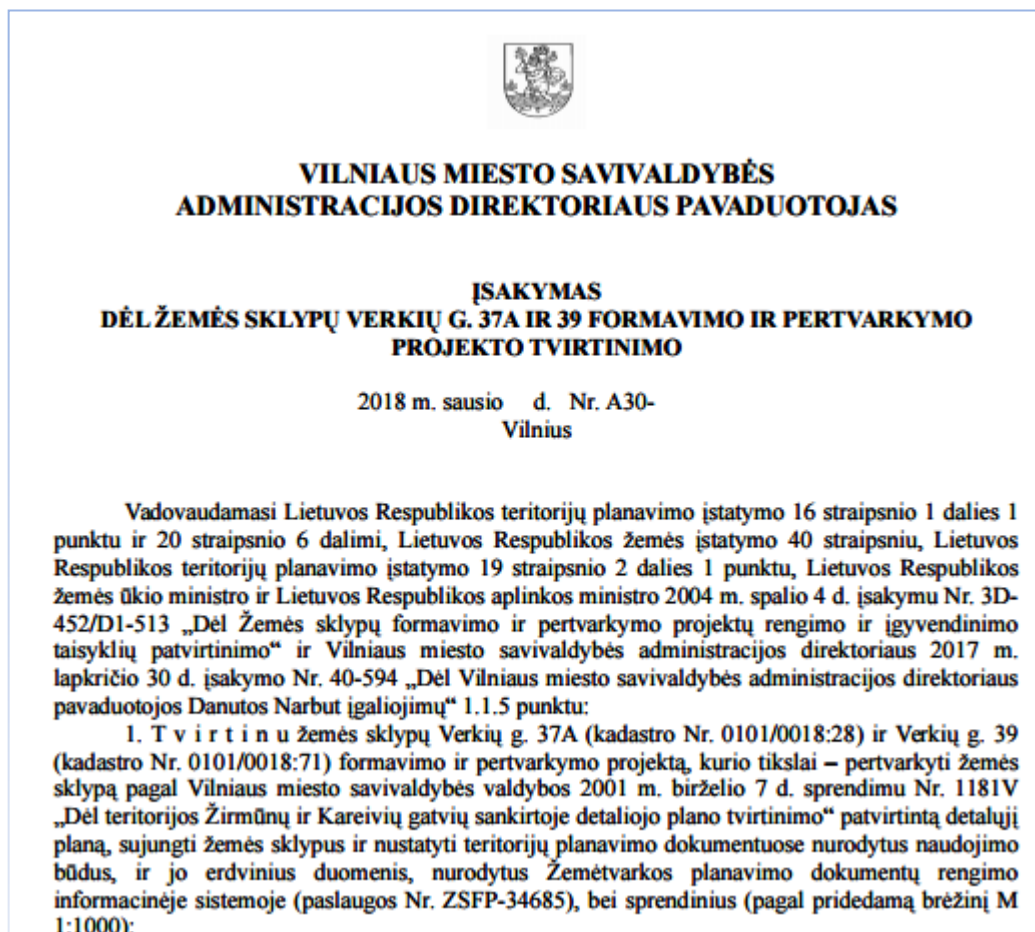


Kaip ir minėjome, prie Kareivių g. 14 esanti automobilių stovėjimo aikštelė patenka į du valstybinės žemės sklypus, kuriuose nėra įregistruota statinių, taip pat šie sklypai nėra išnuomoti, taigi už naudojimąsi jais nėra mokamas valstybinės žemės nuomos mokestis. Nors Vilniaus miesto valdyba ir buvo nusprendusi panašaus žemės ploto sklypą suformuoti ir parduoti Kareivių g. 14 žemės sklypo savininkui, tačiau iki šiol šio sprendimo neįvykdžius nustatytas valstybinės žemės naudojimas kitų asmenų reikmėms laikomas galimai neteisėtu. Panašus valstybinės žemės galimai neteisėto naudojimo pavyzdys buvo pateiktas ir 3.6 poskyryje apie valstybinės žemės sklypo prie Verkių g. 57, Vilniuje, formavimo procesą.

¹⁴ Teritorijų planavimo dokumentų registro www.tpdr.lt numeris T00056196.

NŽT 2020 m. balandžio 27 d. rašte Nr. 1SD-874-(9.12 E.) nurodė, kad minimi žemės sklypai (kadastro Nr. 0101/0018:28 ir Nr. 0101/0018:71) yra suformuoti ne esamiems statiniams eksploatuoti, bet kaip įsiterpę žemės sklypai, vadovaujantis Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau – Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės), nuostatomis. NŽT nuomone, projektu žemės sklypai (kadastro Nr. 0101/0018:17 ir Nr. 0101/0018:60) buvo atidalyti ir suformuoti kaip įsiterpę žemės sklypai. Pateiktas teiginys abejotinas dėl tokių aplinkybių:

1. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pavaduotojo 2018 m. sausio 10 d. įsakyme Nr. A30-43 „Dėl žemės sklypų Verkių g. 37A ir 39 formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ nurodyta, kad žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas tvirtinamas vadovaujantis Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėmis, bet ne Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėmis, kaip teigė NŽT atstovai. Šį teiginį pagrindžia VMSA direktoriaus pavaduotojo įsakymo ištrauka, pateikta žemiau esančiame paveiksle.



Pažymėtina, kad VMSA direktoriui ar direktoriaus pavaduotojui tvirtinant žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio tikslas yra sujungti įsiterpusį valstybinės žemės sklypą su besiribojančiu žemės sklypu, nes laisvoje valstybinėje žemėje negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų sklypo, šios aplinkybės nurodomos ir pačiame įsakyme. Tačiau šiuo atveju nurodytas projekto rengimo tikslas yra žemės sklypo pertvarkymas, bet ne įsiterpusio sklypo sujungimas, kaip yra toliau

aprašomame pavyzdyje. Žemiau pateikiame kaip pavyzdį VMSA direktoriaus 2018 m. rugpjūčio 1 d. įsakymo Nr. 30-2537/18(2.1.1E-TD2), kuriuo buvo patvirtintas žemės sklypo, esančio Pievų g., Vilnius, formavimo ir pertvarkymo projektas, ištrauką.

1. T v i r t i n u žemės sklypo Pievų g. [redacted] formavimo ir pertvarkymo projektą, kurio tikslas – sujungti įsiterpusį valstybinės žemės plotą su besiribojančiu žemės sklypu, nes laisvoje valstybinėje žemėje negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų sklypo, ir jo erdvinius duomenis, nurodytus Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (paslaugos Nr. ZSFP-30749), bei sprendinius (pagal pridedamą brėžinį):

Kaip matyti iš paveikslo, žemės sklypo, esančio Pievų g., Vilniuje, formavimo ir pertvarkymo projekto tikslas buvo sujungti įsiterpusį valstybinės žemės plotą su besiribojančiu žemės sklypu, o žemės sklypų, esančių Verkių g. 37A ir 39, Vilniuje, projekto tikslas buvo pertvarkyti žemės sklypą pagal patvirtintą detalųjį planą, taigi įsakyme dėl žemės sklypų pertvarkymo nėra nurodyta, kad formuojami įsiterpę valstybinės žemės sklypai.

Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 2.15 papunktyje nustatyta, kad laisvos valstybinės žemės plotai, įsiterpę tarp privačių žemės sklypų ar (ir) išnuomotų valstybinės žemės sklypų, taip pat privačių arba išnuomotų valstybinės žemės sklypų ir kelių (gatvių) ar miškų sklypų (plotų), jeigu šiuose plotuose negalima suformuoti racionalaus dydžio ir ribų žemės sklypų, Nacionalinės žemės tarnybos vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu gali būti parduodami ne aukciono būdu besiribojančių Nekilnojamojo turto registre įregistruotų privačios žemės sklypų savininkams arba išnuomojami besiribojančių valstybinės žemės sklypų nuomininkams. Manytina, kad žemės sklypus, suformuotus padalijus didesnius sklypus į keletą mažesnių sklypų galima laikyti laisvos žemės plotais. Be to, minėtos taisyklės nustato naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo tvarką, o valstybinės žemės sklypai, esantys Verkių g. 37 A ir 39, Vilniuje, vis dar nėra parduoti.

2. Naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 2.15 papunktyje nustatyta, kad įsiterpusio parduodamo ar išnuomojamo žemės sklypo sujungimas su pagrindiniu žemės sklypu turi būti numatytas detalajame plane arba žemės valdos projekte, pagal kurį šis įsiterpęs žemės sklypas formuojamas. NŽT nurodė, kad žemės sklypų Verkių g. 37A ir 39 formavimo ir pertvarkymo projekto, patvirtinto Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2018 m. sausio 10 d. įsakymu Nr. A30-43 „Dėl žemės sklypų Verkių g. 37A ir 39 formavimo ir pertvarkymo projekto tvirtinimo“ sprendiniai nenumato įsiterpusių valstybinės Žemės sklypų (kadastro Nr. 0101/0018:17 ir Nr. 0101/0018:60) sujungimo su besiribojančiu žemės sklypu (kadastro Nr. 0101/0018:44), Kareivių g. 14, Vilniuje, taigi naujai suformuoti žemės sklypai neatitiko įsiterpusiam žemės sklypui keliamų reikalavimų dėl sujungimo.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, abejotina, ar NŽT atstovų teiginiai, kad žemės sklypai, esantys Verkių g. 37A ir 39, Vilnius, buvo suformuoti kaip įsiterpę yra pakankamai pagrįsti, todėl spręstinas klausimas, ar formuojant šiuos žemės sklypus neturėjo būti vertinamas statinių juose buvimas.

Teisės aktai draudžia atskiru sklypu formuoti žemės plotus, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui. Imperatyvių teisės aktų nuostatų nesilaikymas ir šio laikymosi kontrolės stoka laikytina prielaida korupcijos rizikai pasireikšti.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, *NŽT siūlome* atlikti patikrinimus dėl valstybinės žemės sklypų, esančių tarp Verkių g. 39 ir Kareivių g. 14, Vilniuje, kurių unikalūs Nr. Nr. 4400-4896-0732 ir 4400-4895-8703, naudojimo teisėtumo.

3.10. Nesudaryti ir neviešinti valstybinės žemės sklypų sąrašai ar žemėlapiai, o ŽPDRIS ne visada nurodoma, kad prašomas suformuoti ar pertvarkyti žemės sklypas priklauso valstybei

Atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme, kad nėra sudaryto valstybinės žemės sklypų, esančių Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, sąrašo. Tiek iš NŽT, tiek iš VMSA gauta informacija apie valstybinės žemės sklypus nebuvo išsami. VMSA korupcijos rizikos analizei atlikti pateikė ŽPDRIS suformuotą ataskaitą apie 687 naujai suformuotus ar dar nebaigtus formuoti valstybinės žemės sklypus. Pažymėtina, kad į šią ataskaitą pateko tik tie valstybinės žemės sklypai, kurių projekto pavadinime buvo nurodytas žodis „valstybinė“. Kadangi ne visų valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto pavadinime buvo šis žodis, pavyzdžiui: paslaugos bylos Nr. ZSFP-56329; ZSFP-56384; ZSFP-56282; ZSFP-56284, tai tokie valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai į ataskaitą nepateko. Siekiant išsiaiškinti, ar žemės sklypas, dėl kurio formavimo ir pertvarkymo rengiamas projektas, nuosavybės teise priklauso valstybei ar privačiam asmeniui, reikėtų kiekvieną projekto duomenis ŽPDRIS peržiūrėti atskirai. Situacija, kuomet projekto pavadinime nenurodomas žemės sklypo savininkas, tais atvejais, kai juo yra Lietuvos Respublika, yra neišsami ir ydinga antikorupcinio požiūriu.

Esant tokiai situacijai tiek NŽT, tiek VMSA šiuo metu neturi galimybių kaupti, sisteminti ir valdyti informacijos apie visus valstybinės žemės sklypus, kurių formavimo ir pertvarkymo procesai buvo inicijuoti, o NŽT VMS – informacijos apie visus valstybinės žemės sklypus, esančius Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje.

Pažymėtina, kad Specialiųjų tyrimų tarnyba 2018 m. liepos 9 d. antikorupcinio vertinimo išvadoje Nr. 4-01-5340¹⁵ buvo atkreipusi dėmesį, kad žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo

¹⁵ Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/2c4e5920834e11e89188e16a6495e98c?positionInSearchResults=7&searchModelUUI=D=5cef48ad-0da6-4b46-97e2-7052b6565636>

informacinėje sistemoje yra viešinamos tik laisvos valstybinės žemės sklypų ribos, tačiau nėra pateikiama duomenų apie išnuomotą ar kitais pagrindais perleistą valstybinę žemę, subjektus, kuriems ji laikinai perleista, sudarytų sutarčių trukmę, pan., kas apsunkena visuomenės galimybes dalyvauti fiziniams ar juridiniams asmenims laikinai naudotis suteiktą valstybinės žemės sklypų naudojimo kontrolės procese. Į šią problemą Specialiųjų tyrimų tarnyba dar kartą atkreipė dėmesį 2019 m. balandžio 9 d. antikorpucinio vertinimo išvadoje¹⁶ dėl valstybinės žemės nuomą reglamentuojančių teisės aktų, nurodydama, kad išanalizavus Nacionalinės žemės tarnybos www.geoportal.lt pateikiamuose žemėlapiuose viešinamą informaciją, buvo nustatyta, kad viešinama tik laisvos valstybinės žemės fondo informacija, tačiau informacija apie išnuomotą valstybinę žemę bei ją nuomojančius subjektus nėra skelbiama. Specialiųjų tyrimų tarnyba šioje antikorpucinio vertinimo išvadoje pateikė pasiūlymą atsižvelgti į 2018 m. liepos 9 d. antikorpucinio vertinimo išvadoje pateiktas pastabas ir viešai skelbti duomenų rinkinius apie išnuomos valstybinės žemės sklypus, kuris šiuo metu vis dar nėra įgyvendintas.

Atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme, kad viešai, pavyzdžiui, interneto svetainėje www.regia.lt ar www.geoportal.lt, vis dar nėra skelbiama, kokie žemės sklypai priklauso Lietuvos Respublikai. Tik naudojantis NTR kaip registruotam vartotojui galima nustatyti konkretaus žemės sklypo savininką, t. y. ar žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai. Darytina išvada, kad vis dar nėra sudarytos sąlygos visuomeninei kontrolei, kuri galėtų laiku identifikuoti ir pranešti atsakingoms institucijomis apie netinkamą valstybinės žemės sklypo naudojimą, tokiu būdu informacijos ribojimas ar nepakankamas jos atskleidimas laikytinas korupcijos rizikos veiksmu.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, ***Žemės ūkio ministerijai ir NŽT siūlome:***

1) užtikrinti, kad visais atvejais rengiant valstybinės žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, ŽPDRIS atsispindėtų informacija apie sklypo priklausomybę valstybei, nesiimant papildomų paieškos veiksmų;

2) svarstyti galimybę inicijuoti Lietuvos erdvinės informacijos portale *geoportal.lt* funkcionalumo plėtrą tam, kad būtų skelbiami duomenys apie žemės sklypų nuosavybės formą, žemės pagrindinę naudojimo paskirtį ir būdą, statinių pagrindinę naudojimo paskirtį ar kiti duomenys, ir visuomenei būtų sudaryta galimybė susipažinti su valstybinės žemės sklypų buvimo vietomis.

3.11. Valstybinės žemės patikėtinis, nenaudojant viso valstybinės žemės sklypo statinių eksploatavimui, neinicijuoja žemės sklypo pertvarkymo tam, kad būtų sumažintas žemės sklypo plotas

¹⁶ Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/669c46915b8011e99684a7f33a9827ac?positionInSearchResults=0&searchModelUID=10e8bfb-ed94-4217-ae69-7737a27c0c83>

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių 13.1 punktu projektų rengimo inicijavimo teisė suteikta ir valstybinės žemės patikėtiniams, tame tarpe ir NŽT, tačiau atvejų, kada valstybinės žemės patikėtiniams privalo inicijuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą, teisės aktai nenustato. Atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme atvejų, kai visas valstybinės žemės sklypas nėra naudojamas statinių eksploatavimui arba įregistruoti statiniai yra žemo baigtumo arba didelio nusidėvėjimo, todėl jų eksploatavimui suformuotas žemės sklypas ar nustatyta jo dalis gali būti nereikalingi, pavyzdžiui:

(1) Sietyno g. 8, Vilnius

Valstybinės žemės sklypo plotas yra 2,009 ha. Šiame sklype esantiems pastatams suteikti ir kiti adresai: Sietyno g. 4, Sietyno g. 6, Sietyno g. 8, Sietyno g. 8B, Sietyno g. 8C, Sietyno g. 8D, Sietyno g. 8E. Taigi viename sklype yra daug įvairiais adresais esančių pastatų.

Pastatas, pažymėtas adresu Sietyno g. 4, Vilniuje, ir esantis Sietyno g. 8, Vilniuje, sklype yra degalinė, kurios būklė NTR yra nebaigtas statyti, baigtumas siekia tik 7 proc. Tuo pačiu adresu yra įregistruoti nebaigti statyti inžineriniai tinklai: vandentiekio vamzdynas, ilgis - 93,00 m (unikalus Nr. 1399-6006-7018), fekalinės kanalizacijos vamzdynas, ilgis - 96,00 m (unikalus Nr. 1399-6007-6017) ir lietaus kanalizacijos vamzdynas, ilgis - 23,00 m (unikalus Nr. 1399-6007-6028). Pažymėtina, kad Sietyno g. 4, Vilniuje, esančio įregistruoto nebaigto statyti pastato ir inžinerinių tinklų, kurie yra Sietyno g. 8 sklype, savininkai nėra sudarę valstybinės žemės sklypo nuomos sutarties. Pagal NTR išrašus Sietyno g. 8 yra išnuomotas 1,4314 ha plotas iš 2,009 ha, o 0,5776 ha ploto šiame sklype nėra išnuomota. Taigi sklypo dalis, kurioje yra Sietyno g. 4, Vilniuje, įregistruota degalinė ir kiti statiniai, nėra naudojama šių statinių savininkų.



NŽT 2020 m. balandžio 27 d. raštu Nr. 1SD-874-(9.12 E.) informavo, kad 2019 m. spalio 17 d. raštu Nr. 49SDŽ-725-(14.49.22.) „Dėl tarnybinės pagalbos“ kreipėsi į Vilniaus miesto savivaldybės administraciją, kuri pagal Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 19 dalį yra atsakinga už teritorijų planavimą, savivaldybės bendrojo plano ar savivaldybės dalių bendrųjų planų ir detaliųjų planų sprendinių įgyvendinimą Vilniaus mieste, norėdama sužinoti Vilniaus miesto savivaldybės administracijos poziciją dėl galimybės performuoti šį žemės sklypą (padalyti), kad būtų galima žemės sklypo teritoriją naudoti funkcionaliai ir tuo pačiu išspręsti nuosavybės teisių atkūrimo problemą.

Vilniaus miesto savivaldybės administracija 2020 m. sausio 20 d. raštu Nr. A51-7562/20(2.15.21E-VMA) „Dėl tarnybinės pagalbos teikimo“ pateikė informaciją, kad žemės sklypo vakarinė dalis patenka į teritorijos prie Vilniaus miesto vakarinės greitojo eismo gatvės detaliojo plano (toliau – Detalusis planas) ribas, todėl siekiant nustatyti šios žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrus būtina parengti Detaliojo plano koregavimą. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo miesto architekto skyrius 2020 m. kovo 9 d. raštu Nr. A51-35172/20(3.3.2.26E-VMA) „Dėl skundo ir pakartotinio prašymo teikti tarnybinę pagalbą“ informavo, kad pagal Teritorijų planavimo įstatymo 16 straipsnio 1 dalies 1 punkto, 19 straipsnio 2 dalies 1 punkto, 20 straipsnio 6 dalies 1 ir 3 punktų ir Taisyklių 2.1, 2.2, 2.7, 3, 4.3 papunkčių ir 10 punkto nuostatas, žemės sklypą Sietyno g. 8, Vilniuje, formavimo–pertvarkymo būdu būtų įmanoma padalyti, nustatant ar pakeičiant Detaliuoju planu nustatytą naudojimo būdą, tačiau nebūtų įmanoma nustatyti ar pakeisti Detaliuoju planu nustatytą teritorijos naudojimo reglamentą. Taip pat, pertvarkant į Detaliojo plano ribas patenkančią šio žemės sklypo dalį, toks veiksmas būtų laikomas Detaliojo plano koregavimu. NŽT taip pat pažymėjo, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo miesto architekto skyrius pateikė nuomonę, kad atsižvelgiant į pirmiau paminėtą teisinį reguliavimą ir aplinkybę, kad rengiant Detalųjį planą nebuvo keliamas tikslas suformuoti sklypus ir nustatyti jų naudojimo reglamentus, tikslinga būtų rengti Detaliojo plano keitimą Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, nustatyta tvarka apimant visą žemės sklypo Sietyno g. 8, Vilniuje, teritoriją ir gretimas teritorijas, kad planuojama teritorija atitiktų Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje pateiktą kvartalo apibrėžimą.

NŽT taip pat nurodė, kad NŽT Vilniaus miesto skyrius yra parengęs negatorinio ieškinio projektą dėl valstybinės žemės atlaisvinimo, tačiau tam, kad jis būtų užbaigtas ir pateiktas teismui, reikia parengti koordinacinių schemą bei atlikti pakartotinį patikrinimą vietovėje. Visus veiksmus planuojama atlikti iki šių metų gegužės 1 dienos.

(2) E. Pliaterytės g. 2, Vilnius

Valstybinės žemės sklypas, kurio plotas 2,5824 ha, 1992 m. buvo išnuomotas parduotuveimoteliui, pagalbiniams pastatams ir garažams statyti. Pirmas statinys – 16,88 kv. m. garažas – žemės sklype įregistruotas 2008 m., penkios aikštelės įregistruotos 2015 m., o 2016 m. – keturi sandėliai, kurių kiekvieno užstatymo plotas po 37 kv. m. Iš viso užstatytas plotas 164,88 kv. m. Pagal NTR išrašą užstatyta teritorija yra 0,1920 ha, t. y. dešimt kartų didesnė nei užima įregistruoti statiniai, kurių užstatymo plotas nurodytas.



NŽT 2020 m. balandžio 27 d. rašte Nr. 1SD-874-(9.12 E.) nurodė, kad šiuo metu Vilniaus miesto apylinkės teisme yra nagrinėjama civilinė byla Nr. e2-502-862/2020 pagal prokuratūros ieškinį. Pagal šį ieškinį, vienas iš atsakovų yra ir NŽT. Taigi vykstant teisminiam procesui NŽT šiuo metu negali inicijuoti šio žemės sklypo pertvarkymo, tačiau tai galėjo padaryti iki 2019 m. vasario 25 d., kai Vilniaus apygardos prokuratūra pateikė ieškinį.

(3) Didžiųjų Gulbinų g. 25, Vilnius

Valstybinės žemės sklypo plotas 14,5002 ha, užstatyta teritorija 8,6442 ha. Nors žemės sklypui suteiktas Didžiųjų Gulbinų g. 25 adresas, tačiau jame registruotiems pastatams suteikti adresai nuo 25 iki 53. Apie situaciją šiame žemės sklype buvo minėta ir 2018 m. rugpjūčio 7 d. korupcijos rizikos analizės išvadoje Nr. 4-01-6133¹⁷, kurioje buvo pateiktas pasiūlymas NŽT imtis veiksmų spręsti dėl sklypo dalies, kuri neskirta sklype stovinčių statinių eksploatavimui, galimo gražinimo valstybei nutraukiant su UAB „Gulbinų turizmas“ sudarytą valstybinės žemės nuomos sutartį. Tokiu būdu atsirastų galimybė ypač vertingoje rekreaciniu požiūriu teritorijoje esančią valstybinę žemę atverti visuomenei ir ateityje ją panaudoti ne keleto asmenų, bet visuomenės poreikių tenkinimui atsižvelgiant į Verkių regioninio parko tvarkymo plano sprendinius. Tačiau 2018 m. pateiktas pasiūlymas vis dar nėra įgyvendintas ir visas valstybinės žemės sklypas, kurio vidutinė rinkos vertė 5 309 000 eurų, yra išnuomotas.

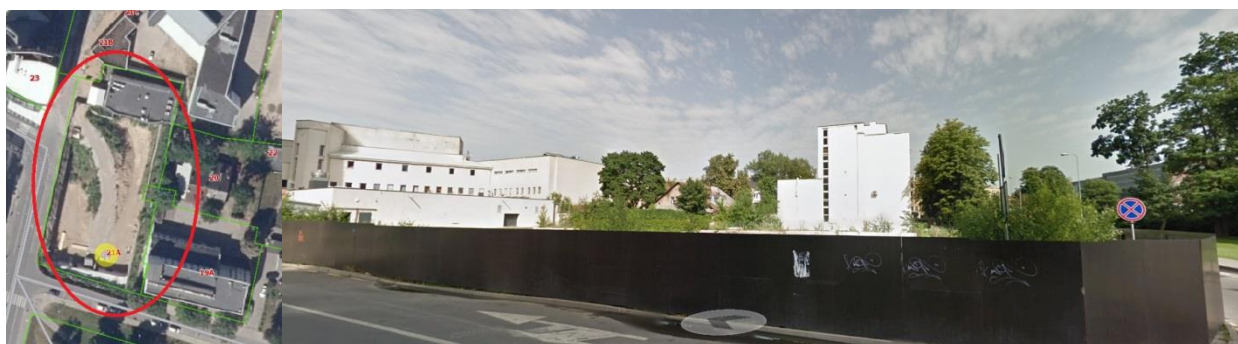


¹⁷ Prieiga internete: <https://stt.lt/korupcijos-prevencija/korupcijos-rizikos-analizes/atliktos-korupcijos-rizikos-analizes/7471/act845>

NŽT NŽT 2020 m. balandžio 27 d. rašte Nr. 1SD-874-(9.12 E.) pažymėjo, kad pagal Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 19 dalį teritorijų planavimas priskirtas savivaldybės funkcijoms, todėl Vilniaus miesto savivaldybės administracija yra atsakinga už žemės sklypų suprojektavimą Vilniaus mieste (savivaldybė suprojektuoja ir suplanuoja žemės sklypus tokio dydžio, kuris yra būtinas statiniams eksploatuoti).

(4) Lvovo g. 21A, Vilnius

Valstybinės žemės sklypo plotas 0,3293 ha. NTR išrašė nurodyta, kad užstatyta visa teritorija, tačiau žemės sklype įregistruotų statinių užstatymo plotas yra mažesnis: automatinė telefono stoties stotimi užstatytas plotas yra 332,00 kv. m., o klientų aptarnavimo centro, kurio baigtumas 1 proc., įregistruotas užstatytas plotas – 152 kv. m. Kiti anksčiau žemės sklype buvę statiniai yra išregistruoti.

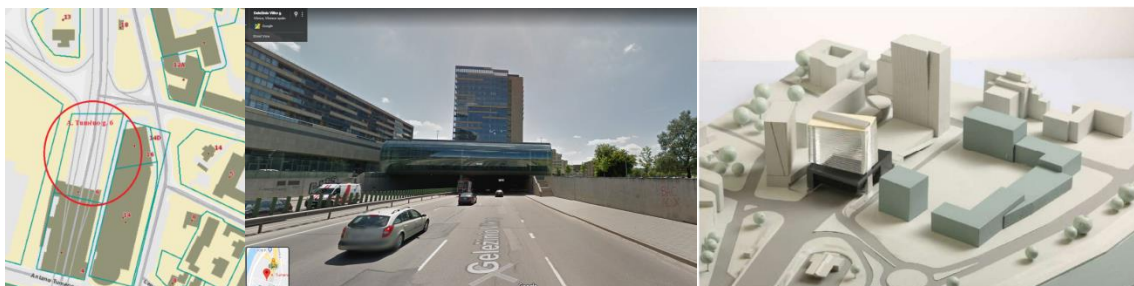


(5) A. Tumėno g. 6, Vilnius

Valstybinės žemės sklypo, esančio A. Tumėno g. 4, Vilniuje, plotas 0,8426 ha (unikalus daikto numeris 4400-0742-6428), naudojimo būdai nuo 2005-12-05 iki 2014-03-27 buvo inžinerinės infrastruktūros teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai. NŽT VMS vedėjo 2016 m. balandžio 14 d. sprendimu Nr. 49SK-708-(14.49.109.) šis žemės sklypas buvo padalintas į du sklypus:

- A. Tumėno g. 4 (unikalus daikto Nr. 4400-4187-8093), plotas 0,3994 ha, žemės sklypo naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklype įregistruotas pastatas (administracinis-gyvenamasis-prekybinis kompleksas) ir kiti inžineriniai statiniai.
- A. Tumėno g. 6 (unikalus daikto Nr. 4400-4187-5458), plotas 0,4432 ha, naudojimo būdai: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos. Pagal NTR išrašą šiame valstybinės žemės sklype įregistruotas pastatas-restoranas, užimantis 582 kv. m. plotą, taip pat kiti inžineriniai statiniai: keturios aikštelės (41,26 kv. m., 43,50 kv. m., 48,03 kv. m., 60,06 kv. m.), automobilių stovėjimo aikštelė (212,00 kv. m.). Taigi statiniai iš viso užima 986,85 kv. m. arba 0,0986 ha, t. y. 4,5 kartų mažiau nei išnuomoto sklypo plotas. UAB „Novectorum“ nuosavybės teise priklauso restoranas ir automobilių stovėjimo aikštelė, UAB „Vilniaus vartų projektai“ - 43,5 kv. m. aikštelė ir 2/3 dalys 41,26 kv. m. aikštelės, UAB „LTRE investicijos“ – 60,06 kv. m. aikštelės, Specialioji

uždarojo tipo nekilnojamojo turto investicinė bendrovė "INVL Baltic Real Estate" - 48,03 kv. m. aikštelė ir 1/3 dalys 41,26 kv. m. aikštelės. Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis sudaryta su automobilių stovėjimo aikštelės ir pastato savininku UAB „Novectorum“ dėl viso žemės sklypo ploto ir galioja iki 2108 m. gegužės 18 d. Viešai skelbiama apie planus A. Tumėno g. 6 statyti 16-os aukštų verslo centro projektą ir vietą Vilniaus mieste pateikiama žemiau esančiame paveiksle.



Tinkamo ir tikrai būtino pastatų ar statinių eksploatavimui valstybinės žemės sklypo suformavimas yra viešasis interesas, kad pastatų ar statinių savininkams nebūtų sukurtos galimybės išsinuomoti didesnę nei būtina naudojimui valstybinės žemės sklypą. Manytina, kad NŽT, atlikdama faktinių duomenų patikrinimą ar žemės naudojimo valstybinę kontrolę ir nustatiusi, kad statinius eksploatuoti galima (tuo atveju, jei iš statinio baigtumo ir/ar būklės apkritai gali būti daroma išvada, kad jie gali būti ir faktiškai yra naudojami pagal NTR nurodytą paskirtį) ir mažesnio ploto valstybinės žemės sklype, turėtų naudotis jai suteikta žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų iniciavimo teise ir inicijuoti valstybinės žemės sklypo pertvarkymo procesą, kaip tai praktikoje jau buvo atlikusi. ŽPDRIS duomenimis, NŽT iniciavo dviejų žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą po to, kai buvo priimti teismo sprendimai: (1) dėl Molėtų pl. 29, Vilniuje (paslaugos byla Nr. ZSFP-56746) ir Kriaučiūnų k. (paslaugos byla Nr. ZSFP-55449), taip pat iniciavo žemės sklypo, esančio Pylimėlių g. 20, Vilniuje, pertvarkymą dėl nuosavybės teisių atkūrimo (paslaugos byla Nr. ZSFP-36733). Taigi NŽT VMS laikotarpiu nuo 2017 m. iki 2020 m. projektų rengimo iniciavimo teise naudojos bent tris kartus.

NŽT 2020 m. balandžio 27 d. rašte Nr. 1SD-874-(9.12 E.) nurodė, kad ne visais atvejais, kai nustatoma, kad visas žemės sklypo plotas nenaudojamas statiniams eksploatuoti, tikslinga rengti projektą, nes gali būti nustatomos kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir šių dalių plotas. NŽT taip pat pažymėjo, kad yra suformavusi vienodą praktiką ir teritoriniams skyriams pateikusi išaiškinimą Nr. 1723, pagal kurį NŽT teritorinis skyrius, atlikęs žemės naudojimo valstybinę kontrolę ir nustatęs, kad nuomojamas žemės sklypo plotas yra didesnis nei yra būtinas jame esantiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, turi nustatyti, koks yra realiai naudojamas žemės sklypo plotas ir schemoje nubraižyti žemės sklypo dalį, reikalingą pastatui (-ams) eksploatuoti, taip pat turi įvertinti, ar atidalinta, pastatui (-ams) eksploatuoti nereikalinga žemės sklypo dalis, gali funkcionuoti, kaip atskiras žemės sklypas. Tuomet priimti

sprendimą, ar turi būti rengiamas žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas, kurio tikslas pertvarkyti (padalinti) žemės sklypą (-us), suprojektuojant žemės sklypą (-us), reikalingą (-us) pastatams eksploatuoti ir neperduotą naudotis žemės sklypą (-us). Taigi NŽT pateikė teritoriniams skyriams aiškius įpareigojimus, kurie galėtų būti nustatyti ir teisės aktuose.

Manytina, kad teisinio reguliavimo trūkumas, kuomet NŽT nėra nustatyta pareiga inicijuoti valstybinės žemės sklypo, kuris visas nėra naudojamas statinių eksploatavimui, pertvarkymo, antikorupeiniu požiūriu laikytinas ydingu. Tokiu būdu suteikiama galimybė valstybinės žemės nuomininkams naudotis nepagrįstos apimties valstybinės žemės plotais juose esantiems pastatams eksploatuoti, o valstybinės žemės patikėtinis net neturi prievolės inicijuoti ploto pertvarkymo. Nesant tokios prievolės, atsiranda galimybė piktnaudžiauti ir nesiimti veiksmų valstybės ir visuomenės labui, užtikrinant tinkamą viešojo intereso atstovavimą.

Atsižvelgdami į išdėstytas aplinkybes ir siekdami skaidresnio, aiškesnio ir išsamesnio teisinio mechanizmo pertvarkant valstybinę žemės plotus, *Žemės ūkio ministerijai ir NŽT siūlome* teisės aktuose aiškiai nustatyti atvejus, kada valstybinės žemės patikėtiniui atsiranda prievolė inicijuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą ar nustatyti žemės sklypo dalį, kuri nėra naudojama statinių ar pastatų eksploatavimui.

4. KORUPCIJOS RIZIKA PAGRINDINĖS VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ NAUDOJIMO PASKIRTIES AR BŪDO KEITIMO VEIKLOS SRITYJE

Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ar žemės naudojimo būdo nustatymas ir pakeitimas derinant ekonominius, aplinkosaugos, kitus privačiuosius ir viešuosius interesus yra sudėtinė žemės tvarkymo dalis¹⁸. Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarką ir atvejus reglamentuoja Žemės įstatymo 24 straipsnis ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 ir 22 straipsniai, taip pat Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 patvirtintas Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašas.

Žemės įstatyme nustatytos šios galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys: (1) žemės ūkio, (2) miškų ūkio, (3) vandens ūkio, (4) konservacinė ir (5) kita paskirtis.

Pagal Žemės įstatymo 29 straipsnio 1 dalį *kitos paskirties* žemei priskiriami žemės sklypai, kurie pagal teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatytą žemės naudojimo būdą skirstomi į: (1) vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas; (2) daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas; (3) visuomeninės paskirties teritorijas; (4) pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijas; (5) komercinės paskirties objektų teritorijas; (6) susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijas; (7) susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas; (8) rekreacines teritorijas ir kitas teritorijas. Pažymėtina, kad vienam žemės sklypui gali būti nustatyti keli žemės naudojimo būdai.

Pagal Žemės įstatymo 24 straipsnio 1 dalį pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas (būdai) Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka nustatomi formuojant naujus žemės sklypus. Šiems žemės sklypams nustatyta pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (būdai) keičiami žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ar įstatymų nustatytais atvejais kitų subjektų prašymu pagal detaliuosius planus, specialiojo teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus, o urbanizuotoje ir urbanizuojamoje teritorijoje, kuriai detalieji planai neparengti, – pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jei šis parengtas.

Pažymėtina, kad Žemės įstatymo 40 straipsnio 1 dalis reglamentuoja žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo atvejus. Šio straipsnio 2 dalis nustato, kad žemės naudojimo paskirtis gali būti keičiama įstatymų nustatytais atvejais nerengiant žemėtvarkos planavimo dokumentų, jeigu tai neprieštarauja savivaldybės ar jos dalies bendrajam planui.

Sprendimą pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą (būdus) priima detalųjį planą, specialiojo teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą tvirtinanti institucija kartu su sprendimu patvirtinti detalųjį planą, specialiojo teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos

¹⁸ Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 2 straipsnio 23 dalis.

projektą, o urbanizuotoje ir urbanizuojamoje teritorijoje, kuriai detalieji planai neparengti, sprendimą pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jei šis parengtas, *priima savivaldybės administracijos direktorius*. Savivaldybės administracijos direktorius, priimdamas sprendimą, dėl žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ar būdo keitimo vykdo vieną iš savarankiškų savivaldybės funkcijų, nustatytų Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnyje.

Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo tvarką ir sąlygas nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 patvirtintas Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašas. Pagal šio aprašo 2 punktą pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas (būdai) nustatomi NŽT vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu pagal parengtus ir patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus (žemės reformos žemėtvarkos, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo, žemės paėmimo visuomenės poreikiams, žemės konsolidacijos projektus) formuojant naujus žemės sklypus (teritorijose, kuriose iki teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto patvirtinimo nebuvo suformuoti žemės sklypai). Pagal minėto aprašo 8 punktą vienam žemės sklypui gali būti nustatyti vienas ar daugiau žemės naudojimo būdų, jeigu tai numatyta teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte, pagal kuriuos šis žemės sklypas formuojamas.

Atlikdami korupcijos rizikos analizę vertinome valstybinės žemės sklypų, esančių Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, naudojimo būdo keitimo atvejus ir nustatėme šiuos korupcijos rizikos veiksnius:

4.1. Nereglamentuota, kaip nustatomas žemės naudojimo būdas iki 2005 m. sausio 30 d., t. y. kol nebuvo įtvirtintas žemės sklypų naudojimo būdo institutas, suformuotiems žemės sklypams

Lietuvos Respublikos teisės aktuose iki 2005 m. sausio 30 d. nebuvo įtvirtintas žemės sklypų naudojimo būdo institutas, žemės sklypai buvo išnuomojami ar parduodami pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą statinių tiesioginę paskirtį. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 buvo patvirtintas Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, kuris nustatė žemės sklypų naudojimo būdų pavadinimus ir jų turinį. Šis aprašas įsigaliojo nuo 2005 m. sausio 30 d., o anksčiau suformuotiems ir išnuomotiems valstybinės žemės sklypams nebuvo nustatytas žemės naudojimo būdas, tik naudojimo paskirtis.

Pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo¹⁹ 2 punkte nustatyta, kad pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas (būdai) nustatomi NŽT vadovo ar jo įgalioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu pagal parengtus ir patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus (žemės reformos žemėtvarkos, žemės sklypų formavimo ir

¹⁹ Patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimu Nr. 1073 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. sausio 15 d. nutarimo Nr. 44 redakcija)

pertvarkymo, žemės paėmimo visuomenės poreikiams, žemės konsolidacijos projektus) formuojant naujus žemės sklypus (teritorijose, kuriose iki teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto patvirtinimo nebuvo suformuoti žemės sklypai). Tačiau šis aprašas nereglamentuoja, kaip turi būti nustatomas anksčiau suformuoto žemės sklypo naudojimo būdas.

Atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme, kad asmenys kreipėsi į VMSA prašydami nurodyti, koks yra nustatytas žemės sklypo naudojimo būdas. VMSA, atsakydama į raštus, nurodė, kad žemės naudojimo būdo nustatymas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu būtų perteklinė procedūra, taip pat teikė nuomonę, koks turėtų būti nustatytas žemės sklypo naudojimo būdas ir siūlė kreiptis į NŽT VMS dėl sklypo kadastro duomenų patikslinimo, įrašant teritorijos naudojimo būdą, pavyzdžiui:

- VMSA 2020 m. sausio 15 d. gautu raštu Nr. A647-47/20 buvo prašoma nustatyti komercinį²⁰ žemės naudojimo būdą valstybinės žemės sklypui, esančiame Aguonų g. 26, Vilniuje. VMSA 2020 m. vasario 18 d. raštu Nr. A51-22881/20(2.14.2.12E-ŽEM) informavo, kad manytina, jog pagal šiuo metu galiojantį žemės naudojimo būdų reglamentavimą žemės sklypo Aguonų g. 26, Vilniuje naudojimo būdas turėtų būti suprantamas kaip komercinės paskirties objektų teritorijos. VMSA rašte taip pat pasiūlė kreiptis į NŽT VMS kadastro duomenų patikslinimo įrašant komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdą.

- VMSA 2019 m. gruodžio 6 d. gautu raštu Nr. A647-1515/19 buvo prašoma pakeisti valstybinės žemės sklypo, esančio Geležinio Vilko g. 2A, Vilniuje, naudojimo būdą iš nenustatyto į komercinės paskirties objektų teritorijos. VMSA 2020 m. vasario 6 d. raštu Nr. A51-16441/20(2.14.2.12-ŽEM) informavo, kad žemės sklypo naudojimo būdas turėtų būti suprantamas kaip komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas ir pasiūlė kreiptis į NŽT VMS ir į valstybės įmonę „Registrų centras“ dėl žemės sklypo kadastro duomenų patikslinimo.

- VMSA 2019 m. rugsėjo 18 d. gautu raštu Nr. A647-1123/19 buvo prašoma nustatyti žemės sklypams, esantiems Popieriaus g. 15, Vilniuje, ir Popieriaus g. 25, Vilniuje, žemės naudojimo būdą pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. VMSA 2019 m. spalio 10 d. raštu Nr. A51-96293/19(2.14.2.12-ŽEM) informavo, kad manytina, jog žemės sklypų naudojimo būdai turėtų būti suprantami kaip pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdas bei pasiūlė kreiptis į NŽT VMS ir į valstybės įmonę Registrų centrą dėl žemės sklypų kadastro duomenų patikslinimo įrašant pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdą.

- VMSA 2019 m. rugsėjo 17 d. gautas prašymas Nr. A647-1149/19 nustatyti žemės sklypo, esančio Vaikų g. 9, Vilniuje, naudojimo būdą. VMSA, atsakydama į šį prašymą, 2019 m. lapkričio 28 d. raštu Nr. A51-114970/19(2.14.2.12-ŽEM) informavo, kad manytina, jog žemės sklypo naudojimo būdas turėtų būti komercinės paskirties objektų teritorijos ir pasiūlė kreiptis į pasirinktą atitinkamą

²⁰ Pastaba: nurodytas komercinis būdas suprantamas kaip Komercinės paskirties objektų teritorijų žemės naudojimo būdas.

kvalifikacijos pažymėjimą turintį matininką dėl kadastro duomenų lentelės sudarymo ir į NŽT VMS bei VĮ „Registru centras“ dėl kadastro duomenų patikslinimo.

- VMSA 2019 m. rugsėjo 26 d. gautas prašymas Nr. A647-1171/19 nustatyti žemės sklypo, esančio Vilniaus g. 7, Grigiškėse, naudojimo būdą. VMSA, atsakydama į šį prašymą, 2019 m. spalio 29 d. raštu Nr. A51-103865/19(2.14.2.12-ŽEM) informavo, kad manytina, jog žemės sklypo naudojimo būdas turėtų būti komercinės paskirties objektų teritorijos ir pasiūlė kreiptis į pasirinktą atitinkamą kvalifikacijos pažymėjimą turintį matininką dėl kadastro duomenų lentelės sudarymo ir į NŽT VMS bei VĮ „Registru centras“ dėl kadastro duomenų patikslinimo.

- VMSA 2020 m. sausio 15 d. gautu raštu Nr. A647-52/20 buvo prašoma nurodyti žemės sklypo, esančio V. Kudirkos g. 14, Vilniuje, žemės naudojimo būdą. VMSA 2020 m. sausio 22 d. raštu Nr. A51-9371/20(2.14.2.12-ŽEM) nurodė, kad pagal šiuo metu galiojantį žemės naudojimo būdų reglamentavimą 1999 m. suprojektuoto žemės sklypo paskirtis atitinka komercinės paskirties objektų teritorijos ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdą. Pažymėtina, kad VMSA atsakydama į šį raštą nesiūlė kreiptis į NŽT VMS dėl žemės sklypo žemės naudojimo būdo nustatymo.

Pateikti pavyzdžiai rodo, kad nesant nustatytos tvarkos, neaišku kaip turėtų būti nustatomas žemės naudojimo būdas: ar tokia pačia tvarka, kaip yra keičiamas žemės naudojimo būdas, ar VMSA direktorius turėtų priimti sprendimą nustatyti žemės naudojimo būdą, ar jį nustatyti gali NŽT pagal sudarytą kadastro duomenų lentelę.

Nesant nustatytos tvarkos, praktikoje NŽT VMS gavęs prašymus įregistruoti valstybinės žemės sklypo žemės naudojimo būdą priėmė tokius sprendimus:

- atsisakė įregistruoti žemės sklypo žemės naudojimo būdą dėl Popieriaus g. 15, Vilniuje, (2019 m. spalio 18 d. raštas Nr. 49SJM-2782-(14.49.105.), nurodydami, kad VMSA 2019 m. spalio 10 d. raštas Nr. A51-96293/19(2.14.2.12-ŽEM) nėra pakankamas teisinis pagrindas pakeisti žemės sklypo kadastro duomenis pakeičiant ar nustatant žemės sklypui pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdą.

- patvirtino²¹ žemės sklypo, esančio Vaikų g. 9, Vilniuje, kadastro duomenis, nustatytus pagal matininko parengtą elektroninę žemės sklypo kadastro duomenų bylą, tame tarpe ir žemės naudojimo būdą.

Taigi NŽT VMS dėl žemės naudojimo būdo nustatymo priėmė skirtingus sprendimus: vienu atveju atsisakė nustatyti žemės naudojimo būdą, o kitu atveju prašymą tenkino ir nustatė žemės naudojimo būdą.

Pažymėtina, kad Žemės ūkio ministerija 2020 m. balandžio 21 d. rašte Nr. 2D-1158 (12.151 E) ir NŽT 2020 m. balandžio 27 d. rašte Nr. 1SD-874-(9.12 E.) nurodė, kad žemės naudojimo būdo

²¹ NŽT VMS vedėjo 2020 m. sausio 21 d. sprendimas Nr. 49SK-82-(14.49.109.).

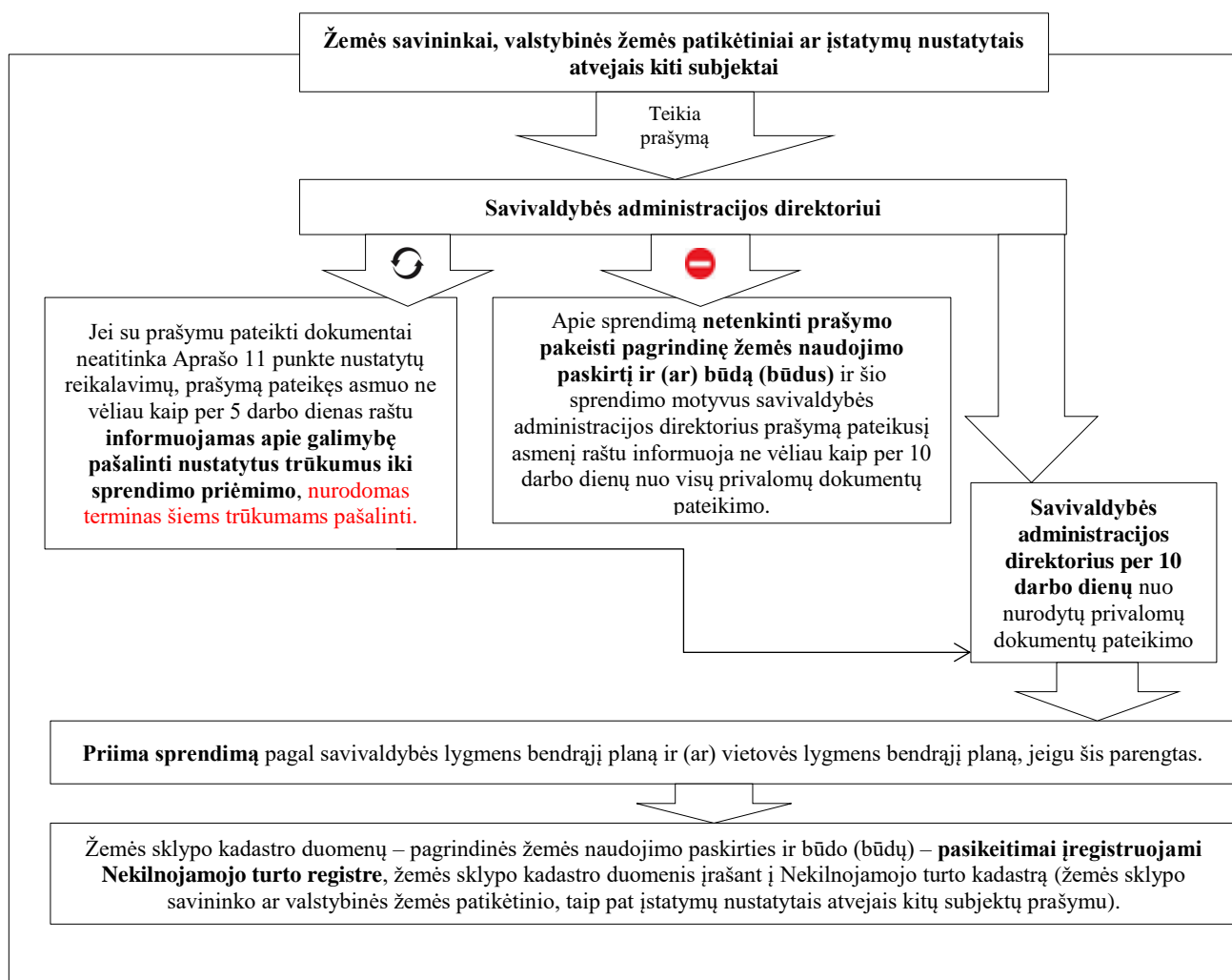
nustatymas vertinamas kaip šio žemės sklypo kadastro duomens keitimas (neapibrėžtas žemės naudojimo būdas keičiamas į konkretų žemės naudojimo būdą) ir sprendimą dėl žemės naudojimo būdo keitimo gali priimti savivaldybės administracijos direktorius, vadovaudamasis savivaldybės lygmens bendrojo plano ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano sprendiniais. Tačiau atsižvelgdami į nustatymus atvejus, kai esant vienodoms situacijoms NŽT VMS priėmė skirtingus sprendimus, o VMSA atsisakė nustatyti žemės sklypų naudojimo būdą, manome, kad visgi reglamentavimas dėl žemės sklypo naudojimo būdo nustatymo iki 2005 m. suformuotiems žemės sklypams turėtų būti tobulinamas.

Korupcijos rizikos veiksmu laikome reglamentavimo, kaip nustatomas žemės naudojimo būdas tiems sklypams, kuriuos suformavus buvo nustatyta tik žemės naudojimo paskirtis, bet ne naudojimo būdas, nebuvimą. Asmenims, besikreipiantiems į VMSA ir NŽT VMS nėra aišku, kuri institucija, kokiais terminais turėtų priimti sprendimą dėl žemės naudojimo būdo nustatymo, taip pat neaišku, kokius veiksmus asmuo turi atlikti, norėdamas, kad būtų nustatytas žemės sklypo žemės naudojimo būdas. Taip valstybės tarnautojams paliekama galimybė piktnaudžiauti tarnybine padėtimi ar vilkinti atitinkamus procesus.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, *Žemės ūkio ministerijai ir NŽT siūlome* inicijuoti teisės aktų pakeitimus, kad būtų reglamentuota, kaip nustatomas žemės sklypo, kurį formuojant nebuvo reikalavimo nustatyti žemės naudojimo būdą, žemės naudojimo būdas.

4.2. Nenustatytas terminas, per kurį prašymą keisti žemės naudojimo būdą pateikęs asmuo, gali pašalinti trūkumus

Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo procesą, kai pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal asmens pateiktą prašymą, reglamentuoja Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo II skyrius. Informacija pateikiama žemiau esančiame paveiksle.



Pažymėtina, kad Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo 12 punkte nėra nustatyto termino, per kurį asmuo, pateikęs prašymą, gali pašalinti nustatytus trūkumus. Taigi savivaldybės administracija gali nustatyti skirtingus terminus trūkumams pašalinti. Viešojo administravimo subjektui suteiktą per plačią diskreciją nustatyti skirtingus terminus trūkumams pašalinti laikome korupcijos rizikos veiksniu, nes vienam prašymą pateikusiam asmeniui gali būti nustatytas 1 darbo dienos terminas trūkumams pašalinti, o kitam asmeniui – daug ilgesnis.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, *Žemės ūkio ministerijai* siūlome inicijuoti Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo pakeitimus, nustatant konkretų terminą, per kurį prašymą pateikęs asmuo gali pašalinti trūkumus.

4.3. Žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas gali būti keičiamas vienasmeniu savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu nerengiant teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto ir neužtikrinant visuomenei galimybės teikti savo pastebėjimus

Iki Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymo Nr. XII-407, priimto 2013 m. birželio 27 d., įsigaliojusio nuo 2014 m. sausio 1 d., nebuvo numatyta išimties, kad žemės naudojimo paskirtis ar būdas gali būti keičiamas nerengiant detaliojo plano. Tai reiškia, kad iki šio pakeitimo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis statinių statybai ir kitai veiklai plėtoti, tame tarpe ir žemės naudojimo būdas, buvo keičiamas rengiant detalųjį planą, kurio procesą sudarė parengiamasis etapas, teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas, sprendinių pasekmių vertinimo etapas, baigiamasis etapas. Parengiamojo etapo metu buvo nustatomi planavimo tikslai, parengiama ir patvirtinama planavimo darbų programa, prireikus atliekami tyrimai, viešai paskelbiama apie priimtą sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumentų rengimo pradžios ir planavimo tikslų.

Nuo 2014 m. sausio 1 d. įsigaliojo nauja Teritorijų planavimo įstatymo redakcija, kurios 20 straipsnio 1 dalyje buvo nustatyta, kad žemės sklype, esančiame urbanizuotoje ir urbanizuojamoje teritorijoje, kuriai neparengti detalieji planai, arba žemės sklype, esančiame neurbanizuotoje ir neurbanizuojamoje teritorijoje, gali būti vykdoma statyba, atitinkanti savivaldybės lygmens bendrojo plano ir (ar) vietovės lygmens bendrojo plano, jeigu jis parengtas, sprendinius, vadovaujantis Statybos įstatymo nuostatomis. To paties straipsnio 2 dalies punkte buvo nustatyta, kad kai, vadovaujantis įstatymais ir kitais teisės aktais, planuojamai statybai ir numatomi veiklai vykdyti privaloma pakeisti žemės sklypo žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, jie keičiami Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas.

Taigi pakeitus Teritorijų planavimo įstatymo nuostatas nuo 2014 m. sausio 1 d., pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir (ar) būdas gali būti pakeičiama **be detaliojo plano rengimui taikomų procesų, tai yra be viešo svarstymo, derinimo su institucijomis, ginčų nagrinėjimo**. Žemės sklypo naudojimo paskirtis ar būdas gali būti keičiami detaliaisiais planais arba savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo 10 punktą²². Taigi nuo savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimo priklauso, ar bus pakeistas žemės sklypo, esančiose nurodytose teritorijose, tame tarpe ir urbanizuotose, t. y. mieste, žemės naudojimo būdas.

²² Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 24 straipsnio 1 dalyje, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 2 punkte ir Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo 13 straipsnio 3 ir 4 dalyse nustatytais atvejais pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (būdai) keičiami žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ar įstatymų nustatytais atvejais kitų subjektų prašymu savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu šis parengtas.

Atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme atvejų, kai valstybinės žemės naudojimo būdas buvo pakeistas savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu ir tai lėmė, kad žemės sklype buvo pastatyti nauji statiniai arba juos planuojama statyti ateityje, pavyzdžiui:

(1) Statybininkų g. 1, Vilnius

Šio valstybinės žemės sklypo plotas iki 2020 m. vasario 4 d. NŽT VMS vedėjo priimto sprendimo Nr. 49SK-164-(14.49.109.) sujungti žemės sklypą su Birželio 23-osios g. 10A esančiu sklypu (plačiau 3.2.2 poskyryje) buvo 0,6630 ha. Žemės sklypas buvo išnuomotas statinių (dviejų gamybinių pastatų, kurių naudojimo paskirtis – gamybos, pramonės; sandėlis, kurio naudojimo paskirtis – sandėliavimo; kontrolinis pastatas, kurio naudojimo paskirtis kita; administracinis buitinis pastatas, kurio naudojimo paskirtis – administracinė). Visų šių statinių būklė šiuo metu pagal NTR išrašą yra „Sunaikintas“, statusas - „Išregistruotas“. Žemės sklype yra įregistruoti du daugiabučiai gyvenamieji namai ir leidimai vykdyti dviejų gyvenamosios paskirties pastatų statybos darbus. Šio žemės sklypo naudojimo būdai buvo tokie:

- nuo 2015 m. gruodžio 11 d. iki 2016 m. rugsėjo 26 d. buvo nustatyti du žemės naudojimo būdai: *Komercinės paskirties objektų teritorijos ir Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*;
- Nuo 2016 m. rugsėjo 27 d.– *Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*. Šis naudojimo būdas pakeistas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2016 m. rugpjūčio 3 d. įsakymu.
- Žemės sklypas 2020 m. vasario 4 d. NŽT VMS vedėjo sprendimu Nr. 49SK-164-(14.49.109.) buvo sujungtas su žemės sklypu, buvusiu Birželio 23-osios g. 10A, Vilniuje (plačiau 3.2.2 poskyryje). Naujai suformuoto valstybinės žemės sklypo naudojimo būdai yra: *komercinės paskirties objektų teritorijos ir Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*.



Valstybinės žemės sklypo vertė, nustatyta 2019 m. balandžio 17 d., buvo 1 360 000 eurų. Sujungto su Birželio 23-osios g. 10A sklypo vertė - 1 345 000 eurų. Taigi nors sklypo plotas padidėjo, tačiau masinio vertinimo metu nustatyta sklypo vidutinė rinkos vertė sumažėjo.

(2) Birželio 23-osios g. 10A, Vilnius

Žemės sklypo, esančio Birželio 23-osios g. 10A, Vilniuje, plotas iki 2020 m. vasario 4 d. priimto NŽT VMS vedėjo sprendimo Nr. 49SK-164-(14.49.109.) sujungti žemės sklypą su Statybininkų g. 1, Vilniuje, buvo 0,2130 ha. Valstybinės žemės nuomos sutartyje, sudarytoje 1998 m. liepos 7 d. 3 p. buvo nustatyta, kad žemė išnuojama kitai paskirčiai (administracinių ir gamybinių statinių

kompleksui eksploatuoti). Žemės sklype buvo įregistruoti statiniai – du gamybiniai pastatai, kurių pagrindinė naudojimo paskirtis – gamybos, pramonės. Šio žemės sklypo naudojimo būdai buvo tokie:

- nuo 2015 m. gruodžio 8 d. iki 2016 m. spalio 7 d. buvo nustatyti du žemės naudojimo būdai: *Komercinės paskirties objektų teritorijos* ir *Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*.

- Nuo 2016 m. spalio 8 d. - *komercinės paskirties objektų teritorijos*. Šis žemės naudojimo būdas nustatytas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2016 m. rugpjūčio 3 d. įsakymu Nr. A30-2238;

- Žemės sklypas 2020 m. vasario 4 d. NŽT VMS vedėjo sprendimu Nr. 49SK-164-(14.49.109.) buvo sujungtas su žemės sklypu, buvusiu Statybininkų g. 1 (plačiau 3.2.1 poskyryje). Naujai suformuoto valstybinės žemės sklypo naudojimo būdai yra: *komercinės paskirties objektų teritorijos* ir *Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*.

Valstybinės žemės sklype iki sujungimo buvo įregistruotas pastatas – svečių namai, kurio pagrindinė naudojimo paskirtis yra viešbučių. **Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė, nustatyta 2019 m. balandžio 18 d., buvo 333 000 eurų. Šio sklypo, sujungto su Statybininkų g. 1, Vilnius, vertė - 1 345 000 eurų.**

(3) Žalgirio g. 106A, Vilnius

Valstybinės žemės sklypo plotas 0,4353 ha, unikalus numeris 0101-0032-0311. Žemės sklypas buvo išnuomotas 1999-07-21 valstybinės žemės sklypo nuomos sutartimi Nr. 482 N01/99-21273. Sutartyje buvo nustatyta, kad žemės sklypas naudojamas kitai paskirčiai (administracinio, sandėlių, garažų ir dirbtuvių statiniams eksploatuoti). Pagal NTR išrašą žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas:

- nuo 2016 m. spalio 31 d. iki 2017 m. rugsėjo 4 d. buvo *Komercinės paskirties objektų teritorijos*. Šis žemės naudojimo būdas nustatytas VMSA direktoriaus 2015 m. rugpjūčio 14 d. įsakymu Nr. 30-2769;

- nuo 2017 m. rugsėjo 5 d. - *Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*. VMSA direktoriaus pavaduotojas 2017 m. vasario 15 d. įsakymu Nr. A30-503 pakeitė kitos paskirties žemės sklypo Žalgirio g. 106A naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą.

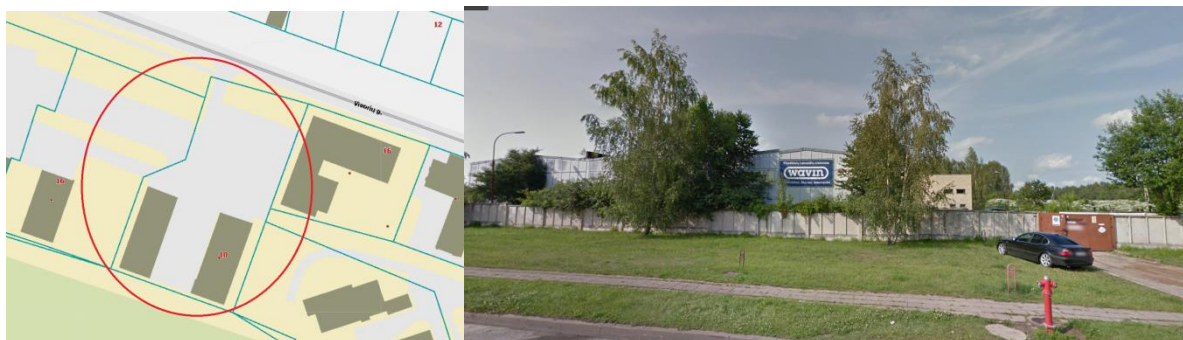


Pagal NTR sklype įregistruotas daugiabutis gyvenamasis namas. Šis namas buvo rekonstruotas iš 1979 m. pastatyto administracinės paskirties statinio. Šio ir kitų žemės sklype buvusių statinių eksploatavimui ir buvo sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis. **Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė 1 116 000 eurų.**

(4) Visorių g. 10, Vilnius

Valstybinės žemės sklypas, kurio plotas 0,5121 ha (4400-4699-8187 ir 0101/0008:1356) gautas sujungus du sklypus: 4400-4699-8143 (0.0450 ha) ir 0101-0008-0051 (plotas 0,4671 ha). Žemės sklype įregistruoti du pastatai (sandėliai), kurių pagrindinė naudojimo paskirtis yra sandėliavimo, taip pat kiemo aikštelė ir tvora. Šio žemės sklypo naudojimo būdai buvo tokie:

- nuo 2017 m. rugsėjo 12 d. iki 2018 m. rugpjūčio 14 d. *Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*;
 - nuo 2018 m. rugpjūčio 15 d. *Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*.
- Žemės naudojimo būdas buvo pakeistas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavadootojo 2018 m. kovo 15 d. įsakymu Nr. A30-611.



Valstybinės žemės sklypo vidutinė rinkos vertė 2018 m. rugpjūčio 14 d. duomenimis yra 733 000 eurų.

(5) Subačiaus g. 19, Vilnius

Valstybinės žemės sklypo plotas 0.1410 ha. Žemės sklype buvo įregistruoti garažai, kurie 2015 m. išregistruoti. Šio žemės sklypo naudojimo būdai buvo tokie:

- nuo 2007 m. liepos 20 d. iki 2014 m. kovo 3 d. buvo *inžinerinės infrastruktūros teritorijos*;
- nuo 2014 m. kovo 4 d. VMSA įsakymu Nr. 30-386 „Dėl žemės sklypo Subačiaus g. 19 naudojimo būdo pakeitimo pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą buvo pakeistas į *Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*. Pažymėtina, kad šis žemės naudojimo būdo pakeitimas nėra matomas NTR išrašė.

Žemės sklype nuo 2015 m. iki 2019 m. buvo statomas daugiabutis gyvenamasis namas su negyvenamosiomis patalpomis.



Vidutinė žemės sklypo rinkos vertė 2017 m. rugpjūčio 2 d. duomenimis buvo 622 000 eurų.

(6) Pelesos g. 3, Vilnius

Valstybinės žemės sklypo plotas 1,6169 ha. Šis žemės sklypas buvo išnuomotas 1999 m. rugpjūčio 5 d. sudarius valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį Nr. 521 N01/99-21391, 2019 m. balandžio 17 d. pasirašytas Susitarimas pakeisti sutartį Nr. 49SŽN-131-(14.49.57.). Sklypo dalys išnuomos UAB „Vilniaus stiklas“ (1,4856 ha) ir UAB „Teronis“ (0,0871 ha). Žemės sklype įregistruotų statinių pagrindinė naudojimo paskirtis yra administracinė, gamybos, pramonės, sandėliavimo, garažų. Šio žemės sklypo naudojimo būdai buvo tokie:

- nuo 2016 m. spalio 20 d. iki 2019 m. liepos 23 d. buvo *Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*. Šis naudojimo būdas buvo nustatyta VMSA direktoriaus 2016 m. birželio 7 d. įsakymu Nr. 30-1347
- nuo 2019 m. liepos 24 d. - *Komercinės paskirties objektų teritorijos (0,6 ha) ir Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (1,0169 ha)*. Žemės naudojimo būdas buvo pakeistas VMSA direktoriaus 2019 m. birželio 7 d. įsakymu Nr. 30-1460/19.

Viešai skelbiama apie verslo centro ir daugiabučių namų statybą²³, kurios statytojas yra UAB „Vilniaus stiklas“, t. y. valstybinės žemės sklypo dalies nuomininkas.



Valstybinės žemės sklypo vidutinė rinkos vertė 2019 m. liepos 23 d. duomenimis yra 1 253 000 eurų.

²³ Prieiga internete: <https://vilnius.lt/lt/numatomo-statiniu-projektavimo-viesumas/visuomenes-informavimas-apie-numatoma-gyvenamosios-triju-ir-daugiau-butu-daugiabucio-ir-administracines-paskirties-pastatu-pelesos-g-3-vilniuje-projektavima/>

(7) Paupio g. 28, Vilnius

Valstybinės žemės sklypo plotas 1,3857 ha. Šis žemės sklypas buvo išnuomotas 2000 m. gruodžio 13 d. valstybinės žemės sklypo nuomos sutartimi Nr. 778 AB „Vilniaus kailiai“. Pagal NTR išrašą sklype įregistruoti administraciniai pastatai (vienas iš jų yra Paupio g. 46), penki gamybiniai pastatai, laboratorija, valymo įrengimai, džiovykla, du sandėliai, dvi transformatorinės, garažai ir kiti statiniai. Šio žemės sklypo naudojimo būdai buvo tokie:

- Nuo 2010 m. vasario 24 d. iki 2019 m. vasario 5 d. - *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*;
- Nuo 2019 m. vasario 6 d. - *komercinės paskirties objektų teritorijos ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*. Žemės naudojimo būdą pakeitė VMSA direktorius 2018 m. rugpjūčio 3 d. įsakymu Nr. 30-2569/18(2.1.1E-TD2), tačiau žemės naudojimo būdo pakeitimas NTR įregistruotas 2019 m. vasario 5 d.



Valstybinės žemės sklypo vidutinė rinkos vertė 2019 m. vasario 5 d. duomenimis yra 2 287 000 eurų.

(8) Švitrigailos g. 32, Vilnius

Valstybinės žemės sklypo plotas 1,7001 ha. Šis žemės sklypas buvo išnuomotas UAB „Sparta“ pagal 1998 m. gruodžio 7 d. sudarytą Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį Nr. 758. Pagal NTR išrašą žemės sklype yra įregistruoti dirbtuvės-sandėlis, dirbtuvės, gamybinis pastatas, sandėliai, akumuliatorinė, ūkiniai pastatai ir kt. Šio žemės sklypo naudojimo būdai buvo tokie:

- Nuo 2018 m. spalio 18 d. iki 2019 m. kovo 25 d. - *pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*;
- Nuo 2019 m. kovo 25 d. - *Komercinės paskirties objektų teritorijos*. Šis naudojimo būdas buvo pakeistas VMSA direktoriaus 2019 m. vasario 28 d. įsakymu Nr. A30-462/19.



Valstybinės žemės sklypo vidutinė rinkos vertė 2019 m. kovo 6d. duomenimis yra 2 054 000 eurų.

NŽT 2020 m. balandžio 27 d. rašte Nr. 1SD-874-(9.12 E.) nurodė, jog yra įsitikinusi, kad šis žemės sklypas naudojamas pagal nustatytą pagrindinę naudojimo paskirtį ir būdą, todėl tęs žemės nuomos santykius.

Valstybinės žemės naudojimo būdą keičiant savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, viešai skelbiami tik Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymai pakeisti žemės naudojimo būdą, bet ne gauti prašymai, todėl visuomenė neturi galimybės išsakyti savo nuomonės dėl žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo. Manytina, kad pati **įstatymo nuostata, leidžianti keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą vienasmeniui savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, kurio rengimo procesas ir projektas neviešinamas, laikytina ydinga ir taisytina. Nėra aišku, kokie kriterijai gali lemti savivaldybės administracijos direktoriui priimti sprendimą, keisti žemės naudojimo paskirtį ar būdą neinformuojant apie tai visuomenės. Tokiu būdu savivaldybės administracijos direktoriui suteikiama plati diskrecijos teisė spręsti ir priimti sprendimus, lemiančius visuomenės ar bendruomenės interesus, nes pakeista valstybinės žemės naudojimo paskirtis ar būdas buvo, yra ar gali būti pagrindu išsinuotame žemės sklype statyti naujus statinius.**

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, ***Žemės ūkio ministerijai, bendradarbiaujant su Aplinkos ministerija siūlome:*** inicijuoti teisės aktų pakeitimus, ribojančius savivaldybės administracijos direktoriaus vienasmenius sprendimus keičiant žemės naudojimo būdo ir paskirtį, (nustatyti priimamų sprendimų kriterijus ar pan.) kartu įtvirtinant viešinimo procesą (skelbiant prašymus pakeisti žemės naudojimo būdą ir (ar) paskirtį, sprendimų projektus ar pan.) bei nustatant galimybę visuomenei teikti pastebėjimus.

4.4. VMSA nesilaiko nustatytų terminų prašymui dėl žemės naudojimo būdo keitimo išnagrinėti

Kaip minėjome 4.3 poskyryje, pagal Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo 12 punktą, savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimas

pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priimamas per 10 darbo dienų nuo nurodytų privalomų dokumentų pateikimo. Atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme, kad ne visada VMSA direktorius sprendimą priima laikydamasis nustatyto termino, pavyzdžiui:

- Prašymas Nr. A647-54/20 pakeisti valstybinės žemės sklypo, esančio J. Tumo-Vaižganto g., Vilniuje, žemės naudojimo būdą iš daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos naudojimo būdą buvo pateiktas 2020 m. sausio 13 d., tačiau iki 2020 m. vasario 18 d. šis prašymas nebuvo išnagrinėtas ir VMSA direktoriaus sprendimas nebuvo priimtas.

- Prašymas Nr. A647-98/20 pakeisti valstybinės žemės sklypo, esančio Butrimonių g. 4, Vilniuje, žemės naudojimo būdą iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į gyvenamosios paskirties vienbučių ir dvibučių gyvenamosios teritorijos naudojimo būdą buvo pateiktas 2020 m. sausio 23 d., tačiau iki 2020 m. vasario 18 d. šis prašymas nebuvo išnagrinėtas ir VMSA direktoriaus sprendimas nebuvo priimtas.

- Prašymas Nr. A647-1410/18 pakeisti valstybinės žemės sklypo, esančio Švitrigailos g. 32, Vilniuje, žemės naudojimo būdą iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos buvo pateiktas 2018 m. lapkričio 19 d. VMSA 2019 m. vasario 28 d. direktoriaus įsakymu Nr. A30-462/19 buvo pakeistas žemės naudojimo būdas. Sprendimą administracijos direktorius priėmė praėjus daugiau kaip 3 mėnesiams.

- Prašymas Nr. A647-1010/18 pakeisti valstybinės žemės sklypo, esančio Karačiunų g. 19, Vilniuje, žemės naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties objektų teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos buvo pateiktas 2018 m. rugpjūčio 27 d. VMSA 2018 m. lapkričio 16 d. raštu Nr. A256-1174/18(2.14.2.12E-MP8) informavo prašymą pateikusį asmenį, kad atsisako pakeisti žemės naudojimo būdą, žemės sklypui nustatytas naudojimo būdas atitinka tiek žemės sklype esančių statinių paskirtį (kuriems eksploatuoti žemės sklypas ir buvo išnuomotas), tiek Vilniaus miesto bendrojo plano sprendinius. Taigi šis prašymas buvo išnagrinėtas per 2,5 mėnesio.

Apibendrinus tai, kas išdėstyta, manytina, kad teisės aktuose nustatytų terminų nesilaikymas antikorpociniu požiūriu laikytinas ydingu ir korupcijos riziką didinančiu veiksniu.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, *Vilniaus miesto savivaldybės administracijai* siūlome nustatyti papildomas vidaus kontrolės priemones, kurios užtikrintų griežtą nustatytų terminų laikymąsi.

4.5. Nustatytas žemės naudojimo būdas neatitinka žemės sklype esančių pastatų pagrindinės naudojimo paskirties

Pagal Žemės įstatymo 21 straipsnio 1 dalį viena iš žemės savininkų ir kitų naudotojų pareigų yra naudoti žemę pagal pagrindinę naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą. Šią pareigą žemės savininkai ir kiti naudotojai gali įgyvendinti tik tada, kai valstybinės žemės sklype įregistruotų statinių pagrindinė

naudojimo paskirtis atitinka žemės sklypo naudojimo būdą. Nors statinio naudojimo paskirtis turi atitikti žemės paskirtį ir naudojimo būdą, tačiau atlikdami korupcijos rizikos analizę nustatėme atvejų, kai žemės sklype įregistruotų statinių naudojimo paskirtis neatitiko arba atitiko tik vieną iš kelių nustatytų žemės naudojimo būdų, pavyzdžiui:

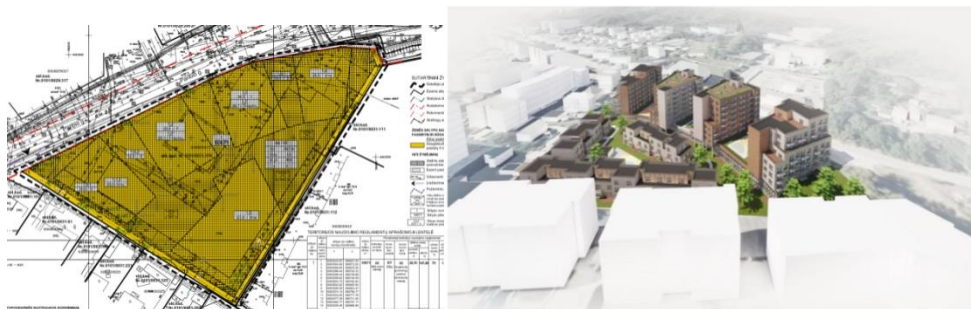
(1) Paribio g. 12, Vilnius

Valstybinės žemės sklypo plotas 1,0671 ha. Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. 261 N01/97-13547 sudaryta 1997-07-29. Nuo 2018 m. gegužės 23 d. šis žemės sklypas yra išnuomotas UAB "Paribio 12". Žemės sklype įregistruoti gamybos, pramonės statiniai (du gamybiniai pastatai) ir pagalbinio ūkio statiniai (sandėliai, stoginės). Žemės sklypo naudojimo būdo chronologinė kaita:

- nuo 2014-06-13 iki 2017-10-12 buvo *Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos*;
- nuo 2017-10-12 iki 2020-01-03 buvo nustatyti du naudojimo būdai: *Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos* ir *Komercinės paskirties objektų teritorijos*;
- nuo 2020-01-04 nustatytas naudojimo būdas yra *Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*. Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano (registro Nr. T00054357), patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 1998 m. vasario 12 d. sprendimu Nr. 246V „Dėl Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano tvirtinimo“, sprendinių koregavimas sklype Paribio g. 12 (kadastro Nr. 0101/0031:174), pakeičiant žemės naudojimo būdą iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos ir komercinės paskirties objektų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą ir nustatant kitus sprendinius, numatytus pridedame pagrindiniame brėžinyje (Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) teritorijų planavimo dokumentas (TPD) Nr. K-VT-13-18-631) buvo patvirtintas 2019 m. spalio 23 d. Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo įsakymu Nr. A30-2143/19²⁴.



²⁴ Prieiga internete: <https://vilnius.lt/lt/teritoriju-planavimo-viesumas/patvirtintas-zveryno-siaurines-dalies-detaliojo-plano-koregavimas-sklype-paribio-g-12/>



Valstybinės žemės sklypo vidutinė rinkos vertė yra 2 103 000 eurų.

NŽT 2020 m. balandžio 27 d. rašte Nr. 1SD-874-(9.12 E.) nurodė, kad pagal Vilniaus miesto bendrąjį planą teritorija, kurioje yra žemės sklypas Paribio g. 12, Vilniuje, priskirta miesto centrai, svarbiausiems lokaliems centrams, ir šioje teritorijoje numatytos galimos paskirtys bei naudojimo būdai: konservacinės paskirties (tik saugomų objektų teritorijose) ir kitos paskirties: gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos. Pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašo duomenis šiame žemės sklype be gamybos, pramonės pagrindinės naudojimo paskirties pastatų – gamybinių pastatų, pagalbinio ūkio pagrindinės naudojimo paskirties pastatų – sandėlių, garažų, stoginių bei kitų inžinerinių statinių – kiemo aikštelės, yra kitos pagrindinės naudojimo paskirties pastatas – kontrolinis punktas (unikalus Nr. 1096-5012-8037). NŽT minėtame rašte taip pat paaiškino, kad pirmiau minėtų žemės sklype esančių pastatų, kuriems eksploatuoti suformuotas žemės sklypas, Nekilnojamojo turto kadastre ir registre įrašytos pagrindinės naudojimo paskirtys neatitinka savivaldybės bendrojo plano ilgesniam kaip 3 metų terminui išnuomotame žemės sklype (teritorijoje) numatytos plėtoti veiklos. Taigi šio sklypo naudojimo paskirtis galėjo būti pakeista.

(2) Verkių g. 39, Vilnius

Žemės sklypo plotas 1,9323 ha. Lietuvos Respublikai nuosavybės teise šiuo metu priklauso 18726 dalys iš 19323, t. y. 1,8726 ha žemės sklypo. Šis sklypas buvo išnuomotas AB „Autoūkis“ nuosavybės teise priklausančių statinių naudojimui 1999 m. lapkričio 29 d. Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartimi Nr. 780. VĮ Turto bankui pardavus AB „Autoūkis“ kartu su bendrovei priklausančiu turtu, tame tarpe ir statiniais, naujas bendrovės savininkas ją reorganizavo į UAB „Autoūkis NT“. NTR yra įregistruota valstybinės žemės nuomos sutartis, pagal kurią didžioji žemės sklypo dalis, priklausanti Lietuvos Respublikai, yra išnuomota UAB „Autoūkis NT“, kuriai statiniai nuosavybės teise nebeprisitaiko nuo 2019 m. liepos 18 d. Žemės sklype įregistruoti šie statiniai: gamybinis pastatas su autosalono patalpomis, gamybinis pastatas, garažas, parduotuvė, automobilių stovėjimo aikštelė, aikštelė, tvora, kurių pagrindinė naudojimo paskirtis yra gamybos, pramonės, garažų, prekybos ir kitų inžinerinių statinių.

Šio žemės sklypo žemės naudojimo būdo chronologinė kaita:

- nuo 2018 m. gegužės 16 d. iki 2019 m. birželio 4 d.: (1) *pramonės ir sandėliavimo objektų*

teritorijos, (2) komercinės paskirties objektų teritorijos, (3) daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, (4) susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų teritorijos;

- Nuo 2019 m. birželio 5 d. yra nustatyti trys žemės naudojimo būdai: (1) komercinės paskirties objektų teritorijos, (2) daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, (3) susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų teritorijos. Taigi žemės naudojimo būdas *Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos* buvo panaikintas.

Viešai buvo skelbiama²⁵ apie statinių esamos naudojimo paskirties pakeitimą iš Gamybos, pramonės, garažų ir prekybos paskirties pastatų į gyvenamosios paskirties pastatų. Taigi žemės sklype planuojama rekonstruojant esamų statinius jų naudojimo paskirtį pakeisti į gyvenamosios paskirties pastatų paskirtį.



Valstybinės žemės sklypo vidutinė rinkos vertė 3 132 000 eurų.

Žemės naudojimo būdų turinio aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920, 17 punkte nurodyta, kad trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatai gali būti žemės sklype kurio žemės paskirtis – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Tačiau valstybinių žemės sklypų, esančių Paribio g. 12 ir Verkių g. 39, Vilniuje, žemės naudojimo būdo keitimo metu, t. y. atitinkamai 2020 m. sausio 4 d. ir 2019 m. birželio 5 d. nebuvo įregistruoto nė vieno trijų ir daugiau butų (daugiabučių) gyvenamosios paskirties pastato. Taigi nustatyti žemės naudojimo būdai neatitiko žemės sklypuose esančių pastatų paskirties, kuri buvo pramonės ir sandėliavimo, todėl ir žemės naudojimo būdai, manytina, turėjo ir likti pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

²⁵ Prieiga internete: <https://vilnius.lt/lt/numatomo-statiniu-projektavimo-viesumas/visuomenes-informavimas-apie-numatoma-daugiabucio-gyvenamojo-namo-verkiu-g-39-vilniuje-rekonstravima/>

VMSA atstovai nurodė, kad pagal galiojančio Bendrojo plano sprendinius teritorija, kurioje yra šioje išvados dalyje nurodyti sklypai, patenka į funkcinę zoną „Rajonų centrai ir kitos mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos“. Šioje funkcinėje zonoje kitos paskirties žemės sklypams galimi tokie naudojimo būdai: gyvenamosios teritorijos, visuomeninės paskirties teritorijos, komercinės paskirties objektų priežiūros teritorijos, inžinerinės infrastruktūros teritorijos, rekreacinės teritorijos, bendro naudojimo teritorijos. Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų naudojimo būdas šioje funkcinėje zonoje negalimas, todėl ir tokios paskirties pastatai negali būti eksploatuojami. VMSA atstovai pažymėjo, kad visoje Vilniaus miesto centrinėje dalyje Bendrojo planu numatyta ten likusių pramonės teritorijų konversija, keičiant šių teritorijų paskirtis į kitas, tinkamas miesto centrinei daliai, o didelėje dalyje aplinkinių kvartalų ši konversija jau įvykusi ar sėkmingai vyksta dabar. Pažymėtina, kad išnuomotų valstybinės žemės sklypų paskirties ir (ar) naudojimo būdo keitimą leidžia Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 30.8 p., kuriame nustatyta, kad kai pagal savivaldybės bendrąjį planą ir (ar) jos dalies bendrąjį planą, jeigu šis parengtas, išnuomojamame žemės sklype (teritorijoje) numatoma plėtoti veiklą, neatitinkančią statinio ar įrenginio, kuris yra ilgesniam kaip 3 metų terminui išnuomojamame žemės sklype ir kuriam eksploatuoti šis žemės sklypas suformuotas, tiesioginės paskirties, įrašytos Nekilnojamojo turto kadastrė, sudaromoje valstybinės žemės nuomos sutartyje kartu su esamais išnuomojamo žemės sklypo pagrindine žemės naudojimo paskirtimi ir (ar) naudojimo būdu turi būti numatyta galimybė keisti išnuomojamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą į paskirtį ir (ar) būdą, nurodytus savivaldybės bendrajame plane ir (ar) jos dalies bendrajame plane, jeigu šis parengtas. Taigi nors valstybiniai žemės sklypai yra išnuomojami konkrečių pastatų ir (ar) statinių eksploatavimui, tačiau teisės aktams leidžiant keisti išnuomos valstybinės žemės sklypo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, vietoje vienos paskirties statinių, pavyzdžiui, pramonės ir sandėliavimo, pastatomi kitos paskirties statiniai. Plačiau apie šį reglamentavimą kaip korupcijos rizikos veiksnį žr. 5.3 poskyrį.

Praktikoje susiklosčiusias situacijas, kai valstybinės žemės sklypuose įregistruotų statinių naudojimo paskirtis neatitinka naujai nustatyto žemės naudojimo būdo arba kai sudaromos sąlygos pakeisti žemės sklypo naudojimo paskirtį ir (ar) būdą iš to, kuris buvo nustatytas sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį, į kitą, palankesnę naujų statinių statybai, laikome korupcijos rizikos veiksmu.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, *Vilniaus miesto savivaldybės administracijai* siūlome nustatyti papildomas priemones, kurios padėtų užtikrinti, kad žemės sklypo naudojimo būdas atitiktų jame įregistruotų statinių naudojimo paskirtį.

4.6. VMSA direktorius, prieš priimdamas sprendimą dėl žemės naudojimo būdo keitimo, galimai ne visada įsitikina, ar nustatytą žemės naudojimo būdą tikrai galima keisti

Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau – Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės arba Taisyklės), 30.8 papunkčio 1 dalyje nurodyta, kad valstybinės žemės nuomos sutartyje turi būti numatyta galimybė ar teisė keisti valstybinės žemės paskirtį ir (ar) būdą, kai valstybinė žemė yra nuomojama pastatui eksploatuoti, kurio paskirtis, įrašyta Nekilnojamojo turto registre, neatitinka savivaldybės bendrajame plane ir (ar) jos dalies bendrajame plane numatytos veiklos, t. y. **minėtame teisės akte yra nurodytas konkretus atvejis, kuomet žemės sklypo paskirtis ir (ar) būdas (būdai) gali būti keičiami.** Taigi išnuomotų valstybinės žemės sklypų naudojimo būdas gali būti keičiamas tik tada, kai nustatytas naudojimo būdas neatitinka savivaldybės bendrajame plane ir (ar) jos dalies bendrajame plane numatytos veiklos. Kaip minėjome 4.4 poskyrio pavyzdyje, VMSA atsisakė keisti valstybinės žemės sklypo Karačiunų g. 19, Vilniuje, žemės naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties objektų teritorijos, nes šis žemės naudojimo būdas vis dar yra numatytas savivaldybės bendrajame plane. Tačiau VMSA direktorius priėmė sprendimus pakeisti žemės naudojimo būdą, nors jis atitiko savivaldybės bendrajame plane ir (ar) jos dalies bendrajame plane numatytą veiklą, pavyzdžiui,

- Valstybinės žemės sklypo, esančio Statybininkų g. 1, Vilnius, žemės naudojimo būdai 2016 m. rugsėjo 27 d. buvo pakeisti iš *Komercinės paskirties objektų teritorijos ir Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, nors komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas neprieštaravo Vilniaus miesto bendrajam planui;

- Valstybinės žemės sklypo, esančio Žalgirio g. 106A, Vilnius, žemės naudojimo būdas 2017 m. vasario 15 d. buvo pakeistas iš *Komercinės paskirties objektų teritorijos į Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos*, nors komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas neprieštaravo Vilniaus miesto bendrajam planui. Todėl nėra aišku kokiais kriterijais ar motyvais remdamasis VMSA direktorius priėmė minėtus sprendimus.

VMSA yra vienintele institucija, kurios sprendimu gali būti pakeistas valstybinių žemės sklypų, esančių Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje, žemės naudojimo paskirtis ir (ar) naudojimo būdas. Tačiau VMSA direktorius prieš priimdama sprendimą keisti valstybinės žemės naudojimo būdą visais atvejais turi įsitikinti, ar sprendimas atitiks Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių nuostatas, t. y. ar tikrai nustatytą valstybinės žemės sklypo naudojimo būdą yra būtina keisti. Korupcijos rizikos veiksniu laikome praktikoje susidarancias galimybes VMSA direktoriui vienasmeniškai priimti sprendimą keisti valstybinės žemės naudojimo būdą neatsižvelgiant į teisės aktų nuostatas.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, *Vilniaus miesto savivaldybės administracijai siūlome* nustatyti papildomas priemones, kurios padėtų užtikrinti, kad žemės sklypo naudojimo būdas atitiktų jame įregistruotų statinių naudojimo paskirtį.

5. KORUPCIJOS RIZIKA VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ NUOMOS IR PARDAVIMO VEIKLOS SRITYSE

Atlikus korupcijos rizikos analizę šioje NŽT veiklos srityje, buvo nustatyti šie korupcijos rizikos veiksniai:

5.1. Nėra nurodomi nuomos termino nustatymo motyvai

Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, *jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui). Žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.* To paties įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte nustatytas analogiškas teisinis reguliavimas, kai statinių ar įrenginių savininkui be aukciono parduodamas jo naudojamas žemės sklypas. Šios įstatyminės nuostatos perkeltos į Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau - Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės). Taigi, vadovaujantis įstatymo raide, būtina sąlyga, kad kitos paskirties valstybinės žemės sklypas būtų išnuomotas ar parduotas be aukciono, yra statinių buvimas žemės sklype, kuris reikalingas statiniams naudoti pagal tiesioginę paskirtį.

Pradiniame etape, valstybinės žemės sklypai be aukciono yra nuomojami būtent esamiems statiniams eksploatuoti (dažnai būna įsigyjami apleisti, nenaudojami pastatai ar jų dalys, garažai, sandėliukai ir pan.), tai matyti iš valstybinės žemės nuomos bylose esančių dokumentų²⁶. Pavyzdžiui, 2014-06-11 prašymas NŽT išnuomoti naudojamą 0,1899 ha kitos paskirties valstybinės žemės sklypą Aguonų g. 11, Vilniuje, kuriame yra nuosavybės teise prašančiajam priklausantis vaikų darželis (2014-08-07 valstybinės žemės nuomos sutartimi Nr. 49SŽN-(14.49.57)-254 šis žemės sklypas išnuomojamas penkiolikai metų) (*šiuo metu daugiabučių namų kompleksas Aguonų namai*); 2001-11-06 UAB „Eika“

Buvo susipažinta su valstybinės žemės nuomos bylomis: Saltoniškių g. 7; Linkmenų g. 13, 15, 17A, 22, 42; Ukmergės g. 120; Savanorių pr. 6A; Vivulskio g. 41; Žemaitės g. 5; Konstitucijos per. 15, 21; Giedraičių g. 3; Ulonų g. 2; Žalgirio g. 106A, 112, 137; Birželio 23-iosios g. 10A; Švitrigailos g. 13; A. Strazdelio g. 5; Subačiaus g. 83; Aguonų g. 11; Pylimo g. 12. 30; Plačioji g. 4; Utenos g. 41; Paupio 26; Aukštaičių 4, 6, 7, 8, 10, 12, 14; Verkių 39; E. Pliaterytės g. 2, Trakų Vokė; Sudervės kelias 3; Laisvės pr. 45A Savanorių pr. 243; Subačiaus g. 77; Krivių g. 8A; Paribio g. 12; Vytauto g. 35; Nugalėtojų g. 3B; Nugalėtojų g. 3D; Pilaitės k. (0101/0167:455); Afindevičių g. 20A, Grigiškės

pateikia prašymą išnuomoti 1583 kv. m. ploto žemės sklypą Gedimino pr. 44, Dainavos g. 1, 3A, 5A Vilniuje garažams eksploatuoti (2002-03-26 Vilniaus apskrities viršininko įsakymu Nr. 974-01 šis žemės sklypas išnuomotas minėtam juridiniam asmeniui 98 metams) (*šiuo metu daugiafunkcinis kompleksas „Live Square“, viešbutis „Hilton Garden INN“ ir gyvenamieji namai*); 2006-02-08 valstybinės žemės nuomos sutartimi ir 2007-09-25 susitarimu 99 metams išnuomojamas 823 kv. m. ploto sklypas, kuriame stovi 42, 99 kv. m. pastatas – muziejus Paupio g. 26, Vilniuje (*šiuo metu statomas administracinis pastatas*); 2000-10-09 Vilniaus apskrities viršininkas įsakymu Nr. 3376-01 tenkindamas Švietimo ir mokslo ministerijos Švietimo aprūpinimo centro prašymą, 99 metams ne aukciono būdu išnuomojo 5041 kv. m. žemės sklypą, esantį A. Strazdelio g. 1, administracinių, gamybinių, sandėlių, garažų, transformatorinių pastočių ir pagalbinių statinių kompleksui eksploatuoti (*šiuo metu daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksas*); 1999-07-21 Vilniaus apskrities viršininko įsakymu Nr. 2215-01 ne aukciono tvarka 99 metams specialios paskirties akcinei bendrovei „Vilniaus šilumos tinklai“ išnuomojo 4353 kv. m. ploto žemės sklypą, administracinio, sandėlių, garažų ir dirbtuvių statiniams eksploatuoti esantį Žalgirio g. 106 a, Vilniuje (*šiuo metu daugiabučiai gyvenamieji namai, biurai*); 2007-04-24 Vilniaus apskrities viršininko įsakymu Nr. 2.3-3969-01 išnuomotas 8414 kv. m. ploto valstybinės žemės sklypas, esantis Žalgirio g. 135/Linkmenų g. 19 kitai specialiai paskirčiai, greitosios medicinos stoties pastato eksploatavimui (*šiuo metu verslo centras „Žalgirio 135“*).

Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 30.6 papunktyje nurodytas vienas iš reikalavimų, išnuomojant naudojamus žemės sklypus, t. y. nuomotojas sprendime dėl valstybinės žemės sklypo išnuomojimo ***privalo nurodyti valstybinės žemės sklypo nuomos termino nustatymo motyvus***. Tiek susipažįstant su valstybinės žemės sklypų nuomos bylomis, tiek su NŽT dokumentų valdymo sistemoje esančiais dokumentais, pastebima, kad nei sprendimuose dėl valstybinės žemės nuomos, nei sutartyse, termino nustatymo motyvai nėra nurodomi. Paprastai apsiribojama tik konkretaus nuomos termino konstatavimu. Dažni atvejai ir tokie, kai nustatytas valstybės žemės nuomos terminas ne tik kad nemotyvuojamas NŽT atsakingo asmens sprendime, o jis apskritai jame nėra nurodomas. Dažnai apie nustatytą nuomos terminą galima sužinoti tik iš valstybinės žemės nuomos sutarties nuostatų.

Pavyzdžiui,

NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS
VILNIAUS MIESTO SKYRIAUS
VEDĖJAS

ISAKYMAS

DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 0101/0058:200)
VILNIAUS M. SAV. VILNIAUS M. AUKŠTAIČIŲ G. 4, IŠNUOMOJIMO UAB
„NAUJASIS UŽUPIS“

2013 m. *birželio 12* d. Nr. 49VI-(14.49.2.)-*847*
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.551 str. 2 d., Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (Žin., 1994, 34-620; 2010, Nr. 72-3616) 32 str. 3 d. 4 p., Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 (Žin., 1999, Nr. 25-706, 2011, Nr. 53-2551), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (Žin., 1999, Nr. 31-597), remdamasi Statybos techniniu reglamentu STR 1.12.05:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002-10-30 įsakymu Nr. 565 (Žin., 2002, 109-4837; 2002, 119-5370; 2003, Nr.10-374), Pastatų, statinių, įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., saugaus naudojimo termino nustatymo tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003-05-19 įsakymu Nr.237 (Žin., 2003, 51-2296), Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2012 m. lapkričio 7 d. sprendimu Nr. 1-863 „Dėl teritorijos tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko gatvių (T47 kvartalo) detaliojo plano tvirtinimo“, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus 2013 m. balandžio 3 d. sprendimu Nr. 49SK-(14.49.109.)-536 „Dėl žemės sklypo, kadastro Nr. 0101/0058:63, esančio Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Aukštaičių g. 7, pertvarkymo padalijimo būdu, servitutų nustatymo ir nustatytų kadastro duomenų patvirtinimo“, tenkindama UAB „Naujasis Užupis“ 2013 m. sausio 28 prašymą „Dėl kadastro duomenų tikslinimo ir nuomos sutarčių pakeitimo bei naujų sudarymo“, bei veikianti pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. birželio 29 d. įgaliojimą Nr. 11-(1.9)-1083 „Dėl sprendimų disponuojant valstybine žeme priėmimo, bendraturčio teisių įgyvendinimo ir kitų funkcijų vykdymo“:

1. I š n u o m o j u ne aukciono tvarka UAB „Naujasis Užupis“ keturiasdešimt trejiems metams 4056 kv. m ploto kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir

NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS
VILNIAUS MIESTO SKYRIAUS
VEDĖJAS

ISAKYMAS

DĖL ŽEMĖS SKLYPO AGUONŲ G. 11, VILNIUJE (KADASTRINIS NR.
0101/0056:54), IŠNUOMOJIMO UAB ORME INVESTICIJOS

2014 m. *rugsėjo 1* d. Nr. 49VI-(14.49.2.)-*933*
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 32 straipsnio 3 dalies 3 punktu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 patvirtintomis Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėmis, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-02-24 nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“, remdamasi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 565 patvirtintu Statybos techniniu reglamentu STR1.12.05:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“, atsižvelgdama į Nekilnojamojo turto registro duomenis, tenkindama UAB ORME INVESTICIJOS 2014-06-11 prašymą:

1. Išnuomoti UAB ORME INVESTICIJOS ne aukciono tvarka penkiolikai metų 1899 kv. m ploto žemės sklypą Aguonų g. 11, Vilniuje (kadastrinis Nr. 0101/0056:54).

2. Nustatu 1899 kv. m ploto valstybinės žemės sklypo Aguonų g. 11, Vilniuje (kadastrinis Nr. 0101/0056:54), apskaičiuotą pagal einamųjų metų sausio 1 d. taikytus žemės verčių zonų žemėlapius, patvirtintus Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 20 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3)-417 „Dėl žemės vertinimo masiniu būdu dokumentų tvirtinimo“, - 1336000 (vienas milijonas trys šimtai trisdešimt šeši tūkstančiai) Lt.

Kaip matyti iš analizuojamų dokumentų, valstybinės žemės nuomos terminai būna labai įvairūs, nuo kelių iki keliasdešimt metų (maksimalus terminas yra 99 metai), tačiau jų motyvai nei NŽT tarnautojų sprendimuose, nei kituose dokumentuose neatsispindi. Nors Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 30 punkto nuostatos nurodoma, kokių reikalavimų turi būti laikomasi išnuomojant naudojamus žemės sklypus termino atžvilgiu²⁷, tačiau kaip

²⁷ 30. Išnuomojant naudojamus žemės sklypus, laikomasi šių reikalavimų:

<...> 30.3. Jeigu žemės sklypas išnuomojamas valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, žemės nuomos terminas gali būti nustatomas ne ilgesnis kaip iki šių statinių ar įrenginių



NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS
VILNIAUS MIESTO SKYRIAUS
VEDĖJAS

ISAKYMAS

DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 0101/0058:204)
VILNIAUS M. SAV. VILNIAUS M. AUKŠTAIČIŲ G. 12, IŠNUOMOJIMO UAB
„NAUJASIS UŽUPIS“

2013 m. *birželio 20* d. Nr. 49VI-(14.49.2.)-*871*
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.551 str. 2 d., Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (Žin., 1994, 34-620; 2010, Nr. 72-3616) 32 str. 3 d. 4 p., Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 (Žin., 1999, Nr. 25-706, 2011, Nr. 53-2551), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (Žin., 1999, Nr. 31-597), remdamasi Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2012 m. lapkričio 7 d. sprendimu Nr. 1-863 „Dėl teritorijos tarp Maironio, Aukštaičių, Paupio, Zarasų ir Polocko gatvių (T47 kvartalo) detaliojo plano tvirtinimo“, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus miesto skyriaus 2013 m. balandžio 3 d. sprendimu Nr. 49SK-(14.49.109.)-536 „Dėl žemės sklypo, kadastro Nr. 0101/0058:63, esančio Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Aukštaičių g. 7, pertvarkymo padalijimo būdu, servitutų nustatymo ir nustatytų kadastro duomenų patvirtinimo“, tenkindama UAB „Naujasis Užupis“ 2013 m. sausio 28 prašymą „Dėl kadastro duomenų tikslinimo ir nuomos sutarčių pakeitimo bei naujų sudarymo“, bei veikianti pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. birželio 29 d. įgaliojimą Nr. 11-(1.9)-1083 „Dėl sprendimų disponuojant valstybine žeme priėmimo, bendraturčio teisių įgyvendinimo ir kitų funkcijų vykdymo“:

1. L a i k a u, kad UAB „Naujasis Užupis“ išsinuomoja 6927 kv. m ploto kitos paskirties, gyvenamosios teritorijos (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos), komercinės paskirties objektų teritorijos (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos) žemės sklypą, kadastrinis Nr. 0101/0058:204, esantį Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Aukštaičių g. 12, kurio ribos žemės sklypo plane M 1:500 pažymėtos linijomis ir skaičiais 1-8, 1.

2. N u s t a t a u žemės sklypo vidutinę rinkos vertę, apskaičiuotą pagal einamųjų metų sausio 1

NACIONALINĖS ŽEMĖS TARNYBOS
PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS
VILNIAUS MIESTO SKYRIAUS
VEDĖJAS

ISAKYMAS

DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO (KADASTRINIS NR. 0101/0058:6)
VILNIAUS M. SAV. VILNIAUS M. PAUPIO G. 26 IŠNUOMOJIMO UAB
„NAUJASIS UŽUPIS“

2013 m. *rugsėjo 3* d. Nr. 49VI-(14.49.2.)-*1146*
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.551 str. 2 d., Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868; 2006, Nr. 87-3399; 2010, Nr. 72-3616) 7 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 32 str. 3 d. 4 p., Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 (Žin., 1999, Nr. 25-706; 2011, Nr. 53-2551), Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (Žin., 1999, Nr. 31-597), tenkindama advokato A. Kairevičiaus 2013-01-28 prašymą, veikianti pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. birželio 29 d. įgaliojimą Nr. 11-(1.9)-1083 „Dėl sprendimų disponuojant valstybine žeme priėmimo, bendraturčio teisių įgyvendinimo ir kitų funkcijų vykdymo“:

1. I š n u o m o j u ne aukciono tvarka aštuoniasdešimčiai metų UAB „Naujasis Užupis“ 549 kv. m ploto žemės sklypą (kadastrinis Nr. 0101/0058:6) Vilniaus m. sav. Vilniaus m. Paupio g. 26, kurio ribos žemės sklypo plane M1:500 pažymėtos linijomis ir skaičiais 1-5.

tai įgyvendinama praktikoje nėra aišku. Neaiškus nuomos termino nustatymo procesas, tiek teisės akto reikalavimų nepaisymas sudaro sąlygas piktnaudžiauti ir nesąžiningam elgesiui pasireikšti.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, *Žemės ūkio ministerijai su NŽT siūlome* vadovaujantis Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 30.6 papunktyje nustatyta imperatyvia nuostata, administraciniuose NŽT teritorinių padalinių sprendimuose aiškiai išdėstyti ir nurodyti nuomos termino nustatymo motyvus. NŽT centriniam padaliniiui nuolat vykdyti teritorinių padalinių priimamų sprendimų ir jų motyvų kontrolę.

5.2. Nenustatyta prievolė prieš sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį atlikti sklypo faktinį duomenų patikrinimą

Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 13 ir 35 punktuose nustatyta, kokius veiksmus atlieka Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis skyrius, gavęs asmens prašymą parduoti ar išnuomoti naudojamą valstybinės žemės sklypą. Tačiau šiose taisyklėse pasigendama Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio padalinio pareigos *vietoje patikrinti*, ar prašomas išnuomoti ar parduoti naudojamas valstybinės žemės sklypas atitinka sąlygas, nustatytas Žemės įstatymo 9 ir 10 straipsnių nuostatose. Nesant tokios pareigos, praktikoje nėra tikrinama, koks realiai valstybinės žemės sklypas nuomojamas ar parduodamas, kokie statiniai ar pastatai juose yra, ar jų eksploatavimui galima nuomoti valstybės žemės plotą, ar jie nenunykę, nėra laikini ir pan.

Be to, nei subjektų prašymuose, nei administraciniuose aktuose, nei valstybinės žemės nuomos sutartyse informacijos apie pastatus, statinius, kuriems eksploatuoti yra nuomojamas valstybės žemės plotas, apskritai nėra. Iš šių dokumentų nėra aišku ar prašantis išnuomoti valstybinės žemės plotus subjektas yra statinių savininkas, kokių statinių savininkas, kokia jų būklė ir pan. Jei apie pastatų savininkus informacija pateikiama Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje, tai apie statinio būklę informacija šiame registre ne visuomet gali atitikti tikrovę ar iš viso ten būti.

Žemiau pateikiami pavyzdžiai pastatų, kuriems eksploatuoti yra išnuomoti valstybinės žemės plotai (Savanorių pr. 243, Vilniuje, Žirmūnų g. 1, Vilniuje, Subačiaus g. 77, Vilniuje, Krivių g. 8A, Vilniuje).

nuosavybės teisės perleidimo dienos.

30.4. Žemės sklypai, kurių reikia asmenų nuomojamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui.

30.5. Kitais atvejais žemės nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į valstybės interesus pagal žemės sklype esančio statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstą naudojimo trukmę, kuri nustatoma pagal patvirtintus statinio ar įrenginio statybos projekto dokumentus, vadovaujantis statybos techniniais reglamentais, pagal kuriuos nustatoma statinių gyvavimo trukmė, o statinių ar įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., – pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nurodytus statinio ar įrenginio nusidėvėjimo duomenis, vadovaujantis aplinkos ministro patvirtinta pastatų, statinių ir įrenginių, pastatytų iki 1996 m. sausio 1 d., saugaus naudojimo termino nustatymo tvarka. Jeigu valstybinės žemės sklype esančio statinio ar įrenginio nustatytas ekonomiškai pagrįsto naudojimo trukmės terminas suėjęs, tačiau statinys neišregistruotas iš Nekilnojamojo turto registro arba nėra kitų duomenų apie statinio žuvimą (nugriovimą, sugriovimą, sunykimą, sudegimą ir panašiai), valstybinės žemės nuomos sutartis gali būti sudaroma terminui, ne ilgesniam nei viena dešimtoji dalis nustatytos statinio ar įrenginio ekonomiškai pagrįstos naudojimo trukmės.



Matant šiuos pastatus, pagrįstai kyla abejonė ar tikrai jų eksploatavimui išnuomojami valstybinės žemės sklypai. Tam, kad būtų užtikrintas reikalavimo išnuomoti ar parduoti tik realiai naudojamą žemės sklypą įgyvendinimas, siekiant laiku nustatyti viešojo intereso pažeidimus ir juos užkardyti, taip pat sumažinti ginčų dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų nuomos, turėtų būti atitinkamai pakeistos Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, *Žemės ūkio ministerijai ir NŽT siūlome* papildyti Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisykles normomis, nustatančiomis Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus pareigą vietoje patikrinti, ar prašomame išnuomoti ar parduoti valstybinės žemės sklype yra statiniai, ar jie yra naudojami pagal tiesioginę paskirtį, ar žemės sklypas atitinka aptariamų taisyklių 3 ir 8 punktų reikalavimus dėl ploto. Patikrinimo rezultatai turėtų būti fiksuojami nustatyta forma ir būtų laikomi privalomais priimančią sprendimą išnuomoti (perleisti nuomos teisę) ar parduoti valstybinės žemės sklypą.

Primintina, kad Specialiųjų tyrimų tarnyba savo iniciatyva atliko Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymo „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ projekto Nr. 18-5852(2) ir juo tvirtinamos Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos projekto antikorupcinį vertinimą²⁸, kuriame atkreipia dėmesį į tai, kad ir rengdama naująjį teisės aktą, Žemės ūkio ministerija probleminio aspekto dėl prievolės prieš nuomojant valstybinį žemės sklypą atlikti patikrinimą vietoje nesprenžia. Į šį aspektą Specialiųjų tyrimų tarnyba yra atkreipusi dėmesį ir 2019 m. balandžio 9 d. antikorupcinėje išvadoje Nr. 4-01-3418²⁹.

5.3. Teisinis reglamentavimas suteikia galimybę piktnaudžiauti valstybinės žemės nuoma

Nors, kaip pastebima iš analizuojamos medžiagos, fiziniai ar juridiniai asmenys įsigiję pastatus ir statinius išsinuomoja valstybinės žemės sklypus jiems eksploatuoti, tačiau praktiškai ir realiai tokie pastatai pagal jų tiesioginę paskirtį nėra naudojami. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 30.7 papunktyje nustatyta, kad išnuomotuose žemės **sklypuose statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti esamus** galima tik tuo atveju, jeigu tai numatyta nuomos sutartyje ir tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštarauja nustatytam teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui. Nuomos sutartyje nenumatytus pastatytus statinius ar įrenginius nuomininkas privalo nugriauti ir sutvarkyti žemės sklypą. Taigi, tokia nuostata suponuoja išvadą, kad nuomininkas turi teisę statyti valstybinės žemės sklype naujus statinius, nors žemės sklypas išnuomotas be aukciono asmenims esamiems statiniams eksploatuoti. Keltinas klausimas, ar ši cituojamų taisyklių nuostata neprieštarauja tiek Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto, tiek tų pačių aptariamų taisyklių 28 punkto nuostatoms, kuriuose nurodoma, kad valstybinės žemės sklypai išnuomojami jame esantiems statiniams eksploatuoti pagal jų tiesioginę paskirtį.

Praktikoje būtent tokia Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 30.7 papunkčio formuluotė sudaro galimybę ją įvairiai interpretuoti. Būtent dėl to

²⁸ Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/2cd08820d06c11e9a4c8c3d3af57ad27?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=6ac67277-a3d6-4468-b5e6-cb72db663012>

²⁹ Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/669c46915b8011e99684a7f33a9827ac?positionInSearchResults=0&searchModelUID=10e8bfbb-ed94-4217-ae69-7737a27c0c83>

gausiai susiduriama su atvejais, kai pakeitus žemės naudojimo būdą, nuomininkas vietoje statinių (kaip minėta anksčiau, dažnu atveju sunykusių, nebenaudojamų ar pan.), kuriems eksploatuoti jam lengvatinėmis sąlygomis buvo išnuomotas valstybinės žemės sklypas, vykdo naujų statinių statybas.

Pavyzdžiui:

Adresas	Nuomojama dalis / Visas plotas	Kas pastatyta / planuojama statyti?	Kas buvo anksčiau?
Saltoniškių g. 7	2.1811 ha	4 verslo centrų kompleksas	Duonos kepykla
Lvovo g. 105A	0.2415 ha	VC "Park Town"	Garažai ir dirbtuvės
Linkmenų g. 42	1.0815 ha	gyv.proj. "Linkmenų ežerai"	Pramoninė teritorija
Aukštaičių g. (6 sklypai)	2.8413 ha	gyv.proj. "Paupys"	"Skaitek" gamykla
Linkmenų g. 22	4.2807 ha	PC "Rimi"	Pramoninė teritorija
Polocko g. 17	1.2474 ha	gyv.proj. "Užupio krantinės"	"Vilijos" gamykla
Tuskulėnų g. 33	1.3835 ha	gyv.proj. "Namų pynės"	Duonos kepykla
Ukmergės g. 120	0.7105 ha	VC "Baltic Hearts"	Pramoninė teritorija
Savanorių pr. 6A, 6; Vivulskio g. 41 (3 sklypai)	1.7149 ha	gyv.proj. "Naujamiesčio namai"	Duonos kepykla
Žemaitės g. 5	0.5770 ha	gyv.proj. "Naujamiesčio alėjos"	Pramoninė teritorija
Konstitucijos pr. 21	0.9435 ha	VC "Quadrum"	viešbučio "Sputnik" griuvėsiai
Giedraičių g. 3	0.1608 ha	VC "3 burė"	Pramoninė teritorija
J. Jasinskio g. 16G	0.7482 ha	"Verslo trikampis"	Pramoninė teritorija
J. Jasinskio g. 16	1.8668 ha / 2.1844 ha	"Verslo trikampis": VC "Viktorija"	Pramoninė teritorija
A. Goštauto g. 40B	0.8471 ha	"Verslo trikampis": VC "Dvyniai"	Pramoninė teritorija
Žalgirio g. 137	0.7895 ha	gyv.proj. "Žalgirio 135"; VC "Žalgirio 135"	Greitosios medicinos pagalbos stoties pastatas
Saltoniškių g. 9	4.9137 ha / 5.2060 ha	PC "Panorama"	„Vilniaus pieno kombinatas"
Konstitucijos pr. 15	0.4992 ha / 0.7269 ha	gyv.proj. "Arfa"	Pramoninė teritorija
Savanorių pr. 1	0.2759 ha / 0.7403 ha	gyv.proj. "Helios City"	Pramoninė teritorija
Ulonų g. 2	0.6899 ha / 1.1653 ha	VC "North Star"	Pramoninė teritorija
Linkmenų g. 15	2.3276 ha	gyv.proj. "Linkmenų 15"	servisai, garažai
Linkmenų g. 13	1.0823 ha	gyv.proj. "Linkmenų 13"	servisai, garažai
Žalgirio g. 112	0.3064 ha	Verslo centras	servisai, garažai
Linkmenų g. 17A	0.2825 ha	Verslo centras	servisai, garažai
Aludarių g. 1	1.1663 ha / 1.8535 ha	gv.proj. "Matau Vilnių"	alaus darykla
Aludarių g. 1	0.6825 ha / 1.8535 ha	viešbutis	alaus darykla

Dar vienas veiksnys, leidžiantis pasinaudoti valstybinės žemės nuoma būtent **ne aukciono būdu** bei tokiam žemės sklype vystyti statybas yra **naudojamų žemės sklypų** sąvoka. Ši sąvoka nėra aiškiai nustatyta nei Žemės įstatyme, nei Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime. Todėl nėra aišku ką laikyti naudojamu žemės sklypu - ar žemės sklypas, kuriame yra bet koks Nekilnojamojo turto registre įregistruotas savarankiškas statinys ar įrenginys, ar tokiu laikytinas žemės sklypas, kuriame esantys statiniai ir įrenginiai realiai naudojami. Taipogi teisės aktai nenumato ir definicijos „laikinieji statiniai“ apibrėžimo (pašiūrės, sandėliukai, medinių ar metalinių konstrukcijų su pamatais ar be jų), kurie 1990-1999 metais buvo inventorizuojami Nekilnojamojo turto registre be aiškaus teisinio pagrindo. Tokiems laikiniams statiniams (kurie Nekilnojamojo turto registre neidentifikuojami kaip laikini) formuojami žemės sklypai nuomai be aukciono. Reiškiny, kad valstybinė žemė yra naudojama, joje vystomi projektai savaime nėra neigiamas. Tačiau svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad tam tikslui įgyvendinti valstybinės žemės sklypai nuomojami lengvatine tvarka, be aukciono, tuo gaunant nepagrįstai didelę naudą visuomenės sąskaita (apie tai nurodoma šios išvados 87 psl.)

Atkreipiamas dėmesys taip pat ir į tai, kad apskritai teisės aktai nenustato kriterijų ar aplinkybių, kokiais atvejais valstybinės žemės plotai turi būti parduodami, o kada nuomojami. Šiuo metu yra

susiklosčiusi praktika pagal suinteresuoto subjekto norus, t. y. jei subjektas išreiškia valią pirkti valstybinės žemės sklypą - jis parduodamas, jei nori tik nuomoti – jis nuomojamas.

Manytina, kad aiškaus ir konkretaus teisinio reglamentavimo stoka bei institucijų pasyvus veikimas ne tik iškreipia sąžiningos konkurencijos sąlygas, kas savaime sukelia korupcijos pasireiškimo riziką, bet kartu galimai pažeidžia ir viešąjį interesą. Dėl Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 30.7 papunkčio taikymo kyla ne tik teisminiai ginčai, bet ir valstybė netenka galimybės gauti finansinės naudos. Be to, dažni atvejai, kai išnuomotame pramonės ar sandėliavimo paskirties valstybinės žemės sklype pastačius gyvenamuosius (daugiabučius, vienbučius, dvibučius ar kt.) namus, savivaldybė gyvenamųjų namų savininkus atleidžia nuo žemės nuomos mokesčio³⁰.

Atsižvelgdami į aukščiau išdėstytus motyvus, *Žemės ūkio ministerijai ir NŽT siūlome* įgyvendinti šiuos pasiūlymus:

1) Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse aiškiai apibrėžti, kokie žemės sklypai laikytini naudojamais ir (ar) nustatyti kriterijus, kuriais vadovaujantis būtų konstatuojama, kad žemės sklypas yra laikytinas naudojamu jame esantiems statiniams eksploatuoti. Aiškiau apibrėžti naudojamo žemės sklypo sąvoką ypač aktualu ir tais atvejais, kai valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis jau buvo sudaryta, o sunykusių, nenaudojamų statinių savininkas perleidžia statinius kitam asmeniui. Apibrėžus naudojamo žemės sklypo sąvoką ir nustatčius kriterijus, būtų išvengta didelės dalies ginčų dėl žemės nuomos, užkirstas kelias nepagrįstai išnuomoti valstybinę žemę lengvatinėmis sąlygomis, taip pat tinkamai atstovaujamas viešasis interesas, apribotos teisinės galimybės privatų interesą painioti su viešuoju.

2) Svarstyti galimybę Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse nustatyti, kad tais atvejais, kai statinys yra nenaudojamas dėl fizinio nusidėvėjimo, statinio savininkui nustatomas terminas, (pvz., 2 metai ar kt.), per kurį jis privalo sutvarkyti statinį (atlikti statinio paprastąjį remontą) ir pradėti jį naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą statinio tiesioginę paskirtį. Neįvykdžius šio įpareigojimo, valstybinės žemės nuomos sutartis turėtų būti vienašališkai nutraukiama nuomotojo reikalavimu.

3) Keisti Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės ir pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nurodytus statinio nusidėvėjimo duomenis nustatyti aiškias statinio nusidėvėjimo ribas, kuriomis remiantis būtų galima objektyviai įvertinti statinio, esančio valstybinės žemės sklype fizinę būklę ir pagal ją atitinkamai vertinti, ar statinys, esantis valstybinėje žemėje, gali būti naudojamas pagal paskirtį.

4) Sudarant valstybinės žemės sklypų nuomos sutartis / susitarimus ar išduodant sutikimus dėl nuomos teisės perleidimo, nustatyti reikalavimą, pagal kurį kartu su prašymu asmenims būtų privalu

³⁰ Valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifų ir administravimo taisyklių, patvirtintų 2017-11-22 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1236 19.5. punktas.

Nacionalinei žemės tarnybai pateikti ne senesnius kaip, pavyzdžiui, 1 ar 2 metų statinio nusidėvėjimo duomenis, nurodytus nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje. Šiuos duomenis asmenys, esant nuomos santykiams, nuomotojo reikalavimu turėtų pateikti ir kai kyla abejonių dėl statinio, esančio valstybinės žemės sklype, fizinės būklės ir galimybių jį naudoti pagal nustatytą paskirtį.

5) Tobulinti teisinį reglamentavimą ir nustatyti aiškius kriterijus ir ribas, kuriais remiantis būtų sprendžiama kokiais atvejais yra galimybė išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, o kuriais jį pirkti.

6) Nacionalinei žemės tarnybai aktyviai kreiptis į teismus siekiant išregistruoti apnykusius, nenaudojamus, laikinus pastatus.

Arba numatyti kitą alternatyvų teisinį aptartų kategorijų reglamentavimą, tinkamai nustatantį naudojamų valstybinės žemės sklypų eksploatavimą bei valstybinės žemės nuomos be aukciono instituto tinkamą reglamentavimą ir jo taikymą.

Dėl valstybinės žemės nuomos ar pardavimo srityje egzistuojančių korupcijos rizikos veiksnių, galimai ydingai ir / ar nevienareikšmiškai taikomo teisinio reguliavimo Specialiųjų tyrimų tarnyba jau ne kartą teikė pastabų Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai antikorupcinio vertinimo išvadose: 2019 m. kovo 5 d. antikorupcinio vertinimo išvadoje „Dėl valstybinės žemės nuomą be aukciono reglamentuojančių teisės aktų“ Nr. 4-01-2180³¹, 2016 m. rugsėjo 6 d. antikorupcinio vertinimo išvadoje „Dėl Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių“ Nr. 4-01-6698³² ir kt.³³ Tačiau Žemės ūkio ministerija ir Nacionalinė žemės tarnyba nesiėmė aktyvių veiksmų nustatytoms problemoms ir korupcijos rizikos veiksniams spręsti. Šioje korupcijos rizikos analizėje pateikti pavyzdžiai ir praktinis teisinio reglamentavimo įgyvendinimas taip pat patvirtino tokio reguliavimo spragas ir trūkumus. Todėl pasiūlymų įgyvendinimas ypatingai svarbus ir aktualus įvardintoms ir institucijoms žinomoms problemoms spręsti.

5.4. Pasyvus NŽT dalyvavimas teritorijų planavimo ir statybų, nuomojamuose valstybinės žemės sklypuose, procese

Kaip pastebima iš peržiūrėtų valstybinės žemės nuomos bylų, taip pat ir dokumentų valdymo sistemoje esančių duomenų, NŽT ir jos teritoriniai skyriai dažniausiai neprieštaruoja detaliojo plano

³¹Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/76ee43a13f0a11e98893d5af47354b00?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=c534740a-3f40-40ea-af2c-3b1d8f85e0e7>

³² Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/7547d320f5111e79a1bc86190c2f01a?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=c534740a-3f40-40ea-af2c-3b1d8f85e0e7>

³³ 2017- 12-28 antikorupcinio vertinimo išvada Nr. 4-01-10176. Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/097af0f1ec6a11e7a5cea258c39305f6?positionInSearchResults=4&searchModelUUID=922dcba7-5565-4744-b175-0532f5b6d24f>

2019-09-26 d. antikorupcinio vertinimo išvada Nr. 4-01-8333. Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/40566584e0e411e9a85be81119c7a8fa?jfwid=-vw174wfd>

koregavimui ir derina jo sprendinius. Akivaizdu, kad NŽT turėtų matyti visus procesus, kurie vyksta su nuomojamu valstybinės žemės sklypu, nes derina sprendinius, teikia sutikimus statyti statinius žemės sklypuose, besiribojančiuose su valstybinės žemės sklypu, sutikimus dėl nuomos teisės įkeitimo ir t.t. Tačiau NŽT 2020 m. sausio 28 d. rašte „Dėl Įstatymo projekto derinimo“ Nr. 1SD-232-(3.7 E.) pateikdama pastabas Lietuvos Respublikos Seimo Teisės departamentui nurodė, kad tais atvejais, kai atlikus statinio rekonstrukciją, nereikia keisti žemės sklypo kadastro duomenų, Nacionalinė žemės tarnyba apskritai negauna jokios informacijos, kad išnuomotame valstybinės žemės sklype buvo vykdomi rekonstrukcijos darbai. Čia pastebimas taip pat ir teisinio reglamentavimo ydingumas, kuris leidžia NŽT ir jos teritoriniams padaliniais elgtis skirtingai analogiškose situacijose, kas vertintina kaip rizika korupcijos veiksniams pasireikšti. NŽT ir jos teritoriniai padaliniai, derindami sprendinius ir teikdami sutikimus, stebi, kad nuomojamame valstybinės žemės sklype griaujami esami statiniai. Tokiu atveju, nesant statinių valstybinėje žemėje, turėtų būti nutraukiama ir nuomos sutartis, nes Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą ir Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 28 punktą skelbia, jog žemės sklypas nuomojamas esamiems statiniams eksploatuoti. Vadovaujantis šia nuostata, teigtina, kad teisės aktai nenumato galimybės naujai statybai nuomojamame valstybinės žemės sklype. Tačiau kitos tų pačių taisyklių, būtent - 30.7 punkto nuostatos nurodo, kad išnuomotose žemės sklypuose statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti esamus galima tik tuo atveju, jei tai numatyta nuomos sutartyje ir tokia statyba ar rekonstrukcija neprieštarauja nustatytam *teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimui (savivaldybės jau prieš tai būna patvirtinusios detaliojo plano koregavimo sprendinius)*. Daugumoje valstybinės žemės nuomos sutarčių nuostata dėl naujos statybos galimybės yra įtvirtinama. Jei žemės nuomos sutartyje tokios nuostatos ir nėra, o nuomininkas planuoja tame sklype vystyti statybas, pakanka tik nuomininko prašymo NŽT koreguoti galiojančią valstybinės žemės nuomos sutartį ir tokią nuostatą joje įtvirtinti. Pavyzdžiui, valstybinės žemės Saltoniškių g. 7 nuomininkas UAB „XXT“, siekdamas įgyvendinti Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu patvirtinto teritorijos T- tarp Ukmergės, Saltoniškių, Pieninės ir Paribio gatvių detaliojo plano sprendinius, prašo NŽT Vilniaus skyriaus sutikimo griauti žemės sklype esančius statinius ir jų dalis. NŽT teritorinis padalinys atsakyme nuomininkui nurodo, kad valstybinės žemės nuomos sutartyje nenumatyta galimybė išnuomotame žemės sklype statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti (griauti) esamus. Jau kitą dieną minėto valstybinės žemės sklypo nuomininkas pateikia NŽT prašymą, kuriuo prašo patikslinti valstybinės žemės nuomos sutartį, numatant galimybę išnuomotame žemės sklype statyti naujus statinius ar įrenginius ir rekonstruoti (griauti) esamus. Po dviejų mėnesių valstybinė žemės nuomos sutartis pakeičiama susitarimu, kuriame įrašoma nuomininko prašoma nuostata. Tai matyti žemiau pateikiamoje nuotraukoje.

1. Iš dalies pakeisti 2012 m. birželio 29 d. valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. 49SŽN-(14.49.57.)-196, patikslintą 2014 m. birželio 26 d. susitarimu Nr. 49SŽN-(14.49.57.)-203, 7.1 punktą išdėstant taip:

„7.1. architektūriniai - urbanistiniai apribojimai ir sąlygos: *vykdyti pastatų ar statinių statybą ar rekonstrukciją vadovaujantis galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymo reikalavimais;*“.

Pakoregavus minimą valstybinės žemės nuomos sutartį, nuomininkas (statytojas) įgavo teisę griauti esamus statinius ir jų vietoje statyti naujus. Tokiu būdu, nugriovus duonos kepyklos pastatus, buvo pastatytas 4 verslo centrų kompleksas. Tačiau pažymėtina, kad nei Žemės įstatymas, nei Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių nuostatos nenumato galimybės koreguoti ir pildyti galiojančios valstybinės žemės nuomos sutarties nuostatomis, įgalinančiomis vykdyti pastatų ar statinių statybą ar rekonstrukciją. Minėtose taisyklėse kalbama apie tai, kad sudaromoje valstybinės žemės nuomos sutartyje kartu su esamais išnuomojamo žemės sklypo pagrindine žemės naudojimo paskirtimi ir (ar) naudojimo būdu **turi būti numatyta galimybė keisti išnuomojamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą** ir (ar) būdą, nurodytus savivaldybės bendrajame plane ir (ar) jos dalies bendrajame plane, jeigu šis parengtas. Todėl, atsižvelgiant į cituojamo teisinio reglamentavimo nuostatas, kyla abejonių ar galima tikslinti ir koreguoti sudarytas valstybinės žemės nuomos sutartis nuostatomis, nenumatytais įstatymuose ar kituose teisės aktuose. Priešingu atveju valstybinės žemės nuomos sutartyse būtų galima įrašyti bet kokias nuostatas, kurių pageidauja nuomininkas.

Valstybinės žemės nuomos sutartyse yra nurodomi ir žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) naudojimo būdas, kurie, pagal pradinės sutarties nuostatas, yra nustatomi sutarties terminui. Tačiau pačiose valstybinės žemės nuomos sutartyse įtvirtinama nuostata, įgalinanti *galimybę keisti* žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą, nurodant paskirtį, būdą, numatytus pagal savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, jei šis parengtas.

3. Išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas: *kita, komercinės paskirties objektų teritorijos.*

Galimybė keisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą nurodant paskirtį, būdą, numatytus pagal Vilniaus miesto teritorijos bendrąjį jei šis parengtas: *Lietuvos Respublikos įstatymų bei jų lydymųjų aktų nustatyta tvarka.*

Tokią galimybę keisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, leidžia ir įpareigoja Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 30.8 papunkčio nuostatos, kurios nurodo, kad *kai pagal savivaldybės bendrąjį planą ir (ar) jos dalies bendrąjį planą, jeigu šis parengtas, išnuomojamame žemės sklype (teritorijoje) numatoma plėtoti veiklą, neatitinkančią statinio ar įrenginio, kuris yra ilgesniam kaip 3 metų terminui išnuomojamame žemės sklype ir kuriam eksploatuoti šis žemės sklypas suformuotas, tiesioginės paskirties, įrašytos Nekilnojamojo turto kadastrė, sudaromoje valstybinės žemės nuomos sutartyje kartu su esamais išnuomojamo žemės sklypo pagrindine žemės naudojimo paskirtimi ir (ar) naudojimo būdu turi būti*

numatyta *galimybė keisti išnuomojamo žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą į paskirtį ir (ar) būdą, nurodytus savivaldybės bendrajame plane ir (ar) jos dalies bendrajame plane, jeigu šis parengtas.*

Pakeitus valstybinės žemės naudojimo paskirtį ir būdą, koreguojama ir šios žemės nuomos sutartis, tuo pačiu jose atsiranda ir nuostatos dėl naujos statybos ar rekonstrukcijos galimybės nuomojamose žemės sklypuose (korupcijos rizikos veiksniai žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) naudojimo būdo keitimo procese aprašyti 4 skyriuje). Pažymėtina, kad tokių žemės naudojimo paskirties ir būdų keitimų skaičius yra neribojamas. Jie gali būti keičiami ir kelis kartus. Valstybinės žemės nuomos sutartys nuolat keičiamos ir pildomos susitarimais. Vieno valstybinės žemės sklypo sutartis dėl nuomos per kelis metus susitarimais keičiama net po septynis ar aštuonis kartus atitinkamai pagal nuomotojo (dažnai kartu statytojo ar vystytojo) vykdomus ar planuojamus vykdyti veiksmus nuomojamame žemės sklype – dažniausiai keičiamos nuostatos dėl žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo, keičiasi nuomojamo valstybinės žemės sklypo plotas (prijungiami įsiterpę sklypai ir pan.), nuomos terminai. Dažnu atveju pradinės sutarties nuostatos kardinaliai pasikeičia. Žemiau pateikiami aptarti valstybinės žemės nuomos sutarčių koregavimo pavyzdžiai.

1.2. sutarties 3 punktą išdėstant taip:
 „3. Išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas ir pobūdis: *kitos paskirties žemė: gyvenamosios teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos, prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos).*
 Galimybė keisti žemės sklypo pagrindinę tikslingą žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir (ar) pobūdį nurodant paskirtį, būdą ir (ar) pobūdį, numatytus pagal Vilniaus miesto teritorijos bendrąjį ar specialųjį planą: *Lietuvos Respublikos įstatymų bei jų ydimųjų aktų nustatyta tvarka*“;

7. Kiti žemės naudojimo apribojimai:

7.1. architektūriniai - urbanistiniai apribojimai ir sąlygos: *pastatų aukštingumas – 2 aukštai su mansarda, užstatymo tankis 55 procentai.*

7.1. architektūriniai - urbanistiniai apribojimai ir sąlygos: *esamų pastatų, naujų statinių statybos ir sklypo tvarkymo darbus vykdyti tik pagal nustatytą tvarką parengtą ir suderintą projekcinę dokumentaciją.*

7. Nuomininkas įsipareigoja naudoti šį sklypą tokiomis sąlygomis:

7.1. išnuomojamoje žemėje esančių požeminio bei paviršinio vandens, naudingųjų iškasenų (išskyrus gintarą, naftą, dujas ir kvarcinį smėlį) naudojimo sąlygos: *nėra*;

7.2. specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: *laikytis nekilnojamojo kultūros vertybių teritorijos ir apsaugos zonos žemės sklypo naudojimo sąlygų ir apribojimų (p.XIX), kadangi pastatai yra saugomoje teritorijoje - Vilniaus Senamiestyje (UIP)*;

7.3. architektūriniai - urbanistiniai apribojimai ir sąlygos: *statinių rekonstrukcijos ir sklypo tvarkymo darbus vykdyti tik pagal nustatytą tvarką parengtą ir suderintą projekcinę dokumentaciją; laikytis sąlygų, kad pastatų aukštingumas - 3 aukštai, leistinas užstatymo plotas - 70 proc.; keičiant*

1. Iš dalies pakeisti valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. N01/2004-1178, pasirašytą 2004-09-02, iš dalies pakeistą 2005-10-20 susitarimu Nr. K01/2005-1195 „Dėl valstybinės žemės nuomos sutarties dalinio pakeitimo“, ir įregistruotą Nekilnojamojo turto registre, Nr.1/38643, sutarties 2 punkte vietoje „2005-01-18 finansinio lizingo sutarties Nr.200501F-3275 galiojimo laikotarpiui, bet ne ilgiau kaip iki 2006-01-18“ įrašant „iki 2020-09-01“.

susitariame.

1. Iš dalies pakeisti valstybinės ne žemės ūkio paskirties žemės nuomos sutartį Nr. 88 N01/2000-22376, pasirašytą 2000-02-28 su uždara akcine bendrove „Nestandartinė technologinė įranga“, įregistruotą Nekilnojamojo turto registre (kadastro Nr. 0101/0058:63 reg.Nr.01/38265) taip: 1) įrašant 1 punkte vietoj „2103 kv.m (dviejų tūkstančių vieno šimto trijų kvadratinų metrų)“ žodžius „2489 kv.m (dviejų tūkstančių keturių šimtų aštuoniasdešimt devynių kvadratinų metrų)“.

Sutiktina, kad nuolat kyla būtinybė tvarkyti ir planuoti teritorijas, ypač miestų ir didmiesčių vietovėse, į nenaudojamas ir apleistas teritorijas siekiant pritraukti investuotojus, vystyti statybas ar pertvarkyti pastatus. Tačiau tam turėtų būti sukuriamos sąžiningos konkurencijos ir nedviprasmiško teisinio reglamentavimo sąlygos, nesudaromos galimybės piktnaudžiauti įgaliojimais bei institucijų veiksmais.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, **Žemės ūkio ministerijai ir NŽT siūlome:**

1) svarstyti galimybę keisti Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisykles, jose įtvirtinant nuostatas, draudžiančias keisti išnuomotų naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų naudojimo būdą ir naujų statinių statybą juose, jei valstybinės žemės sklypas išnuomojamas pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą. Tokiuose žemės sklypuose leidžiant atlikti tik juose esančių statinių remontą. Nuomininkai, pageidaujantys išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose plėtoti kitokią veiklą, negu ta, kuriai buvo išnuomotas valstybinės žemės sklypas, galėtų tai įgyvendinti, nusipirkę šiuos žemės sklypus arba išpirkę užstatymo teisę.

2) Nustatyti, kad jau išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose gali būti atliekamas tik pažeistų statinių paprastas remontas (kaip jis apibrėžtas statybos techniniame reglamente STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“), tačiau pažeisto statinio rekonstrukcija (kapitalinis remontas) neleidžiama. Jeigu pažeisto statinio eksploatacija, neatlikus rekonstrukcijos, negalima, valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama. Jeigu išnuomotame valstybinės žemės sklype esantis pažeistas statinys nesutvarkomas ir nepradedamas eksploatuoti per nustatytą terminą, pvz., per 2 ar 3 metus, valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama.

3) Tobulinti teisinį reglamentavimą, numatant didesnę NŽT įsitraukimą į visus procesus, susijusius su išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose atliekamais nuomininkų veiksmais, susijusiais su esamų statinių remontu, rekonstrukcija ar naujų statinių statyba, bei stiprinant šių procedūrų kontrolę.

Primintina, kad į šią problematiką Specialiųjų tyrimų tarnyba jau buvo atkreipusi atsakingų institucijų dėmesį ir analogiško pobūdžio pasiūlymus yra teikusi Žemės ūkio

ministerijai ir NŽT 2019-03-05 antikorupcinio vertinimo išvadoje Nr. 4-01-2180³⁴, taip pat 2019-09-26 antikorupcinio vertinimo išvadoje Nr. 4-01-8333³⁵. Tačiau kol kas į pateiktus pasiūlymus nėra atsižvelgta.

Specialiųjų tyrimų tarnyba taip pat atliko ir Žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-4274 antikorupcinį vertinimą. 2020-02-18 antikorupcinio vertinimo išvadoje Nr. 4-01-1369³⁶ taip pat akreipiamas dėmesys į tai, kad ir rengdamos įstatymo pakeitimus, institucijos (Žemės ūkio ministerija ir Nacionalinė žemės tarnyba), vengia spręsti probleminius klausimus, apie kuriuos antikorupcinio pobūdžio pastabas buvo pateikusi Specialiųjų tyrimų tarnyba.

5.5. Perleidus valstybinės žemės nuomos teisę kitam subjektui, nuomos sutarties sąlygos nekeičiamos

Taisyklių 45 punkto antroje pastraipoje nustatyta, kad perleidžiant žemės nuomos teisę į visą žemės sklypą, pakeičiama valstybinės žemės nuomos sutartis - joje įrašomas naujasis nuomininkas, tačiau valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygos nekeičiamos. Ši valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimą pasirašo naujasis nuomininkas ir nuomotojas. Perleidžiant žemės nuomos teisę į žemės sklypo dalį, pakeičiama valstybinės žemės nuomos sutartis - joje įrašomas naujasis nuomininkas, nurodoma žemės sklypo dalis, į kurią perleidžiama nuomos teisė, ir atitinkamai sumažinamas ankstesniajam nuomininkui, su kuriuo iki žemės nuomos teisės į žemės sklypo dalį perleidimo sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis, išnuomoto žemės sklypo plotas. Ši valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimą pasirašo visi (naujasis ir ankstesnysis) nuomininkai ir nuomotojas.

Atkreiptinas dėmesys, kad dalis valstybinės žemės nuomos sutarčių sudarytos prieš daugelį metų. Per tą laiką ne kartą buvo keičiamas Žemės įstatymas ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, todėl pasikeitė naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų nuomos sąlygų reglamentavimas. Tačiau Nacionalinė žemės tarnyba, vadovaudamasi anksčiau nurodytu teisiniu reguliavimu, neturi teisinio pagrindo sudaryti naujas nuomos sutartis, kai pasikeičia žemės sklype esančių statinių savininkas ar nuomininkas, o pakeičia jau sudarytąsias, vietoj ankstesniojo nuomininko įrašydama naująjį. Tokiu būdu sutartyse gali likti nuostatos, neatitinkančios valstybinės žemės nuomos santykių teisinio reguliavimo (kaip Dainavos g. 7, Vilniuje atveju). Taip pat pasitaiko atveju, kai ankstesnis žemės nuomininkas dėl vienokių ar kitokių priežasčių delsia kreiptis į Nacionalinės žemės tarnybos teritorinį skyrių, kad būtų pakeista žemės nuomos sutartis, joje įrašant naująjį nuomininką (kaip

³⁴ Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/76ee43a13f0a11e98893d5af47354b00>

³⁵ Prieiga internete: <https://e-seimasx.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/40566584e0e411e9a85be81119c7a8fa?jfwid=-vw174wfd>

³⁶ Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/1b36a772521c11eaac56f6e40072e018?positionInSearchResults=3&searchModelUUID=25ffc088-0b50-455c-8564-39e773019fe5>

yra Medeinos g. 12, Vilniuje atveju). Manytina, kad toks teisinis reguliavimas yra neracionalus ir neefektyvus, taip pat galimai apsunkinantis ir pažeisto viešojo intereso gynimo galimybes, esant skirtingoms žemės nuomos sąlygoms.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, *Žemės ūkio ministerijai ir NŽT siūlome apsvarstyti galimybę* keisti Taisyklių 45 punktą, numatant, kad su ankstesniu juo žemės nuomininku sutartis nutraukiama, o su naujuoju žemės nuomininku sudaroma nauja nuomos sutartis, kuri turi atitikti nuomos sudarymo metu galiojančią teisinį reglamentavimą. Taip pat svarstyтина, ar neturėtų būti tikslinamos Civilinio kodekso atitinkamų straipsnių normos, numatant, kad perleidžiant statinį, esantį žemės sklype, kuris nepriklauso statinio perleidėjui, su naujuoju statinio savininku turi būti sutariama dėl žemės sklypo naudojimo sąlygų.

Žemiau pateikiamuose pavyzdžiuose iliustruojami aprašytos sisteminės problematikos valstybinės žemės naudojimo ir disponavimo ja srityse aspektai:

(1) Dėl valstybinės žemės nuomos Paupio g. 26, Vilniuje.

2006-02-28 UAB „Vilniaus senamiesčio restauravimo direkcija“ išsinuomojo 823 kv. m. ploto žemės sklypą pastato – muziejaus eksploatavimui, privatizavimo objekto pirkimo – pardavimo terminui, bet ne ilgiau kaip iki 2007 metų II ketvirčio pabaigos – valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. N01-2006-141. Šioje sutartyje numatyta, kad: „3 punktas: išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas ir pobūdis: kitos paskirties žemė: **visuomeninės paskirties teritorijos (mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos); 7.1 punktas: architektūriniai – urbanistiniai apribojimai ir sąlygos: pastato rekonstrukcijos, restauravimo, remonto ir sklypo tvarkymo darbus vykdyti tik pagal nustatytą tvarka parengtą ir suderintą projektinę dokumentaciją“.**

2007-09-25 valstybinės žemės nuomos sutartis keičiama susitarimu Nr. K01/2007-1194 dėl nuomos termino nustatymo – vietoj „ne ilgiau kaip iki 2007 metų II ketvirčio“ įrašomas „devyniasdešimt devyniems metams“.

2013-09-25 – naujas susitarimas Nr. 49SŽN-(14.49.57.)-415 (dėl 2006-02-08 valstybinės ne žemės ūkio paskirties žemės nuomos sutarties Nr. N01/2006-141, iš dalies pakeistos 2007-09-25 susitarimu Nr. .K01/2007-1194). Šiuo susitarimu pakeičiami nuomininkai: „1.1. vietoj UAB „Vilniaus senamiesčio restauravimo direkcija“ įrašoma „UAB „Naujasis Užupis“; pakeičiamas nuomojamas žemės plotas – 649 kv. m.; nuomos terminas – „žemės sklypas išnuomojamas 80 metų, skaičiuojant nuo šios sutarties šalių pasirašymo dienos“; keičiama žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis, būdas ir (ar) pobūdis: **kitos paskirties žemė: gyvenamosios teritorijos (daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos), komercinės paskirties objektų teritorijos.**

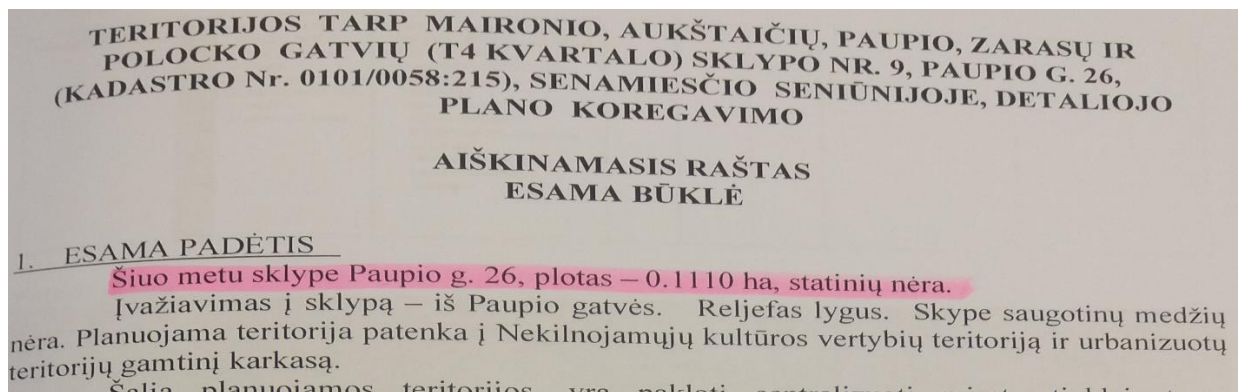
2013-10-01 NŽT Vilniaus miesto skyriaus vedėjo įsakymu ne aukciono tvarka aštuoniasdešimčiai metų UAB „Naujasis Užupis“ išnuomojamas 461 kv. m. ploto įsiterpęs valstybinės

žemės plotas. Šiuo įsakymu taip pat nustatoma, kad suformuotas įsiterpęs valstybinės žemės plotas bus naudojamas kartu su 649 kv. m. ploto valstybinės žemės sklypu Paupio g. 26.

2013-10-09 dėl minimo įsiterpusio žemės sklypo (461 kv. m.) nuomos sudaroma sutartis Nr. 49SŽN-(14.49.57)-445, kuri 2013-11-28 susitarimu Nr. 49SŽN-(14.49.57)-523 pakeičiama, nurodant, kad nuomininkas UAB „Naujasis Užupis“ išsinuomoja **1110 kv. m. ploto valstybinės žemės sklypą Paupio g. 26, Vilniuje**. Tai yra anksčiau nuomotas žemės sklypas 649 kv. m. sujungiamas su įsiterpusiu 461 kv. m.

Atkreiptinas dėmesys, kad 2006-02-28 valstybinės ne žemės ūkio paskirties žemės nuomos sutartis Nr. N01/2006-141, iš dalies pakeista 2007-09-25 susitarimu Nr. K01/2007-1194 nenustojo galioti ir nebuvo nutraukta (dėl 691 kv. m. ploto), o greta jos sudaryta dar viena sutartis dėl sujungtų valstybinės žemės plotų.

Tačiau valstybinės žemės Paupio g. 26, Vilniuje, nuomos byloje yra 2017-11-24 Vilniaus miesto nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos posėdžio protokolas, kuriame nurodyta, kad namas Paupio g. 26, Vilniuje dar 2011 metais sudegė, 2014 metais išduotas leidimas jį nugriauti. Todėl nėra aišku kokiam pastatui eksploatuoti buvo sudarytas 2013-09-25 susitarimas Nr. 49SŽN-(14.49.57)-415, jei minėtas pastatas buvo sudegęs dar 2011 metais. Tai patvirtina ir detaliojo plano koregavimo aiškinamojo rašto duomenys, kuriame nurodoma, kad sklype Paupio g. 26 statinių nėra. Taip pat kyla klausimas ar neturėjo būti nutraukta valstybinės žemės sklypo nuoma, jei sklype neliko nuomininkui priklausiusių statinių. Aiškinamojo rašto ištrauka pateikiama žemiau.



Šiuo metu valstybinės žemės sklypuose Paupio 26 ir Aukštaičių g. 7, Vilniuje, yra statomas (pastatytas) komercinės paskirties pastatas, esantis ant abiejų minimų žemės sklypų. Esamų pastatų išdėstymas ir būsimų vizualizacija matyti žemiau pateikiamuose paveikslėliuose.



(2) Dėl valstybinės žemės nuomos Paupio g. 28, Vilniuje.

2010-03-01 nuomos sutartimi Nr. N01/2010-33 išnuomotas valstybinės žemės sklypas Paupio g. 28, Vilniuje UAB „Sermeta“, nuomos terminas 50 metų (buvusios akcinės bendrovės „Vilniaus kailiai“ pastatai). 2019-04-01 ši sutartis papildoma susitarimu, kuriame nurodoma, kad nuomotojas išnuomoja 1308 (vienuolikos tūkstančių trijų šimtų aštuonių) kv. m ploto valstybinės žemės sklypo dalį, esančią 13857 kv. m ploto žemės sklype, Vilniuje, Paupio g. 28, kurią sudaro:

- 847 kv. m ploto dalis, reikalinga negyvenamajai patalpai – administracinėms patalpoms (su bendro naudojimo patalpomis) eksploatuoti;
- 439 kv. m ploto dalis, reikalinga *pastatui* – *gamybiniam pastatui*, eksploatuoti;
- 153 kv. m ploto dalis, reikalinga *pastatui* – *laboratorijai* eksploatuoti;
- 1259 kv. m ploto dalis, reikalinga *pastatui* – *gamybiniam pastatui* eksploatuoti;
- 603 kv. m ploto dalis, reikalinga *pastatui* – *gamybiniam pastatui* eksploatuoti;
- 640 kv. m ploto dalis, reikalinga *pastatui* – *gamybiniam pastatui* eksploatuoti;
- 686 kv. m. ploto dalis pastatui – *valymo įrenginiams* eksploatuoti;
- 705 kv. m ploto dalis pastatui – *gamybiniam pastatui* eksploatuoti;
- 209 kv. m ploto dalis pastatui – *džiovyklai* eksploatuoti;
- 198 kv. m ploto dalis pastatui – *sandėliui* eksploatuoti;
- 333 kv. m ploto dalis pastatui – *sandėliui* eksploatuoti;
- 479 kv. m ploto dalis pastatui – *garažams* eksploatuoti;
- 98 kv. m ploto dalis pastatui – *transformatorinei* eksploatuoti;
- 7 kv. m ploto dalis pastatui – *ūkiniam pastatui* eksploatuoti;
- 126 kv. m ploto dalis pastatui – *transformatorinei* eksploatuoti.

Susitarimu taip pat pakeista ir išnuomojamo žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas: *kita, komercinės paskirties objektų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.*

Iš turimos informacijos matyti, kad nuomojame žemės sklype esančių pastatų ir žemės naudojimo paskirtis bei būdas skiriasi. Nėra aišku kokiais kriterijais remiantis NŽT išnuomojo gamybiniam pastatams, džiovyklai, valymo įrenginiams, transformatorinei, ūkiniams pastatams eksploatuoti valstybinę žemės sklypą, kurio pagrindinė naudojimo paskirtis ir būdas yra komercinė ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Taip pat kyla klausimas dėl šiuo metu esančių pastatų būklės - jie yra apleisti ir sunykę. Informacijos apie tai, kad NŽT tarnautojai atliko valstybinės žemės sklypo patikrinimą vietoje, nėra. Taip pat nėra aišku, ar apskritai šis žemės sklypas ir jame esantys pastatai buvo naudojami nuo 2010 metų, kai jiems eksploatuoti buvo išnuomoti. Atsižvelgiant į jų dabartinę būklę, kyla abejonių dėl jų naudojimo.

Šiuo metu minimų pastatų būklė matoma žemiau pateikiamoje nuotraukoje.

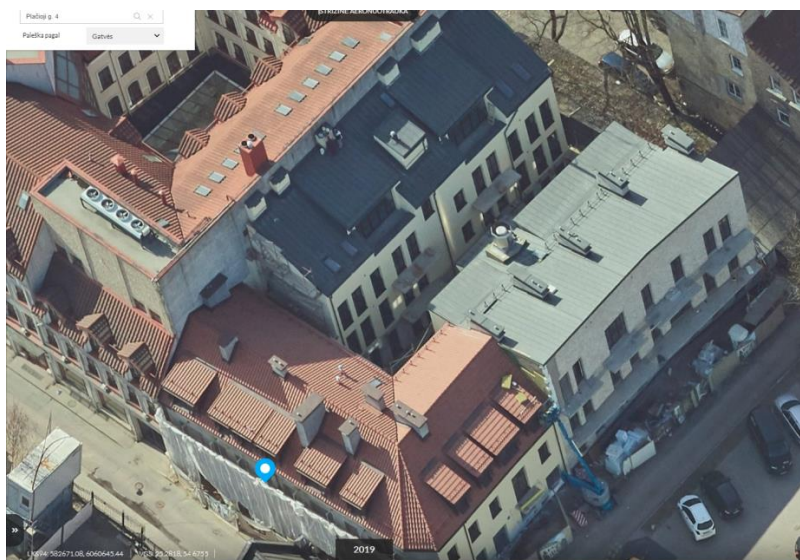


(3) Dėl valstybinės žemės nuomos Plačioji g. 4, Vilniuje

2008-07-24 valstybinės žemės nuomos sutartimi Nr. N01/2008-59 UAB „Letėja“ 32 metams buvo išnuomotas 946 kv. m. ploto valstybinės žemės sklypas, kaip reikalingas gamybiniam pastatui ir gyvenamajam namui eksploatuoti. Pastarajai 2014-08-11 pardavus nuosavybės teise valdomus pastatus fiziniams asmenims G. ir A. L. bei S. ir L. C., NŽT Vilniaus miesto skyrius žemės sklypo nuomos teises ir pareigas perleido naujiesiems minėtų pastatų savininkams.

Tačiau Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro sudaryta darbo grupė 2016-04-27 išvadoje dėl valstybinės žemės sklypų nuomos, dėl aptariamojo žemės sklypo nuomos nustatė, kad *Nekilnojamojo turto registro 2014 m. išraše nurodyta, jog gamybinis pastatas yra fiziškai pažeistas, jo baigtumas 22 proc., o gyvenamojo pastato baigtumas 14 proc. Iš ortofoto žemėlapių ir nekilnojamojo turto kadastro žemėlapių matyti, kad žemės sklype yra nunykę pastatai ar jų pamatai, kuriems negali būti formuojamas nuomoti ne aukciono tvarka žemės sklypas. Iš byloje esamų dokumentų bei atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje, nustatyta, kad suformuotos 0,0315 ha ploto ir 0,0631 ha valstybinės žemės ploto dalys, esančios 0,0946 ha valstybinės žemės sklype neatitinka teisės aktų reikalavimų, t. y. suformuotos ir išnuomotos sklypo dalys nenaudojamos, statiniai apgriuvę. Atsižvelgiant į tai, NŽT Vilniaus miesto skyriui buvo pavesta inicijuoti žemės sklypo nuomos sutarčių nutraukimą. NŽT sutiko su pateiktomis*

išvadamis ir pasiūlymais pašalinti pažeidimus ir 2016 m. birželio mėnesį informavo valstybinės žemės sklypo nuomininkus apie tai, kad nuomos sutartis bus nutraukta prieš terminą praėjus dviem mėnesiams nuo pranešimo. Darytina išvada, kad minima valstybinės žemės nuomos sutartis turėjo būti nutraukta 2016 metų rugpjūčio mėnesį. Tačiau 2017 m. gegužės 12 d. NŽT Vilniaus miesto skyrius duoda sutikimą esamiems nuomininkams perleisti valstybinės žemės sklypo nuomos teisę, nurodydamas, kad naujasis nekilnojamojo daikto savininkas ir valstybinės žemės nuomininkas per mėnesį nuo teisių į nekilnojamąjį daiktą įregistravimo, kreiptųsi į NŽT Vilniaus miesto skyrių su prašymu pakeisti valstybinės žemės sutartį. 2017-06-21 UAB „Novidas“ kreipėsi į NŽT Vilniaus miesto skyrių su prašymu išnuomoti valstybinės žemės sklypą Plačioji g. 4, numatant galimybę vykdyti pastatų ar statinių statybą ir (ar) rekonstrukciją. Apskaičiuota žemės sklypo nominali vertė 182 000 eurų. Šiame išnuotame valstybinės žemės sklype UAB „Novidas“ pastatė daugiabučius gyvenamuosius namus bei negyvenamas patalpas ir 2018-10-09 prašo NŽT Vilniaus skyriaus sutikimo įkeisti žemės nuomos teisę vienai iš kredito įstaigų. 2018-10-26 NŽT Vilniaus miesto skyrius šį sutikimą išduoda. 2019-03-28 UAB „Novidas“ vėl kreipiasi į NŽT Vilniaus skyrių, nurodydamas, kad šiuo metu jau baigia vykdyti daugiabučio gyvenamojo namo Plačioji g. 4 statybos darbus, o pastatytas nekilnojamas turtas bus parduotas tretiesiems asmenims ir prašo sutikimo parduoti daugiabučio gyvenamojo namo butus, patalpas, parkavimo vietas, sandėliukus ir kitą pastatytą nekilnojamąjį turtą valstybiniame žemės sklype (kaip atrodo minimi pastatai matyti žemiau esančioje nuotraukoje). 2019-05-22 NŽT Vilniaus skyrius išduoda sutikimą perleisti valstybinės žemės sklypo nuomos teisę ir įpareigoja naująjį nekilnojamojo daikto savininką ir valstybinės žemės nuomininką per mėnesį nuo teisių į nekilnojamąjį daiktą įregistravimo, kreiptis į NŽT Vilniaus miesto skyrių su prašymu pakeisti valstybinės žemės nuomos sutartį. Taigi nuo 2016 metų, kai NŽT informavo nuomininką, kad valstybinės žemės sklypo nuoma bus nutraukta po dviejų mėnesių, iki šių dienų šio valstybinės žemės sklypo nuoma nebuvo nutraukta ir toliau tęsiama, vykdoma daugiabučių gyvenamųjų namų statyba, įkeičiama valstybinė žemė kreditoriams, o valstybinė žemės nuomos teisė perduodama iš vieno nuomininko kitam.



(4) Dėl valstybinės žemės nuomos Dainavos g. 7, Vilniuje

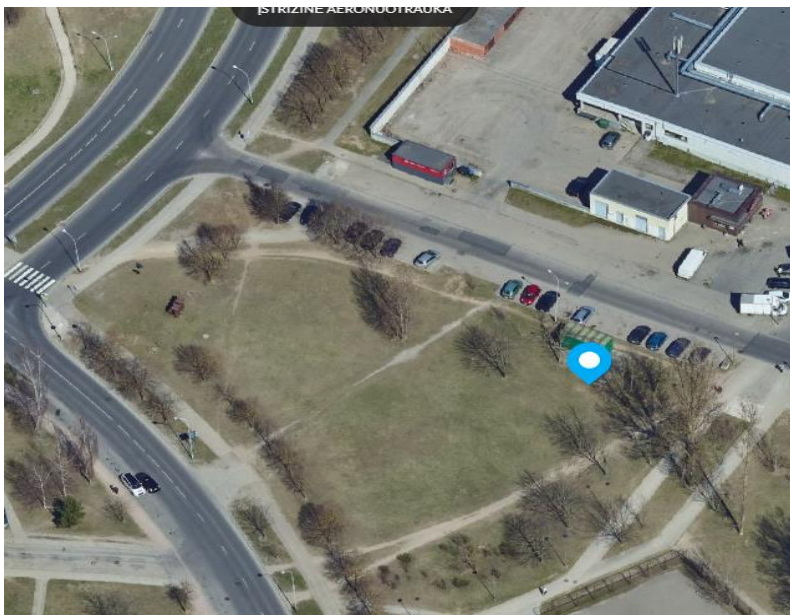
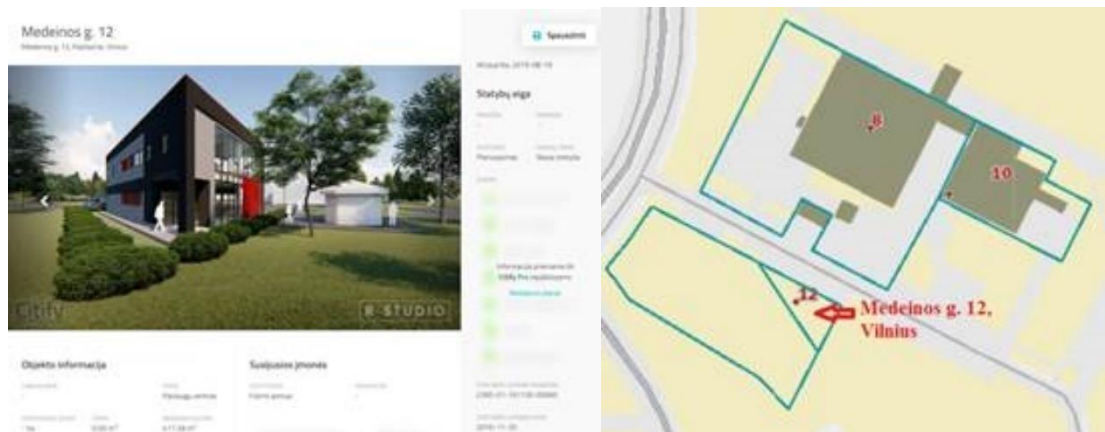
Panaši situacija stebima ir su valstybinės žemės sklypu Dainavos g. 7, Vilniuje, kai NŽT delsia nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį. Šis valstybinės žemės plotas – 532 kv. m. yra išnuomoti UAB „Monolitas 91“ dar 1993 metais. Pagal tuo metu galiojantį teisinį reglamentavimą, minėta bendrovė išsinuomojo statiniais neužstatytą žemės sklypą, t. y. įgijo teisę nuomoti žemės sklypą ne po esamais savarankiškais funkcionuojančiais statiniais, bet statiniais neužstatytą žemės sklypą ateityje planuojamai veiklai - planuojamiems statyti statiniams ir įrenginiams. 2008 m. buvo parengtas administracinės paskirties pastato - skaičiavimo-projektavimo centro J. Jasinskio g., Vilniuje, statybos projektas, pagal kurį žemės sklype numatyta pastatyti 6 aukštų ant žemės ir 1 aukšto po žeme dydžio pastatą – Projektavimo-skaičiavimo centrą J. Jasinskio g., Vilniuje. Remiantis 2008 m. parengtu statybos projektu, Vilniaus miesto savivaldybė **2009-04-28** išdavė statybos leidimą statyti Projektavimo-skaičiavimo centrą. Pagal išduotą statybos leidimą buvo pradėtos pastato - Projektavimo - skaičiavimo centro statybos. Tačiau beveik per 10 metų minėto pastato statybos nevyko, pastatas pastatytas nebuvo. Kokie darbai vyksta, planuoja vykti NŽT nesidomėjo ir žemės naudojimo valstybinės kontrolės per šį laikotarpį nevykdė. Tik **2018-11-29** NŽT Vilniaus miesto skyriaus specialistai atliko žemės sklypo patikrinimą vietoje ir nustatė, kad žemės sklype nėra pastatyto/statomo statinio – Projektavimo-skaičiavimo centro, kurio baigtumas VĮ Registrų centro Nekilnojamojo turto registre registruotas 1 proc. NŽT paprašė nuomininko pateikti informaciją apie statomo/planuojamo statyti pastato – Projektavimo – skaičiavimo centro vykdomų/planuojamų vykdyti statybos teisėtumą.

Nuomininkas nurodė, kad iš esmės pasikeitė situacija elektroninių technologijų srityje ir atskiri administracinės paskirties pastatai, kurie buvo įvardijami kaip skaičiavimo centrai, tapo nebereikalingi, dėl to buvo nuspręsta pakeisti 2008 m. parengto pastato - Projektavimo-skaičiavimo centro statybos projekto sprendinius, numatant jame biurus. Tik 2020 m. sausio 2 d. nuomininkas gavo leidimą statyti administracinius pastatus. Tačiau nuo 1993 metų sklypas nebuvo ir nėra naudojamas pagal paskirtį, nurodytą jo nuomos sutartyje. Šiuo metu šis sklypas naudojamas kaip automobilių statymo aikštelė. Tai matyti iš žemiau pateikiamos foto.



(5) Dėl valstybinės žemės nuomos sutartis Medeinos g. 12, Vilniuje

Valstybinis žemės sklypas, kurio plotas yra 0.0336 ha, nuomojamas nuo 1995 metų – UAB „Saldukas“, 2008 metais UAB vaistinė „Farmavita“, nuo 2014-09-19 nuomininkas fizinis asmuo S.P. (galiojantis susitarimas Nr. 49SŽN-(14.49.57.)-304). Remiantis Nekilnojamojo turto registro duomenimis, matyti, kad šis nuomininkas šiame žemės sklype esančius statinius – nebaigtą statyti parduotuvę, kurios baigtumas yra 6 proc., pardavė 2016-12-15 kitiems fiziniams asmenims. Tačiau galiojanti valstybinės žemės nuomos sutartis su pakeitimais vis dar yra sudaryta su ankstesniu statinių savininku ir valstybinės žemės nuomininku. Kaip matyti iš erdvinio žemėlapio, šiuo metu jokio nebaigto statyti pastato šiame žemės sklype nėra, statybos procesas taip pat nevyksta, o valstybės žemės nuomos sutartis, sudaryta su ankstesniu pastato savininku vis dar galioja.



Kaip matyti iš aprašytų ir pateiktų pavyzdžių, NŽT dažnu atveju nėra aktyvi atlikdama valstybinės žemės nuomos patikrinimus ir vykdydama žemės nuomos sutarčių kontrolę. Valstybiniai žemės sklypai nuomojami ilgą laiką, per kurį nuomininkai jame atlieka įvairius, ne visuomet kontroliuojamus veiksmus.

Tokia valstybinių žemės sklypų nuomos praktika yra plačiai paplitusi. Statytojas, be aukciono išnuomotame valstybinės žemės sklype pastatęs planuotus statinius – gyvenamuosius namus, komercines patalpas ar kitą, jas pardavęs neturi intereso toliau nuomotis žemės sklypo. Todėl prašo NŽT nutraukti su juo valstybinės žemės nuomos sutartį arba ji būna koreguojama įrašant nuomininkais asmenis, įsigijusius pastatytą nekilnojamąjį turtą. Pažymėtina tai, kad daugiabučių gyvenamųjų namų bendrijai išsinuomojus valstybinį žemės sklypą, ant kurio buvo pastatytas šis namas, savivaldybė atleidžia bendriją nuo žemės nuomos mokesčio (Valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifų ir administravimo taisyklių, patvirtintų 2017-11-22 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1236 19.5. punkte nustatyta, kad Vilniaus miesto savivaldybės taryba yra nusprendusi neapmokestinti daugiabučių namų (3 butai ir daugiau) užimtos valstybinės žemės). Manytina, kad tokiu būdu statytojas/vystytojas, kuris be aukciono išsinuomuoja valstybinės žemės sklypą ar sklypus, o ne juos įsigyja savo nuosavybėn, gauna išskirtines ir lengvatines verslo sąlygas valstybės sąskaita. Tuo tarpu valstybė iš tokio pobūdžio žemės nuomos gauna, palyginus su tikrąją žemės verte, tik nedidelį valstybinės žemės mokestį, kurį dažnu atveju nuomininkas moka tol, kol pastato daugiabutį gyvenamąjį ar komercinį pastatą ir juos parduoda. Tokia valstybinės žemės nuomos praktika sukuria nevienodas konkurencijos sąlygas, kas sąlygoja neatsparią korupcijai aplinką bei sąlygas neigiamiems veiksniams pasireikšti. Tuo pačiu nukenčia ir visuomenė bei jos interesus, kurio pažeidimai ne visuomet gali būti pastebėti ir laiku apginti. Žemiau lentelėje pateikiami kelių nuomojamų valstybinės žemės sklypų nuomos mokesčių pavyzdžiai, sumokėti už vienerius metus:

<i>Sklypo adresas</i>	<i>Bendras sklypo plotas, ha</i>	<i>Sklypo vertė EUR</i>	<i>Mokesčio suma už vienerius metus, EUR</i>
<i>Aukštaičių g. 4</i>	0,4063	564.179,80	846,27
<i>Aukštaičių g. 7</i>	1,7071	2.274.247,57	3411,37
<i>Aukštaičių g. 8</i>	0,1783	254.286,38	381,43
<i>Aukštaičių g. 10</i>	0,8501	863.198,56	1.294,80
<i>Aukštaičių g. 12</i>	0,7444	1.013.670,06	1.520,51
<i>Aukštaičių g. 14</i>	0,0342	37.883,75	56,83
<i>Aukštaičių g. 16</i>	0,5694	782.263,67	1.173,40
<i>Paupio g. 26</i>	0,1110	161.569,00	242,35
<i>Žemaitės g. 5</i>	0,449	405,359	1598
<i>Vytauto g. 1</i>	0,15	32.0939	1283,76

Taigi, vienas nuomininkas, kuris nuomojasi iš valstybės be aukciono 8 žemės sklypus, kurių bendra vertė būtų apie 5 951 298,79 EUR, per metus sumokėjo apie 8 926,96 EUR žemės nuomos mokesčio, kas sudaro 0,15 procento nuo sklypų vertės. Tuo tarpu pardavęs lengvatinėmis sąlygomis išnuomotame valstybinės žemės sklype pastatytus naujus statinius (butus, komercines patalpas ar kt.), statytojas/vystytojas gauna nepagrįstai didelę naudą bei pelną valstybės sąskaita.

Darytina prielaida, kad tiek dėl ydingo teisinio reglamentavimo, tiek dėl institucijų elgesio valstybinės žemės plotų nuomos atžvilgiu, viešasis interesas galimai pažeidžiamas siauros asmenų grupės interesų naudai. Tai pastebima institucijų veiksmuose tiek formuojant žemės sklypus, tiek keičiant valstybinės žemės naudojimo paskirtį ir būdą, tiek nuomojant ar parduodant valstybinės žemės plotus.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, *Žemės ūkio ministerijai kartu su Nacionaline žemės tarnyba siūlome*: iš esmės peržiūrėti valstybinės žemės nuomos ir pardavimo be aukciono procesą bei naujai reglamentuoti mechanizmą, leisiantį racionaliai ir efektyviai naudoti valstybinės žemės plotus, atsižvelgiant į visuomenės ir valstybės interesus, nesudarant išskirtinių sąlygų siauram interesų ratui, tuo pačiu užkertant kelią korupcijos rizikai pasireikšti.

Primintina, kad Specialiųjų tyrimų tarnyba, atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Seimo valdybos 2020 m. sausio 29 d. raštu „Dėl įstatymų projektų išvadų“ Nr. SV-S-1545 pateiktą prašymą, atliko Žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-4274 antikorpucinį vertinimą. Antikorpucinio pobūdžio pastabos ir pasiūlymai pateikti 2020 m. vasario 18 d. antikorpucinio vertinimo išvadoje Nr. 4-01-1369³⁷, kur taip pat pakartotinai atkreipiamas dėmesys į šiame skyriuje išdėstytus korupcijos rizikos veiksnius bei pateikiami pasiūlymai jiems šalinti.

Atliekant korupcijos rizikos analizę, pastebėti NŽT veiksmai, kurie taip pat gali lemti korupcijos riziką:

5.6. NŽT išduoda sutikimus projektuoti ir statyti statinius nesilaikant teisės aktuose nustatytų minimalių atstumų iki žemės sklypo ribos

Atliekant korupcijos rizikos analizę ir analizuojant valstybinės žemės nuomos dokumentus bei kitą informaciją, pastebima, kad Nacionalinė žemės tarnyba dažniausiai sutinka su nuomininko ketinimu projektuoti ir statyti statinius, nesilaikant teisės aktuose nustatytų minimalių atstumų iki žemės sklypo ribos. Valstybinės žemės nuomininkai kreipiasi į NŽT teritorinius padalinius prašydami tokio sutikimo. Kaip nurodoma Sutikimų statyti statinius žemės sklypuose, besiribojančiuose su valstybinės žemės sklypais ar valstybine žeme, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, išdavimo taisyklėse, patvirtintose 2012 m. liepos 27 d. Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-259, gavusi prašymą, NŽT kreipiasi į savivaldybės administraciją, prašydama raštu pateikti informaciją, ar valstybinės žemės plote nebus apribota veikla, jeigu besiribojančiame žemės sklype bus išduodamas sutikimas statiniams statyti arčiau žemės sklypo ribų, negu numatyta teisės aktuose. Savivaldybė dažniausiai pateikia atsakymą, kad toks užstatymas neigiamos įtakos teritorijos vystymui ir plėtrai

³⁷ Prieiga internete: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAK/1b36a772521c11eaac56f6e40072e018?positionInSearchResults=3&searchModelUUID=25ffc088-0b50-455c-8564-39e773019fe5>

neturės. Suprantama, juk pati savivaldybė ir tvirtina, koreguoja ir keičia detaliuosius planus, kadangi teritorijų planavimas yra jos savarankiška funkcija yra, taigi kritiškai vertinti savo sprendimus nėra suinteresuota. Tokiu būdu statomi statiniai pakankamai intensyviai viename žemės sklype, pavyzdžiui, NŽT išdavusi aptariamus sutikimus statyti šiuose žemės sklypuose: A. Strazdelio g. 5, Dainavos g. 3, 7, Aguonų g. 11, Saltoniškių g. 7, Savanorių per. 6A, Verkių g. 39 ir kt. Tai matyti iš žemiau pateikiamų nuotraukų.



Vertinant NŽT veiksmus išduodant sutikimus statyti statinius nesilaikant nustatyto atstumo iki valstybinės žemės sklypo ribos iš visuomenės intereso pusės, manytina, kad ši tarnyba, kaip valstybinės žemės valdytojas, nepakankamai užtikrina viešo intereso apsaugą. Visuomenės atžvilgiu susidaro

neskaidri ir neaiški situacija, kuomet NŽT teritoriniam skyriui išdavus sutikimą statyti statinį arčiau valstybinės žemės sklypo ribos, yra pabloginamos sąlygos kitiems aplinkui esantiems asmenims, o pastatytas statinys užima didesnę plotą nei turėtų pagal teisės aktų reikalavimus. Manytina, kad aprašyta situacija yra ydinga tiek visuomenės intereso, tiek antikorpuciniu požiūriu, todėl turi būti taisoma.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, *Žemės ūkio ministerijai ir NŽT siūlome* nustatyti mechanizmą, kuris apribotų sutikimų projektuoti ir statyti statinius nesilaikant teisės aktuose nustatytų minimalių atstumų išdavimą ir užtikrintų, kad tokie sutikimai būtų išduodami tik išimtiniais atvejais, kai tai proporcinga ir pagrįsta. Atitinkamai tobulinti Sutikimų statyti statinius žemės sklypuose, besiribojančiuose su valstybinės žemės sklypais ar valstybine žeme, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, išdavimo taisyklės, patvirtintas 2012 m. liepos 27 d. Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-259.

6. MOTYVUOTOS IŠVADOS

Išanalizavus NŽT ir VMSA veiklą darytina išvada, kad šiose srityse yra galima korupcijos rizika dėl šių korupcijos rizikos veiksnių³⁸:

1. *Ginant viešąjį interesą ir nustatant jo pažeidimus valstybinės žemės naudojimo, administravimo ir disponavimo ja srityse:*

- 1.1. Nenustatyti viešojo intereso ir jo pažeidimo identifikavimo kriterijai bei požymiai.
- 1.2. Nesavalaikis kreipimasis į prokuratūrą dėl viešojo intereso gynimo.
- 1.3. Egzistuoja korupcijos rizika sudarant taikos sutartis.

2. *Valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo veiklos srityje:*

2.1. Nenustatyti kai kurie žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo terminai: per kiek darbo dienų organizatorius turi išduoti reikalavimus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimui; per kiek darbo dienų nuo sprendimo rengti projektą priėmimo organizatorius turi kreiptis dėl reikalavimų išdavimo; išduotų reikalavimų projekto rengimui galiojimas; per kiek laiko projekto iniciatorius, žemės sklypo savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis turi pritarti projektui.

- 2.2. Organizatorius nesilaiko nustatytų terminų įkelti dokumentus į ŽPDRIS.
- 2.3. Ne visada projektų rengimo procedūros vykdomos automatizuotai per ŽPDRIS.
- 2.4. ŽPDRIS yra galimybė panaikinti įrašus, nesant matomo atsekamumo sistemoje.
- 2.5. Nenustatyta galimybė organizatoriui pakartotinai kreiptis dėl reikalavimų išdavimo.

2.6. VMSA iniciavo ir išdavė reikalavimus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimui, kuriame buvę statiniai kelia abejonių dėl galimybių juos eksploatuoti.

2.7. Nenustatyta, kokie subjektai ir kokiais atvejais atlieka statinių, kurių eksploatavimui prašoma suformuoti naują valstybinės žemės sklypą, faktinių duomenų patikrinimą.

2.8. Priimant sprendimą leisti formuoti valstybinės žemės sklypą prie NTR įregistruotų statinių remiamasi neatnaujintais Nekilnojamojo turto registro duomenimis.

2.9. Pertvarkant valstybinės žemės sklypus nauji žemės sklypai buvo suformuoti nesilaikant nustatytų reikalavimų dėl statinių buvimo juose.

2.10. Nesudaryti ir neviešinami valstybinės žemės sklypų sąrašai ar žemėlapiai, o ŽPDRIS ne visada nurodoma, kad prašomas suformuoti ar pertvarkyti žemės sklypas priklauso valstybei.

2.11. Valstybinės žemės patikėtinis, nenaudojant viso valstybinės žemės sklypo statinių eksploatavimui, neinicijuoja žemės sklypo pertvarkymo tam, kad būtų sumažintas žemės sklypo plotas.

3. *Pagrindinės valstybinės žemės sklypo naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo veiklos srityje:*

- 3.1. Neregamentuota, kaip nustatomas žemės naudojimo būdas iki 2005 m. sausio 30 d., t. y.

³⁸ Išvadas pagrindžiantys motyvai pateikti išvados dėl korupcijos rizikos analizės 2 skyriuje.

kol nebuvo įtvirtintas žemės sklypų naudojimo būdo institutas, suformuotiems žemės sklypams.

3.2. Žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas gali būti keičiamas vienasmeniu savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu nerengiant teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto ir neužtikrinant visuomenei galimybės teikti savo pastebėjimus.

3.3. Nenustatytas terminas, per kurį prašymą keisti žemės naudojimo būdą pateikęs asmuo, gali pašalinti trūkumus.

3.4. VMSA nesilaiko nustatytų terminų prašymui dėl žemės naudojimo būdo keitimo išnagrinėti.

3.5. Nustatytas žemės naudojimo būdas neatitinka žemės sklype esančių pastatų pagrindinės naudojimo paskirties.

3.6. VMSA direktorius, prieš priimdamas sprendimą dėl žemės naudojimo būdo keitimo, ne visada įsitikina, ar nustatytą žemės naudojimo būdą tikrai galima keisti.

4. Valstybinės žemės sklypų nuomos ir pardavimo veiklos srityse:

4.1. Nėra nurodomi nuomos termino nustatymo motyvai.

4.2. Nenustatyta prievolė prieš sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį atlikti sklypo faktinį duomenų patikrinimą.

4.3. Teisinis reglamentavimas suteikia galimybę piktnaudžiauti valstybine žemės nuoma.

4.4. Pasyvus NŽT dalyvavimas teritorijų planavimo ir statybų nuomojamame valstybės žemės sklypuose procese

4.5. Perleidus valstybinės žemės nuomos teisę kitam subjektui, nuomos sutarties sąlygos nekeičiamos.

4.6. NŽT išduoda sutikimus projektuoti ir statyti statinius nesilaikant teisės aktuose nustatytų minimalių atstumų iki žemės sklypo ribos.

Atsižvelgdami į išdėstytas aplinkybes ir siekdami užtikrinti skaidresnę ir efektyvesnę valstybinės žemės administravimo procesą, parengėme pasiūlymus, kuriuos pateikiame korupcijos rizikos analizės išvados septintajame skyriuje.

7. PASIŪLYMAI³⁹

Siekdami sumažinti korupcijos rizikos veiksnių įtaką srityje, teikiame įgyvendinti šiuos pasiūlymus:

1. *Ginant viešąjį interesą ir nustatant jo pažeidimus valstybinės žemės naudojimo, administravimo ir disponavimo ja srityse:*

1.1. ***Žemės ūkio ministerijai*** nustatyti aiškius kriterijus, požymius, gėrius (kiek tai įmanoma atsižvelgiant į šios išvados 5 – 6 psl. aptartus viešojo intereso sąvokos apibrėžimo keblumus), kurie sudarytų viešąjį interesą valstybinės žemės naudojimo, administravimo ir disponavimo ja procese ir leistų Nacionalinei žemės tarnybai ir jos teritoriniams padaliniams tinkamai identifikuoti galimus viešojo intereso pažeidimus šios tarnybos kompetencijos srityje ir tinkamai jį apginti bei apsvarstyti galimybę inicijuoti atitinkamus Žemės įstatymo pakeitimus arba imtis alternatyvių teisinio reglamentavimo priemonių, pvz., patvirtinti rekomendacinius kriterijus, viešojo intereso gynimo gaires ar pan., kurios bent jau iš dalies apribotų atitinkamus sprendimus priimančių subjektų diskreciją ir padidintų jų sprendimų prognozuojamumą.

1.2. ***Nacionalinei žemės tarnybai*** parengti ir patvirtinti viešojo intereso gynimo taisykles ar tvarkos aprašą, kuris padėtų aiškiai atpažinti viešojo intereso valstybinės žemės naudojimo, administravimo ir disponavimo ja pažeidimus bei laiku imtis priemonių apginti galimai pažeistą viešąjį interesą. Apraše nurodyti, kaip Nacionalinės žemės tarnybos tarnautojai gali nustatyti galimus viešojo intereso pažeidimus, kas vykdo viešojo intereso pažeidimų nustatymo ir nagrinėjimo funkcijas, kas priima galutinį sprendimą dėl pažeisto viešojo intereso gynimo kreipiantis į teismą ar prokuratūrą ir kokiais terminais, kokia informacija turi būti nurodoma išvadoje, kai kreipiamasi į teismą ar prokuratūrą siekiant ginti galimai pažeistą viešąjį interesą, sprendimų apskundimo tvarką, terminus ir kitas būtinas nuostatas. Arba atitinkamomis nuostatomis praplėsti ir papildyti Atstovavimo taisykles.

1.3. ***Nacionalinei žemės tarnybai*** tobulinti Išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo tvarka taisykles, jose reglamentuojant fizinių ir juridinių asmenų skundų dėl galimo viešo intereso pažeidimo specifiką.

1.4. ***Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai*** imtis priemonių, kad Nacionalinės žemės tarnybos pozicija inicijuojant viešojo intereso gynimą ir teisinius ginčus ir vėliau juose dalyvaujant bei sprendžiant dėl taikos sutarties sudarymo būtų nuoseklesnė, atitiktų taikos sutarčiai keliamus kompromisinio sprendimo, pasiekto abipusių nuolaidų keliu, reikalavimus; tokiu būdu būtų sumažinta procese dalyvaujančių valstybės tarnautojų diskrecija ir padidintas institucijos sprendimų prognozuojamumas, o tai sumažintų ir korupcijos pasireiškimo tikimybę. Šiuo tikslu svarstyтина

³⁹ Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, prašome per 3 mėnesius nuo šios išvados ir pasiūlymų gavimo dienos pateikti STT informaciją apie šioje išvadoje pateiktų pasiūlymų numatomą įgyvendinimą Jūsų įstaigoje.

galimybė patvirtinti rekomendacinius kriterijus, gaires ar pan. arba atitinkamai papildyti Atstovavimo taisyklės.

1.5. *Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai* nustačius panašaus pobūdžio atvejus, kuomet tenka ginčyti savo institucijos anksčiau priimtus sprendimus, juos priėmusiems (ar tinkamų sprendimų nepriėmusiems) pareigūnams, po to, kai teismas konstatuoja vienokius ar kitokius teisės aktų pažeidimus, padarytus NŽT darbuotojų, laikytis atsakomybės neišvengiamumo principo ir spręsti dėl drausminės ir (ar) materialinės atsakomybės taikymo.

1.6. *Žemės ūkio ministerijai* svarstyti galimybę numatyti kompensavimo mechanizmą už valstybės tarnautojų veiksmais ar neveikimu padarytus teisės aktų pažeidimus ir žalą valstybei, aktyviau taikyti regreso teisę į žalos padariusi asmenį ar asmenis.

2. *Valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo veiklos srityje*

2.1. *Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai* Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse (1) nustatyti terminą, per kurį organizatorius turi išduoti reikalavimus projekto rengimui; (2) nustatyti terminus, per kiek laiko nuo sprendimo rengti projektą priėmimo organizatorius turi kreiptis dėl reikalavimų išdavimo; (3) nustatyti, per kiek laiko projekto iniciatorius, žemės sklypo savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis turi pritarti projektui ir nustatyti galimybę šiems asmenims atsisakyti pritarti projektui

2.2. *Vilniaus miesto savivaldybės administracijai* nustatyti papildomas vidaus kontrolės priemones, kurios užtikrintų nustatytų terminų laikymąsi.

2.3. *Vilniaus miesto savivaldybės administracijai* nustatyti papildomas kontrolės priemones, kurios neleistų projektų rengimo, viešinimo, derinimo, tikrinimo ir tvirtinimo procedūrų, išskyrus atvejus, kai objektas susijęs su įslaptinta informacija, vykdyti ne per ŽPDRIS arba numatyti kitą alternatyvų būdą nustatytai problemai spręsti.

2.4. *Žemės ūkio ministerijai, Nacionalinei žemės tarnybai* koreguoti sistemos technines galimybes, užtikrinant, kad ŽPDRIS esminių įrašų, pavyzdžiui iniciatoriaus prašymo, nebūtų galima panaikinti, jeigu teisės aktai nenustato kitais, ir užtikrinti koreguotų įrašų atsekamumo galimybes, *Vilniaus miesto savivaldybės administracijai* nustatyti, koku būdu organizatorius tikrina, ar nurodytas iniciatoriumi asmuo tikrai pateikė prašymą organizuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą.

2.5. *Žemės ūkio ministerijai, Nacionalinei žemės tarnybai* svarstyti ir nustatyti, ar organizatorius gali pakartotinai kreiptis į reikalavimus projekto rengimui išdavusią instituciją, taip pat siūlome NŽT kreiptis į Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją dėl gyvenamojo namo Verkių g. 57, Vilnius, statybų teisėtumo nustatymo.

2.6. *Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai* Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse nustatyti, kaip ir kas vertina pastatų, kurių eksploatavimui siekiama suformuoti žemės sklypą, būklę arba nustatyti, kad žemės sklypo formavimo klausimas

sprendžiamas tik dėl statinių, kurių kadastro duomenys buvo atnaujinti ne vėliau kaip prieš tam tikrą laiką, pavyzdžiui, vienerius metus.

2.8. ***Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai siūlome*** inicijuoti teisės aktų pakeitimus, kuriais būtų apibrėžta, kada ir kokiomis aplinkybėmis statinių tinkamumo naudoti patikrinimus privalo atlikti *savivaldybių administracijos* (pavyzdžiui, prieš priimdama sprendimą rengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, ar NŽT VMS prašymu prieš jiems išduodant reikalavimus projekto rengimui), kada tai yra *Valstybinės teritorijų planavimo ir statybų inspekcijos* kompetencija, o kokiais atvejais NŽT VMS sprendžia, ar būtina faktinių duomenų patikra vietoje ir pan.

2.9. ***Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai siūlome*** nustatyti, prieš kiek laiko atnaujinti nekilnojamojo turto kadastro duomenys gali būti laikomi atspindinčiais statinių ar pastatų būklę ir reikalauti pateikti tikruosius duomenis atspindinčią informaciją.

2.10. ***Nacionalinei žemės tarnybai*** atlikti patikrinimus dėl valstybinės žemės sklypų, esančių tarp Verkių g. 39 ir Kareivių g. 14, Vilniuje, kurių unikalūs Nr. Nr. 4400-4896-0732 ir 4400-4895-8703, naudojamo teisėtumo.

2.11. ***Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai*** užtikrinti, kad visais atvejais rengiant valstybinės žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, ŽPDRIS atsispindėtų informacija apie sklypo priklausomybę valstybei, nesiimant papildomų paieškos veiksmų. Taip pat siūlome svarstyti galimybę inicijuoti *www.regia.lt* sistemos funkcionalumo plėtrą tam, kad būtų skelbiami duomenys apie žemės sklypų nuosavybės formą, žemės pagrindinę naudojimo paskirtį ir būdą, statinių pagrindinę naudojimo paskirtį ar kiti duomenys, ir visuomenei būtų sudaryta galimybė susipažinti su valstybinės žemės sklypų buvimo vietomis.

2.12. ***Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai siūlome*** teisės aktuose aiškiai nustatyti atvejus, kada valstybinės žemės patikėtiniui atsiranda prievolė inicijuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą ar nustatyti žemės sklypo dalį, kuri nėra naudojama statinių ar pastatų eksploatavimui.

3. *Pagrindinės valstybinės žemės sklypo naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo veiklos srityje:*

3.1. ***Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai*** inicijuoti teisės aktų pakeitimus, kad būtų reglamentuota, kaip nustatomas žemės sklypo, kurį formuojant nebuvo reikalavimo nustatyti žemės naudojimo būdą, žemės naudojimo būdas.

3.2. ***Žemės ūkio ministerijai*** siūlome inicijuoti Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo pakeitimus, nustatant konkretų terminą, per kurį prašymą pateikęs asmuo gali pašalinti trūkumus.

3.3. ***Žemės ūkio ministerijai, bendradarbiaujant su Aplinkos ministerija,*** siūlome inicijuoti teisės aktų pakeitimus, ribojančius savivaldybės administracijos direktoriaus vienasmenius sprendimus keičiant žemės naudojimo būdą ir (ar) paskirtį, kartu įtvirtinant viešinimo procesą (skelbiant prašymai

pakeisti žemės naudojimo būdą ir (ar) paskirtį) bei nustatant galimybę visuomenei teikti pastebėjimus.

3.4. *Vilniaus miesto savivaldybės administracijai* nustatyti papildomas vidaus kontrolės priemonės, kurios užtikrintų griežtą nustatytą terminų laikymąsi.

3.5. *Vilniaus miesto savivaldybės administracijai* siūlome nustatyti papildomas priemonės, kurios padėtų užtikrinti, kad žemės sklypo naudojimo būdas atitiktų jame įregistruotų statinių naudojimo paskirtį.

3.6. *Vilniaus miesto savivaldybės administracijai* siūlome nustatyti papildomas priemonės, kurios padėtų užtikrinti, kad žemės sklypo naudojimo būdas atitiktų jame įregistruotų statinių naudojimo paskirtį.

4. Valstybinės žemės sklypų nuomos ir pardavimo veiklos srityse:

4.1. *Nacionalinei žemės tarnybai* vadovaujantis Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 30.6 papunktyje nustatyta imperatyvia nuostata, administraciniuose NŽT teritorinių padalinių sprendimuose aiškiai išdėstyti ir nurodyti nuomos termino nustatymo motyvus. NŽT centriniam padaliniui nuolat vykdyti teritorinių padalinių priimamų sprendimų ir jų motyvų kontrolę.

4.2. *Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai* papildyti Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės normomis, nustatančiomis Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus pareigą vietoje patikrinti, ar prašomame išnuomoti ar parduoti valstybinės žemės sklype yra statiniai, ar jie yra naudojami pagal tiesioginę paskirtį, ar žemės sklypas atitinka aptariamų taisyklių 3 ir 8 punktų reikalavimus dėl ploto. Patikrinimo rezultatai turėtų būti fiksuojami nustatyta forma ir būtų laikomi privalomais priimant sprendimą išnuomoti (perleisti nuomos teise) ar parduoti valstybinės žemės sklypą.

4.3. *Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai* Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse aiškiai apibrėžti, kokie žemės sklypai laikytini naudojamais ir (ar) nustatyti kriterijus, kuriais vadovaujantis būtų konstatuojama, kad žemės sklypas yra laikytinas naudojamu jame esantiems statiniams eksploatuoti. Aiškiau apibrėžti naudojamo žemės sklypo sąvoką ypač aktualu ir tais atvejais, kai valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis jau buvo sudaryta, o sunykusių, nenaudojamų statinių savininkas perleidžia statinius kitam asmeniui. Apibrėžus naudojamo žemės sklypo sąvoką ir nustatius kriterijus, būtų išvengta didelės dalies ginčų dėl žemės nuomos, užkirstas kelias nepagrįstai išnuomoti valstybinę žemę lengvatinėmis sąlygomis, taip pat tinkamai atstovaujamas viešasis interesas, apribotos teisinės galimybės privatų interesą painioti su viešuoju.

4.4. *Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai* svarstyti galimybę Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse nustatyti, kad tais atvejais, kai statinys yra nenaudojamas dėl fizinio nusidėvėjimo, statinio savininkui nustatomas terminas, (pvz., 2 metai ar kt.), per kurį jis privalo sutvarkyti statinį (atlikti statinio paprastąjį remontą) ir pradėti jį naudoti

pagal Nekilnojamojo turto registre įrašytą statinio tiesioginę paskirtį. Neįvykdžius šio įpareigojimo, valstybinės žemės nuomos sutartis turėtų būtų vienašališkai nutraukiama nuomotojo reikalavimu.

4.5. **Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai** keisti Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisykles ir pagal nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje nurodytus statinio nusidėvėjimo duomenis nustatyti aiškias statinio nusidėvėjimo ribas, kuriomis remiantis būtų galima objektyviai įvertinti statinio, esančio valstybinės žemės sklype fizinę būklę ir pagal ją atitinkamai vertinti, ar statinys, esantis valstybinėje žemėje, gali būti naudojamas pagal paskirtį.

4.6. **Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai** sudarant valstybinės žemės sklypų nuomos sutartis / susitarimus ar išduodant sutikimus dėl nuomos teisės perleidimo, nustatyti reikalavimą, pagal kurį kartu su prašymu asmenims būtų privalu Nacionalinei žemės tarnybai pateikti ne senesnius kaip, pavyzdžiui, 1 ar 2 metų statinio nusidėvėjimo duomenis, nurodytus nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje. Šiuos duomenis asmenys, esant nuomos santykiams, nuomotojo reikalavimu turėtų pateikti ir kai kyla abejonių dėl statinio, esančio valstybinės žemės sklype, fizinės būklės ir galimybių jį naudoti pagal nustatytą paskirtį.

4.7. **Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai** tobulinti teisinį reglamentavimą ir nustatyti aiškius kriterijus ir ribas, kuriais remiantis būtų sprendžiama kokiais atvejais esant yra galimybė išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, o kuriais jį nuomotis.

4.8. **Nacionalinei žemės tarnybai** aktyviai kreiptis į teismus siekiant išregistruoti apnykusius, nenaudojamus, laikinus pastatus.

4.9. **Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai** svarstyti galimybę keisti Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisykles, jose įtvirtinant nuostatas, draudžiančias keisti išnuomotų naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų naudojimo būdą ir naujų statinių statybą juose, jei valstybinės žemės sklypas išnuomojamas pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą. Tokiuose žemės sklypuose leidžiant atlikti tik juose esančių statinių remontą. Nuomininkai, pageidaujantys išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose plėtoti kitokią veiklą, negu ta, kuriai buvo išnuomotas valstybinės žemės sklypas, galėtų tai įgyvendinti, nusipirkę šiuos žemės sklypus arba išpirkę užstatymo teisę.

4.10. **Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai** nustatyti, kad jau išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose gali būti atliekamas tik pažeistų statinių paprastasis remontas (kaip jis apibrėžtas statybos techniniame reglamente STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“), tačiau pažeisto statinio rekonstrukcija (kapitalinis remontas) neleidžiama. Jeigu pažeisto statinio eksploatacija, neatlikus rekonstrukcijos, negalima, valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama. Jeigu išnuomotame valstybinės žemės sklype esantis pažeistas statinys nesutvarkomas ir nepradedamas eksploatuoti per nustatytą terminą, pvz., per 2 ar 3 metus, valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama.

4.11. Tobulinti teisinį reglamentavimą, numatant didesnę NŽT įsitraukimą į visus procesus, susijusius su išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose atliekamais nuomininkų veiksmais, susijusiais su esamų statinių remontu, rekonstrukcija ar naujų statinių statyba, bei stiprinant šių procedūrų kontrolę.

4.12. *Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai* apsvarstyti galimybę keisti Taisyklių 45 punktą, numatant, kad su ankstesniu žemės nuomininku sutartis nutraukiama, o su nauju žemės nuomininku sudaroma nauja nuomos sutartis, kuri turi atitikti nuomos sudarymo metu galiojantį teisinį reglamentavimą. Taip pat svarstyti, ar neturėtų būti tikslinamos Civilinio kodekso atitinkamų straipsnių normos, numatant, kad perleidžiant statinį, esantį žemės sklype, kuris nepriklauso statinio perleidėjui, su nauju statinio savininku turi būti sutariama dėl žemės sklypo naudojimo sąlygų.

4.13. *Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai* iš esmės peržiūrėti valstybinės žemės nuomos ir pardavimo be aukciono procesą bei naujai reglamentuoti mechanizmą, leisiantį racionaliai ir efektyviai naudoti valstybinės žemės plotus, atsižvelgiant į visuomenės ir valstybės interesus, nesudarant išskirtinių sąlygų siauram interesų ratui, tuo pačiu užkertant kelią korupcijos rizikai pasireikšti.

4.14. *Žemės ūkio ministerijai ir Nacionalinei žemės tarnybai* nustatyti mechanizmą, kuris apribotų sutikimų projektuoti ir statyti statinius nesilaikant teisės aktuose nustatytų minimalių atstumų išdavimą ir užtikrintų, kad tokie sutikimai būtų išduodami tik išimtiniais atvejais, kai tai proporcinga ir pagrįsta. Atitinkamai tobulinti Sutikimų statyti statinius žemės sklypuose, besiribojančiuose su valstybinės žemės sklypais ar valstybine žeme, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, išdavimo taisykles, patvirtintas 2012 m. liepos 27 d. Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-259.

Arba numatyti kitą alternatyvų teisinį aptartų kategorijų reglamentavimą, tinkamai nustatantį naudojamų valstybinės žemės sklypų eksploatavimą bei valstybinės žemės nuomos be aukciono instituto tinkamą reglamentavimą ir jo taikymą.

Direktoriaus pavaduotojas

Egidijus Radzevičius

Olga Česonienė, tel. (8 706) 62 741, el. p. olga.cesoniene@stt.lt

Agnė Putrimienė, tel. (8 706) 63 337, el. p. agne.putrimiene@stt.lt

Rengėjų tiesioginis vadovas Vidmantas Mečkauskas, tel. (8 706) 62745,
el. p. vidmantas.meckauskas@stt.lt

ATLIEKANT KORUPCIJOS RIZIKOS ANALIZĘ ĮVERTINTI TEISĖS AKTAI, DOKUMENTAI IR INFORMACIJA

1. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas
2. Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymas
3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas
4. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas
5. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 32 straipsnio pakeitimo įstatymas
6. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas
7. Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymas
8. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas
9. Lietuvos Respublikos žalos, atsiradusios dėl valdžios institucijų neteisėtų veiksmų, atlyginimo ir atstovavimo valstybei ir Lietuvos Respublikos Vyriausybei įstatymas
10. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“
11. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“
12. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“
13. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2014 m. kovo 19 d. nutarimas Nr. 261 „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisyklių patvirtinimo“
14. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimas Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“
15. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“ (2014 m. sausio 15 d. nutarimo Nr. 44 redakcija)
16. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymas Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“
17. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2012 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. 3D-349 „Dėl Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinės sistemos nuostatų ir Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinės sistemos duomenų saugos nuostatų patvirtinimo“
18. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymas Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų

naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“ (2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 patvirtinta nauja redakcija)

19. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2001 m. birželio 14 d. įsakymas Nr. 194 „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos nuostatų patvirtinimo“

20. Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus 2016-02-22 įsakymas Nr. 1P-85-(1.3.) „Dėl atstovavimo valstybei (Vyriausybei) ir Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos Vyriausiojoje administracinių ginčų komisijoje ir Lietuvos Respublikos teismuose taisyklių patvirtinimo“

21. Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus 2012- 07-27 įsakymas Nr. 1P-(1.3.)-259 „Dėl sutikimų statyti statinius žemės sklypuose, besiribojančiuose su valstybinės žemės sklypais ar valstybine žeme, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, išdavimo taisyklių patvirtinimo“

22. Lietuvos Respublikos generalinės prokuratūros 2019-03-07 ir 2019-04-16 raštais Nr. 17.2.-1172 ir Nr. 17.2.-1876 pateikta informacija.

23. NŽT 2016-2019 metais ieškiniai teismus bei kreipimaisi prokuratūrą bei su tuo susijusi medžiaga.

24. 2017-2018 metais NŽT sudarytos taikos sutartys.

25. NŽT raštais ir elektroniniu paštu teikta informacija.

26. Valstybinės žemės nuomos bylos Saltoniškių g. 7; Linkmenų g. 13, 15, 17A, 22, 42; Ukmergės g. 120; Savanorių pr. 6A; Vivulskio g. 41; Žemaitės g. 5; Konstitucijos per. 15, 21; Giedraičių g. 3; Ulonų g. 2; Žalgirio g. 106A, 112, 137; Birželio 23-iosios g. 10A; Švitrigailos g. 13; A. Strazdelio g. 5; Subačiaus g. 83; Aguonų g. 11; Pylimo g. 12. 30; Plačioji g. 4; Utenos g. 41; Paupio 26; Aukštaičių 4, 6, 7, 8, 10, 12, 14; Verkių 39; E. Pliaterytės g. 2, Trakų Vokė; Sudervės kelias 3; Laisvės pr. 45A; Savanorių pr. 243; Subačiaus g. 77; Krivių g. 8A; Paribio g. 12; Vytauto g. 35; Nugalėtojų g. 3B; Nugalėtojų g. 3D; Pilaitės k. (0101/0167:455); Afindevičių g. 20A, Grigiškės.

27. Analizuoti Konstitucinio Teismo nutarimai, LAT ir LVAT praktika viešojo intereso gynimo, bei žemės naudojimo, disponavimo ir administravimo aspektais.