

LIETUVOS STOJIMO Į ES SOCIALINIŲ IR EKONOMINIŲ POKYČIŲ TYRIMO
NACIONALINĖ PROGRAMA

**KLIŪČIŲ PREKYBAI ŽEME PANAIKINIMO
PASEKMIŲ ĮVERTINIMO TYRIMAS**

ATASKAITA

AURORIŲ GRUPĖS VADOVAS: DOC. ANTANAS MAZILIAUSKAS

AUTORIAI: DOC. PRANAS ALEKNAVIČIUS
DOC. VIDMANTAS GURKLYS

LIETUVOS ŽEMĖS ŪKIO UNIVERSITETAS

2002

TURINYS

TURINYS	2
IVADAS	3
I. UŽSIENIO ŠALIŲ ŽEMĖS RINKOS REGULIAVIMO PRAKTIKA IR ES TEISĖS NUOSTATOS	4
II. NORMINIŲ TEISĖS AKTŲ, REGLAMENTUOJANČIŲ VALSTYBINĖS IR PRIVAČIOS ŽEMĖS PARDAVIMĄ, TYRIMAI	18
<u>II.1. Įstatymų nuostatos, reikalaujančios perleisti žemės sklypą tik po to, kai jis suformuotas kaip nekilnojamojo turto objektas</u>	<u>18</u>
<u>II.2. Valstybinės žemės sklypų kaimo vietovėje pardavimo sąlygos ir tvarka</u>	<u>22</u>
<u>II.3. Valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo sąlygos ir tvarka</u>	<u>28</u>
<u>II.4. Privačios žemės sklypų pardavimas nekeičiant jų dydžio (ribų)</u>	<u>34</u>
<u>II.5. Privačios žemės sklypų pardavimas prieš tai juos padalijus ar atidalijus ir (esant reikalui) pakeitus pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį</u>	<u>37</u>
<u>II.6. Įstatymų nustatyti reikalavimai, apribojantys žemės pardavimo galimybes</u>	<u>38</u>
III. LAIKO IR LĖŠŲ SAŃAUDOS ŽEMĖS PARDAVIMUI IR PIRKIMUI	62
<u>III.1. Valstybinės žemės sklypų kaimo vietovėje pirkimas žemės ūkio ir miškų ūkio veiklai</u>	<u>62</u>
<u>III.2. Valstybinės žemės sklypų pirkimas kitai paskirčiai (ne žemės ūkio ir miškų ūkio veiklai)</u>	<u>65</u>
<u>III.3. Privačios žemės sklypų pirkimas, nekeičiant jų dydžio (ribų)</u>	<u>70</u>
<u>III.4. Privačių žemės sklypų pirkimas, prieš tai atliekant sklypo padalijimą (atidalijimą) ir (arba) pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties pakeitimą</u>	<u>76</u>
<u>III.5. Laiko ir lėšų sąnaudos dėl papildomų reikalavimų pardavėjui ir pirkėjui</u>	<u>79</u>
<u>IV.1. Prekybos žeme apribojimų klasifikacija</u>	<u>81</u>
<u>IV.2. Žemės rinką reglamentuojančių teisės aktų pakeitimo alternatyvos</u>	<u>84</u>
<u>IV.3. Prekybos žeme apribojimų panaikinimo makroekonominės pasekmės</u>	<u>89</u>
V. ŽEMĖS SAVININKŲ, EKSPERTŲ, KITŲ VISUOMENĖS SLUOKSNIŲ NUOMONĖ	KLAIDA!
ŽYMELĖ NEAPIBRĖŽTA.	
VI. APIBENDRINIMAS IR REKOMENDACIJOS	105
<u>1 Priedas. Apklausos rezultatų grafikai</u>	<u>113</u>
<u>2 Priedas. Žemės rinkos informacinės sistemos sukūrimas</u>	<u>120</u>

IVADAS

Tyrimas atliktas remiantis Norminių teisės aktų poveikio įvertinimo metodika bei technine tyrimo užduotimi.

Norminių teisės aktų poveikio įvertinimo metodikoje (2002 m. patvirtintoje Europos komiteto prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės) numatyta, jog ji negali būti tiesiogiai naudojama valstybės ekonominę, vidaus bei užsienio politiką reglamentuojančių teisės aktų pasekmėms vertinti. Todėl tyrimams panaudota tik metodikoje siūlomas sisteminis požiūris į nagrinėjamų parengtų ar rengiamų teisės aktų reikalingumą ir pasekmes. Vadovaujantis metodika, teisės aktų analizė turėtų būti atliekama tokiu nuoseklumu:

- identifikuojami teisės aktai ir problemos ar reiškiniai, kuriuos jie reglamentuoja; darbų apimtys ir reguliavimo tikslai;
- nustatomos galimos alternatyvos galiojantiems teisės aktams;
- teisės aktų reglamentuojančios nuostatos įvertinamos Lietuvos integracijos į Europos Sąjungą požiūriu;
- įvardijama galima nauda arba neigiamos pasekmės, įgyvendinant teisės aktus (pinigine išraiška) valstybės biudžetui ir gyventojams;
- tiriama įvairių visuomenės sluoksnių nuomonė konsultuojantis ar kitomis formomis;
- atliekamas tyrimų apibendrinimas ir parengiamos rekomendacijos.

Kliūčių prekybai žeme panaikinimo pasekmių įvertinimo tyrimai atlikti tokiu eiliškumu:

1. Atlikta būdingų ES šalių žemės rinkos reguliavimo praktikos, galimos panaudoti Lietuvos sąlygomis, analizė. Taip pat išanalizuoti ES teisės aktai, reglamentuojantys žemės rinką, įskaitant Europos teisingumo teismo sprendimus.

2. Siekiant nustatyti kliūtis prekybai žeme Lietuvoje, kurias sudaro teisės aktais reglamentuojamos žemės įsigijimo nuosavybės sąlygos, atlikta išsami šių teisės aktų analizė. Išnagrinėti įstatymai ar atskiri jų straipsniai: Žemės įstatymas, Civilinis kodeksas, Žemės reformos įstatymas, Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 – ojo straipsnio antrojoje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų Konstitucinis įstatymas ir kt. Valstybinės žemės pardavimo procedūroms nustatyti buvo išnagrinėti šių įstatymų įgyvendinimui skirti Vyriausybės nutarimai. Be jau priimtų įstatymų, išanalizuoti Seime svarstomi ir jau pateikti priėmimui įstatymai. Išvados iš šių teisės aktų nuostatų padarytos apibendrinant pagrindinius reikalavimus dėl galimybių pirkti valstybinės ir privačios žemės plotus (dalis jų gali būti privatizuoti su tam tikromis sąlygomis), reikalavimus žemės savininkui ir reikalavimus pirkėjui.

3. Nustačius žemės pardavimo sąlygas, išanalizuotas šių teisės aktų praktinis taikymas. Tyrimų metu panaudota šiose srityse dirbančių specialistų apklausa. Jų nuomonė apibendrinta nustatant laiko sąnaudas žemės pirkimui ir pardavimui, taip pat – lėšų poreikį. Pagrindiniai skaičiavimai, nustatantys žemės sklypo pardavėjo ir pirkėjo išlaidas, pagrįsti Vyriausybės nutarimais ir teisingumo ministro patvirtintomis žemės sandorius tvirtinančių ir registruojančių institucijų darbų bei paslaugų kainomis.

4. Pagal tyrimų rezultatus atlikta prekybos žeme apribojimų klasifikacija, išanalizuotos ir pasiūlytos teisės aktų pakeitimo alternatyvos. Aptartos nuostatos, kurios pakeistų šiuo metu galiojančią prekybos žeme tvarką, ir išanalizuota, kiek dabartinės tendencijos arba numatomi pakeitimai turėtų įtakos žemės ūkio ir kaimo plėtros procesams ir kokios būtų makroekonominės pasekmės.

5. Atlikti gyventojų nuomonės tyrimai dėl žemės ūkio paskirties žemės perleidimo sąlygų ir žemės rinką reglamentuojančių teisės aktų.

Užbaigus tyrimus parengtos išvados ir rekomendacijos, atsakant į darbo užduotyje pateiktus klausimus.

Autorių kolektyvo vadovas nuoširdžiai dėkoja doc. Pranui Aleknavičiui, atlikusiam pagrindinę šio tyrimo darbo dalį ir doc. Vidmantui Gurkliui už jo svarų indėlį atliekant visuomenės apklausas ir apibendrinant jų rezultatus. Dėkojame visiems, kurie savo atsakymais ir patarimais prisidėjo prie šio darbo sėkmės.

I. UŽSIENIO ŠALIŲ ŽEMĖS RINKOS REGULIAVIMO PRAKTIKA IR ES TEISĖS NUOSTATOS

Lietuvai būdinga tai, jog žemės rinka vystosi agrarinės reformos laikotarpiu, tai yra, ji yra paveikta ūkių restruktūrizavimo procesų bei žemės santykių pertvarkymo, susijusio su buvusios suvalstybtos žemės reprivatizacija. Atsižvelgiant į tai, poreikis reguliuoti žemės rinką įstatymų nustatytais sąlygomis Lietuvoje yra didesnis nei Vakarų Europos ar Centrinės Europos šalyse. Tam tikrus analogus su užsienio šalimis galima surasti tose srityse, kur valstybės priemonėmis skatinamas ūkių konsolidavimo procesas arba vyksta valstybinės žemės pardavimas. Šiuo aspektu išnagrinėta turima informacija apie Švedijos, Ispanijos, Vokietijos ir Lenkijos įstatymų nuostatas, reglamentuojančias žemės naudojimą, žemės sklypų pertvarkymą bei žemės rinką. Švedijos ir Ispanijos valstybės pasirinktos motyvuojant tuo, kad šiose šalyse, nors ir turinčiose skirtingas gamtines ir ekonomines sąlygas, kai kurie žemės santykių valstybinio reguliavimo klausimai yra panašūs, ir todėl jie taikytini Lietuvai. Vokietijos patirtis

pasirinkta dėl to, jog šios šalies rytinės žemės turėjo analogiškas Lietuvai socialistinio ūkininkavimo formas, jau praėjo pirmąjį agrarinės reformos etapą ir pradėjo valstybinės žemės privatizaciją. Lenkijos patirtis aktuali dėl to, kad ši šalis turi daug panašumų su Lietuva (ūkio dydis, dirbančiųjų žemės ūkyje santykis, stojimo į ES problemos ir kt.). Estijos ir Latvijos įstatymai nenagrinėti, kadangi šiose šalyse žemės gražinimas natūra buvo sprendžiamas taip pat, kaip ir Lietuvoje, tik likusios valstybinės žemės pardavimas buvo organizuojamas apmokant investiciniais čekiais arba aukciono būdu, o žemės rinkos aktyvumas nėra didesnis, nei Lietuvoje (paduotos privačios žemės plotas sudaro 2 – 2,5 proc. įregistruotos žemės).

ŠVEDIJA (duomenys paimti iš Švedijos įstaigos Swedesurvey eksperto teisininko Olle Milgord 1996 m. pateiktos literatūros bei šioje įstaigoje ir Lietuvoje organizuotų seminarų medžiagos).

1. Žemės kodekse nustatytos sąlygos, susijusios su žemės sklypų perleidimu:

- 1.1. perleidžiant žemės sklypo dalį, ji turi būti atidalinta ir atskirai įregistruota kadastrė;
- 1.2. žemės nuomos maksimalus terminas nuo 5 iki 50 metų. Kai ūkininkas pats nenori (negali) dirbti žemės ir ją išnuomoja, pirmumo teisę ją išsinuomoti turi kaimyninio žemės sklypo ūkininkas. Numatytos taisyklės žemės nuomos sutarties pratęsimui, siekiant išsaugoti ūkio žemėvaldą;
- 1.3. žemės savininkas neturi teisės eksploatuoti gamtos išteklius. Bet kuriais atvejais, statybos žemės ūkio paskirties žemėje ar kitoje teritorijoje turi atitikti teritorijų planavimo dokumentus ir vykdomos gavus savivaldybės leidimą. Visi apribojimai naudoti žemę nustatomi vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentais ir gali būti tik tais atvejais, kai tai reikalinga tenkinant visuomenės poreikius;
- 1.4. parduodant žemės sklypą (išskyrus atvejus, kai jo plotas mažesnis kaip 0,3 ha, arba sklypas perkamas gyvenamajai statybai, arba sklypą įsigyja pardavėjo sutuoktinis ar vaikas) pirmumo teisę jį pirkti turi savivaldybė; sutartis sudaroma, gavus savivaldybės raštišką atsisakymą pasinaudoti pirmumo teise;
- 1.5. žyminis mokestis, parduodant nekilnojamąjį turtą, sudaro: 1,5 proc. fiziniams asmenims ir 3 proc. juridiniams asmenims nuo pardavimo sumos arba apmokestinamosios vertės. Be to, už sandorio ir teisių registraciją 1999 m. buvo mokama 825 Švedijos kronų.

2. Švedijos planavimo įstatymo principinė nuostata – žemė, miškai, vandenys ir kiti gamtos objektai turi būti tvarkomi taip, kad būtų tinkamai naudojami ekologiniu, socialiniu ir ekonominiu požiūriais. Planavimo sistemos principas – subalansuoti valstybinius ir privačius interesus. Pagrindiniai veiklos apribojimai žemės savininkams yra numatomi detaliuose

teritorijų planavimo dokumentuose. Planų rengimo galiojimo laikotarpis teritorijų plėtrai – 5-15 metų. Žemės savininkas gali statyti objektus, neprieštaraujančius detaliajam planui. Tačiau jeigu leidimas statyti neišduodamas, savininkas gali reikalauti kompensacijos dėl veiklos suvaržymo. Vadovaujantis detaliuoju planu, žemės savininko veikla apribojama toje teritorijos dalyje, kuri numatoma savivaldybės poreikiams, arba to reikalauja valstybės interesai. Pagrindinės šių interesų sritys – gamtos apsauga, visuomeninių statybų plėtra, privažiavimo keliai ir kitos komunikacijos.

3. Žemėtvarkos įstatymas numato, kad žemės sklypų pakeitimai turi juridinę galią tik atlikus jų kadastrinius matavimus. Vykdamas kadastrinius matavimus, turi dalyvauti valdymo institucijos. Pagrindinės kadastrinių matavimų rūšys – padalinimas, atidalinimas, servitutų nustatymas, amalgamacija, komunikacijų matavimai, ribų atnaujinimas (jų teisiniu apibūdinimui). Matavimų metu nustatomos ne tik juridinės ribos, bet ir žemės naudojimo paskirtis (perspektyva) – žemės ūkiui, miškų ūkiui, žuvininkystei, rezidencijoms ir kt.

4. Nusavinimo įstatymas (Compulsory Acquisition Act, 1972) numato valstybei teisę vykdyti prevencinį žemės paėmimą arba ekspropriaciją tais atvejais, kai nekilnojamas turtas reikalingas tenkinti visuomenės interesus. Atliekant prevencinį žemės paėmimą, gaunamas savininko ir valstybės institucijos sutikimas dėl žemės pirkimo sutarta (rinkos) kaina. Nesutarus vykdoma ekspropriacija, tai yra – nutraukiama nuosavybės teisės. Tai taikoma paimant žemę ne tik krašto apsaugos, gamtos išteklių apsaugos tikslams, kitiems visuomenės poreikiams, bet ir dėl jos blogo tvarkymo (naudojimo). Pagal savivaldybės teikimą leidimą pradėti ekspropriaciją duoda Vyriausybė, o sprendimą priima teismas. Už teisių nutraukimą turto savininkui turi būti nustatyta tvarka kompensuojama.

5. Aplinkos apsaugos įstatymas (Environment Protection Act, 1969) numato, jog veiklai, kuri susijusi su gamtos teršimu, būtinas leidimas. Leidimus veiklai išduoda speciali institucija, o atskirais atvejais – Vyriausybė. Išduodant leidimus ir analizuojant veiklos pobūdį, stengiamasi išlaikyti pusiausvyrą tarp visuomenės intereso apsaugoti gamtos išteklius ir privačių interesų vykdyti tam tikrą veiklą.

6. Pagal Gamtos išsaugojimo įstatymą (Nature Conservation Act, 1964) nustatomi žemės naudojimo apribojimai saugomose teritorijose, kur žemės savininkas negali keisti žemės naudojimo paskirties ir pobūdžio. Įstatymas numato draudimus vykdyti veiklą tam tikrose teritorijose arba privalomus reikalavimus žemės savininkams. Pavyzdžiui tai draudimas statyti 100- 300 metrų zonoje nuo vandens telkinių, privalomi įrengti privažiavimai ir kt.

ISPANIJA (duomenims panaudotas 1995 m. liepos 5 d. Ispanijos valstybės oficialiame biuletenyje Nr. 159 išspausdintas įstatymas: „Žemdirbystė ir gyvulininkystė. Žemės ūkio modernizacija”).

Įstatymas reglamentuoja teises bei ekonomines priemones, kuriomis būtų skatinamas konkurencingų ūkių formavimasis. Šiuo tikslu apeliuojama į šalies konstitucijos nuostatas, kurios leistų apriboti žemės savininkų nuosavybės teises, siekiant suvienodinti šalies gyvenimo lygį, modernizuojant žemės ūkio ir kitas gamybos šakas. Įstatymo tikslai:

- 1) skatinti pakankamo dydžio ūkių kūrimą, kurie sudarytų pastovų ekonominį pagrindą žemės ūkio veiklai;
- 2) nustatyti prioritetinius ūkius, kurie turi teisę į valstybės paramą bei įstatymų numatytas lengvatas;
- 3) remti jaunuosius ūkininkus – prioritetinių ūkių valdytojus;
- 4) skatinti ūkių stambėjimą, kadangi tai garantuoja ūkių efektyvumą ir stabilumą;
- 5) neleisti ūkių skaidymo;
- 6) aktyvinti žemės rinką;
- 7) gerinti žemdirbių kvalifikaciją, kelti jų profesinį lygį;
- 8) palengvinti kreditų gavimą ūkių savininkams, jei tuo siekiama ūkio modernizavimo.

Prioritetiniam priskiriamas nustatyto dydžio (ploto) ūkis, gaunantis nustatyto dydžio pajamas, iš jų ne mažiau kaip 50 proc. iš žemės ūkio veiklos, o ūkio valdytojas yra profesinis žemdirbys, žemės ūkio veiklai sunaudojantis ne mažiau kaip pusę darbo laiko. Be to, jis privalo gyventi rajone, kuriame yra ūkis, arba su juo besiribojančiame rajone, o ūkininko amžius turi būti nuo 18 iki 65 metų. Jauniesiems žemdirbiams, pageidaujantiems paramos, taikomi reikalavimai:

- 1) turėti pakankamą profesinį sugebėjimą šiai veiklai darbo pradžioje arba įsipareigoti pasirengti per dvejus metus;
- 2) ūkio dydis šiuo metu arba ne vėliau kaip per 2 metus pagal darbo sąnaudų poreikį turi būti ekvivalentiškas vienam darbo vienetui;
- 3) gyventi rajone, kur yra ūkis, arba su juo besiribojančiame rajone.

Prioritetiniams ūkiams taikomas toks valstybės reguliavimas, susijęs su žemės santykiais:

- 1) pirmumo teisė gauti plotus žemės ūkio veiklai, kuriuos skiria valstybės administruojančios institucijos;
- 2) pirmumo teisė gauti paramą agrarinių gamybos struktūrų gerinimui, nepažeidžiant ES nustatytų normų.

Valstybės parama pasireiškia:

- sumažinant mokesčius (notarams, valstybei) už žemės sandorius nuo 90 proc. iki 100 proc. tuo atveju, kai ūkininkavimui reikalingą žemę įsigyja nuosavybėn ar išsinuomoja prioritetinio ūkio valdytojas;
- atleidžiant nuo mokesčio už žemės sklypų perleidimą prioritetinio ūkio formavimui, jeigu sudarytas vientisas sklypas (laukas) bus bent 5 metus nedalijamas. Be to, kitais atvejais už žemės sklypų perleidimą prioritetiniam ūkiui mokesčiai sumažinami 50-75 proc.;
- neapmokestinami žemės sklypų mainai (suderinus su Žemės ūkio gamybos ir maisto ministerija ar kita valdymo funkcijas turinčia institucija), kai bent vieno iš mainomų žemės sklypų savininkas yra prioritetinio ūkio valdytojas, o šie žemės sklypų mainai leis panaikinti įsiterpimus ar atlikti žemės valdų restruktūrizaciją (ūkių konsolidaciją).

Pagrindiniai žemės santykių suvaržymai Ispanijoje susiję su minimalaus nedalomo ploto (minimalaus lauko) dydžio formavimu ir pirmumo teise įsigyti parduodamą žemės sklypą.

Minimalus laukas (pasėlys) – tai žemės ūkio naudmenų plotas, kuriame naudojant įprastas gamybos priemones ir techniką būtų galima atlikti pagrindinius žemės ūkio darbus ir gauti patenkinamus rezultatus. Minimalaus lauko (pasėlio) dydį nustato savivaldybės administracija (autonominė bendrija). Tai nustačius, taikomi apribojimai sklypo padalijimui:

1. Sklypą galima padalinti tik tais atvejais, kai jo plotas po padalinimo nebus mažesnis už minimalų lauką. Išimtis galima šiais atvejais:

- 1) kai padalijamas žemės sklypas prijungiamas prie kaimyninio ir po to suformuotas sklypas nebus mažesnis už minimalų lauką;
- 2) kai atskiriamame žemės sklype numatoma statyti pramonės ar kitos ne žemės ūkio paskirties statinių, nustatyta tvarka gavus leidimą jų statybai;
- 3) kai atliekama prievartinė ekspropriacija (ši atidalinta žemės sklypo dalis paimama visuomenės poreikiams).

Prioritetą įsigyti nuosavybėn parduodamą žemės sklypą turi teisę:

- gretimo sklypo savininkas, jeigu jis yra prioritetinio ūkio valdytojas. Ši pirmenybės teisė netaikoma, jog parduodamas žemės sklypas yra du ir daugiau kartus didesnis už nustatytą minimalaus lauko dydį.

Jeigu yra keli gretimo sklypo savininkai, pirmumas teikiamas tam, kuris įsigydamas žemės sklypą padidintų savo žemės plotą iki minimalaus lauko. Kai tokios sąlygos įvykdyti negalima, pirmumą turi stambesnio sklypo savininkas.

Šios įstatymo nuostatos reiškia, kad žemės sklypą ketinantis parduoti savininkas turi informuoti apie tai asmenis, turinčius pirmenybės teisę jį pirkti. Atsisakyti pirkti sklypą galima per 60 dienų nuo pranešimo apie sklypo pardavimą;

- žemės nuomininkas.

Siekiant stabilizuoti žemės ūkio paskirties žemės naudojimą, įstatymas nustato, kad nuomoti žemę kaimo vietovėje galima ne mažiau kaip 5 metų laikotarpiui. Priėmus šį įstatymą, jau sudarytos nuomos sutartys pratęsimos dar trims metams, kad jos galiotų ne mažiau kaip 5 metus.

Žemės savininkas (nuomotojas), norėdamas išnuomoti žemės sklypą kitam asmeniui, tai gali padaryti po nuomos sutarties pabaigos ir ne mažiau kaip prieš 1 metus apie tai raštu pranešęs nuomininkui. Nuomininkas gali nutraukti nuomos sutartį prieš terminą, nuėmęs derlių ir prieš metus pranešęs nuomotojui.

Žemės naudotojai ir savininkai valstybės skatinami sudaryti nuomos sutartis 8 metų ir ilgesniam laikotarpiui, jeigu ūkis paliks arba išsaugos prioritetinio ūkio sąlygas.

VOKIETIJA (duomenys paimti iš Rytų Vokietijoje valstybinės žemės privatizavimą vykdančios Žemės naudojimo ir valdymo ribotos atsakomybės bendrovės (BVVG) vadovų ir specialistų 2001-2002 m. įvykusių seminarų Lietuvoje ir Vokietijoje metu).

Valstybinė žemė Vokietijoje buvo privatizuojama prieš tai ją įteisinus naudoti pagal nuomos sutartis.

1991-1992 metais daugiausia buvo sudaromos tik trumpalaikės nuomos sutartys.

1993-1995 metais buvo sudaromos ilgalaikės nuomos sutartys 12 metų laikotarpiui. Šis procesas tęsiasi ir šiuo metu.

Nuo 1996 metų pradėtas valstybinės žemės pardavimas lengvatinėmis sąlygomis, taip pat – rinkos kaina.

Pagrindinė įstatymų, reglamentuojančių žemės pardavimo ir nuomos sąlygas bei tvarką, idėja – norimos žemės ūkio struktūros sukūrimas. Susiformavus konkurencingiems ūkiams, nuo 2006 metų numatoma žemės pardavimą paspartinti, o maždaug nuo 2009 metų likę valstybinės žemės plotai bus parduoti konkurso tvarka rinkos kaina.

Įstatymais įteisinti žemės santykių reguliavimo tikslai:

- 1) žemės ūkio struktūros formavimosi skatinimas;
- 2) ūkių dydžio optimizavimas, išvengiant per didelės žemės koncentracijos vienam asmeniui ir stambinant žemės sklypus;
- 3) užkirsti kelią žemės įsigijimui asmenims, kurie neužsiima žemės ūkio veikla.

Vadovaujantis šiais kriterijais bei įstatymų apibrėžtais reikalavimais, BVVG įmonė ir kitos žemę įsigyjančių asmenų atranką derinančios institucijos (Žemės ūkio ministerija, Kaimo plėtros agentūra) turėjo įgaliojimus reguliuoti žemės rinką. Pagrindiniai reikalavimai valstybinės žemės nuomininkų atrankai:

- 1) verslo planas, kuriame išdėstoma ūkio plėtros koncepcija. Atrenkant verslo planus, prioritetai suteikiami: planuojamos gamybos apimtims, investicijoms, darbo vietų išsaugojimui ar sukūrimui. Kai verslo koncepcijos identiškos, nuomininkai atrenkami šia eile: I - ūkinę veiklą atnaujinantys asmenys, t.y. vietos gyventojai ir buvę savininkai; II - buvusių žemės ūkio gamybinių kooperatyvų (LPG) teisių perėmėjai; III - naujakuriai;
- 2) žemė neturi būti išnuomojama asmenims, kurie patys nesirengia ūkininkauti. Nuomininkas turi turėti pastovią gyvenamąją vietą netoli ūkio, kurį ruošiasi įkurti. Žemės ūkio veikla užsiimančiame ūkyje jo savininkas paprastai turi gyventi ne toliau 10-50 km tame pačiame arba gretimame administraciniams vienetui. Ši sąlyga (persikelti gyventi per 2 metus) įrašoma į sutartį, ir jos neįvykdžius sutartis turi būti nutraukiama;
- 3) žemės ūkio paskirties žemės nuomininkas privalo turėti atitinkamą kvalifikaciją šiai veiklai;
- 4) ūkio veikla privalo turėti teigiamą poveikį bendrai žemės ūkio struktūrai toje vietovėje;
- 5) žemės nuomos sutartyje įrašoma galimybė nutraukti nuomos sutartį anksčiau nustatyto termino, jeigu konkrečiame žemės sklype patvirtinami svarbūs investiciniai projektai, kompensuojant nuomininkui išlaidas dėl jo negauto pelno ar nerealizuotų investicijų. Kadangi valstybinę žemę valdo BVVG bendrovė, ji turi pritarti investiciniam projektui ir atitinkamai kompensuoti nuomininkui.

Valstybinę žemę subnuomoti, tai yra – perleisti žemės naudojimo teisę kitiems asmenims draudžiama. Žemės nuomos sutarčių kontrolė vykdoma kas 3 metai. Tikrinimo metu galima tikslinti žemės nuomos mokesčių, taip pat (jeigu žemė naudojama efektyviai) – nuomos terminą, jį pratęsiant dar 6 metams.

Asmenų, perkančių valstybinę žemę lengvatinėmis sąlygomis, atranka:

Lengvatinės sąlygos – tai valstybės rėmimo priemonės, kuriomis nustatoma mažesnė parduodamos žemės kaina. Kainos sumažinimas skaičiuojamas taip: vidutinė privačios žemės rinkos kaina sumažinama 10 proc. ir ši suma dar sumažinama 35 proc. dėl valstybės rėmimo (dotacijos). Tai sudaro 58,5 proc. apskaičiuotos žemės rinkos vertės, arba 2-3,5 tūkst. eurų už 1

ha žemės ūkio paskirties žemės, 0,9-1,5 tūkst. eurų už 1 ha miško. Tokia tvarka parduodama 70-80 proc. visų žemės sklypų. Be asmenų, kuriems taikomas valstybės rėmimas, lengvatinėmis sąlygomis (be viešų konkursų) gali būti parduodama:

- iki 100 ha miško, jeigu šie plotai išsidėstę šalia ūkio žemėnaudos ir juos ekonomiškai tikslinga naudoti šiam ūkiui;
- maži (iki 10 ha ploto) žemės sklypai arba sujungiami į vieną plotą žemės sklypai, taip pat kitais atvejais, kai toje vietoje (žemės sklype) atskira ūkį kurti nėra prasmės, o žemės sklypo prijungimas prie pirkėjo žemėvaldos yra akivaizdžiai naudingas;
- nedideli kitos paskirties žemės sklypai, kurių kaina mažesnė nei aukciono organizavimo išlaidos, įsigyjant žemę infrastruktūros objektų išdėstymui ir kt., taip pat kai žemės sklype yra kitiems savininkams priklausantys statiniai – tokie daiktinėmis teisėmis ap sunkinti sklypai parduodami iki 50 proc. žemesne kaina;
- mažesni kaip 30 ha miško sklypai;
- žemės sklypai infrastruktūros plėtrai arba bendram naudojimui (valdymo institucijoms).

Maksimalus galimos įsigyti iš valstybės žemės ūkio paskirties žemės plotas priklauso nuo žemės našumo ir ūkinio subjekto šiuo metu turimos nuosavybės teise žemės ploto. Pvz. 100 balų sistemoje, esant vidutiniškai 42-44 balų įvertinimui, galima pirkti apie 120 ha (t.y. vidutinio balo ir žemės ploto (arais) sandauga turi būti ne daugiau 600 000). Tačiau ūkio perkamos lengvatinėmis sąlygomis žemės plotas turi sudaryti ne daugiau 50 proc. ūkio turimos privačios žemės ploto. Maksimalus galimo pirkti iš valstybės miško plotas – 1000 ha.

Valstybinės žemės pardavimas organizuojamas skelbiant viešai apie parduodamus žemės sklypus (internete bei spaudoje) ir analizuojant pirkėjų paraiškas analogiška tvarka, kaip ir žemės nuomai. Prioritetas teikiamas ūkiui, kurio plėtros koncepcijoje numatoma didinti gamybos apimtis, sukurti papildomas darbo vietas, laikytis aukštesnių aplinkosauginių standartų ir t.t. Verslo plano kokybė analizuojama pagal investicijų dydį ir įtaką žemės ūkio struktūrai.

Papildomos sąlygos žemės sklypo pirkėjui:

1. Sąlygos, analogiškos žemės nuomai – privalomas apsigyvenimas žemės sklype arba arti jo (ne toliau kaip 10-50 km nuo žemės ūkio paskirties žemės bei iki 100 km nuo miško), kvalifikaciniai reikalavimai, savarankiškas ūkininkavimas, įsipareigojimas vykdyti tam tikro pobūdžio investicijas;
2. Draudimas keisti žemės sklypo paskirtį;
3. Sąlyga, kad įsigyta žemė 20 metų nebūtų perleidžiama kitiems asmenims. Jeigu per šį laikotarpį žemė parduodama (gavus BVVG leidimą), savininkas privalo gražinti

valstybei kainos skirtumą tarp valstybei sumokėtos sumos (įvedus tam tikras pataisas) ir sumos, gautos pardavus žemę. Ši sąlyga užkerta kelią spekuliacijai žeme.

Esant lygioms sąlygoms, prioritetas teikiamas žemės nuomininkui. Tuo siekiama, kad tos pačios žemės sklypo naudotojas būtų ir jo savininkas (šiuo metu privačios žemės savininkai, nuomodami žemę ūkiniams subjektams, gauna iki 300 eurų /ha metinio nuomos mokesčio ir tai turi įtakos ūkių ekonominei padėčiai).

Pagal šią tvarką Rytų Vokietijoje parduota:

- a) 164 tūkst. ha žemės ūkio paskirties žemės; liko parduoti apie 900 tūkst. ha, kuri šiuo metu išnuomota;
- b) 324 tūkst. ha miško; liko privatizuoti apie 350 tūkst. ha;
- c) apie 30 tūkst. ha kitos paskirties žemės.

LENKIJA (duomenys paimti iš Lenkijos žemės ūkio ir kaimo plėtros ministerijos Žemės tvarkymo ir kaimo infrastruktūros departamento direktoriaus Jano Belanskio pateiktos literatūros, Vilniuje ir Lenkijoje organizuotų seminarų medžiagos, bei šių įstatymų:

O zagospodarowaniu przestrzennym (1994)

O ochronie gruntov rolnych i leśnych (1995)

1. Sąlygos, susiję su privačios žemės perleidimu:
 - 1) privalomas reikalavimas pasiūlyti parduodamą žemę pirkti tomis pačiomis sąlygomis šios žemės nuomininkui. Rengiamame įstatymo projekte numatoma, kad bus privaloma pasiūlyti pirkti žemę kaimyninio žemės sklypo savininkui. Gavę informaciją, šie asmenys per 1 mėnesį turės pateikti savo sutikimą arba atsisakymą. Be to, pirktą iš valstybės žemę jos savininkas gali parduoti tik pasiūlęs pirkti valstybei; valstybės institucijos ją „atperka“ tokia pačia kaina, kokia pardavė, pridėjus pabrangimą dėl savininko atliktų pagerinimų. Ši nuostata negalioja, kai žemė parduodama po 5 metų nuo įsigijimo;
 - 2) privalomas reikalavimas laikytis seniūnijos (gminos) teritorijai parengto žemės tvarkymo plano. Šis teritorijų planavimo dokumentas tikslinamas kas 5 metai ir jame numatomas teritorijos panaudojimas žemės ūkiui, miškų ūkiui, gyvenamosios (užstatytos) teritorijos plėtrai ir t.t. Aukštos ūkinės vertės žemėse (I-III klasės) leidimą projektuoti užstatymui skirtus sklypus žemės ūkio naudmenų arba miškų plotuose duoda tik žemės ūkio ir kaimo plėtros ministras;
 - 3) vertingų žemės ūkio naudmenų apsauga. Jeigu žemės ūkio paskirties žemės sklypas parduodamas arba dovanojamas ir pirkėjas jį pageidauja panaudoti užstatymui, pirkėjas turi sumokėti valstybei (per 10 metų) kainos skirtumą tarp valstybės

nustatytos normatyvinės kitos paskirties žemės kainos ir buvusios žemės ūkio paskirties žemės rinkos kainos. Valstybės nustatyta kitos paskirties žemės 1 ha kaina yra ekvivalentiška iš 1 ha žemės naudmenų gaunamos produkcijos (skaičiuojant tonomis rugių) rinkos vertei. Priklausomai nuo žemės vertinimo klasės, šios produkcijos apimtys:

Klasė	I	II	III	IV	V	VI
Grūdų kiekis t	750	620-650	450-550	250-350	200	150

Primant 1 t rugių kainą 300 Lt, o parduodamos žemės ūkio veiklai žemės kainą 2000-5000 Lt ha, už pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties pakeitimą, kai žemės ūkio paskirties žemę norima panaudoti užstatymui, pirkėjas privalo sumokėti valstybei: mažo našumo žemėse - 43-58 tūkst. Lt/ha; našiose ir labai našiose žemėse - 130-220 tūkst. Lt/ha. Be to, I – III klasės žemės plotus galima projektuoti užstatymui tik suderinus su Žemės ūkio ministerija, kuri duoda leidimą įvertinusi kompleksą faktorių ir nustačiusi užstatymo tikslingumą. Kai šiems tikslams panaudojamas miškas, mokestis valstybei apskaičiuojamas priklausomai nuo miško rūšies ir lygus nuo 250m³ iki 2000 m³ vertės medynų kainai. Panaudojant statybų reikmėms žuvininkystės tvenkinius, jų žemė įvertinama pagal 400 t/ha rugių kainą.

Šie reikalavimai kompensuoti žemės ūkio ir miškų ūkio nuostolius valstybei netaikomi panaudojant žemės sklypus gyvenamųjų namų statybai, tačiau tik už nustatyto dydžio plotą: vienbučiams gyvenamiesiems namams – iki 0,05 ha, daugiabučiams gyvenamiesiems namams – iki 0,02 ha kiekvienam butui.

Jeigu ūkininkas pats pageidauja užstatyti savo teritorijoje esančias žemės ūkio naudmenas, tai galima numatyti rengiant gminos žemės tvarkymo projektą. Tačiau savivaldybė projekto rengimo metu suderina su žemės savininku ir sąlygas, užkertančias kelią spekuliacijai žeme. Pagrindinė sąlyga – kad ūkininkas, pardavęs užstatytą žemės sklypą, iki 30 proc. gautų pajamų sumokėtų savivaldybei, tuo kompensuodamas nuostolius dėl dirbamos žemės praradimo bei išlaidas dėl teritorijos tvarkymo darbų. Šios sąlygos įrašomos tvirtinant projektą, o apie gautas lėšas savivaldybei praneša pirkimo – pardavimo sutartį patvirtinęs notaras.

Lėšos, gautos už žemės ir miškų ūkio paskirties žemės panaudojimą kitai paskirčiai, pervedamos į specialų žemės ūkio naudmenų apsaugos fondą, kurį Žemės ūkio ir kaimo plėtros ministerija paskirsto savivaldybėms. Šios lėšos panaudojamos melioracijos darbams, kelių tiesimui, priešerozinėms priemonėms ir kt. Iš viso per metus gaunamų įplaukų už paskirties pakeitimą dydį Lenkijoje sudaro iki 200 mln. zlotų.

2. Sąlygos, palankios ūkių stambinimui. Pagal rengiamą įstatymą, skirtą žemės ūkio plėtrai, numatyta:

- 1) kvalifikaciniai reikalavimai asmenims, įsigyjantiems žemės ūkio paskirties žemę;
- 2) maksimalus 300 ha plotas, kurį gali turėti nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemę įsigyjantis asmuo;
- 3) minimalus plotas, iki kurio galima padalinti ūkio žemėvaldą. Ji nustato žemesnio lygmens savivaldybė (gmina), tačiau ją turi sudaryti ne mažiau 4-10 ha;
- 4) reikalavimas žemę įsigyjančiam asmeniui gyventi toje gminoje, kurioje yra naudojama ūkininkavimui žemė;
- 5) reikalavimas parduodant žemę pasiūlyti ją pirkti ne tik šio žemės sklypo nuomininkui, bet ir kaimyninio žemės sklypo savininkui (ūkininkui);
- 6) teikti lengvatinius kreditus asmenims, įsigyjantiems žemę ūkininko ūkio plėtimui, iš jų palankiomis sąlygomis – ūkininkams, įsigyjantiems iki 100 ha;
- 7) tikslinant žemės sklypų konsolidavimo (žemės komasacijos) projektus, kurių pagrindu pertvarkomi žemės sklypai – sustambinami 2-3 kartus ir priartinami prie naudotojų sodybų. Žemės sklypų konsolidavimo projektų rengimo išlaidos sudaro vidutiniškai – 1400 zlotų 1 ha.

3. Sąlygos žemės pardavimui užsieniečiams

Lenkijos derybinių pozicijų nuostatos, kurios bus įtvirtintos įstatymuose:

- 1) įstojus į Europos Sąjungą, užsieniečiai galės iš karto pirkti savo naudojamą žemės ūkio paskirties žemę, jeigu jie 3 metus nuomoja žemę ir gyvena Lenkijoje, o nuomos sutartis sudaryta ne mažiau kaip 15 metų laikotarpiui. Jeigu žemės sklypas yra Vakarų Lenkijoje (buvusioje Vokietijos žemėse), užsienietis jį galės pirkti, jeigu jis ši sklypą nuomoja ūkininkavimui ir gyvena Lenkijoje ne mažiau kaip 7 metus;
- 2) naujus žemės ūkio paskirties žemės sklypus užsieniečiai galės pirkti tik po 12 metų Lenkijai įstojus į ES. Tačiau miestuose naujus žemės sklypus, suplanuotus statyboms (ne daugiau 0,40 ha) užsieniečiai gali pirkti ir šiuo metu.

4. Sąlygos perleidžiamų žemės sklypų įforminimui

Visi parduodami ar dovanojami žemės sklypai turi būti įregistruoti žemės kadastrą tvarkančioje įstaigoje (savivaldybės žemėtvarkos tarnyboje). Prireikus atliekamas žemės sklypo padalinimas. Kai atstatomi išnykę ribožekliai arba atskiriamas žemės sklypas iš jau esamo, atliekami žemės sklypo kadastriniai matavimai, parengiamas žemės sklypo planas ir kita medžiaga, reikalinga kadastro įrašų patikslinimui. Visus šiuos darbus atlieka pasirenkami

matininkai; darbų kaina dėl didelės konkurencijos nedidelė (apie 1000 zlotų už 1 sklypą). Žemės sklypų pirkimo – pardavimo arba dovanojimo sutartys tvirtinamos notariškai, o nuosavybės teises registruoja hipotekos įstaigos (teismai).

ES TEISĖS NUOSTATOS (duomenys iš žurnalo „Official Journal of the European Communities, No C 220/15):

„ES sutarties sąlygos, susiję su laisvu kapitalo judėjimu (73⁶ ir 52 straipsnio bei Direktyva 88/361/EES) nustato tam tikrus reikalavimus, kurių privalo laikytis teisės aktus arba jų pataisas rengiančių šalių, stojančių į ES, institucijos. Žemiau pateikiami žurnale išspausdinti Komisijos pranešimo fragmentai:

Direktyvoje „Tiesioginės investicijos“ apibrėžiamos kaip „Visų rūšių investicijos ... kapitalą suteikiančio asmens ir ... įmonės, kuriai suteiktas kapitalas, ilgalaikiams tiesioginiams ryšiams užmegzti ir palaikyti siekiant verstis ekonomine veikla. Sutarties 52 straipsnis, reglamentuojantis įsisteigimo teisę, numato, kad „vienos valstybės narės nacionalinių subjektų įsisteigimo laisvės kitos valstybės narės teritorijoje apribojimai uždraudžiami... Įsisteigimo laisvė apima ir teisę steigti ir valdyti įmones tomis pačiomis sąlygomis, kurios numatytos jos pačios nacionaliniams subjektams“. Taigi kitų ES valstybių narių subjektams turi būti leidžiama įsigyti kontrolinius akcijų paketus, naudotis balsavimo teise ir valdyti šalies vidaus įmones tomis pačiomis sąlygomis, kokias atitinkama valstybė narė yra nustatiusi savo nacionaliniams subjektams (t.y. kitiems ES investuotojams taikomas „nacionalinio režimo“ principas).

Laikantis „nacionalinio režimo“ principo draudžiama diskriminuoti tiek tiesiogiai, tiek ir netiesiogiai: tai reiškia, kad 52 straipsnis draudžia ne tik tiesiogiai ir akivaizdžiai diskriminuoti kitus ES investuotojus dėl pilietybės, bet ir taikyti bet kurią kitą nacionalinę priemonę, kuri pagal bet kurią kitą kriterijų galų gale gali turėti tokį patį poveikį. Nors tiek įsisteigimo, tiek kapitalo laisvo judėjimo teisė priskiriamos pagrindinėms Sutartyje numatytoms laisvėms, taikomos 3 ir 4 punkte minėtų bendrųjų taisyklių išimtys, leidžiančios valstybėms narėms taikyti apribojimus:

i) pirmiausia, diskriminuojamieji apribojimai kitiems ES investuotojams gali būti pateisinami, jei yra taikomi tai veiklai, kuri toje valstybėje narėje yra susijusi, nors ir laikinai, su viešosios valdžios funkcijų vykdymu (55 straipsnis). Vadovaujantis tuo pačiu principu, šis specialusis režimas kitiems ES investuotojams taip pat galėtų būti pateisinamas, jei būtų grindžiamas viešosios tvarkos, visuomenės saugumo ir jos sveikatos sumetimais (56 straipsnis). Tačiau pagal Europos teisingumo teismo jurisprudenciją šios išimtys turi būti suprantamos siaurąja (o ne plačiąja) prasme ir neturi būti aiškinamos jokiais ekonominiais sumetimais.

73d straipsnio 1 dalis savo ruožtu leidžia valstybėms narėms „imtis visų reikalingų priemonių, kad būtų užkirstas kelias nacionalinių įstatymų ir kitų teisės aktų pažeidimams, ypač apmokestinimo ir finansų įstaigų riziką ribojančios priežiūros srityje, arba nustatyti duomenų apie kapitalo judėjimą deklaravimo tvarką administravimo ar statistikos tikslais, arba imtis priemonių, pateisinamų viešosios tvarkos ar visuomenės saugumo požiūriu“. 2 dalyje taip pat leidžiama taikyti su Sutartimi suderinamus įsisteigimo apribojimus. Tačiau 3 dalis patvirtina, kad visos šios išimtys negali būti naudojamos savavališkam diskriminavimui ar paslėptam laisvo kapitalo judėjimo ir mokėjimų apribojimui.

Be to, apribojimai, taikomi naudojantis šių išimčių teisine priedanga, turi atitikti Europos teisingumo teismo jurisprudencijoje numatytą proporcingumo kriterijų. Proporciningumo kriterijus reiškia, kad nagrinėjamas apribojimas yra būtina apsaugos priemonė anksčiau minėtais sumetimais (t.y. viešosios tvarkos, visuomenės saugumo ir t.t.) ir kad tuo pačiu metu nėra kitos (-ų) priemonės (-ių), kurios, nors ir padėtų pasiekti tų pačių rezultatų, mažiau ribotų laisvę veikti.

Vadovaujantis tuo pačiu principu, šiame kontekste svarbu prisiminti, kad 223 straipsnis leidžia valstybėms narėms imtis priemonių, kurias mano esant būtinas apsaugoti gyvybinius savo saugumo interesus, susijusius su gynybos sektoriumi. Tačiau Europos Bendrijų teisingumo teismas atkreipė dėmesį į tai, kad 223 straipsnis taikomas tik išskirtiniais ir aiškiai apibūdintais atvejais. Kadangi šio straipsnio taikymas ribotas, jo negalima plačiai interpretuoti, o juo remiantis negalima daryti išvados, kad Sutartyje yra įtvirtinta bendra išlyga, aprėpianti visas visuomenės saugumo sumetimais taikomas priemones.

ii) Antra, kalbant apie nediskriminuojamas priemones, svarbu pabrėžti, kad Teisingumo teismo precedento teisėje neseniai buvo patvirtinta, jog „nacionalinės priemonės, dėl kurių gali būti sunkiau ar ne taip paranku naudotis Sutarties garantuojamomis pagrindinėmis laisvėmis, turi atitikti keturias sąlygas: jas pritaikius neturi rasti jokios diskriminacijos; jos turi būti pateisinamos būtiniais bendruosius interesus atitinkančiais reikalavimais; jos turi būti tinkamos joms keliamam tikslui pasiekti ir neturi būti griežtesnės nei reikia tikslui pasiekti“.

Europos Bendrijų teisingumo teismas kaip visuotinį principą nurodė tai, kad Sutartyje pripažintos pagrindinės laisvės negali būti paverstos iliuzinėmis ir kad galimybė naudotis tomis teisėmis negali būti perduota administracinės valdžios institucijoms, nors tai gali būti bandoma padaryti nustatant kurią nors leidimų išdavimo tvarką kai kuriais atvejais kaip pagrindinis kai kurių tokių priemonių pritaikymo kriterijus pasirenkami vadinamieji „nacionaliniai interesai“. Nors „nacionaliniai interesai“ neretai siejami su teoriškai laikytinomis nediskriminuojamojo pobūdžio priemonėmis, pvz., leidimų išdavimu, tačiau šis kriterijus neatrodo pakankamai

skaidrus, nes gali tapti užsienio investuotojų diskriminavimo pagrindu, taip pat turi tam tikro teisinio netikrumo. Be to, šia sąvoka galėtų būti apibendrinti tiek ekonominiai, tiek ir neekonominiai kriterijai, didžia dalimi neatitinkantys pirmiau 5 punkte išvardytų išimčių bei Europos teisingumo teismo pateiktos siaurosios jų interpretacijos. Tokiomis aplinkybėmis Komisijai nebuvo priimtina tai, kad „nacionalinių interesų“ sąvoka atskirai galėtų būti naudojama kaip pirmiau minėtų priemonių teisinis pagrindas.

Atlikus pirmiau minėtą investicijas Bendrijos viduje varžančių priemonių analizę, prieita prie išvados, kad diskriminacinės priemonės (t.y. priemonės, taikomos tik kitų ES valstybių narių investuotojams) turėtų būti laikomos nesuderinamomis su Sutarties 73b ir 52 straipsniais, reguliuojančiais laisvą kapitalo judėjimą ir įsisteigimo teisę, išskyrus tuos atvejus, kai jos atitinka kurią nors Sutarties išimtį. Nediskriminuojamojo pobūdžio priemonės (t.y. vienodai taikomas tiek tos valstybės, tiek ir kitų ES valstybių investuotojams) leidžiama taikyti tada, kai jos numatomos laikantis objektyvių ir pastovių kriterijų, kurie buvo paskelbti viešai ir pagrįsti bendram labai keliamais būtiniais reikalavimais. Visais atvejais turi būti laikomasi proporcingumo principo”.

Išvados

1. Europos šalyse žemės reguliavimo sistema yra siejama su teritorijų planavimu, žemės (nekilnojamojo turto) kadastru ir valstybės interesais kryptingai formuoti žemės ūkio struktūras.

2. Žemės savininkui parduodant žemę, nustatomos sąlygos tam, kad valstybė galėtų įgyvendinti savo ūkinę politiką bei apsaugoti žemes su derlinguoju dirvožemiu, taip pat – miškus ir valstybės saugomus objektus.

3. Žemės ūkio paskirties žemės pardavimo reguliavimu siekiama:

- pagerinti ūkininkų kvalifikaciją: žemę gali įsigyti tik tam tikrus profesinius reikalavimus atitinkantys asmenys;
- išvengti „distancinio“ ūkininkavimo, gyvenant toli nuo savo žemės: žemę gali įsigyti tik arti jos gyvenantys asmenys;
- sustambinti ūkininkų žemėvaldas, tuo užtikrinant didesnę ekonominę efektą: prioritetingą teisę pirkti parduodamus žemės sklypus turi gretimai gyvenantys ūkininkai; valstybė sudaro palankias ekonomines sąlygas žemės pirkimui; ribojamas ūkio (sklypo) dalinimas;
- užtikrinti kuo pastovesnį žemės naudojimą, kadangi tai stabilizuoja ūkio gamybą, leidžia investuoti lėšas ilgalaikių ūkinių pastatų statybai: skatinimas sudaryti ilgalaikes žemės nuomos sutartis, lengvatinės sąlygos pirkti žemę jos nuomininkams arba ilgalaikę ūkio plėtros koncepciją pateikusiems ūkininkams.

4. Europos Sąjungos sutarties sąlygos reikalauja panaikinti investuotojus iš ES šalių diskriminuojančias nuostatas, trukdančias įsikūrimui ir laisvam kapitalo judėjimui. Šiuo aspektu privalo būti tikslinami žemės santykius reglamentuojantys teisės aktai.

II. NORMINIŲ TEISĖS AKTŲ, REGLAMENTUOJANČIŲ VALSTYBINĖS IR PRIVAČIOS ŽEMĖS PARDAVIMĄ, TYRIMAI

II.1. Įstatymų nuostatos, reikalaujančios perleisti žemės sklypą tik po to, kai jis suformuotas kaip nekilnojamojo turto objektas

Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.2 straipsnį (2 dalis) žemės sklypas priskiriamas nekilnojamam daiktui pagal prigimtį. Šio kodekso 4. 253 straipsnyje nurodyta, kad nekilnojamieji daiktai, kai jie yra suformuoti įstatymų nustatyta tvarka, turi būti registruojami viešame registre. Kodekso 1. 109 straipsnyje nurodyta, kad civilinių teisių objektu gali būti identifikuotas ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas žemės sklypas.

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 9 straipsnyje (1 dalis) nurodyta, jog žemės sklypai registruojami Nekilnojamojo turto registre, jeigu jie Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris. Šio straipsnio 2 dalyje nurodyta, jog nekilnojamojo daikto registravimas Nekilnojamojo turto registre yra laikomas Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka to daikto duomenų įrašymas į Nekilnojamojo turto kadastrą.

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 10 straipsnyje nustatyta, kad žemės sklypai, kaip atskiri nekilnojamojo turto daiktinių teisių objektai, formuojami remiantis Žemės įstatymo, Žemės reformos įstatymo, Teritorijų planavimo įstatymo ir Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymo nuostatomis (1dalis). Žemės sklypai baigiami formuoti jų duomenų įrašymu į Nekilnojamojo turto kadastrą.

Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 10 straipsnyje nustatyta, kad kaimo vietovėje esantys žemė, miškas ir vandens telkiniai piliečiams sugražinami natūra ar perduodami arba suteikiami nuosavybėn neatlygintinai, taip pat jiems perduodama valstybinė žemė žemės reformos žemėtvarkos projektuose nustatytų ribų (1 dalis). Šio įstatymo 19 straipsnyje nurodyta, jog žemės reformos žemėtvarkos projektuose suprojektuojami žemės sklypai, nustatomos jų ribos, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, žemės servitutai ir žemės naudojimo sąlygos (5 dalis). Projektai rengiami ir tvirtinami Vyriausybės nustatyta tvarka pagal Žemės ūkio ministerijos patvirtintą metodiką (1 dalis). Šio įstatymo 21 straipsnyje nurodoma, kad

suprojektuoti žemės sklypai vietovėje ženklinami, matuojami ir jų plotai apskaičiuojami pagal Žemės ūkio ministerijos patvirtintą metodiką (1 dalis). Žemės savininkams išduodami žemės nuosavybę patvirtinantys dokumentai (3 dalis).

Miestuose gražinamų, suteikiamų ar perduodamų nuosavybėn neatlygintinai žemės sklypų formavimo tvarką reglamentuoja Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 5 straipsnis ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1057 "Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įgyvendinimo tvarkos ir sąlygų" (Žin., 1997, Nr. 90 - 2256; 1999, Nr. 97 - 2807). Šiuo nutarimu patvirtintos tvarkos 106 punkte nurodoma, kad sprendimą dėl žemės sklypų perdavimo neatlygintinai nuosavybėn asmenims, kuriems atkuriamą nuosavybės teisė į žemę, apskrities viršininkas priima:

- a) perduodant piliečių naudojamus žemės sklypus - gavęs mero (valdybos) pasiūlymą dėl žemės sklypo ploto ir ribų;
- b) perduodant naujus žemės sklypus - pagal detalųjį teritorijos (kvartalo) planą, piliečiui pasirinkus žemės sklypą pagal nustatytą eiliškumą.

Kaip nurodo Lietuvos Respublikos Žemės reformos įstatymo 8 straipsnis, valstybinė žemė ne žemės ūkio veiklai miestuose ir kaimo vietovėse parduodama Vyriausybės nustatyta tvarka (2 dalis). Šią tvarką reglamentuoja:

1. parduodant užstatytus pirkėjui priklausančiais pastatais ar kitaip naudojamus žemės sklypus - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 "Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)" (Žin., 1999, Nr. 25 - 706; 2001, Nr. 17 - 827, 2002, Nr. 100 - 4443);
2. parduodant naujus žemės sklypus - Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 "Dėl naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)" (Žin., 1999, Nr. 50 - 1608; Nr. 90 - 2651; 2001, Nr. 17 - 526, 2002, Nr. 100 - 4445).

Šių nutarimų esmė - kad ne žemės ūkio veiklai (t.y. kitai paskirčiai) žemės sklypai formuojami pagal detaliuose planuose nustatytas ribas, arba (kai detalūs planai neparengti) rengiant šiam tikslui detaliuosius arba specialiuosius ribų planus savivaldybės lėšomis. Nutarimuose taip pat reglamentuojamas ir sodininkų bendrijų narių sodų sklypų pardavimas. Nustatytas maksimalus plotas, kurį leidžiama parduoti: namų valdų žemės sklypams - iki 0,2 - 0,3 ha (apskrities viršininko sprendimu šį plotą leidžiama padidinti), individualių automobilių garažų sklypams - 0,01 ha; sodininkų bendrijų narių sodų sklypams - 0,12 ha.

Išvados

1. Privačion nuosavybėn įsigyta žemė turi būti suformuota žemėtvarkos projekte ar kitame teritorijų planavimo dokumente ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

2. Dėl vykdomos žemės reformos suformuojama ir Nekilnojamojo turto registre įregistruojama daugiausiai tik privati žemė. Visa valstybinė žemė nėra suformuota atskirais sklypais ir įregistruota (išskyrus atvejus, kai su šios žemės naudotojais sudarytos valstybinės žemės nuomos sutartys ilgesniam kaip 3 metų laikotarpiui). Šių žemės sklypų formavimas vyksta tik kartu su teritorijų planavimo procedūromis, tai yra, kai rengiant žemės reformos žemėtvarkos projektus (kaimo vietovėje) ar detaliuosius planus sprendžiami klausimai dėl piliečių (o įsigyjant žemę ne žemės ūkio veiklai - ir juridinių asmenų) prašymų įsigyti nuosavybėn jų naudojamą žemę tenkinimo. 2002 m. lapkričio 1 d. Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruota 1095780 sklypai bendro 2908,7 tūkst. ha ploto, iš jų 1048378 privačios žemės sklypai bendro 2746,4 tūkst. ha ploto.

3. Žemės reformos metu žemės savininkų skaičius didėja dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo, o ne dėl žemės pirkimo iš valstybės ar privačios žemės savininkų. Pagal Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojo (Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybinės įmonės) bei Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos skelbiamus statistinius duomenis, privačios žemės savininkų ir šios žemės sklypų skaičius bei žemės plotas per laikotarpį nuo 2000 m. sausio 1 d. iki 2002 liepos 1d. pakito taip (1 lentelė):

1 lentelė. Privačios žemės pokyčiai Lietuvoje 2000 01 01 - 2002 07 01.

Rodikliai	Metai		
	2000	2001	2002 m. I pusmetis
1. Atkurta nuosavybės teisių į žemę ją gražinant arba suteikiant ar perduodant nuosavybėn neatlygintinai:			
1.1 kaimo vietovėje:			
asmenų skaičius	60147	49323	34431
plotas, tūkst. ha	269,5	232,4	117,0
1.2 miestuose:			
asmenų skaičius	8743	3824	698
plotas, tūkst. ha	3,4	1,8	0,7
2. Parduota valstybinės žemės:			

sklypų skaičius	20400	13296	apie 8000
iš jų namų valdų žemės sklypai	6245	3259	2607
plotas tūkst. ha	10,5	7,2	apie 4,0
3. Įregistruota Nekilnojamojo turto registre privačios žemės			
3.1 kaimo vietovėje žemės ūkio paskirties žemės (išskyrus sodininkų bendrijų sodų sklypus) ir miškų ūkio paskirties žemės:			
savininkų skaičius	77314	48136	apie 31000
sklypų skaičius	80025	77092	49690
plotas tūkst. ha	295,3	234,1	128,3
3.2 sodininkų bendrijų sodų sklypų (miestuose ir kaimo vietovėje):			
savininkų skaičius	4255	1752	apie 700
sklypų skaičius	3497	2073	853
plotas tūkst. ha	0,4	0,2	0,1
3.3 kitos paskirties žemės (miestuose ir kaimo vietovėje):			
savininkų skaičius	21865	18966	apie 10700
sklypų skaičius	18502	16492	9297
plotas tūkst. ha	4,7	4,7	2,3
3.4 Iš viso privačios žemės:			
savininkų skaičius	103434	68854	apie 42400
plotas tūkst. ha	300,4	239,0	130,7
4. Perleista privačios žemės kitų asmenų nuosavybėn:			
4.1 parduota:			
sklypų skaičius	27828	27784	13863
plotas tūkst. ha	60,3	63,2	31,0
4.2 dovanota:			
sklypų skaičius	6427	6020	2632
plotas tūkst. ha	17,7	16,6	7,6
5. Parduotos ir dovanotos žemės pasiskirstymas pagal paskirtį:			

5.1 žemės ūkio paskirties žemė ir sodininkų bendrijų sodų sklypai:			
plotas tūkst. ha	58,0	57,9	28,0
proc. nuo metų pradžioje buvusios privačios žemės ūkio paskirties žemės	3,4	3,0	1,3
5.2 miškų ūkio paskirties žemė:			
plotas tūkst. ha	18,1	20,1	9,7
proc. nuo metų pradžioje buvusios privačios miškų ūkio paskirties žemės	6,8	5,8	2,4
5.3 kitos paskirties žemės plotas tūkst. ha	1,9	1,8	0,9
proc. nuo metų pradžioje buvusios privačios kitos paskirties žemės	5,5	4,8	2,3

Bendras privačios žemės plotas 2002 m. sausio 1 d. sudarė 2537,2 tūkst. ha (892,6 tūkst. savininkų); iš to ploto:

- žemės ūkio paskirties žemė - 2077,0 tūkst. ha (361,7 tūkst. savininkų);
- miškų ūkio paskirties žemė - 403,3 tūkst. ha (104,1 tūkst. savininkų);
- sodininkų bendrijų sodų sklypai - 13,5 tūkst. ha (194,0 tūkst. savininkų);
- kitos paskirties žemė - 43,4 tūkst. ha (232,8 tūkst. savininkų).

II.2. Valstybinės žemės sklypų kaimo vietovėje pardavimo sąlygos ir tvarka

Kaimo vietovėje žemės ūkio ir miškų ūkio veiklai valstybinė žemė (įskaitant joje esančius vandens telkinius ir mišką) parduodama vadovaujantis šiais teisės aktais:

1. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymu, kurio 8 straipsnis numato, jog piliečiams žemės ūkio paskirties žemė, miškas ir vandens telkiniai kaimo vietovėje parduodami laikantis šio įstatymo 10 straipsnyje nurodytos eilės. Kaip nurodyta įstatymo 10 straipsnyje (1 dalis), valstybinę žemę perkantys piliečiai yra 6 eilėje (tai - valstybės išperkamai žemei priskirti žemės sklypai, suteikti ir naudojami valstiečio ūkiui steigti), 7 eilėje (tai - asmeninio ūkio žemės naudotojai, perkantys savo naudojamus žemės sklypus, suteiktus asmeniniam ūkiui), 11 eilėje (parduodami žemės ūkio veiklai piliečiams, kurie įsigijo nuosavybėn gamybinius pastatus iš buvusių žemės ūkio įmonių) ir 12 eilėje (parduodama žemės kitiems piliečiams). Laisvo fondo žemei priskirti žemės ir miško plotai (lygiaverčiai turėtajai kitoje

- vietoje žemei) perduodami nuosavybėn neatlygintinai 3, 4, 5, 8 ir 9 eilėse esantiems asmenims, kuriems neatkurtos nuosavybės teisės į žemę
2. Lietuvos Respublikos valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę laikinuoju įstatymu (2002 m. liepos 5d. Nr. IX – 1047). Šio įstatymo 2 straipsnyje nurodyti asmenys, kuriems gali būti teikiama parama (ūkininkai, kvalifikacinį pasirengimą ūkininkauti turintys asmenys ir juridiniai asmenys – žemės ūkio produkcijos gamintojai). Įstatymo 3 straipsnyje nurodoma lengvatų teikimo sąlygos (valstybinė žemės ūkio paskirties žemė perduodama išsimokėtinais ne daugiau kaip per 15 metų, pradedant mokėti antraisiais metais ir sumokant iš karto 10 procentų žemės kainos). Taip pat nurodyta šiems pirkėjams valstybinės žemės sklypų projektavimo žemės reformos žemėtvarkos projektuose tvarka: projektuojama valstybinė žemė, kurios nepageidavo asmenys, pagal kitus įstatymus turintys teisę gauti žemę nuosavybėn neatlygintinai. Pirmumo teisę projektuojant ir įsigyjant nuosavybėn žemės sklypus turi asmenys, naudojantys šią žemę ne mažiau kaip 2 metus iš eilės arba, jeigu tokių asmenų nėra ar jie nepageidauja įsigyti naudojamos žemės, sklypo, kuris ribojasi su perduodamu žemės sklypu, naudotojas.
 3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. balandžio 1 d. nutarimu Nr. 385 "Dėl žemės reformos vykdymo kaimo vietovėje" patvirtinta Žemės reformos vykdymo kaimo vietovėje tvarka (Žin. 1998, Nr.33 - 882), kurios 1 punktą nurodo prašymo suteikti nuosavybėn neatlygintinai ar perduoti žemę padavimo tvarką, 3 punktą - šių prašymų registravimo tvarką, 5 punktą - reikalavimus nustatyti laisvo žemės fondą ir jame projektuoti žemės sklypus, laikantis Lietuvos Respublikos Žemės reformos įstatymo 10 straipsnyje nustatytos eilės. Šiame punkte nurodoma, jog pagal gaunamus piliečių prašymus įsigyti žemę sudaromi piliečių sąrašai, kurie apskrities viršininko tvirtinami ne rečiau kaip kas 3 mėnesiai. Parengus ir patvirtinus žemės reformos žemėtvarkos projektą, apskrities viršininkas priima sprendimus atkurti nuosavybės teises į žemę piliečiams, kuriems šiame projekte suprojektuoti perduoti nuosavybėn lygiaverčiai žemės sklypai. Tačiau perduotini valstybinės žemės sklypai iš laisvos žemės fondo žemės projektuojami po to, kai toje kadastro vietovėje pagal apskrities viršininko patvirtintus sąrašus patenkinami piliečių prašymai atkurti nuosavybės teises pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą. Šios tvarkos 9 punkte nurodyta, jog apskrities viršininkas, patvirtinęs žemės reformos žemėtvarkos projektą, priima sprendimus dėl žemės perdavimo, suteikimo nuosavybėn neatlygintinai, pardavimo ar nuomos. Apskrities viršininkas arba jo įgaliotas asmuo ne vėliau kaip per 3 mėnesius nuo sprendimo priėmimo dienos sudaro su piliečiais žemės pirkimo - pardavimo sutartis.

4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. balandžio 1 d. nutarimu Nr. 385 "Dėl žemės reformos vykdymo kaimo vietovėje" patvirtinta Žemės reformos žemėtvarkos projektu rengimo ir įgyvendinimo tvarka, kurios:
 - 1) 12 punkte nurodyta, jog žemės sklypai projektuojami atsižvelgiant į pageidaujamą vietą bei plotą; jų ribos aptariamos su kiekvienu piliečiu, pageidaujančiu privatizuoti žemę;
 - 2) 23 punkte nurodyta žemės reformos žemėtvarkos projektuose suformuotų sklypų paženklinimo vietovėje tvarka ir nustatyta, kad "paženklinus žemės sklypus, parengiami Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme nustatyti duomenys, kurių reikia žemės sklypui įregistruoti Nekilnojamojo turto registre";
 - 3) 24 ir 25 punktuose nurodyta, kad valstybinės žemės pirkimo - pardavimo sutartis rengia apskričių viršininkų administracijų žemės tvarkymo departamentai arba žemėtvarkos skyriai. Prie šių sutarčių turi būti pridėti žemės sklypų planai.
5. Žemės ūkio ministro 2002 m. rugsėjo 26 d. įsakymu Nr. 376 patvirtinta Žemės reformos žemėtvarkos projektu kaimo vietovėje rengimo ir įgyvendinimo metodika, kurios 4 punktas nurodo, jog patvirtinus žemės reformos žemėtvarkos projektą likusiai laisvo fondo žemei bei žemei, kurioje nėra suformuoti žemės sklypai, rengiamas projekto papildymas (t.y. pakartotinis projektas), kurio rengimo tvarka yra tokia pat, kaip ir kitiems žemės reformos žemėtvarkos projektams (ankstesnė šios metodikos redakcija patvirtinta 1998 m. balandžio 23 d. įsakymu Nr. 207).

Išvados

1. Valstybinė žemės kaimo vietovėje (išskyrus žemės ūkio veiklai naudojamą žemę, suteiktą valstiečio ūkiui steigti arba asmeniniam ūkiui) neprojektuojama pardavimui ir nepardavinėjama, kadangi bet kurioje kadastro vietovėje yra pagal apskričių viršininkų patvirtintus sąrašus asmenų, pageidaujančių atkurti nuosavybės teises į žemę ir pateikusių prašymus gauti laisvo fondo žemę nuosavybėn neatlygintinai. Esant pakartotiniam projekto rengimui, nors ir nedidelis skaičius piliečių, pateikusių prašymus gauti žemę nuosavybėn neatlygintinai ("atsikelti" kitur turėtą žemę), visuomet atsiras. Ši diskriminacinė nuostata žemę pageidaujančių pirkti asmenų atžvilgiu galioja net ir toje laisvo fondo žemėje, kurioje pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą (4 straipsnio 13 dalis) turi teisę gauti nuosavybėn neatlygintinai tik šios žemės naudotojai - ūkininkai ar šią žemę naudojančių žemės ūkio bendrovių nariai, jeigu šie ūkininkai ar bendrovės naudojo žemę ne mažiau kaip dvejus metus iš eilės iki šio įstatymo įsigaliojimo (t.y. iki 1997 m.

liepos mėnesio). Šią laisvo fondo žemę nepageidavus gauti nuosavybėn neatlygintinai minėtiems asmenims, joje galimybės pirkti žemę anksčiau, nei atkurtos nuosavybės teisės į toje kadastro vietovėje turėtą žemę, nei įstatymuose, nei Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimuose nenumatytos.

2. Piliečiams, pageidaujantiems gauti nuosavybėn neatlygintinai žemės sklypus, netaikomi jokie reikalavimai ir sąlygos, kuriuos valstybė, kaip žemės savininkas, gali taikyti žemę perkantiems asmenims (pvz. reikalavimas turėti kvalifikaciją arba būti įsigijamos žemės naudotoju).

3. Pagal žemės valstybinės apskaitos duomenis žemės ūkio paskirties žemė (išskyrus valstybinių ūkių naudojamą žemę ir sodininkų bendrijų žemę) sudaro apie 3900 tūkst. ha. Miškų ūkio paskirties žemė (išskyrus miškus, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais priskirtus valstybinės reikšmės miškams bei kitus neprivatizuotinus miškus) sudaro apie 700 tūkst. ha. Iš šio bendro galimos privatizuoti kaimo vietovėje žemės ploto (4600 tūkst. ha) 2002 m. liepos 1 d. atkurtos nuosavybės teisės piliečiams ir žemė gražinta arba perduota nuosavybėn neatlygintinai 2610,5 tūkst. ha plote. Be to, iš 750 tūkst. ha asmeninio ūkio žemės pirka iš valstybės apie 100 tūkst. ha. Bendras teisėtai įgytos nuosavybės žemės plotas kaimo vietovėje yra apie 2700 tūkst. ha, tačiau Nekilnojamojo turto registre 2002 m. liepos 1 d. įregistruotos privačios žemės plotas kaimo vietovėje sudarė 2608,6 tūkst. ha. Skirtumas tarp galimos privatizuoti žemės (4600 tūkst. ha) ir privačios žemės (2700 tūkst. ha) - 1900 tūkst. ha. Iš šio ploto atėmus žemę, į kurią dar neatkurtos nuosavybės teisės (815,5 tūkst. ha), dar neprivatizuotą asmeninio ūkio žemę, kurią šios žemės naudotojai pirs arba nuomos iš valstybės (280 tūkst. ha), gausime laisvo fondo valstybinės žemės plotą - 800 tūkst. ha. Viso šio ploto privatizavimas - pradedant nuo žemės sklypų projektavimo pagal pateiktus prašymus, žemės reformos žemėtvarkos projektų patvirtinimo ir pirkimo - pardavimo sutarčių sudarymo - nėra pradėtas. Pagrindinė to priežastis - žemės reformos teisės aktai kol kas daugiau pritaikyti nuosavybės teisių į žemę atkūrimui (žemės gražinimui turėtoje ar kitoje vietoje), o ne valstybinės žemės pardavimui. Iki Žemės reformos įstatymo bei jį įgyvendinančių teisės aktų nuostatos šiais klausimais nepakeistos (nors kitais įstatymais ir bus sudarytos lengvatos valstybinės žemės įsigijimui ūkiniam subjektams), laisvo valstybinės žemės pardavimo apimtys nebus didelės. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtame Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo "Dėl piliečių nuosavybės teisių atkūrimo į žemę baigiamojo etapo ir žemės reformos darbų programos patvirtinimo" projekte 2003 metais planuojama suprojektuoti pardavimui 2,9 tūkst. laisvos valstybinės žemės sklypų, 2004 m. - 8,9 tūkst., arba iš viso 11,8 tūkst. Tai sudaro tik apie 10

proc. laisvos valstybinės žemės. Skaičiuojant vieno sklypo plotą 5 - 6 ha, laisvos valstybinės žemės pardavimo apimtys per metus sudarytų po 30 tūkst. ha.

4. Kadangi žemės reformos žemėtvarkos projektuose prioritetas suteiktas gražinamų arba perduodamų nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčių žemės sklypų formavimui, asmeninio ūkio žemės sklypų pardavimas paspartės tik tose kadastro vietovėse, kur baigiamas nuosavybės teisių į žemę atkūrimas. Esant dabartinėms tendencijoms, kaimo vietovėje esanti laisva valstybinė žemė nebus pradėta parduoti iki nuosavybės teisių į žemę atkūrimo užbaigimo, o asmeninio ūkio žemės pardavimas – po 8-10 tūkst. ha per metus (žr. 2 lentelę) – tęstųsi ne mažiau kaip 10 metų ir užtikrintų tik šios naudojamos žemės įteisinimą nuosavybėn. Pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtą programą, per 2003 - 2004 m. laikotarpį numatoma suprojektuoti ir parengti juridinius dokumentus asmeninio ūkio žemės sklypų pardavimui ir nuomai 68,7 tūkst. asmenų (iš viso 2002 m. balandžio 1 d. nustatyta 150,7 tūkst. asmeninio ūkio žemės naudotojų, galinčių šią žemę pirkti ir nuomoti iš valstybės. Vieno asmens naudojamas žemės sklypų bendras plotas - 2,1 ha). Vidutiniškai per metus būtų parduodama po 50 tūkst. ha asmeninio ūkio žemės, be to dar po 20 - 30 tūkst. ha plotui būtų sudaromos valstybinės žemės nuomos sutartys.

5. Valstybinės žemės pardavimą, ypač iš laisvo fondo, turėtų paspartinti Lietuvos Respublikos valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę laikinojo įstatymo nuostatos, suteikiančios prioritetines sąlygas žemę naudojantiems ūkiniams subjektams ją pirkti lengvatinėmis sąlygomis. Šio įstatymo įgyvendinimui būtina patikslinti arba priimti naujus Vyriausybės nutarimus, pvz. nutarimą dėl parduodamos valstybinės žemės kainos apskaičiavimo, kad ji nebūtų didesnė už privačios žemės rinkos kainą.

6. Valstybinės žemės sklypų pardavimo procedūros, priešingai nuo šios žemės sklypų suteikimo nuosavybėn neatlygintinai, teisės aktuose nėra aptartos. Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. balandžio 1 d. nutarimu Nr. 385 patvirtintą Žemės reformos žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo tvarką, sprendimas dėl žemės sklypo suteikimo neatlygintinai priimamas pagal suprojektuoto ir vietovėje paženklinto žemės sklypo duomenis, dar neįregistravus šio sklypo Nekilnojamojo turto registre. Tik vėliau (29 punktas) duomenis apie apskričių viršininkų sprendimais sugrąžintus, perduotus arba suteiktus nuosavybėn neatlygintinai žemės sklypus žemėtvarkos skyrius pateikia Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui, kuris nustatyta tvarka atlieka registravimą, išrašo pažymėjimą apie žemės sklypo įregistravimą Nekilnojamojo turto registre ir įteikia šį pažymėjimą sklypo savininkui. Parduodant valstybinę žemę procedūra yra sudėtingesnė: net ir žinant žemės sklypo pirkėją, kurio prašymą tenkinant buvo suprojektuotas žemės sklypas ir kuriam apskrities viršininkas

išdavė leidimą pirkti žemę, šį sklypą pirmiausiai reikia įregistruoti Nekilnojamojo turto registre kaip valstybinę žemę; po to, pagal žemę įregistravusio asmens (apskritis viršininko) prašymą gaunama pažyma, reikalinga žemės sandoriui sudaryti; po to pirkimo - pardavimo sutartis sudaroma ir tvirtinama notarų biure; po to - žemę įsigijęs asmuo pateikia prašymą Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui įregistruoti nuosavybės teises. Visa tai reikalauja papildomų laiko sąnaudų ir valstybės bei pirkėjo lėšų registravimo ir notarinių paslaugų procedūroms.

2 lentelė. Valstybinės žemės pardavimo darbų apimtys

Eil. Nr.	Žemės naudojimo paskirtis	Mato Vnt.	Parduota per metus		Iš viso privatizuota iki 2002 01 01 (įskaitant gražinamą žemę)	Liko pardavimui naudojamos ir laisvos valstybinės žemės	Pardavimo apimtys 2002 m.	
			2000 m.	2001 m.			Vidutiniškai per 1 mėnesį (04-08 mėn.)	Preliminari prognozė per metus
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Žemės ūkio paskirties žemė (įskaitant asmeninio ūkio žemės sklypus)	sklypų skaičius	apie 10600	Apie 7930	455100	apie 125000	385	4600-5000
		1 sklypo dydis, ha	0,8	0,8	4,6	apie 4,0	1,2	1,2
		plotas, ha	8950	6350	2077000	apie 500000	456	5500-6000
2.	Sodininkų bendrijų narių sodų sklypai	sklypų skaičius	3500	2070	200400	13500	107	1300
		1 sklypo dydis, ha	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
		plotas, ha	250	150	13500	9400	7	90
3.	Miškų ūkio paskirties žemė (miško sklypai)	sklypų skaičius	duomenų nėra		91700	apie 50000	1	12
		1 sklypo dydis, ha	duomenų nėra		4,4	apie 4,0	8,0	5,0
		plotas, ha	duomenų nėra		403300	apie 200000	8	60
4.	Kitos paskirties žemė (įskaitant namų valdų žemės sklypus)	Sklypų skaičius	apie 6300	apie 3300	203300	apie 210000	724	8700-9000
		1 sklypo dydis, ha	0,21	0,21	0,21	apie 0,24	0,24	0,24
		plotas, ha	apie 300	apie 700	43400	apie 50000	172	2100-2200
	Iš viso:	sklypų skaičius	20400	13300	950500	apie 398500	1217	apie 14600-15300
		plotas, ha	10500	7200	2537200	apie 759400	643	apie 7500-8000
	Iš kitos paskirties žemės – namų valdų	sklypų skaičius	6245	3259	19880	203200	716	apie 8600-8800

žemės sklypai	plotas, ha	apie 1200	apie 600	41100	52100	168	2000-2100
---------------	------------	--------------	-------------	-------	-------	-----	-----------

PASTABA: iki 2002-01-01 iš viso parduota apie 100 tūkst.ha valstybinės žemės; kiti privačios žemės sklypai įteisinti atkuriant nuosavybės teises į žemę

II.3. Valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo sąlygos ir tvarka

Žemės sklypai kitai paskirčiai parduodami vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. nutarimais Nr. 260 ir Nr. 692 (žr. II.1 skyrių).

Pagrindinės sąlygos naudojamų žemės sklypų pardavimui ne žemės ūkio veiklai:

1. Žemės sklypų ribos turi būti suformuotos detalajame plane arba žemės sklypų ribų specialiajame plane. Miestuose esančių namų valdų žemės sklypai gali būti privatizuojami pagal techninės apskaitos byloje pažymėto sklypo ribas (jeigu jos atitinka namų valdos eksploatavimo reikalavimus). Kaimo vietovėje leidžiama suformuoti žemės sklypus prie gyvenamųjų namų rengiant žemės reformos žemėtvarkos projektus ar kitokius žemėtvarkos projektus;
2. Žemės sklypų ribas ir plotą turi patvirtinti savivaldybės valdyba;
3. Žemės sklypo planas turi būti parengiamas:
 - namų valdų žemės sklypams - pagal techninės apskaitos bylų plano kopiją, įbraižius joje patvirtintas ribas (kai planas neatitinka nustatytų reikalavimų, jis turi būti parengtas atlikus kadastrinius matavimus),
 - sodininkų bendrijų narių sodų sklypams - pagal sodo planavimo projekto ištrauką,
 - kitais atvejais - atlikus kadastrinius matavimus asmenų, pageidaujančių pirkti žemės sklypą, lėšomis.
4. Kai naudojamame žemės sklype yra pirkėjui priklausančių statinių ir įrengimų, jie turi būti įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, o pirkėjas turi pateikti šių objektų teisinio registravimo dokumentus;
5. Žemės sklypo planą ar teritorijų planavimo dokumentą rengiantis specialistas bei savivaldybės meras (valdyba) turi pasiūlyti reikiamus servitutus, specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, kurios nustatomos ir pirkimo - pardavimo sutartyje įrašomos apskrities viršinininko sprendimu. Be to, savivaldybė nustato parduodamo žemės sklypo urbanistinius - architektūrinius apribojimus ir sąlygas pagal detalųjį planą;
6. Žemės sklypo kainą turi apskaičiuoti žemėtvarkos skyrius, o vertės priedą dėl inžinerinių statinių - savivaldybės vykdomosios institucijos;

7. Kai žemę perka juridiniai asmenys (nacionaliniai subjektai) arba užsienio valstybių piliečiai bei juridiniai asmenys (užsienio subjektai), reikalingas apskrities viršininko leidimas, kurio išdavimo tvarka aprašyta I.6.3 skyriuje.

Šios sąlygos realizuojamos pridodant prie prašymo pirkti žemę atitinkamus dokumentus. Valstybinės žemės sklypų pardavimą ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) organizuoja miesto ar rajono (savivaldybės) žemėtvarkos skyrius. Jis parengia žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutarties projektą, jį suderina su pirkėju ir pateikia apskrities viršininkui. Apskrities viršininko įsakyme dėl žemės sklypo pardavimo nurodoma, kad žemės sklypą leidžiama parduoti valstybinės žemės pirkimo - pardavimo sutarties projekto nurodytomis sąlygomis. Išleidus įsakymą, žemėtvarkos skyrius praneša pirkėjui, kad jis turi sumokėti atitinkamą pinigų sumą nurodytoje banko įstaigoje ir atvykti pasirašyti sutarties. Sutartis surašoma ir patvirtinama notarų biure prieš tai gavus iš Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo pažymą apie įregistruotą žemės sklypą, reikalingą sandorių sudarymui. Pasirašant žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutartį, valstybei atstovauja apskrities viršininko administracijos atstovas (dažniausiai tai būna žemėtvarkos skyriaus vedėjas). Kartu su pasirašyta sutartimi žemės sklypo pirkėjui įteikiamas šio žemės sklypo planas. Sutartyje nurodoma, kad ji per 3 mėnesius turi būti įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Nuosavybės teisė į žemės sklypą pirkėjui pereina nuo žemės sklypo pardavimo, kuris įforminamas abiejų šalių pasirašytu priėmimo - perdavimo aktu, dienos.

Nors nutarime nenumatyta, tačiau, vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.109 straipsniu ir kitais II.1 skyriuje pateiktais reikalavimais, suformuotas žemės sklypas prieš jį parduodant turi būti įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Sutartis sudaroma tik turint identifiкуotą objektą. Žemės sklypo teisinį įregistravimą turi organizuoti žemėtvarkos skyrius, rengdamas jo pirkimo - pardavimo sutartį.

Žemės sklypą įsigijęs asmuo, įregistruodamas Nekilnojamojo turto registre pirkimo - pardavimo sutartį, kartu įregistruoja ir savo nuosavybės teises į šį žemės sklypą. Parduodant namų valdų žemės sklypus ir asmeninio ūkio žemės sklypus (kartu su namų valdomis) reikalaujama dokumentų, patvirtinančių, kad pirkėjas yra namų valdoje esančių pastatų savininkas. Pagal iki 2001 m. galiojusią praktiką tam pakakdavo tik dokumentų iš statinių techninės apskaitos (inventorizacijos) bylos arba (kaimiškose seniūnijose) – seniūnų išduotų išrašų iš ūkinių knygų. Nuo 2001 metų žemėtvarkos skyriai, rengdami dokumentus valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutarčių sudarymui, reikalauja iš namų valdų bei asmeninio ūkio žemės sklypus perkančių asmenų Nekilnojamojo turto registro tvarkytojų išduotų pažymėjimų apie tai, kad į gyvenamuosius namus įregistruotos nuosavybės teisės (t.y. šių pastatų teisinio registravimo). Pagrindas šiam reikalavimui:

- 1) Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.40 straipsnio 1 dalies nuostata, kad „žemės sklypo savininkai nuosavybės teise priklauso ant žemės sklypo esantys statiniai bei jų priklausiniai, kiti nekilnojamieji daiktai, jeigu įstatymo ar sutarties nenustatyta kitaip”;
- 2) Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo 31 straipsnis:

„1. Iki Civilinio kodekso įsigaliojimo ant savininko žemės pastatyti statiniai nelaikomi jo žemės priklausiniais, jeigu galioję įstatymai ar sutartis nenumatė ko kita.

2. Jeigu tam pačiam asmeniui nuosavybės teise priklausantis žemės sklypas ir ant jo esantys statiniai iki Civilinio kodekso įsigaliojimo buvo įregistruoti Nekilnojamojo turto registre atskirais objektais, statiniai laikomi žemės sklypo priklausiniais, kai savininko prašymu padaromi specialūs pakeitimai šiame registre.”

Tačiau šios įstatymų nuostatos nenumato sutarties šaliai (t.y.valstybei) privalomo reikalavimo 1.3 punkte nurodytos 4 sąlygos – kad pirkėjas savo naudojamame žemės sklype, kurį prašo pirkti, esančius statinius būtų teisiškai įregistravęs Nekilnojamojo turto registre. Statinių registravimo problemos – ne vien laikas, papildomai sugaištamas prieš perkant žemę (apie 2 mėn.) ir šiems darbams reikalingos papildomos lėšos (apie 300 - 400 Lt). Tai – ir atvejai, kai pastatai buvo įgyti pagal sandorį, paveldėti ar įgyti statybos būdu (šiuo klausimu yra išsamus Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus ir Lietuvos Vyriausiojo administracinio teismo išaiškinimas). Šių problemų sprendimas neturi trukdyti žemės sklypų, užimtų statiniais, privatizacijai, ypač tuose rajonuose, kur teisinė registracija atlikta dar tik 70-80 proc. visų gyvenamųjų namų.

Kaip matyti iš 2 lentelės duomenų, dėl šių priežasčių žemės sklypų pardavimas ne žemės ūkio veiklai vyksta nepakankamai sparčiai.

Darbų apimtis, registruojant perkamuose valstybinės žemės sklypuose esančių gyvenamųjų namų savininkų nuosavybės teises į šiuos namus, rodo Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojo 2002 m. rugpjūčio mėn. pateikti gyvenamųjų namų registro suvestiniai duomenys:

- a) iš viso gyvenamųjų namų, neskaitant priklausančių valstybei ir savivaldybėms - 400,9 tūkst.;
- b) gyvenamieji namai, į kuriuos įregistruotos jų savininkų nuosavybės teisės – 325,5 tūkst., o išskyrus didžiuosius miestus – 280,2 tūkst.;

- c) gyvenamieji namai, į kuriuos jų savininkų nuosavybės teisės neįregistruotos (t.y. yra atlikti tik statinių kadastro darbai) – 75,4 tūkst., o išskyrus didžiuosius miestus – 72,3 tūkst. (20,5 proc. nuo visų namų).

Analizuojant šiuos duomenis pagal atskirus rajonus nustatyta, kad gyvenamųjų namų teisinė registracija labiausiai atsilieka Alytaus, Ignalinos, Kauno, Kėdainių, Kupiškio, Molėtų, Pasvalio, Prienų, Švenčionių, Utenos, Varėnos rajonų savivaldybėse – jose teisiškai neįregistruotų gyvenamųjų namų skaičius sudaro 29-36 proc. nuo visų namų valdose esančių gyvenamųjų namų.

Pagrindinės sąlygos naujų žemės sklypų pardavimui ne žemės ūkio veiklai:

1. Nauji žemės sklypai kitai paskirčiai privalo būti suformuoti pagal detaliuosius planus atitinkamos paskirties veiklai (išskyrus žemės ūkio ir miškų ūkio paskirtį). Šiais atvejais žemės sklype neturi būti kapitalinių pastatų, statinių, tačiau gali būti inžineriniai tinklai, laikini statiniai (jeigu šių laikinų statinių savininkas nėra sudaręs valstybinės žemės nuomos ar panaudos sutarties, arba pasibaigęs tokios sutarties galiojimo terminas, arba baigėsi laikino statinio naudojimo terminas) ir savavališkai pastatytų statinių (jų tolesnį likimą sprendžia Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 28, 33 ir 35 straipsniai ir detalusis planas). Detaliųjų planų rengimą organizuoja savivaldybės valdyba.
2. Savivaldybės valdyba organizuoja žemės sklypų, suformuotų detaliojame plane, kadastrinius matavimus ir parengia žemės sklypų planus bei pasiūlymus apskrities viršininkui nustatyti kiekvienam sklypui žemės naudojimo būdą ir pobūdį, servitutus, specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, urbanistinius - architektūrinius apribojimus, taip pat apskaičiuoja ir sprendimu patvirtina pradinę žemės sklypo pardavimo kainą. Į šią kainą įeina ir papildomos išlaidos detaliojam planavimui, žemės sklypo plano parengimui ir aukciono organizavimui.
3. Apskrities viršininkas priima sprendimą (įformindamas įsakymu) dėl konkrečių žemės sklypams žemės naudojimo būdo ir pobūdžio, servitutų ir specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų nustatymo bei pradinės pardavimo kainos patvirtinimo.
4. Apskrities viršininkas (jo įgaliotas žemėtvarkos skyrius) įregistruoja žemės sklypus Nekilnojamojo turto registre.
5. Nauji žemės sklypai parduodami aukcionuose, kuriuos pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimu Nr. 692 patvirtintus Naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) aukcionų nuostatus

miestuose organizuoja savivaldybių valdybos ir jų patvirtintos aukciono komisijos, kaimo vietovėse - apskrities viršininkas ir jo patvirtintos aukciono komisijos.

6. Individualiai statybai gali būti parduodami aukcione žemės sklypai, kurie nėra numatyti perduoti neatlygintinai nuosavybėn piliečiams pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisų į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą. Kadangi žemės sklypai pagal šį įstatymą perduodami individualiai statybai, daržui, sodui ir kitoms panašioms reikmėms, ir daugumoje miestų nėra patenkinti visi prašymai atkurti nuosavybės teises į žemę, aukcionai žemės sklypams, esantiems gyvenamųjų namų statybos kvartaluose, neorganizuojami. Jie rengiami tik teritorijose, kuriose numatyta pramonės įmonių bei ūkinės - komercinės paskirties objektų statyba.
7. Apie naujų žemės sklypų pardavimą aukciono komisija skelbia Informaciniame privatizavimo biuletenyje, kurį leidžia valstybės įmonė Valstybės turto fondas, nurodydama žemės sklypų kadastro duomenis, pradinę pardavimo kainą, galimybes konkrečius sklypus įsigyti nacionaliniams ir užsienio subjektams, aukciono vietą, datą ir laiką, aukciono dalyvių registravimo tvarką ir kitą informaciją.
8. Aukciono dalyviai pateikia paraišką dalyvauti aukcione, pridėdami atitinkamus dokumentus užklijuotuose vokuose, kuriuos registruoja aukciono komisija ir sumokėję į banko sąskaitą pradinį įnašą (5 proc. pradinės kainos). Jeigu iki nustatyto registracijos laiko negaunama nė vienos paraiškos dalyvauti aukcione, aukciono komisija organizuoja aukcioną pakartotinai.
9. Aukciono metu atplėšiami aukciono dalyvių vokai, patikrinamas juose pateiktų dokumentų atitikimas aukciono reikalavimams ir, nustačius kiekvieno aukciono dalyvio teisėtumą, skelbiama jų siūloma pirkimo kaina. Aukciono dalyviams suteikiama teisė toliau varžytis, didinant žemės sklypo pirkimo kainą. Aukciono laimėtoju pripažįstamas aukciono dalyvis, paskelbęs didžiausią kainą. Kai paraišką dalyvauti aukcione pateikia tik vienas asmuo, jam žemės sklypas parduodamas už pradinę aukciono kainą. Aukciono laimėtojas turi pasirašyti aukciono protokolą.
10. Aukciono komisijos teikimu aukciono rezultatus patvirtina atitinkamos savivaldybės valdyba ar apskrities viršininkas. Po to aukciono komisija parengia valstybinės žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutarties projektą ir jį įteikia ar išsiunčia aukciono laimėtojui, nurodydama sutarties pasirašymo laiką.
11. Aukciono laimėtojas iki sutarties pasirašymo dienos turi sumokėti žemės kainos ir pradinio įnašo skirtumą. Žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutartis surašoma ir patvirtinama notaru biure, gavus prieš tai iš Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo pažymą apie įregistruotą žemės sklypą, reikalingą sandoriui sudaryti. Pasirašant sutartį, valstybei atstovauja apskrities

viršininkas ar jo įgaliotas atstovas (dažniausiai tai būna žemėtvarkos skyriaus vedėjas). Kartu su pasirašyta sutartimi žemės sklypo pirkėjui įteikiamas šio žemės sklypo planas. Nuosavybės teisė į žemės sklypą pirkėjui pereina nuo žemės sklypo perdavimo, kuris įforminamas abiejų šalių pasirašytu pirkimo - pardavimo aktu. Žemės sklypą įsigijęs asmuo, įregistruodamas Nekilnojamojo turto registre pirkimo - pardavimo sutartį, kartu įregistruoja ir savo nuosavybės teises į šį žemės sklypą.

Išvados

1. Naudojamų kitos paskirties žemės sklypų bei sodininkų bendrijų narių sodų sklypų pirkimas iš valstybės pradėtas 1992 metais, tačiau jis iki šiol nėra užbaigtas ir sudaro:
 - 1.1 namų valdų žemės sklypai miestuose - iš viso pageidaujama pirkti 155,5 tūkst. sklypų, iš jų iki 2002 07 01 parduota 117,8 tūkst. sklypų, arba 75,6 %,
 - 1.2 namų valdų žemės sklypai kaimo vietovėje ir kiti kitos paskirties žemės sklypai - iš viso apie 260,0 tūkst. sklypų. Iš jų iki 2002 07 01 parduota ir teisiškai įregistruota 94,8 tūkst. sklypų arba 36,5 %,
 - 1.3 sodininkų bendrijų narių sodų sklypai - iš viso 220,0 tūkst. sklypų, iš jų iki 2002 07 01 parduota ir teisiškai įregistruota 201,1 tūkst. sklypų arba 91,4 %.
2. Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo sulėtėjimas paaiškinamas privalomu reikalavimu pirkėjui savo lėšomis prieš perkant žemę atlikti (patikslinti) žemės sklype esančių statinių kadastrinius matavimus ir įregistruoti šiuos statinius bei savo nuosavybės teises Nekilnojamojo turto registre. Bendras namų valdų skaičius, kuriose nėra atlikta statinių savininkų nuosavybės teisių registracija – 75,4 tūkst. Iš jų daugiausia namų yra kaimo vietovėje ir mažuose miesteliuose. Be to, dauguma atvejų žemės sklypų ribų nustatymui reikalaujama parengti teritorijų planavimo dokumentus, o žemės sklypo plano parengimui - atlikti kadastrinius matavimus. Esant dabartiniams kitos paskirties žemės sklypų privatizavimo tempams (17 - 19 tūkst. sklypų per metus), likusių 200 tūkst. žemės sklypų pardavimas bus užbaigtas per 11 - 12 metų.
3. Naujų valstybinės žemės kitos paskirties žemės sklypų pardavimo galimybės apribotos sąlyga, jog miestuose pagal detaliuosius planus suformuoti žemės sklypai individualiai statybai pirmiausiai turi būti skirti patenkinti prašymus asmenų, kuriems atkuriamą nuosavybės teisė į žemę. Be to, aukcione parduodama tik tie žemės sklypai, kurie nėra išsidėstę gražintinoje natūra žemėje. Iki 2002 07 01 miestuose dar yra nepatenkinta 24,8 tūkst. prašymų atkurti nuosavybės teises, o savivaldybių lėšomis parengtuose detaliuosiuose

planuose yra suprojektuota tik 9,95 tūkst. žemės sklypų individualiai statybai. Valstybinės žemės pardavimą ūkinės - komercinės paskirties objektams galima paskatinti išanalizavus tokių objektų statybos poreikį ir savivaldybių lėšomis rengiant detaliuosius planus laisvo fondo žemėje, labiausiai tinkamose šiems objektams statyti vietose, tiek miestų teritorijose, tiek kaimo vietovėje.

II.4. Privačios žemės sklypų pardavimas nekeičiant jų dydžio (ribų)

Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.393 straipsnį, nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutartis turi būti notarinės formos. Šio kodekso 6.398 straipsnyje nurodyta, jog nekilnojamojo daikto perdavimas ir jo priėmimas turi būti įformintas pardavėjo ir pirkėjo pasirašytu priėmimo - perdavimo aktu arba kitokiu sutartyje nurodytu momentu.

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 14 straipsnyje nurodyta, jog žemės sandoriams sudaryti privalo būti parengtas žemės sklypo planas, o šie žemės sandoriai per tris mėnesius užregistruojami Nekilnojamojo turto registre. Įstatymo 17 straipsnyje nurodyta, jog kartu su įsigyjama žeme piliečiams nuosavybės teise pereina žemės sklype esantys vandenys ir miškas, medžių ir krūmų želdiniai, daugiamečiai sodiniai, privačios žemės savininkui nuosavybės teise priklausantys melioracijos įrenginiai.

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 14 straipsnyje nurodyta, jog daiktinės teisės į nekilnojamąjį daiktą registruojamos registro įrašu, kuriame nurodomi duomenys apie daiktinės teisės turėtoją bei dokumentus, kurių pagrindu atsirado registruojama teisė. Šio įstatymo 22 straipsnyje nurodomi daiktinių teisių atsiradimą bei juridinius faktus patvirtinantys dokumentai, jų tarpe - rašytiniai sandoriai. Siekiant užtikrinti, jog sandoris sudarytas teisėtai, įstatymo 17 straipsnyje nurodyta, kad notaras, patvirtinęs nuosavybės teisės į nekilnojamąjį daiktą perleidimo sandorį, ne vėliau kaip per 24 valandas nuo sandorio patvirtinimo privalo perduoti Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui šio sandorio pagrindinius dokumentus.

Sudarant pirkimo-pardavimo sutartį ar kitokį žemės sandorį, notarai išnagrinėja pateiktus dokumentus, be to, turi teisę naudotis Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo duomenų baze (elektroninio ryšio pagalba), kurioje sandorio sudarymo dienai įrašyti visi žemės sklypą charakterizuojantys duomenys, taip pat visos žymos apie žemės bei statinių nuosavybės ir naudojimo teisės suvaržymus. Nepaisant to, reikalaujama, jog pardavėjas pateiktą Pažymą apie registre įregistruotą nekilnojamąjį daiktą ir daiktines teises į jį, skirtą nekilnojamojo turto sandoriams sudaryti (toliau tekste – Registro pažymą). Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002

m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 1129 patvirtintų Nekilnojamojo turto registro nuostatų 82 punkte nurodyta, kad Registro pažymos išduodamos fizinių ir juridinių asmenų prašymu. Pažymos sandoriams sudaryti neišduodamos, jeigu registre padaryta žyma apie įregistruoto nekilnojamojo daikto, nuosavybės teisių į jį arba atskirų šios teisės sudedamųjų dalių – valdymo, naudojimo ar disponavimo – areštą. Pažymos galioja 30 dienų nuo jų išdavimo, yra griežtos atskaitomybės (t.y. turi unikalų numerį ir apsauginį kinegraminį ženklą) ir yra registruojamos.

Šių nuostatų 86 ir 90 punktai nurodo, kad už Registro pažymos išdavimą imamas 25 litų mokestis (be PVM). Pažyma turi būti išduota per 7 darbo dienas po to, kai pateiktas prašymas ir sumokėta už pažymos parengimą. Kai pažymos rengiamos skubos tvarka, nurodyta suma didinama nuo 30 procentų (parengiant pažymą per 5 darbo dienas) iki 100 procentų (parengiant pažymą per 1 darbo dieną).

Tokiu būdu, žemės sklypo savininkas, sutaręs su pirkėju dėl šio sklypo pardavimo, privalo notarų biurui pateikti:

- 1) turimus dokumentus, kurių pagrindu žemės sklypas įsigytas nuosavybės teise (originalus),
- 2) gautą iš Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo Registro pažymą,
- 3) žemės sklypo planą.

Reikalavimus žemės sklypo planui, kad jis tiktų privačios žemės sandoriams sudaryti, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 patvirtinti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai. Jeigu žemės sklypo planas, parengtas registruojant žemę, šių reikalavimų neatitinka, turi būti atlikti kadastriniai matavimai ir parengtas naujas žemės sklypo planas. Kaip nurodoma nuostatų 44 punkte, žemės sklypų kadastrinių matavimų metu turi būti išmatuojamos žemės sklypų ribos, koordinuojami riboženkliai, kartografuojamos žemės naudmenos, kurių reikia žemės kadastro rodikliams nustatyti, matuojami ir plane pažymimi statiniai, parengiamas žemės sklypo planas ir parengiama žemės sklypo kadastro duomenų forma. Plano tinkamumas sandoriui sudaryti pažymimas kadastro tvarkytojo spaudu plane apie šio sklypo pažymėjimą kadastro žemėlapyje.

Sudarius pirkimo - pardavimo sutartį, naujasis žemės savininkas savo daiktines teises į žemės sklypą įregistruoja Nekilnojamojo turto registre, pateikdamas tik pirkimo - pardavimo sutartį. Pagal Nekilnojamojo turto registro nuostatų 33 punktą, daiktinė teisė įregistruojama įrašant nekilnojamojo daikto įrašė daiktinės teisės pavadinimą, daiktinės teisės turėtoją ir dokumento, patvirtinančio įregistruojamas daiktines teises, pavadinimą, datą ir numerį. Pagal Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registro įstatymo 26 straipsnį, prašymas įregistruoti nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą turi būti išnagrinėtas, sprendimas dėl jo priimtas ir

duomenys į nekilnojamojo registro duomenų bazę įrašyti ne vėliau kaip per dešimt darbo dienų po prašymo padavimo.

Pagal specialistų ekspertinės apklausos duomenis, parduodant ir dovanojant žemės sklypus, kadastriniai matavimai atliekami ir nauji žemės sklypų planai rengiami (proc. nuo visų šių sandorių):

- 1) žemės ūkio paskirties žemės sklypams - 20 %,
- 2) miškų ūkio paskirties žemės sklypams - 5 %,
- 3) sodininkų bendrijų narių sodų sklypams - 5 %,
- 4) namų valdų žemės sklypams - 90 %,
- 5) kitos paskirties žemės sklypams - 100 %.

Tačiau pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtus teisės aktų projektus kadastriniai matavimai privačioje žemėje bus privalomi visais atvejais (išimtį gali sudaryti tik žemės ūkio paskirties žemės sklypo, grąžinto bendraturčiams, padalijimas).

Kadastrinių matavimų metu paprastai nustatomas tikslesnis (1 m² tikslumu) žemės sklypo plotas, nei buvo įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Todėl po matavimų būtina žemės sklypo ribas ir patikslintą plotą patvirtinti apskrities viršininko įsakymu. Visos šios procedūros reikalauja daugiau laiko sąnaudų, nei parduodant žemės sklypą be kadastrinių matavimų, kai prie pirkimo – pardavimo sutarties pridedamas ankstesnis žemės sklypo planas.

Kai parduodamame žemės sklype yra pastatai ir įrenginiai, jie turi būti nustatyta tvarka įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, nurodant priklausomybę savininkui, o kadastro duomenys apie šiuos objektus įrašyti į Nekilnojamojo turto kadastro duomenų bazę. Parduodant žemės sklypą, dažniausiai kartu turi būti parduodami ir jame esantys kiti žemės sklypo savininkui priklausantys nekilnojamojo turto objektai. Tai nurodoma ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.395 straipsnyje:

"1. Parduodant žemės sklypą, kuriame yra pastatų, statinių, įrenginių, sodinių ar kitokių objektų, sutartyje turi būti aptartas nuosavybės teisės į juos perėjimo klausimas. Jeigu šis klausimas sutartyje neaptartas, laikoma, kad nuosavybės teisė į parduotame žemės sklype esančius pastatus, statinius, įrenginius, sodinius ir kitokius objektus perėjo žemės sklypo pirkėjui.

2. Jeigu žemės sklypas, kuriame yra pardavėjui nuosavybės teise priklausančių pastatų ar kitokių nekilnojamojo turto objektų, parduodamas neperduodant pirkėjui nuosavybės teisės į tuos nekilnojamuosius daiktus, tai pardavėjui paliekama teisė naudotis ta žemės sklypo dalimi, kurią užima nekilnojamieji daiktai ir kuri yra būtina jų naudojimui užstatymo ar kitokia pirkimo - pardavimo sutartyje numatyta teise ir sąlygomis.

3. Jeigu pirkimo - pardavimo sutartyje pardavėjo teisė naudotis žemės sklypo dalimi ir jos sąlygos neapirtos, tai pardavėjui nustatomas servitutas į tą žemės sklypo dalį, kurią užima nekilnojamasis daiktas ir kuri būtina jo naudojimui pagal jo paskirtį."

Išvados

1. Kai nekeičiamas parduodamo žemės sklypo plotas (ribos), privačios žemės sklypo pardavimo procedūros susideda iš dokumentų, reikalingų sandorio įforminimui, parengimo, sutarties sudarymo bei patvirtinimo notarų biure ir Nekilnojamojo turto registro įrašų pakeitimo, įregistruojant naujojo savininko nuosavybės teises.
2. Rengiant dokumentus žemės sklypo pardavimui, jo savininkas turi gauti Registro pažymą, reikalingą sandoriams sudaryti, bei žemės sklypo plano kopiją. Kai žemės sklypo planas nebuvo parengtas registruojant žemės sklypą pirmą kartą, arba jo kokybė neatitinka Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojo nustatytų reikalavimų, turi būti parengiamas naujas žemės sklypo planas, atliekant kadastrinius matavimus.
3. Kai parduodamame žemės sklype yra statinių ir įrenginių, priklausančių žemės savininkui, jie turi būti įrašyti į Nekilnojamojo turto kadastro duomenų bazę, įregistruojant savininko nuosavybės teises Nekilnojamojo turto registre.

II.5. Privačios žemės sklypų pardavimas prieš tai juos padalijus ar atidalijus ir (esant reikalui) pakeitus pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 16 straipsnyje nurodyta, kad "tais atvejais, kai žemės savininkas perleidžia dalį žemės sklypo, prieš sudarant perleidimo sutartį, ši dalis turi būti atidalyta iš bendro sklypo ir įregistruota kaip atskiras žemės sklypas Nekilnojamojo turto registre".

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatyme skiriamas nekilnojamojo turto objekto padalijimas (kai į dalis išskaidomas vienam savininkui priklausantis objektas) ir atidalijimas (kai nekilnojamojo turto objektas priklauso keliems bendraturčiams bendrosios nuosavybės teise ir šių asmenų prašymu atidalijamos nekilnojamojo turto objektų dalys, kurios suformuojamos kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai). Šio įstatymo 17 straipsnyje nurodoma, kad padalijimas galimas tik tais atvejais, jeigu padalijimo metu nepažeidžiamos teritorijų planavimo dokumentų ir žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės. Žemės sklypų padalijimas ir atidalijimas galimas tik suformavus padalijamus (atidalijamus) žemės sklypus

pagal šiam tikslui rengiamus žemėtvarkos projektus. Šių žemėtvarkos projektų rengimo tvarką nustato žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 14 d. įsakymu Nr. 308 patvirtintos Žemės sklypų formavimo rengiant žemėtvarkos projektus taisyklės (Žin., 2002, Nr. 83 - 3626). Šios taisyklės numato, kad projektas rengiamas teritorijai, kurią sudaro vienas ar daugiau žemės sklypų, nustatyta tvarka įregistruotų Nekilnojamojo turto registre. Projekto rengimui sąlygas nustato žemėtvarkos skyrius, jas suderinęs su savivaldybės institucija ir regiono aplinkos apsaugos departamentu. Projekto rengėjas privalo naudoti ortofotografinius žemėlapius ir kitą naujausią kartografinę medžiagą bei kartografuoti vietovėje žemės naudmenas. Parengęs projektą, projekto autorius atlieka suformuotų žemės sklypų kadastrinius matavimus. Žemėtvarkos projektai suderinami su suinteresuotais asmenimis bei svarstomi su visuomene. Parengtą projekto bylą patikrina žemėtvarkos skyrius. Projektą tvirtina įsakymu apskrities viršininkas. Įsakyme nurodomas žemės sklypų pakeitimas, pakeistų (suformuotų) žemės sklypų savininkai bei jų kadastro duomenys, specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, servitutai, statybos suprojektuotuose žemės sklypuose sąlygos. Pagal šiuos duomenis bei parengtus žemės sklypų planus, žemės sklypai įrašomi į Nekilnojamojo turto kadastro duomenų bazę.

II.6. Įstatymų nustatyti reikalavimai, apribojantys žemės pardavimo galimybes

II.6.1 Žemės plotai, kurių negalima perleisti privačion nuosavybėn

Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 13 ir 14 straipsniuose nurodyti žemės plotai, kurių negalima privatizuoti. Tai plotai, atitinkantys Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 4 straipsnyje nurodytą žemę, į kurią Lietuva turi išimtinę nuosavybės teisę (valstybinės reikšmės objektai - keliai, miškai, vidaus vandenys, istorijos, archeologijos ir kultūros objektai, bendro naudojimo geležinkeliai, taip pat - Kuršių nerijos nacionalinis parkas) bei 32 straipsnyje nurodytą žemę, kuri yra reikalinga visuomenės poreikiams. Dar nenaudojamą, nors ir suprojektuotą visuomenės poreikiams valstybinę žemę privatizuoti leidžiama (tai žemė, numatyta statyboms, infrastruktūrai plėsti, naudingosioms iškasenoms eksploatuoti ir kt.). Be to, Žemės reformos įstatymas draudžia privatizuoti ir kitus žemės plotus, kurie iš esmės priskirtini visuomenės poreikiams, nors Žemės įstatymo 32 straipsnyje šie plotai neįrašyti. Tai žemės plotai, suteikti mokslo ir mokymo, valstybinėms socialinės globos bei rūpybos įstaigoms ir organizacijoms; perduoti valstybiniams specializuotiems sėklininkystės, veislininkystės ūkiams; priskirti Lietuvos Respublikos pajūrio juostai; suteikti tarnybinėms daloms.

Šio įstatymo reikalavimas neprivatizuoti valstybinės žemės įgyvendinamas atskiriant šią žemę žemės reformos žemėtvarkos projektuose nuo projektuojamos privatizuoti žemės ir papildomų problemų nesukelia.

Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 - ojo straipsnio antroje dalyje numatyto žemės sklypų įsigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų Konstitucinio įstatymo (toliau tekste - Konstitucinio įstatymo) 7 straipsnyje nurodyti žemės plotai, kurių nei valstybė, nei šią žemę jau privatizavę savininkai negali perleisti Lietuvos Respublikos juridinių asmenų bei užsienio valstybių fizinių ir juridinių asmenų nuosavybėn. Įstatymas nedraudžia šią žemę perleisti tik Lietuvos Respublikos piliečiams (jeigu toks perleidimas nėra ribojamas kitų įstatymų), tuo sudarant nevienodas sąlygas įsigyti žemę ne žemės ūkio veiklai Lietuvos Respublikos fiziniams asmenims ir juridiniams asmenims. Šiame straipsnyje nurodyta:

- 1) žemė, kurią įsigyti nuosavybėn negalima pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 4 straipsnį, tai yra - išimtinė nuosavybės teise Lietuvos Respublikai priklausančių objektų žemė,
- 2) žemė, kuri reikalinga ir naudojama visuomenės poreikiams, t.y. atitinka Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 32 straipsnį,
- 3) kita žemė, kuri dar tik suprojektuota panaudoti visuomenės poreikiams pagal teritorijų planavimo dokumentus. Tai teritorijos, pagal planavimo dokumentus rezervuotos bendrojo naudojimo keliams ir inžinerinėms komunikacijoms, miestų ar kitų vietovių bendrojo naudojimo infrastruktūros objektams ir kitiems bendriems visuomenės poreikiams (tuo tarpu Žemės įstatymas tokio ribojimo privačios žemės perleidimui Lietuvos Respublikos piliečiams nenumato),
- 4) žemės ūkio paskirties žemė ir miškų ūkio paskirties žemė. Ši nuostata iš esmės atitinka įstatymo tikslams - kad žemė būtų įsigyjama tik kitai paskirčiai (tai pagrįsta Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio reikalavimais). Nei Žemės įstatymas, nei Žemės reformos įstatymas tokio ribojimo privačios ir valstybinės žemės perleidimui Lietuvos Respublikos piliečiams nenumato,
- 5) žemė, kurios šiame įstatyme nurodytiems nacionaliniams ir užsienio subjektams įsigyti negalima, nors kiti įstatymai Lietuvos Respublikos piliečiams jos susigrąžinti nuosavybėn bei pirkti iš valstybės nedraudžia. Šio įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 2, 5, 6 ir 7 punktai nustato, jog šio įstatymo numatyti subjektai negali įsigyti nuosavybėn:
 - valstybinių parkų, draustinių, biosferos monitoringo teritorijų apsaugos zonų žemės;
 - didesnių kaip 1 ha vandens telkinių ir jų pakrančių apsaugos juostų žemės;

- valstybės saugomų gamtinio karkaso, gamtos, istorijos, archeologijos ir kultūros objektų bei jų apsaugos teritorijų žemės;
- kurortų, viešosios paskirties rekreacijos ir poilsio teritorijų, paskirų bendro viešojo naudojimo poilsio objektų žemės.

Šio įstatymo reikalavimai įgyvendinami tik išnagrinėjus prašyme nurodyto žemės ploto vietos atitikimą teritorijų planavimo dokumentams ir 7 straipsnyje nurodytoms sąlygoms. Įstatymo 10 straipsnyje nurodyta, jog žemės sklypo įsigijimui būtinas leidimas, kuriam išduoti prašymų pateikimo ir nagrinėjimo bei leidimų išdavimo tvarką nustato Vyriausybė. Ši tvarka patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. gruodžio 10 d. nutarimu Nr. 1423 (Žin., 1998, Nr. 110 - 3042). Joje nurodyta, kad leidimus įsigyti nuosavybėn ne žemės ūkio paskirties žemės sklypus Konstitucinio įstatymo numatytiems nacionaliniams ir užsienio subjektams išduoda apskričių viršininkai pagal žemės sklypų buvimo vietą. Prašymai adresuojami Lietuvos Respublikos Vyriausybei, pridedant žemės sklypo planą, esamų statinių teisinio registravimo dokumentus, pirkėjo ūkinę veiklą ir finansinę būklę apibūdinančius dokumentus. Prašymą apskrities viršininkas turi išnagrinėti ir priimti sprendimą ne vėliau kaip per 20 darbo dienų. Nustačius, kad pateikti ne visi dokumentai, gali būti nustatytas iki 10 darbo dienų terminas trūkumų pašalinimui. Gavęs leidimą, juridinis asmuo ar užsienio pilietis žemės sklypą įsigyja tokia pat tvarka, kaip ir Lietuvos Respublikos pilietis (žr. I.3. ir I.4. skyrius). Išduoti leidimai pirkti žemės sklypus, užimtus pirkėjui priklausančiais statiniais, yra neterminuoti, o leidimai pirkti naujus žemės sklypus, pagal detaliuosius planus numatytus atitinkamos paskirties veiklai būtiniems pastatams ar įrenginiams statyti, galioja 3 mėnesius.

Išvados

1. Įstatymuose nustatyti reikalavimai neperleisti privačion nuosavybėn žemės, kuri reikalinga visuomenės poreikiams, t.y. gali būti paimta šiems tikslams (atlyginant žemės savininkui rinkos kaina) neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23 straipsnio 3 dalies nuostatomis. Šių reikalavimų įgyvendinimui žemės perleidimą nuosavybėn būtina susieti su papildomu žemės sklypo dislokacijos nagrinėjimu - ar jis nėra pagal teritorijų planavimo dokumentus priskirtinas neprivatizuojamai žemei.
2. Konstituciniame įstatyme nustatyti apribojimai, neleidžiantys įsigyti Lietuvos Respublikos juridiniams asmenims ir užsienio subjektams kitos paskirties žemės tokiose vietose, kur pagal įstatymus žemę gali įsigyti Lietuvos Respublikos piliečiai, yra diskriminaciniai kitų nacionalinių subjektų bei ne žemės ūkio paskirties žemę Lietuvoje galinčių įsigyti užsienio

subjektų atžvilgiu. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatyme nurodyta, jog draudžiama statyti statinius valstybiniuose parkuose bei gamtinio karkaso rekreacinės, miškų ūkio ir agrarinės paskirties teritorijose tik tais atvejais, kai šie objektai nėra numatyti valstybinių parkų tvarkymo planuose arba jų statybai reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai (13 ir 22 straipsniai). Kitais atvejais planuoti ir vykdyti statybas, taip pat įsigyti esamų statinių eksploatavimui naudojamą žemę (kitos paskirties žemę) įsigijimo šis įstatymas neriboja, tačiau nacionaliniams ir užsienio subjektams tai draudžia Konstitucinis įstatymas. Dėl šių bei kitų (ekonominių, organizacinių) priežasčių nuo Konstitucinio įstatymo įsigaliojimo (1999 m. pradžios) iki 2002 m. gegužės mėn. apskričių viršininkai išdavė tik 581 leidimą įsigyti nuosavybėn kitos paskirties žemės sklypus, iš jų 44 leidimus užsienio subjektams (3 lentelė).

3. lentelė. Leidimai įsigyti nuosavybėn žemę Lietuvos Respublikos juridiniams asmenims ir užsienio subjektams iki 2002 m. gegužės 1 d.

Apskritis	Pateikta prašymų gauti leidimus		Išduota leidimų		Įregistruota Nekilnojamojo turto registre privačios žemės ha	
	Lietuvos juridiniai asmenys	Užsienio subjektai	Lietuvos juridiniai asmenys	Užsienio subjektai	Lietuvos juridiniai asmenys	Užsienio subjektai
Alytaus	25	5	24	3	18,3	4,7
Kauno	92	5	90	5	54,8	3,2
Klaipėdos	36	8	35	8	23,8	27,8
Marijampolės	15	-	15	-	15,6	-
Panevėžio	18	18	16	17	12,2	32,5
Šiaulių	27	4	25	4	25,9	1,6
Tauragės	30	-	29	-	114,6	2,1
Telšių	34	3	34	3	13,6	-
Utenos	31	-	27	-	27,1	-
Vilniaus	283	4	242	4	147,8	4,0
Iš viso	591	47	537	44	453,7	75,9

Pastabos: 1. Lentelėje neįskaičiuota savivaldybių nuosavybės teise valdoma žemė bei valstybės ir kitų subjektų bendrosios nuosavybės teise valdoma žemė;

2. Duomenys apie Lietuvos juridinių asmenų žemę gauti iš 2002 08 01 apskaityto juridinių asmenų žemės ploto išminusavus užsienio subjektų privačią žemę.

3. Iš viso 2002 08 01 savivaldybės nuosavybės teise valdė 112,9 ha žemės (55 sklypai), kiti juridiniai asmenys - 529,7 ha (922 sklypai). Valstybė ir kiti subjektai (be namų valdų žemės) bendrosios nuosavybės teise buvo įregistravę 4020,4 ha žemės (940 sklypų).

II.6.2 Žemės sklypai, kuriuos parduoti pirkėjui (pasirinktam asmeniui) galima tik prieš tai pasiūlius pirkti kitiems įstatymų nurodytiems asmenims ir gavus jų raštišką atsisakymą

1. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.79 straipsnyje nustatyta tvarka, kaip bendraturtis, norėdamas parduoti savo dalį kitiems asmenims (ne bendraturčiams), privalo gauti kitų bendraturčių sutikimą:

"2. Dalies, esančios bendrąja nuosavybe, pardavėjas privalo raštu pranešti kitiems bendraturčiams apie ketinimą parduoti savo dalį ne bendraturčiui ir kartu nurodyti kainą bei kitas sąlygas, kuriomis ją parduoda. Kai parduodama dalis nekilnojamojo daikto, į kurią turima bendrosios nuosavybės teisė, apie tai pranešama per notarą. Kai kiti bendraturčiai atsisako pasinaudoti savo pirmenybės teise pirkti arba šios teisės į nekilnojamąjį daiktą neįgyvendina per vieną mėnesį, ..., jeigu bendraturčių susitarimu nenustatyta kitaip, tai pardavėjas turi teisę parduoti savo dalį bet kuriam asmeniui.

3. Jeigu dalis parduota pažeidžiant pirmenybės teisę ją pirkti, kitas bendraturtis turi teisę per tris mėnesius teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos".

Šis reikalavimas pagrįstas žemės sklypo valdymo bendrosios nuosavybės teise ypatumais - Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.75 straipsnio nuostata, kad bendrosios dalinės nuosavybės teisės objektas valdomas, juo naudojama ir disponuojama bendraturčių susitarimu.

2. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 18 straipsnyje nurodyta, kad "parduodant private nuosavybe esančią žemę nacionaliniuose ir regioniniuose parkuose pirmumą jį pirkti tomis pačiomis sąlygomis pardavėjo ir pirkėjo sutarta kaina turi valstybė". Ši nuostata yra pagrįsta visuomenės poreikiu - saugotinas teritorijas naudoti ne privačiai veiklai, o pagal teritorijų planavimo dokumentuose nustatytas funkcijas. Tačiau ši nuostata nėra detalizuota, kaip ją reikia įgyvendinti ir kuriais atvejais valstybė (t.y. valstybinės žemės valdytojas) savo teisėmis pasinaudoja, kokios teritorijos pagal šių valstybinių parkų planavimo dokumentus privalo būti išperkamos visais atvejais ir kokios lėšos šiems tikslams naudojamos. Pagal Aplinkos ministerijos specialistų apklausos duomenis, nacionaliniai ir regioniniai parkai šia

teise nėra pasinaudoję, o notarų biurai, tvirtindami žemės pirkimo - pardavimo sutartis, ne visuomet kreipiasi į apskričių viršininkus, pasiūlydami pirmenybę teise pasinaudoti.

3. Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 21 straipsnio 6 dalyje nurodyta: "6. Kai piliečiai, įsigiję asmeninio ūkio ar valstiečio ūkio žemę už valstybės vienkartinės išmokas, ją parduoda, pirmumo teisę ją išpirkti turi valstybė". Šių nuostatų įgyvendinimas reglamentuotas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. birželio 18 d. nutarimu Nr. 738 (Žin., 1998, Nr. 57 - 1602), kuriuo patvirtinta "Žemės, įsigytos pagal Lietuvos Respublikos Valstiečio ūkio įstatymą ar asmeniniam ūkiui, pardavimo tvarka" ir nustatyta lėšų šaltiniai šios žemės išpirkimui. Šios tvarkos 2 punkte nurodyta, jog žemė išperkama, jeigu ją pageidauja susigražinti natūra turintys teisę į nuosavybės teisės atkūrimą piliečiai, arba kai pagal teritorijų planavimo dokumentus nustatyta, kad ši žemė panaudotina visuomenės reikmėms.

Pasiūlymo išpirkti žemę procedūra sekanti:

- 1) nekilnojamojo turto registro tvarkytojas, gavęs piliečio prašymą išduoti Registro pažymą, reikalingą žemės sandoriui, per 5 dienas patikrina, kaip įsigytas jo parduodamas žemės sklypas. Nutaręs, kad jis pirktas kaip asmeninio ūkio ar valstiečio ūkio žemė, sumokant valstybės vienkartinėmis išmokomis, registro tvarkytojas kreipiasi raštu į apskrities viršininko administracijos žemėtvarkos skyrių, prašydamas pateikti pažymą - išvadą apie valstybės ketinimą ar atsisakymą išpirkti pageidaujamą parduoti žemę;
- 2) Žemėtvarkos skyrius, pagal teritorijų planavimo dokumentus nustatęs žemės išpirkimo visuomenės poreikiams tikslingumą, taip pat savo nuožiūra nustatęs žemės gražinimo natūra poreikį, per 5 darbo dienas parengia pažymą - išvadą, ją suderina su savivaldybe ir pateikia apskrities viršininkui;
- 3) apskrities viršininkas, gavęs pažymą - išvadą, per 5 darbo dienas priima sprendimą - išpirkti valstybei atitinkamos vertės žemės sklypą (nurodydamas, kuriam tikslui), ar jo neišpirkti, ir šią pažymą - išvadą perduoda registro tvarkytojui;
- 4) registro tvarkytojas, gavęs pažymą - išvadą, išduoda piliečiui pažymą, kurioje nurodo, kad žemę leidžiama parduoti arba kad šią žemę apskrities viršininkas nusprendžia išpirkti valstybei;
- 5) kai žemės sklypas išperkamas valstybei, apskrities viršininkas šiuo klausimu išleidžia įsakymą, sudaro su žemės savininku pirkimo - pardavimo sutartį ir per vieną mėnesį nuo sutarties pasirašymo dienos perveda pinigus (pagal su pirkėju sutartą kainą) į

žemės sklypą pardavusio asmens sąskaitą banke. Jeigu valstybės vienkartinės išmokos buvo sumokėtos tik už dalį žemės sklypo, apskrities viršininko lėšomis parengiamas žemės sklypo padalijimo projektas, atskirai įregistruojami Nekilnojamojo turto registre abu atidalinti žemės sklypai, ir apskrities viršininkas perka tik tą dalį žemės sklypo, kurio vertė atitinka sumokėtai valstybės vienkartinėmis išmokomis vertei;

- 6) jeigu žemė, įsigyta pagal Valstiečio ūkio įstatymą ar asmeniniam ūkiui už išmokas, parduota pažeidžiant valstybės pirmumo teisę ją išpirkti, sužinojęs tai apskrities viršininkas per 3 mėnesius inicijuoja, kad pirkimo - pardavimo sutartis teismine tvarka būtų pripažinta negaliojančia.

Ši tvarka yra skirta tik vienai žemės savininkų grupei - asmenims, kurie pirko žemę iš valstybės, mokėdami valstybės vienkartinėmis išmokomis. Tiems asmenims, kurie pirko žemę iš valstybės mokėdami pinigais, arba kurie įsigijo žemę iš ją susigražinusių piliečių, valstybės pirmumo teisė ją pirkti (nepriklausomai nuo žemės sklypų išsidėstymo) netaikoma. Todėl ši nuostata sudaro nevienodas sąlygas žemės savininkams disponuoti žeme ir nėra pagrįsta visuomenės poreikiu; be to, jos taikymas ne mažiau kaip 15 darbo dienų užvilkina žemės sklypo pardavimą tais atvejais, kai apskrities viršininkas atsisako žemę pirkti. Be to, jeigu žemė nereikalinga visuomenės poreikiams, valstybė iš žemės reformai skirtų lėšų atlygina savininkui pinigais, nors kitais atvejais iš šių lėšų kompensacija už valstybės išperkama žemę mokama bendra tvarka, t.y. ne iš karto, o palaipsniui, pagal turimų lėšų kiekį. Išpirkta žemė dažniausiai gražinama piliečiui, pageidaujanti atkurti nuosavybės teises, kuris ją dažnai pats parduoda pageidaujanti ją pirkti asmeniui, tačiau šiuo atveju žemės pardavimo procedūra užtrunka 3 mėn. ar dar ilgiau. Tokiu būdu ši nuostata ne tik kad nėra pagrįsta visuomenės poreikiais, bet ir suteikia galimybę apskrities viršininkams neracionaliai naudoti žemės reformai skirtas lėšas, jas sumokant ne buvusiam žemės savininkui, o jo turėta žemę iš valstybės pirkusiam už valstybės vienkartinės išmokas ("investicinius čekius") asmeniui. Pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pateiktus duomenis, 2000 metais šiems tikslams sunaudota 31 tūkst. Lt, 2001 m. buvo skirta, tačiau nepanaudota - 115 tūkst. Lt; 2002 m. planuojama - 120 tūkst. Lt.

4. Pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo projekto 6 straipsnio 1 dalį numatyta, jog pirmumo teisę, perkant valstybinę žemę, turi:

- 1) asmeninio ūkio žemės naudotojai,
- 2) ūkininkai,
- 3) daugiau kaip 5 metus iš eilės žemę naudojančios žemės ūkio bendrovės.

Kadangi valstybinė žemė parduodama prieš tai suformavus (pagal pretendentų pateiktus prašymus) žemės sklypus žemės reformos žemėtvarkos projektuose, šios nuostatos tik patikslina Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 10 straipsnyje nustatytą tvarką, koku eiliškumu tenkinti prašymus gauti žemę. Tvarkos patikslinimu siekiama sudaryti palankesnes sąlygas susiformuoti visoms trims pagrindinėms žemės ūkio subjektų grupėms (smulkiesiems ūkiams, ūkininkų ūkiams ir žemės ūkio įmonėms) bei stabilizuoti jų žemėvaldas privačios nuosavybės, o ne nuomos teisinių santykių pagrindu. Šio įstatymo 6 straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad asmenims, turintiems pirmumo teisę pirkti valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypą, jis parduodamas ne didesne kaina kaip vidutinė toje vietovėje parduotų žemės sklypų kaina (žemės rinkos kaina). Šia nuostata valstybė, kaip žemės savininkas, pasinaudoja tam, kad sudarytų lengvatines sąlygas įsigyti žemę ją naudojančiams ūkiniams subjektams ir tuo bent iš dalies išspręstų dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimą reglamentuojančių įstatymų susidariusią problemą, kai žemė buvo gražinama neatsižvelgiant į pretendentų pasirengimą ūkininkauti, ir dėl to dideli privačios žemės plotai yra nenaudojami arba naudojami ekstensyviai. Šis įstatymo straipsnis atitinka:

- 1) Lietuvos Respublikos Konstitucijos 46 straipsnio 3 dalies nuostatas, jog valstybė reguliuoja ūkinę veiklą taip, kad ji tarnautų bendrai tautos gerovei,
- 2) Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1995 metų gegužės 8 d. nutarimą, pripažįstantį, jog asmeniniam ūkiui suteiktą žemę jos naudotojas turi teisę pirkti iš valstybės,
- 3) Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą įstatymo 4 straipsnio 13 dalį, jog valstybinę žemę, kurią ne mažiau kaip dvejus metus iki šio įstatymo įsigaliojimo naudojo ūkininkai arba žemės ūkio bendrovės, galima perduoti nuosavybėn neatlygintinai tik šią žemę naudojančioms ūkininkams ar šią žemę naudojančių žemės ūkio bendrovių nariams.

Tačiau Laikinojo įstatymo projektas tikslinamas atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę laikinojo įstatymo (Žin., 2002, Nr. 74 - 3140) 3 straipsnio 2 dalies nuostatas, kad "valstybinė žemė, kurios nepageidavo asmenys, pagal kitus įstatymus turintys teisę gauti žemę nuosavybėn neatlygintinai, parduodama suformavus žemės sklypus žemės reformos žemėtvarkos projektuose Žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka. Pirmumo teisę projektuojant ir įsigyjant nuosavybėn žemės sklypus turi asmenys, naudojantys šią žemę ne mažiau kaip 2 metus iš eilės arba, jeigu tokių asmenų nėra ar jie

nepageidauja įsigyti naudojamos žemės, sklypo, kuris ribojasi su parduodamos žemės sklypu, naudotojas".

5. Pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo laikinojo įstatymo (projekto) 6 straipsnio 4 dalį numatyta, jog pirmumo teisę perkant privačią žemę turi:

- 1) valstybė - kai žemę reikia panaudoti visuomenės poreikiams,
- 2) parduodamos žemės bendraturtis,
- 3) kaimyninio žemės sklypo savininkas, jeigu jis verčiasi žemės ūkio veikla,
- 4) ūkininkas - jei parduodamas žemės sklypas įeina į žemėtvarkos projekte suformuotos racionalios šiam asmeniui priklausančios ūkio žemėvaldos perspektyvines ribas,
- 5) parduodamo žemės sklypo naudotojas, naudojęs žemę žemės ūkio veiklai ne mažiau kaip 2 metus iš eilės,
- 6) institucija, įstatymų arba Vyriausybės įgaliota priimti sprendimus dėl žemės sklypų pertvarkymo pagal žemėtvarkos projektus.

Šių reikalavimų įgyvendinimo tvarką bus pavesta nustatyti Lietuvos Respublikos Vyriausybei. Analogiškai galiojančioms nuostatoms, tvarkoje gali būti nustatyta, jog kai privačios žemės ūkio paskirties žemės sklypo savininkas, sutaręs su pirkėju kainą, pageidaus žemės sklypą parduoti, jis privalės raštu (per notarą) pasiūlyti jį pirkti aukštesnį eiliškumą turintiems asmenims, nurodydamas sutartą kainą. Tam tikra informacija apie potencialius pirkėjus notarui turėtų pateikti apskrities viršininko administracija (žemėtvarkos skyrius). Minėtiems asmenims per nustatytą laikotarpį (pvz. per 1 mėn.) pateikus sutikimą žemės sklypą pirkti, sutartis sudaroma su aukščiausią eiliškumą turinčiu asmeniu, o pateikus raštišką atsisakymą arba jo nepateikus - sutartis sudaroma su pirmuoju pirkėju. Nors ši procedūra užvilkins žemės sklypo pardavimą maždaug vienu mėnesiu, tačiau jos poreikis pagrįstas valstybės vykdomu kryptingu žemės rinkos reguliavimu. Pagrindiniai motyvai:

- 1) Perkant žemės sklypus, jau suplanuotus panaudoti visuomenės poreikiams, bus galima išvengti sudėtingų žemės paėmimo (išperkant) visuomenės poreikiams procedūrų, nustatytų Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 34 straipsnyje ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2000 m. sausio 20 d. nutarime Nr. 65 "Dėl žemės paėmimo visuomenės poreikiams (Žin., 2000, Nr. 7 - 188, 2001, Nr. 72 - 2546).

Tais atvejais, kai paaimamas žemės sklypas reikalingas panaudoti kompensavimui kitiems asmenims (už pertvarkomoje teritorijoje paaimamą žemę) ne pinigais, o lygiaverčiu žemės plotu, valstybės institucijos (apskrities viršininkas) taip pat pasinaudos įstatymų nustatyta galimybe pirkti parduodamą žemę, jei ji yra tinkamoje vietoje kompensavimo požiūriu;

- 2) Bus realizuota bendraturčio teisė įsigyti nuosavybėn kito bendraturčio parduodamą žemės sklypo dalį;
- 3) Parduodant žemę kaimyniniam ūkininkui, arba ją naudojančiam ūkininkui, arba ūkininkui, į kurio žemėvaldos perspektyvines ribas įeina parduodamas žemės sklypas, siekiama žemės sklypų sustambinimo (vidutinis sugrąžintos nuosavybėn žemės plotas - 6 ha, todėl privatizuojant žemę buvo suskaidyti stambūs dirbamos žemės laukai, turintys vienodas dirvožemio savybes; jų plotas lyguminiuose rajonuose - vidutiniškai 15 - 20 ha) ir jų konsolidavimo vientisame masyve, arčiau ūkio sodybos. Šis konsolidavimas bus sprendžiamas ir žemėtvarkos projektuose (jų rengimo tvarką nustato šiuo metu rengiamas Lietuvos Respublikos Žemės tvarkymo ir administravimo įstatymas), todėl projekte ūkio žemėvaldos perspektyvinės ribos bus suformuotos įvertinus gamybos organizavimo sąlygas, žemės poreikį ir žemės savininkų interesus. Valstybės požiūriu žemės sklypų konsolidavimas duos ekonominį efektą šalies mastu, kadangi bus sumažinti vidutiniai atstumai iš ūkių centrų į laukus ir tuo pačiu sumažės transporto išlaidos žemės ūkio produkcijos išauginimui (šiuo metu vidutinis 100 ha ploto ūkis naudoja žemę 5 - 6 atskirai išsidėsčiusiuose masyvuose, o vidutinis atstumas į laukus sudaro 4 - 5 km, arba 5 kartus daugiau nei vieną kompaktišką žemėnaudą turinčiame ūkyje). Nepaisant šių motyvų, privačios žemės savininkų teisių parduoti žemę suvaržymas gali būti tik kai tai pagrindžiama visuomenės poreikiams. Todėl Laikinojo įstatymo projektas tobulintinas, nustatant ne pirmumo teisę pirkti žemę kaimyninio žemės sklypo savininkui ar greta esančiam ūkininkui, o ekonomiškai remiant šiuos ūkinius subjektus, perkančius žemę. Tai atitiktų Lietuvos Respublikos valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę laikinojo įstatymo 3 straipsnio 1 dalies 2 punkto nuostatas, kad "įsigyjant privačią žemę, jeigu tai leis sustambinti naudojamos žemės sklypus arba suformuoti kompaktišką ūkio žemėnaudą, valstybės parama teikiama Vyriausybės nustatyta tvarka".

Atitinkamai diskutuoti įstatymo reikalavimai pasiūlyti žemę pirkti institucijai, atliekančiai žemės sklypų pertvarkymą. Jeigu žemės sklypai pertvarkomi, ši institucija žemę gali pirkti tik rinkos kaina, tai yra, apklaususi norinčius žemę parduoti asmenis ir jų sutikimu; nesutinkantys prieš jų valią nebus įjungiami į žemės sklypų pertvarkymo projektą. Tokiu būdu, patikslinus Laikinojo įstatymo projektą, vietoje 6 atveju, kai reikia pasiūlyti žemę pirkti turintiems pirmumo teisę asmenims, turėtų likti 3.

Išvados

1. Žemės sklypų pardavimas esant sąlygai prieš tai pasiūlyti juos pirkti įstatymų nustatytiems asmenims sulėtina žemės rinkos procesus ir gali būti teisiškai pagrįstas tik šiais atvejais:

- 1) kai realizuojamos bendraturčių teisės įsigyti nuosavybėn bendraturčio parduodamo žemės sklypo dalį;
- 2) kai dėl šio reguliavimo suformuojamos stambesnės, kompaktiškesnės ir stabilesnės ūkinės struktūros, tai yra, pasiekiamas ilgalaikis ekonominis efektas šalies mastu;
- 3) kai šios procedūros paspartina ekonominei bei socialinei plėtrai (visuomenės poreikiams) reikalingos žemės išpirkimą iš privačios žemės savininkų;

2. Privačios žemės sklypų pardavimo sąlygojimas, nustatytas Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 2 straipsnio 6 dalyje, yra nereikalingas.

3. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 18 straipsnio nuostata dėl valstybės pirmumo teisės perkant žemę valstybiniuose parkuose, turi būti tikslintina, nurodant konkrečių plotų išpirkimą, tai yra - tais atvejais, kai pagal Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo 31 straipsnio 3 dalį žemę galima paimti visuomenės poreikiams, arba kai žemės sklypas pagal valstybinių parkų planavimo schemą suplanuotose šiose funkcinės paskirties zonose: konservacinės, ekologinės apsaugos ir rekreacinės. Be to būtina priimti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą dėl šių įstatymo nuostatų įgyvendinimo tvarkos.

4. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties įsigijimo laikinojo įstatymo projektas tobulintinas, išbraukiant 6 straipsnio 4 dalies 3, 4 ir 6 punktus ir įrašant papildomą dalį apie valstybės rėmimo priemones tais atvejais, kai žemės sklypas, kurį perka ūkininkas ar žemės ūkio veikla užsiimantis juridinis asmuo, leis suformuoti kompaktišką ūkio žemėvaldą ar sustambinti dirbamos žemės sklypą.

II.6.3 Reikalavimai ir sąlygos žemei įsigyjantiems asmenims (pirkėjams)

1. Pagal Konstitucinio įstatymo 10 straipsnį ir šio įstatymo įgyvendinimo tvarką nustatantį Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą (1998 m. gruodžio 10 d. Nr. 1423) nacionaliniai ir užsienio subjektai kartu su prašymu gauti leidimą žemei įsigyti, privalo pateikti dokumentus, kurie reikalingi subjekto kilmei ir veiksmingos kontrolės teisių priklausomybei nustatyti. Jeigu perkamas naujas žemės sklypas, pirkėjas taip pat privalo pateikti būtinas žinias

apie investuojamą kapitalą, konkrečius investicijų ir tiesioginės ūkinės veiklos Lietuvoje planus, kuriamas darbo vietas, ekologinio saugumo garantijas. Pagrindinių reikalingų pateikti dokumentų sąrašas (kai pirkėjas yra įmonė):

- 1) įmonės įregistravimo pažymėjimo kopija,
- 2) įmonės įstatų kopija,
- 3) dokumentas, įrodantis, kad įmonės kontrolės teisė priklauso Lietuvos Respublikos piliečiams, savivaldybėms, valstybei ar kitoms Lietuvos Respublikos įmonėms,
- 4) įmonės valdymo organo sprendimas investuoti lėšas ūkinės - komercinės paskirties pastatų ir įrenginių statybai įsigyjamame žemės sklype,
- 5) dokumentas, patvirtinantis, kad prašymą pateikęs asmuo turi įgaliojimą veikti įmonės, įsigyjančios nuosavybėn žemės sklypą, vardu,
- 6) auditoriaus patikrinti įmonės metinės finansinės atskaitomybės dokumentai,
- 7) verslo planas,
- 8) rašytinis įsipareigojimas nustatytu laiku užbaigti pastatų ir įrenginių statybą ir pradėti verslo plane numatytą veiklą.

Be to užsienio įmonė turi papildomai pateikti:

- 9) įmonės steigėjo realius tęstinius (ne mažiau kaip 5 metų) ryšius su europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinkančia valstybe (apie pagrindinę įmonės verslo veiklą šioje valstybėje arba narystę šios valstybės verslo ar profesinėje asociacijoje),
- 10) visų nurodytų dokumentų (kai jie surašyti užsienio kalba) vertimus į lietuvių kalbą. Vertimo tikrumą liudijantys parašai turi būti notariškai patvirtinti.

Šių dokumentų parengimas užima palyginti nedaug laiko (iki 0,5 - 1 mėn.), tačiau minėtos sąlygos apriboja pirkėjų kontingentą - žemės negalima įsigyti, jeigu esami ar planuojami statiniai bus naudojami ne verslui (pvz. tai gyvenamasis namas ar vasarnamis poilsiavietėje). Be to, kai kurie reikalavimai (dėl įmonės priklausomybės, finansinių galimybių, kontrolės teisių, raštiškų įsipareigojimų užbaigti statybas) yra nesuderinami su ES normomis ir, Lietuvai įstojus į ES, šie reikalavimai turtėtų būti panaikinti.

2. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (projekto) 3 ir 4 straipsniuose žemę įsigyjantiems asmenims nustatyti tokie reikalavimai:

2.1 Fiziniam asmeniui:

- 1) Realiai ūkininkauti (t.y. būti įregistruojamam ūkininko ūkį Lietuvos Respublikos ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka) arba turėti Vyriausybės įgaliotos institucijos išduotą kvalifikacinį pasirengimo ūkininkauti pažymėjimą. Šis antras reikalavimas netaikomas

asmenims, kurių privačios žemės sklypas, įgijus žemę, sudarytų ne daugiau kaip 3 ha žemės ūkio naudmenų;

- 2) Įsigyti nuosavybėn ne daugiau kaip 300 ha žemės ūkio paskirties žemės. Išimtis taikoma tais atvejais, kai registruojant santuoką abiejų sutuoktinių nuosavybės teise turima žemės valda viršija tokį plotą arba kai žemė įsigyta iki šio įstatymo įsigaliojimo;
- 3) Per 1 metus nuo žemės įsigijimo persikelti gyventi į apskritį, kurioje yra ūkininkavimui naudojama žemė, ir įsigyti arba gauti leidimą statyti ūkio veiklai reikalingus ūkinius pastatus. Išimtis taikoma tais atvejais, kai pagal šį įstatymą yra įsigyta mažiau kaip 10 ha žemės. Terminą persikelti gyventi į apskritį savivaldybės valdyba gali pratęsti, jeigu yra pradėta ūkinių pastatų ar gyvenamojo namo statyba, bet ne daugiau kaip 1 metams.

2.2 Juridiniams asmenims:

- 1) Realiai ūkininkauti, tai yra per paskutinius 2 metus gauti iš žemės ūkio veiklos ne mažiau kaip 50 % pajamų. Neužsiimantiems žemės ūkio veikla juridiniams asmenims taikoma išimtis tik tais atvejais, kai savo naudojamą valstybinę žemę perka sodininkų bendrijos arba kai bankas ir kitos kredito įstaigos perima nuosavybėn įstatymų nustatyta tvarka nerealizuotą jiems įkeistą žemę;
- 2) Įsigyti nuosavybėn žemės ūkio paskirties žemės ne daugiau kaip 2000 ha žemės ūkio bendrovei ir 1000 ha kooperatinei bendrovei ar kitam juridiniam asmeniui, kuris verčiasi žemės ūkio veikla.

Išvados

1. Įstatymų nustatyti reikalavimai pirkėjams susiaurina jų kontingentą ir sumažina galimybes žemės rinkos plėtrai. Tačiau jie tikslingi Lietuvos žemės reformos sąlygomis, siekiant kryptingai reguliuoti valstybinės žemės privatizavimo ir žemės ūkio subjektų formavimosi procesus. Pagrindiniai šių apribojimų privalumai:

- 1) žemę įsigis nuosavybėn tik asmenys, užsiimantys konkrečia veikla, atitinkančia įsigyjamo žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį,
- 2) ribojant žemės perleidimą bet kuriems asmenims, bus išvengta žemės įsigijimo pasipelnijimo tikslais. Žemės savininkas, įsigijęs žemę, kurią naudoja kiti asmenys, įgyja įstatymais nereglamentuojamas teises reikalauti žemės nuomos mokesčio, žymiai didesnio už valstybei mokamą žemės mokestį arba valstybinės žemės nuomos mokestį, tuo tarpu šios žemės naudotojas dėl specifinių žemės savybių (vietos pastovumo, joje esančių pastatų arba

žemės sklypo teritorinio išsidėstymo kitų ūkinės veiklos objektų atžvilgiu) neturi galimybės pakeisti naudojamų sklypų. Kitas pasipelnijimo būdas - žemės įsigijimas turint tikslą ją vėliau parduoti brangesne kaina, kai padidės žemės paklausa arba kai šią žemę, parengus detalų planą, bus galima parduoti kitai paskirčiai. Pagal Komisijos privalomam registruoti turtui įvertinti prie Finansų ministerijos patvirtintas vidutinės rinkos kainas, žemės ūkio paskirties žemės vidutinė rinkos vertė priklausomai nuo jos dislokacijos yra nuo 800 iki 4000 Lt/ha. Detaliojo plano parengimas kaimo vietovėje kainuoja vidutiniškai 500 - 2000 Lt (priklausomai nuo ploto ir vietos). Žemės sklypas, kuriam vadovaujantis detaliuoju planu pakeista pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis (į kitą paskirtį) kainuoja jau 3 - 5 kartus brangiau, o jeigu yra pagrindinės komunikacijos pastatų ir įrenginių statybai, sklypo rinkos kaina padidėja iki 30 - 100 kartų, lyginant su žemės ūkio veiklai parduodamo žemės sklypo kaina. Taikant įstatymuose numatytas sąlygas, nesudaromos galimybės įsigyti žemę spekuliaciniais tikslais.

2. Tikslintina įstatymo nuostata dėl laikotarpio, per kurį juridiniai asmenys turi užsiimti žemės ūkio veikla prieš įsigydami žemės ūkio paskirties žemę. Atsižvelgiant į tai, kad žemę turėtų įsigyti nuosavybėn tik jau susiformavę, stabilūs žemės ūkio subjektai, siūloma šio laikotarpio trukmę įstatyme nustatyti ne 2, o 5-7 metams.

3. Kitos įstatymuose nustatytos sąlygos, ribojančios įsigyti žemę pirkėjams, jeigu jos nesusiję su visuomenės poreikiais reguliuoti ūkinę veiklą šalies mastu, atmetinos. Tai draudimas įsigyti nuosavybėn žemės sklypus, užimtus gyvenamaisiais namais arba vasarnamiais, miškus, ežerus, kuriuos gali pirkti iš valstybės arba vieni iš kitų Lietuvos Respublikos piliečiai, taip pat - draudimas įsigyti nuosavybėn žemę naujai įsisteigusiems juridiniams asmenims, kurie pageidauja užsiimti žemės ūkio veikla. Šiuo atveju pakaktų minėtiems asmenims parengti verslo planą, kuriame numato užsiimti bet kuria žemės ūkio veiklos rūšimi ir investuoti lėšas atitinkamų ūkinių pastatų statybai (pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir kaimo plėtros įstatymo (Žin., 2002, Nr. 72 - 3009) 2 straipsnį, žemės ūkio veikla - tai veikla, apimanti žemės ūkio produktų gamybą ir apdorojimą, savo pagamintų ir apdorotų žemės ūkio produktų perdirbimą, maisto produktų gamybą ir šių produktų realizavimą, taip pat paslaugų žemės ūkiui teikimą. Žemės ūkio veikla nelaikoma maisto produktų gamyba iš ne savo pagamintų ir apdorotų žemės ūkio produktų ir šių produktų realizavimas).

II.7. Pagrindiniai motyvai dėl žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo sąlygų ir apribojimų, numatytų Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme

1. Reikalavimas turėti pasirengimo ūkininkauti kvalifikacinį pažymėjimą tuo atveju, jeigu žemę perkantis fizinis asmuo nėra įsteigęs ūkininko ūkio ir bendras įsigytos žemės plotas didesnis kaip 3 ha žemės ūkio naudmenų (įstatymo 3 straipsnio 1-3 dalys).

Tikslas – kad žemės ūkio paskirties žemę įsigytų tik asmenys, kurie patys tiesiogiai joje ūkininkaus plėš arba (kurs ūkininko ūkį) ir užtikrinti, jog šie asmenys turėtų pakankamai žinių ir patirties sukurti konkurencingus ūkius bei tinkamai naudoti žemę.

Ši sąlyga nustatyta remiantis Vakarų Europos šalių teisine baze. Ja siekiama išvengti neigiamų restitucinės žemės reformos pasekmių Lietuvoje, kai žemė buvo sugražinama bet kuriam asmeniui ir, jiems bandant joje ūkininkauti be atitinkamo pasirengimo, patirta žymių nuostolių. Tuo tarpu pagal Lietuvos Respublikos Ūkininko ūkio įstatymą (2 straipsnis) ūkininko ūkis grindžiamas ūkininko ir jo šeimos narių darbu. Ūkininko sugebėjimą užsiimti žemės ūkio veikla patvirtinantis kvalifikacinis pasirengimo ūkininkauti pažymėjimas bus išduodamas nekeliant papildomų sąlygų, tik pateikus dokumentus apie darbo stažą užsiimant žemės ūkio veikla bei žemės ūkio mokyklos baigimo pažymėjimą (diplomą) asmenims, kurie šias mokyklas baigė Lietuvoje arba Europos Sąjungos šalyse, o jų darbo stažas (žemės ūkio veiklos patirtis) yra ne mažesnis kaip 2 metai. Kitiems asmenims, pageidaujantiems įsigyti žemės ūkio paskirties žemę ūkininkavimui, taikomi reikalavimai, kurie užtikrina, jog šie ūkininkaus ne blogiau, nei turintys specialųjį išsimokslinimą asmenys. Tai - ne mažesnė kaip 5 metų žemės ūkio veiklos patirtis ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka išlaikytas kvalifikacinis egzaminas. Pasirengimą išlaikyti šį egzaminą užtikrins tankus žemės ūkio konsultavimo tarnybos tinklas ir šių tarnybų bei žemės ūkio mokyklų organizuojami kursai.

Minėtos Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo nuostatos sudarys galimybę:

1) išvengti žalingų pasekmių, kai žemės reformos metu susigražinę asmenys, patys nedirbantys šios žemės, ją parduotų kitiems tokiems pat nesugebantiems dirbti žemės asmenims. Viena iš šių pasekmių – tai, kad ūkininkų ūkių kūrimosi procesas atsilieka nuo žemės privatizavimo proceso. Pagal 2002 m. sausio 1 d. žemės apskaitos duomenis iš 274 tūkst. žemės ūkio paskirties žemės savininkų tik apie 10 % yra sukūrę Ūkininko ūkio registre įregistruotus ūkius; iš 3,9 mln. ha žemės ūkio paskirties žemės net 0,7 mln. ha arba 18 % žemės apleista (nenaudojama). Todėl žemės rinka turi būti orientuojama į tai, kad įsikūrusiems ūkininkams

padėtų įsigyti nuosavybės jų ūkinei veiklai reikalingą žemę bei skatintų perspektyvių ūkių steigimą;

2) pakelti ūkininkaujančių asmenų kvalifikacinį lygį ir tuo pačiu pagerinti bendrą žemės ūkio gamybos lygį bei žemės naudojimo efektyvumą. Pagal 2001 m. statistinius duomenis apie užimtųjų žemės ūkyje ir medžioklėje išsilavinimą kaimo vietovėje, tik 21,1 % buvo baigę aukštąsias arba aukštesniąsias mokyklas, 37,9 % - vidurines mokyklas. Išanalizavus ūkininkų kvalifikaciją nustatytam kad jų profesinis pasirengimas nepakankamas. Net apie 36 proc. ūkininkų turi tik pradinį išsilavinimą, 29 proc. turi pagrindinį, 31 proc. specialųjį ir bendrą vidurinį ir tik apie 4 proc. aukštąjį išsilavinimą. Ūkininkų išsilavinimo stoka stabdo mokslinę pažangą žemės ūkyje, naujų pažangių technologijų taikymą, poreikį mokytis, tobulėti, įgyti naujų žinių. Kuriant šiuolaikinę konkurencingą ūkininko ūkį keliami dideli profesiniai, gamtosaugos, maisto saugos reikalavimai, būtina laikytis geros žemdirbystės kodekso reikalavimų. Registruojantis ūkį ūkininkas turi žinoti šiuos reikalavimus ir sugebėti juos taikyti savo ūkyje.

Europos Sąjungos parama dirbantiems žemės ūkyje numatoma tik turintiems profesinį pasirengimą. Europos Tarybos reglamente dėl Europos žemės ūkio orientavimo ir garantijų fondo (EAGGF) paramos kaimo plėtrai (EC 1257/1999) eilė straipsnių reikalauja, kad žemės ūkyje ir miškininkystėje dirbantys asmenys turėtų tinkamą bendrąjį, techninį ir ekonominį pasirengimą, taikant naujus vadybos, gamybos ir rinkodaros metodus.

Analogiškos nuostatos dėl ūkininkų profesinio pasirengimo įteisintos Danijoje, Vokietijoje, Skandinavijos šalyse ir eilėje kitų Europos valstybių.

2. Reikalavimai gyventi (arba apsigyventi) apskrityje, kur yra ūkininkavimui naudojama žemė, ir pradėti su ūkio veikla susijusių pastatų statybą (fiziniams asmenims). Terminas apsigyvenimui – per 1 metus nuo žemės įsigijimo, o jeigu ūkinių pastatų ar gyvenamojo namo statyba pradėta, šis terminas gali būti pratęstas dar 1 metams. Terminas įregistruoti įsteigtą ūkininko ūkį – per 2 metus nuo žemės įsigijimo. Šis reikalavimas taikomas tik asmenims, kurie pagal šį įstatymą įsigijo nuosavybės ne mažiau kaip 10 ha žemės ūkio paskirties žemės (įstatymo 3 straipsnio 4 dalis).

Tikslas – sudaryti palankesnes sąlygas organizuoti gamybą, kadangi žemės ūkio produkcijos supirkimo, perdirbimo, taip pat ūkius aptarnaujančios įmonės bei administravimo įstaigos dažniausiai yra išsidėsčiusios vienos apskrities teritorijoje. Ūkininkas, priklausomai nuo jo galimybių, gyvens arba savo ūkyje, arba stambesniame miestelyje (vidutinis atstumas iki ūkio žemėnaudos – 3-5 km), arba mieste – savivaldybės centre (tolimiausias atstumas iki jos pakraščių – 20-30 km), arba mieste – apskrities centre (tolimiausias atstumas – 100-150 km). Be

to, ūkininkai, gyvendami arti savo žemės, bus tos kaimo bendruomenės nariais ir natūraliai susies savo veiklą su bendruomenės poreikiais (ūkinės ir socialinės paslaugos, dalyvavimas savivaldybės institucijų ir visuomeninių organizacijų veikloje, jaunosios kartos auklėjimas ir kt.). Žymi dalis ūkininkų, gyvenančių arti savo stambių ūkių, turės galimybę išplėsti gamybą tose srityse, kurios reikalauja pastovaus, kasdieninio darbo ištisuos metus; ūkininkavimas jiems taps ne sezonine, o nuolatine veikla. Turint galvoje gamtines Lietuvos sąlygas bei rekomendacijas ūkių specializacijai, ši sąlyga leis sumažinti vien augalininkystės tipo ūkių skaičių (kai auginama grūdai, rapsai, cukriniai runkeliai, linai) ir padidinti mišrios specializacijos (augalininkystę derinant su pieno-mėsos galvijininkyste bei avininkyste) ūkių skaičių. Kartu tai užtikrins ūkių žemėnaudų stabilumą, kadangi ūkis susiformuos kaip gamybinis vienetas – su kapitaliniais pastatais ūkiniame centre, prie kurio ūkininkas turės derinti ir įsigyjamų žemės sklypų išsidėstymą bei privažiavimo kelius.

3. Minėti 1 ir 2 punktuose reikalavimai taikomi tik žemę įsigyjantiems fiziniams asmenims. Jeigu žemė perkama ne ūkininko ūkio steigimui, o kitokių formų ūkininkavimui, reikalaujama, kad juridiniai asmenys, perkantys žemės ūkio paskirties žemę, verstųsi žemės ūkio veikla; per paskutinius 2 metus jų pajamos iš žemės ūkio veiklos turi sudaryti ne mažiau kaip 50 % visų pajamų. Šis reikalavimas netaikomas: valstybei, savivaldybėms, sodininkų bendrijoms, įsigyjantioms šių bendrijų nuomojamą valstybinę žemę; bankams ir kitoms kredito įstaigoms, kurios perima nuosavybėn jiems įkeistą žemę (įstatymo 3 straipsnio 5 dalis).

Tikslas – analogiškas žemės įsigijimo ūkininkų ūkių steigimui, reguliavimui, kadangi žemės ūkio paskirties žemę turi įsigyti nuosavybėn asmenys, garantuojantys ilgalaikį jos naudojimą pagal paskirtį. Siekiant išvengti spekuliacijos žeme, šie juridiniai asmenys turi turėti bent 2 metų žemės ūkio veiklos patirtį ir tai iš esmės yra jau susiformavusios žemdirbių organizacijos. Šių ūkinių subjektų ūkiai nuo ūkininkų ūkių skiriasi tik darbo organizavimo būdu: samdant specialistus, daugelį gamybos procesų galima siauriau specializuoti ir kartu padidinti gamybos apimtis.

Alternatyva šiam reikalavimui galėtų būti verslo planas, kuris parodytų įmonės veiklos kryptis ir galimybes. Tačiau verslo planai ruošiami siekiant gauti valstybės ar kitų paramos fondų lėšas ir jas rengia tik nedidelis skaičius šiuo metu egzistuojančių ūkių. Tuo tarpu įstatymu siekiama pirmiausia sudaryti sąlygas pirkti savo naudojamą žemę visiems esamiems stambiesiems ūkiams (tai – žemės ūkio bendrovės), akcinės bendrovės, žemės ūkio kooperatinės bendrovės) ir naujai susiformavusiems ūkiams (tai – žemės ūkio kooperatyvai, kurių steigimas skatinamas valstybės rėmimo priemonėmis). Minėtieji ūkiai dažniausiai buvo steigiami ten, kur ekonomiškai efektyviau steigti ne ūkininko ūkį, o stambesnę ūkį ir jam panaudoti privatizuotą

buvusių žemės ūkio įmonių ar kitų valstybei ir žemdirbiams priklausantį turtą. Tačiau šie stambieji ūkiai, naudoję privačią bei valstybinę žemę nuo pat jų susikūrimo (reorganizavus kolūkius ir valstybinius ūkius) iki Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio pakeitimo šios žemės negalėjo įsigyti nuosavybės. Priėmus 47 straipsnio pataisą, valstybė turės galimybę sudaryti vienodas ūkininkavimo bei žemės įsigijimo sąlygas visoms ūkinėms struktūroms, vykdančioms žemės ūkio veiklą.

Atvejai, kai žemės ūkio paskirties žemę pageidautų įsigyti nuosavybės pramonės įmonės, negalimi, nes žemės reformą ir žemės ūkio įmonių turto privatizavimą reglamentuojantys įstatymai nuo 1991 metų šito išvengė. Tačiau minėti reikalavimai nedraudžia įsigyti žemę stambiausioms įmonėms, kuriose auginamos kiaulės arba paukščiai, taip pat – agroserviso paslaugas teikiančioms įmonėms, jeigu iš šios veiklos gaunama daugiau kaip pusė visų įmonės pajamų. Įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje pateikta žemės ūkio veiklos sąvoka atitinka Ūkininko ūkio įstatyme ir Žemės ūkio ir kaimo plėtros įstatyme įrašytas sąvokas. Prie žemės ūkio veiklos priskiriama šių maisto produktų gamyba iš savo ūkyje pagamintų ir apdorotų produktų: augalininkystės, gyvulininkystės, paukštininkystės, žvėrininkystės, bitininkystės ir vidaus vandens žuvininkystės, taip pat iš miško uogų, vaistažolių ir grybų auginimo. Daugumai šių produkcijos rūšių gamybai reikalingi atitinkami žemės ūkio naudmenų plotai prekybinei produkcijai arba pašarams. Be to, žemės ūkio veikla laikomas ir paslaugų žemės ūkiui teikimas. Paslaugos žemės ūkiui – tai Žemės ūkio ministerijos patvirtintame sąraše numatyta su žemės ūkiu susijusi veikla. Nors šis sąrašas dar neparengtas, tačiau preliminariai galima teigti, kad jos apims žemės dirbimą, veterinarines paslaugas, melioracijos sistemų statybą, rekonstrukciją ir remontą, agrocheminį aptarnavimą. Kaip kad siūloma II.6.3. skyriuje, laikotarpis, per kurį juridinio asmens pajamos iš žemės ūkio veiklos turėtų sudaryti ne mažiau kaip 50 proc. visų pajamų, turėtų būti ne 2 metai, o 5 arba 7 metai.

Leisti pirkti žemės ūkio paskirties žemę kitokia veikla užsiimantiems asmenims nėra tikslinga dėl visiškai skirtingo žemės ūkio ir ne žemės ūkio veiklos pobūdžio bei dėl šio punkto pradžioje nurodytų priežasčių - kad žemės ūkio gamyba yra ilgalaikė, specifinė ir reikalaujanti didelių kapitalinių įdėjimų šiai veiklai reikalingiems statiniams bei įrengimams.

4. Reikalavimai įsigyjant nuosavybės žemę neviršyti įstatymu nustatyto maksimalaus leistino įsigyti nuosavybės žemės ūkio paskirties žemės ploto: fiziniam asmeniui – iki 300 ha, žemės ūkio bendrovei iki 2000 ha, kooperatinei bendrovei ar kitam juridiniam asmeniui, kuris verčiasi žemės ūkio veikla – 1000 ha (įstatymo 4 straipsnis).

Ši ploto norma pagrįsta racionalaus ūkio dydžio, kuriam esant galima pelningai ūkininkauti, skaičiavimais vidutinėmis Lietuvos sąlygomis. Ploto normos nustatymo tikslas –

sudaryti sąlygas įsigyti žemės ūkio paskirties žemę iki ekonomiškai pagrįsto jos dydžio kuo didesniai skaičiui žemės ūkio veikla pageidaujančių užsiimti asmenų.

Maksimali ploto norma nėra tas dydis, kurį viršijus pradėtų mažėti ūkio gamybos efektyvumas; ūkininkui nedraudžiama nuomoti žemės daugiau, nei nustatyta maksimali norma jos įsigijimui. Tačiau ploto norma yra ribojama atsižvelgiant į kaimo gyventojų tankumą. 2002 metų pradžioje be 30 tūkst. ūkininkų ūkių, asmeninio ūkio žeme dar naudojosi apie 320 tūkst. šeimų, iš jų 70 tūkst. šią žemę buvo įsigiję privačion nuosavybėn, o 250 tūkst. ji bus įteisinta vykdant žemės reformos darbus, per artimiausius 1-3 metus. Vienos šeimos naudojamos žemės plotas vidutiniškai sudaro 2 ha ir jo įsigijimui netaikomi jokie apribojimai, išskyrus tai, kad žemės sklypų išdėstymas turi būti sprendžiamas pagal žemės reformos žemėtvarkos projektus, siekiant konsoliduoti nepatogius dirbti žemės sklypus. Tačiau jeigu visi šie ūkininkaujantys asmenys (350 tūkst.) pageidautų pirkti žemės ūkio paskirties žemę, vienai šeimai tektų tik po 11 ha žemės plotas. Laikant, kad perspektyvių ūkių skaičius nebus didesnis kaip 30-50 tūkst. (likusieji prekinio tipo ūkiai dėl demografinių procesų išnyks), vidutinis vieno ūkio plotas sudarys 80-120 ha. Tokiu būdu, paklausiose žemėse, plečiantis ūkininkų ūkiams gali susidaryti konkurencija tarp pageidaujančių šią žemę naudoti ūkių, ir šiuo atveju bus suteikiama galimybė pirkti žemę tam ūkininkui, kuris nepasiekė leistinos maksimalios žemės ploto normos, bet ne žemę nuomojančiam stambesniai ūkininkui, jau turinčiam nuosavybės teise 300 ha žemės.

Žemės ploto norma buvo ribojama ir anksčiau. Tarpukario Lietuvos žemės reformos įstatyme priimtame 1920 m. ir patvirtintame 1929 m., nustatyta, kad vykdant žemės reformą ir nusavinant dvarininkų žemę (ją paimant į valstybinį žemės fondą), dvarui buvo paliekama 150 ha žemės plotas. Atitinkamai vykdant žemės reformą Lietuvoje po 1990 metų, 1997 metų Žemės reformos įstatyme nurodyta, kad viena šeima nuosavybės teise gali turėti ne daugiau kaip 150 ha sugrąžintos ir pirktos iš valstybės žemės. 1999 m. priimtame Ūkininko ūkio įstatyme nustatyta, kad ūkininkas negali įsteigti (registruoti) ūkio, turinčio daugiau kaip 150 ha privačios žemės, išskyrus atvejus, kai sutuoktinis daugiau žemės įsigijo iki ūkio įregistravimo. Šių įstatymų normos bus patikslintos, jas suderinant su Laikinoju įstatymu.

Kodėl juridiniams asmenims, t.y. žemės ūkio veikla užsiimančioms įmonėms nustatyta didesnė maksimali ploto norma, paaiškintina tuo, kad šiuose ūkiuose dirba samdomi asmenys. Pagal 2001 m. žemės ūkio naudmenas ir pasėlius deklaravusių ūkių duomenis, vienos žemės ūkio bendrovės vidutinis plotas 425 ha. Tai rodo, kad žemės ūkio bendrovės ūkis yra 24 karto didesnis už ūkininko ūkį, kuris sudaro apie 17,6 ha. Be to, žemės ūkio bendrovė gali pasinaudoti visais stambaus ūkio pranašumais. Pagal 127 ekonomiškai pajėgiausių žemės ūkio bendrovių statistinius duomenis, 2001 metais vidutiniškai viena bendrovė naudojo 1093 ha žemės; vienai

bendrovei teko 150 narių, 76 dirbantieji. Bendrovių turto vertė vidutiniškai vienai bendrovei sudarė 4,5 mln. Lt; pagrindinio kapitalo (pajų) vertė – 1,5 mln. Lt. Viena bendrovė laikė 490 galvijų (iš jų 190 karvių) bei 680 kiaulių. Žemės ūkio bendrovės perėmė buvusių žemės ūkio įmonių gamybinę bazę (ūkinėse sodybose esančius gyvulininkystės pastatus, sandėlius, remonto dirbtuves ir kt.), kuri buvo išsidėsčiusi taip, kad viena ūkinė sodyba (gamybinis centras) su šalia jos esančia gyvenvieta aptarnaudavo 1,5-2 tūkst. ha žemės plotą, tai yra visą ūkį arba stambesnio ūkio struktūrinį padalinį. 1990 metais Lietuvoje buvo 831 kolūkis ir 235 valstybiniai ūkiai. Vidutinis kolūkio plotas buvo 3940 ha, valstybinio ūkio plotas – 4480 ha. Dabartinės žemės ūkio įmonės, susikūrę suskaidžius šiuos stambuosius ūkius, atitiks jų buvusio struktūrinio padalinio plotą ir galės funkcionuoti be didelių susiklosčiusio žemės naudojimo pertvarkymų (kapitalinių pastatų išdėstymo, kelių tinklo, laukų ribų pakeitimo).

5. Reikalavimai laikytis pirmumo teisės, perkant valstybinę žemės ūkio paskirties žemę (įstatymo 6 straipsnio 1 dalis). Ši nuostata reiškia, jog valstybinę žemę gali pirkti ne aukciono tvarka tik šios žemės naudotojai – asmeninį ūkį (iki 3 ha) turintys smulkieji žemdirbiai bei daugiau kaip 5 metus iš eilės šią žemę naudojančios žemės ūkio bendrovės. Pirmoji nuostata yra susieta su Žemės reformos įstatymu bei Konstitucinio Teismo nutarimais (1995-05-08), kurie nurodo, jog asmeniniam ūkiui suteiktą žemę jos naudotojai turi teisę pirkti iš valstybės; tuo užtikrinamas visuomenės poreikis aprūpinti visus kaimo gyventojus jų pragyvenimui reikalingu minimaliu žemės plotu. Be to, šie plotai pripažinti valstybės išperkama žeme, tai yra, ji buvusiam savininkui negražinama. Antroji nuostata yra įrašyta Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme, kuris nurodo, jog iki šio įstatymo įsigaliojimo (1997 m. liepos mėn.) du metus naudotą žemės ūkio bendrovių ir ūkininkų valstybinę žemę gali privatizuoti tik šią žemę naudojančių bendrovių nariai arba šią žemę naudojantys ūkininkai. Žemės ūkio bendrovių narių įsigytą žemę nuomos pagrindais ir toliau naudos šios žemės ūkio bendrovės. Priėmus Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio pataisą, leidžiančią žemės ūkio paskirties žemę įsigyti juridiniams asmenims, įstatymų nuostatos bus patikslintos taip, kad valstybinę žemę galės įsigyti žemės ūkio bendrovės, kaip ūkiniai subjektai. Visų šių įstatyminių reikalavimų tikslas – užtikrinti esamo žemės naudojimo stabilumą, privatizuojant žemę. Jie leis išvengti restitucinės žemės reformos pasekmių, kai gražinant žemę buvusio savininko teisių perėmėjui turėtoje ar kitoje vietoje (netgi laisvo fondo valstybinėje žemėje) iš žemės naudotojo buvo atimami net ir jam patogūs naudoti, prie ūkinių pastatų esantys laukai, kuriuos šis naudotojas pagerino savo lėšomis. Šie žemės naudotojai buvo verčiami ieškoti toliau esančios laisvos žemės ir ją nuomoti, tačiau be garantijos, kad po metų – kitų ir šios žemės nepareikalaus atsiimti („atsikeliant“ žemei) asmenys, kuriems dar neatkurtos nuosavybės teisės į žemę. Minėtos

įstatymo nuostatos pakeis žemės reformos sąlygas ir leis žemės ūkio bendrovėms arba smulkiems žemdirbiams planuoti ilgalaikes investicijas į žemę, kurią jie naudoja.

Be šių asmenų, pirmumo teise pirkti valstybinę žemės ūkio paskirties žemę turi ūkininkai. Šia nuostata siekiama parduoti kuo daugiau valstybinės žemės ir padidinti ūkininkų ūkių žemėnaudas iki racionalių dydžių. Ūkininkas, kaip ir žemės ūkio bendrovė, pirs tik tą žemę, kuri jam patogi naudoti – nėra toli nuo ūkinio centro. Dažniausiai šią valstybinę žemę ūkininkai nuomoja ne vienerius metus. Visa likusi valstybinė žemė turės būti parduodama aukciono tvarka. Kainų skirtumas tarp aukcione parduodamos žemės ir ne aukcione parduodamos žemės gali būti didesnis tik tose vietovėse, kur įsigytą žemę numatoma panaudoti urbanizacijai.

6. Reikalavimai laikytis pirmumo teisės perkant privačią žemės ūkio paskirties žemę (įstatymo 6 straipsnio 4 dalis). Ši nuostata reiškia, jog privačios žemės savininkas, prieš parduodamas žemę sutartine kaina kitam asmeniui privalės raštu (pvz. per notarą) pasiūlyti ją pirkti aukštesnį eiliškumą turintiems asmenims, nuroydamas su potencialiu pirkėju sutartą kainą. Minėtiems asmenims per nustatytą laikotarpį (pvz. 1 mėn.) atsisakius žemę pirkti, žemės savininkas galės sudaryti sutartį su pirmuoju pirkėju (jeigu pagal įstatymą jis turi teisę įsigyti žemės ūkio paskirties žemę). Raštiškus atsisakymus arba sutikimus pirkti parduodamą žemės sklypą žemės savininkui turės pateikti:

1) apskrities viršininkas. Jis gali pageidauti pirkti žemės sklypą, jeigu jis pagal detalųjį planą jau numatytas panaudoti visuomenės poreikiams. Šia nuostata išvengiama sudėtingų žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrų, numatytų Žemės įstatyme, kadangi abi šalys sutinka sudaryti sandorį, o jame nurodyta žemės sklypo kaina atitinka rinkos kainą;

2) parduodamo žemės sklypo bendraturtis, kadangi pagal Lietuvos Respublikos Civilinio Kodekso 4.88 straipsnį norint perleisti bendrosios nuosavybės teise valdomo daikto dalį, reikalingas bendraturčių sutikimas, o pagal 4.79 straipsnį – bendraturčiai turi pirmenybės teise pirkti bendraja nuosavybe esančią parduodamą dalį ta kaina, kuria ji parduodama ir kitomis tomis pačiomis sąlygomis. Šio straipsnio 2 dalyje nustatyta: „Dalies, esančios bendraja nuosavybe, pardavėjas privalo raštu pranešti kitiems bendraturčiams apie ketinimą parduoti savo dalį ne bendraturčiui ir kartu nurodyti kainą bei kitas sąlygas, kuriomis ją parduoda. Kai parduodama dalis nekilnojamojo daikto, į kurią turima bendrosios nuosavybės teisė, apie tai pranešama per notarą. Kai kiti bendraturčiai atsisako pasinaudoti savo pirmenybės teise pirkti arba šios teisės į nekilnojamąjį daiktą neįgyvendina per vieną mėnesį, tai pardavėjas turi teisę parduoti savo dalį bet kuriam asmeniui”;

3) kaimyninio žemės sklypo savininkas, jeigu jis verčiasi žemės ūkio veikla. Šia nuostata siekiama konsoliduoti žemės sklypus, tai yra, sudaryti sąlygas žemės ūkio subjektams kuo daugiau privačios žemės turėti viename kompaktiškame masyve. Minėtas reikalavimas būdingas Lietuvos sąlygomis, kadangi per 50 metų, atlikus melioracijos darbus, suformuoti stambūs (15-30 ha) ariamosios žemės laukai, o gražinant žemę jie vėl suskaidomi į buvusių ūkininkų žemėvaldas atitinkančius sklypus (vidutiniškai po 6 ha). Perkant kaimyninius žemės sklypus ūkiniai subjektai turi galimybę vėl suformuoti vienodas savybes turinčius ir patogesnius žemės dirbimo požiūriu laukus, kuriuos apriboja tik miškai, melioracijos kanalai ir bendro naudojimo keliai;

4) ūkininkas, jei parduodamas žemės sklypas įeina į žemėtvarkos projekte suformuotos racionalios šiam asmeniui priklausančio ūkio žemėvaldos perspektyvines ribas. Ši nuostata išsprendžia tai, ko neišsprendžia 3 punkto nuostata, kadangi gretimas žemės sklypas ne visuomet turi bendrą ribą su ūkininko privačios žemės sklypu. Siekiant suformuoti kompaktiškus ūkius, negali būti toleruojamas žemės sklypų pirkimas ūkininkavimui bet kurioje vietoje, netgi 10 km ir toliau nuo pagrindinio ūkio masyvo. Todėl numatoma žemėtvarkos projektuose (jie rengiami pagal 7 straipsnio reikalavimus) projektuoti racionalias ūkių žemėvaldų perspektyvines ribas, įvertinant ūkininko naudojamos žemės išsidėstymą ir jam patogiausios naudoti valstybinės ar privačios žemės (išskyrus priklausančią kitiems ūkininkams) sklypų išsidėstymą, bei suderinus su žemės savininkais. Būtinumą rengti žemėtvarkos projektus, kurių pagrindu valstybė reguliuotų žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo ūkininkų ūkių plėtrai procesus, rodo atlikta 224 ūkininkų ūkių analizė. Išanalizavus stambius ūkius (vidutiniškai po 94 ha ploto), kurių plėtra vyko stichiškai ūkininkams perkant jiems pasiūlytą įsigyti privačią žemę, nustatyta, jog ši žemė išsidėsto labai nekompaktiškai, per kelias vietas, nutolusias viena nuo kitos ir apsunkinančias darbo organizavimą, padidinančias transporto išlaidas. Jeigu kompaktiškame apie 100 ha ploto ūkyje vidutinis atstumas iš ūkinės sodybos į laukus sudaro ne daugiau 1 km, tai analizuojamuose ūkiuose tik 10,3 % ūkių žemės ploto yra iki 1 km atstumo. Likusieji ūkiai išsidėsto taip: 33,9 % ūkių vidutinis atstumas į laukus 1,1-3 km; 29,5 % ūkių – 3,1-5 km, 21,8 % ūkių – 5,1-10 km ir 4,5 % ūkių daugiau kaip 10 km;

5) parduodamo žemės sklypo naudotojas, naudojęs žemę žemės ūkio veiklai ne mažiau kaip 2 metus iš eilės. Šia nuostata siekiama išspręsti naudojamos žemės įteisinimą nuosavybėn tokia pat tvarka, kaip kad sprendžiamas ir valstybinės žemės sklypų pardavimas žemės reformos metu – prioritetą suteikti jau ūkininkaujantiems asmenims, o ne asmenims, pageidaujantiems įsigyti žemę naujoje vietoje. Reikalavimas pagrįstas šiais motyvais: 1) žemės naudotojai, pageidaujantys pirkti naudojamą žemę, per 2 ar daugiau darbo metų įrodė savo sugebėjimą

ūkininkauti ir yra stabilūs, perspektyviniai ūkiniai subjektai, galintys tuo pagrindu įsiregistruoti ūkininko ūkį; 2) dėl įvairių teisinių bei organizacinių priežasčių susidarė labai dideli naudojamų žemės plotai, kuriuos būtina privatizuoti ūkiniam subjektams, sudarant prioritetas prieš žemės nedirbančius asmenis. Pagal 2002 m. pasėlių deklaravimo duomenis iš bendro 1119 tūkst. ha deklaruoto žemės ploto nuosava žemės sudarė tik 356 tūkst. ha (31,8 %), nuomojama iš valstybės žemė – 236 tūkst. ha (21,1 %), nuomojama iš privačių asmenų žemė – 528 tūkst. ha (47,1 %). Ši žemė, jeigu ji neįėjo į kaimyninio ūkio gretimas ar perspektyvines ribas, šio ūkio savininkui turėtų būti siūloma parduoti pagal įstatymu nustatytą eiliškumą;

6) institucija, įstatymų arba Vyriausybės įgaliota priimti sprendimus dėl žemės sklypų pertvarkymo pagal žemėtvarkos projektus (šiuo metu tai – apskrities viršinininkas). Minimalus prioritetas pirkti žemę bus nustatomas tik atskirais atvejais – teritorijose, kuriose rengiami žemės sklypų pertvarkymo (konsolidavimo) projektai, ir juose numatomas žemės paėmimas visuomenės poreikiams, atlyginant savininkui ne pinigais, o lygiaverčiu žemės sklypu. Minėta įstatymo nuostata atitinka Žemės įstatymo reikalavimus, nustatytus žemės paėmimui visuomenės poreikiams. Žemės sklypus prioritetas pirktis, siekiant juos konsoliduoti, bus detalčiau aptartas Žemės tvarkymo ir administravimo įstatyme, kurio projektą parengė Žemės ūkio ministerija. Minėti reikalavimai yra diskutuoti (žr. II.6.2. skyrių). Siūlome vietoje privalomų reikalavimų, taikomų žemės savininkui (pardavėjui), nurodytų 3, 6 ir 6 punktuose, įrašyti valstybės rėmimo priemones, taikomas, esant šioms sąlygoms, žemę įsigyjantiems asmeniui (pirkėjui).

7. Reikalavimai nustatyti mokesčius asmenims, kurie įsigytą pagal šį įstatymą žemę perleidžia kitų asmenų nuosavybėn anksčiau kaip per 5 metus nuo šios žemės įsigijimo (8 straipsnio 2 dalis). Šios nuostatos tikslas – išvengti spekuliacijos žemės ūkio paskirties žeme, kuria gali pasinaudoti net ir ūkininkai ar juridiniai asmenys. Pagrindą spekuliacijai žeme sudaro tai, kad Žemės įstatyme nuo 1999 metų neliko nuostatos, apsaugančios žemę su derlinguoju dirvožemio sluoksniu. Ankstesniame įstatyme buvo reikalaujama, kad žemės savininkas, pakeitęs žemės ūkio ir miškų ūkio veiklai naudotas žemės paskirtį į kitą paskirtį, sumokėtų valstybei nuostolius, lygius atitinkamos vertės nenaudojamoms žemės pavertimui žemės ūkio naudmenomis arba mišku kitoje vietoje. Žemės sklypams su derlingu dirvožemiu ši kaina buvo apskaičiuojama didesnė, tuo tarpu mažos vertės žemės plotams ji buvo palyginti nedidelė. Tai skatino užstatymui panaudoti blogiausios kokybės žemės. Be to, žemės savininkas neturėjo teisės panaudoti derlingąjį dirvožemio sluoksnį ne pagal paskirtį (tai yra - ne (žemės ūkio produkcijos ar miško auginimui), kadangi jis vertinamas kaip kad kiti gamtos ištekliai (vanduo,

žemės gelmės ir kt.), kurie priklauso valstybei. Kaip nurodyta Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.40 straipsnio 3 dalyje, „žemės sklypo savininkas turi nuosavybės teisę į sklypo viršutinį žemės sluoksnį bei žemėje esančias naudingąsias iškasenas tiek, kiek ši teisė neprieštarauja įstatymams ir kiek būtina naudoti žemės sklypą pagal paskirtį“. Nesant šių reikalavimų, leidimą pakeisti žemės ūkio paskirties žemės naudojimo pagrindinę tikslinę paskirtį į kitą paskirtį apskrities viršinininkas išduoda be jokių papildomų sąlygų kompensacijai. Žemės savininkui pakanka tik pateikti prašymą ir pridėti detalų planą (arba jo ištrauką), kuriame numatytas teritorijos panaudojimas užstatymui ir kitokiai žemės ūkio ar miškų ūkio veiklai. Detaliojo plano parengimas kaimo vietovėje kainuoja vidutiniškai po 1500-2000 Lt, skaičiuojant 1 ha žemės ploto arba maždaug tiek pat, kiek žemės savininkas sumokėjo pirkdamas žemę iš valstybės ar privačių asmenų. Tačiau žemės sklypas, kuriam pakeista paskirtis, rinkoje vertinamas jau 3-5 kartus brangiau, o jeigu yra pagrindinės komunikacijos pastatų ir įrenginių statybai, sklypo rinkos kaina padidėja iki 30-100 kartų, lyginant su žemės ūkio veiklai parduodamo žemės sklypo kaina. Svarstant detalų planą, paprastai nebūna atsižvelgiama į valstybės interesus išsaugoti intensyviai ūkininkavimui naudojamus žemės plotus su našiais dirvožemiais. Dominuoja planavimo organizatorių tikslai – pagerinti sąlygas teritorijos pritaikymui statyboms, todėl šis planavimas vyksta arti gerų kelių ir gyvenamųjų vietovių, dažniausiai ariamosios žemės plotuose. Savivaldybės taryba, patvirtinusi bendrąjį planą, tuo įteisina tos teritorijos bendruomenės „valią“ toje vietovėje turėti ne dirbamos žemės laukus, o statinius ir įrenginius. Iš tiesų planavimą inicijuoja tiek statytojai, tiek pasipelnijimu iš žemės suinteresuoti jos savininkai. Siekiant sudaryti sąlygas, kad įsigyta nuosavybėn žemė būtų naudojama prieš tai subalansavus viešuosius bei privačius interesus, Vyriausybės nustatytoje tvarkoje, įgyvendinančioje įstatymo 8 straipsnio 2 dalies nuostatas, kurią numatoma parengti pasinaudojant Vokietijos patirtimi, turėtų būti numatyta, jog žemė, įsigyta ūkininkavimui, gali būti perleidžiama nekeičiant jos patirties kitiems sėkmingiau ūkininkaujantiems asmenims, plečiantiems savo žemės valdas; šiuo atveju mokestis nuo įsigytos ir vėliau parduotos žemės kainų skirtumų turi būti nedidelis. Tačiau jeigu žemė parduodama, dovanojama ar kitaip perleidžiama (pvz. ją mainant) suskaidžius sklypeliais pagal detalų planą ir siekiant iš to gauti pelną, žemės kainos skirtumas (atskaičius savininko padarytas išlaidas detaliojo plano parengimui, kadastriniams matavimams, kelių tiesimui ir kitiems su būtinu žemės sklypo panaudojimu susijusiems pagerinimams) turi atitekti valstybei. Reguluoti teritorijos plėtrą yra valstybės funkcija. Šis reguliavimas Lietuvos Respublikos Konstitucijoje apibūdintas taip:

46 straipsnis (3 dalis): „Valstybė reguliuoja ūkinę veiklą taip, kad ji tarnautų bendrai tautos gerovei“.

54 straipsnis (1 dalis): „Valstybė... prižiūri, kad su saiku būtų naudojami, taip pat atkuriami ir gausinami gamtos ištekliai”.

Atsižvelgiant į šiuos motyvus, Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo projekto 8 straipsnio 2 dalį tikslinga papildyti tokia nuostata: „Žemę perleidžiantis asmuo sumoka valstybei kainų skirtumą tarp žemės perleidimo metu nustatytos žemės sklypo rinkos kainos ir žemės įsigijimo metu buvusios žemės sklypo rinkos kainos, pridėjus žemės savininko lėšomis atliktus žemės gerinimo darbus. Šis reikalavimas netaikomas perleidžiant sugrąžintą natūra žemę”.

Pereinamojo laikotarpio būtinumas išreikštas žemdirbių organizacijų priimtose rezoliucijose ir šio įstatymo nuostatose. Jų esmė: leisti žemės reformos metu įsigyti žemę nuosavybėn ir susiformuoti kaip ūkinėms struktūroms šiuo metu žemę naudojančioms asmenims. Dėl restitucinio žemės reformos pobūdžio 1992-2002 metų laikotarpiu vyko žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės grąžinimas buvusiems savininkams ar jų teisių perėmėjams. Iš šių asmenų, taip pat iš žemės neturėjusių žemės ūkio specialistų formuojasi naujų ūkinių struktūrų valdytojai, kuriems žemės įsigijimo nuosavybėn ir ūkių konsolidavimo problema tampa vis aktualesnė. Pereinamuoju laikotarpiu (maždaug per 7 metus), taikant atitinkamas valstybės rėmimo priemones, ūkininkai ir žemės ūkio bendrovės turėtų galimybes pirkti iš valstybės apie 1 mln. ha žemės iš privačių asmenų (žemę susigrąžinusių, bet jos nedirbančių savininkų) – apie 2 mln. ha žemės.

Tai, kad įstatymas atitinka Lietuvos gyventojų nuomonę, matosi iš Visuomenės nuomonės ir rinkos tyrimų centro VILMORUS duomenų analizės (V.2. skyrius, 9 – 11 lentelės).

III. LAIKO IR LĖŠŲ SAŃAUDOS ŽEMĖS PARDAVIMUI IR PIRKIMUI

III.1. Valstybinės žemės sklypų kaimo vietovėje pirkimas žemės ūkio ir miškų ūkio veiklai

Žemės reformos žemėtvarkos projektai yra parengti visose kadastro vietovėse 1998 - 1999 metais. Likusiems žemės plotams, kuriuose nesuformuoti žemės sklypai, rengiami pakartotiniai projektai (esamų projektų papildymas). Valstybinės žemės (išskyrus jau suprojektuotus asmeninio ūkio žemės sklypus) pardavimui skirti žemės sklypai bus projektuojami pakartotiniuose projektuose. Pakartotinis projekto rengimo periodas apima maždaug 1 metų laikotarpį, t.y. teritoriją šiems projektams rengti kiekvienoje kadastro vietovėje apskrities viršininkas patvirtina kasmet, jeigu yra padavusių prašymus gauti žemę asmenų. Šių asmenų sąrašus apskrities viršininkas tvirtina ne rečiau kaip kas 3 mėnesiai. Patvirtinus teritoriją

projektui rengti ir pretendentų sąrašus, projektų rengimo trukmė sekanti (ekspertinės apklausos duomenys):

1. Laikotarpis projekto parengiamiesiems darbams, per kurį pretendentai gali paduoti prašymus gauti projektuojamoje teritorijoje žemę (pateikusių prašymus asmenų sąrašas patvirtinamas papildomai) - apie 1 mėn.;
2. Projekto rengimas iki jo viešo svarstymo su visuomene - 1 - 2 mėn.;
3. Projekto derinimas ir viešo svarstymo su visuomene organizavimas - 1 mėn.;
4. Projekto perdavimas žemėtvarkos skyriui ir patikrinimas - 0,5 mėn.;
5. Projekto patvirtinimas apskrities viršininko įsakymu ir įregistravimas savivaldybės teritorijų planavimo dokumentų registre - 0,5 mėn.;
6. Suprojektuotų žemės sklypų paženklinimas vietovėje ir žemės reformos bylų, reikalingų žemę įteisinti nuosavybėn, parengimas - 4 - 5 mėn. (vidutiniškai per mėnesį parengiama apie 10 bylų);
7. Žemės sklypų, numatytų parduoti, įregistravimas Nekilnojamojo turto registre - 1 mėn.;
8. Apskrities viršininko sprendimo dėl leidimo pirkti valstybinės žemės sklypus parengimas ir priėmimas (įforminimas įsakymu) - 0,5 mėn.;
9. Žemės sklypų pirkimo - pardavimo sutarčių sudarymas ir notarinis patvirtinimas - 0,5 mėn.;
10. Žemės savininkų nuosavybės teisių įregistravimas Nekilnojamojo turto registre - 1 - 3 mėn.

Iš viso - nuo 11 mėn. iki 15 mėn. (iš jų projekto autoriaus laiko sąnaudos - 10 - 12 mėn.).

Skaičiuojant, kad vidutiniškai 1250 kadastro vietovių tęstiniai projektai bus rengiami kiekvienais metais ir kiekvieno projekto apimtis - apie 40 - 60 žemės sklypų (perduodamų nuosavybėn neatlygintinai asmenims, kuriems atkuriamos nuosavybės teisės, taip pat perkamų iš valstybės), kasmet bus suformuojama ir įregistruojama 50 - 75 tūkst. žemės sklypų. Vidutinis teisiškai registruojamo žemės sklypo dydis - 4,4 ha. Šių projektų rengimas gali užtikrinti reikiamo kiekio žemės ploto pirkimą iš valstybės - iki 150 tūkst. ha per metus (likusį plotą, iki nuosavybės teisių atkūrimo užbaigimo, sudarys perduodami nuosavybėn neatlygintinai žemės sklypai).

Laiko sąnaudų sumažinimas rengiant žemės reformos žemėtvarkos projektus galimas įdiegiant pažangesnes projektų rengimo technologijas (kurių pagrindas - kompiuterinės bylų ir žemės sklypų planų rengimo programos), taip pat gerinant darbų organizaciją, ypač parengiamųjų darbų laikotarpiu.

Lėšų poreikis žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės privatizavimui kaimo vietovėje, pagal sustambintus normatyvus, skaičiuojant 4 - 6 ha ploto žemės sklypui (be PVM):

150 - 200 Lt projekto parengimui, 200 - 250 Lt projekto įgyvendinimui, 15 Lt kartografinės medžiagos įsigijimui ir kitiems darbams, 10 Lt - žemės sklypo įregistravimui Nekilnojamojo turto registre, 25 Lt - šio registro pažymos, reikalingos žemės sandorio sudarymui, gavimui. Iš viso valstybės lėšų poreikis (su PVM) 590 - 710 Lt vienam žemės sklypui arba 100 - 180* Lt/ha. Iš šios sumos 300 - 350 Lt gali (bet neprivalo) sumokėti pirkėjas. Pastaba: *Šie skaičiavimai atitinka faktines išlaidas reformos darbams: 2000 m. išleista 45,0 mln. Lt, arba 522 Lt 1 žemės valdai, įregistruotai Nekilnojamojo turto registre (152 Lt/ha); 2001 m. išleista 37,94 mln. Lt arba 782 Lt 1 žemės valdai, įregistruotai Nekilnojamojo turto registre (163 Lt/ha).

Žemės sklypo pirkėjo išlaidos:

- 1) projekto įgyvendinimo darbams (vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 11 d. nutarimu Nr. 1112 (Žin. 2002, Nr. 72 - 3060) - 300 - 350 Lt;
 - 2) mokesčiai už notarų biuro paslaugas, sudarant žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutartį – 56 - 86 Lt;
 - 3) mokesčiai Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui už nuosavybės teisių į žemės sklypą (kurio vidutinė rinkos vertė 10000 Lt) įregistravimą $(60+0,035 (10000-7000)) = 70,5 \times 1,18 = 83 \text{ Lt} + \underline{11,8 \text{ Lt už informaciją iš notarų biuro už sudarytą sandorį} = 95 \text{ Lt}$.
- Iš viso - 501 Lt, arba 84 - 125 Lt/ha.

Projektų rengimo technologijos tobulinimas išlaidų žemės pirkimui nemažins, kadangi kompiuterinių programų tvarkymas reikalauja lėšų šių programų ir atitinkamos įrangos įsigijimui.

Išvados

1. Valstybinės žemės sklypai žemės ūkio ir miškų ūkio paskirčiai formuojami rengiant žemės reformos žemėtvarkos projektus. Šių projektų tikslinimo (rengiant pakartotinius projektus) periodiškumas - kasmet patvirtinant ir įgyvendinant po vieną projektą kiekvienoje kadastro vietovėje - leistų kasmet parduoti iki 150 tūkst. ha žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės. Tačiau šio proceso paspartinimui reikia patikslinti Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo nuostatas ir, vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę laikinojo įstatymo 4 straipsnio nuostata, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu nustatyti Valstybės paramos įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę tvarką.

2. Privatizavus 800 tūkst. ha laisvo fondo valstybinės žemės ir 200 tūkst. ha asmeninio ūkio žemės, Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui bus sumokėta 22 mln. Lt, notarų biurams -

20 mln. Lt valstybės biudžeto ir žemę perkančių ūkinių subjektų lėšų. Tai sudaro apie 30 % lėšų, išleidžiamų projektų rengimui bei įgyvendinimui, bei apie 4 % įsigyjamos žemės kainos. Siekiant atpiginti darbus, siūloma:

1) patikslinti Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymą ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymą: juose siūloma įrašyti nuostatą, kad žemės reformos metu pagal žemės reformos žemėtvarkos projektus suformuoti įsigijami iš valstybės žemės sklypai Nekilnojamojo turto registre įregistruojami tik kartu registruojant šią žemę įsigijusio savininko nuosavybės teises;

2) patikslinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 1129 patvirtintus Nekilnojamojo turto registro nuostatus. Juose turi būti nustatytas privalomas reikalavimas notarų biurams naudotis Nekilnojamojo turto kadastro Centrinio registratoriaus duomenų bazės informacija apie įregistruotą žemę ir statinius, ją gaunant į kompiuterį elektroniniu paštu. Tai įdiegus, turi būti atsisakoma Registro pažymos parengimo atskiram dokumentui. Tai leis sutaupyti nekilnojamojo turto pardavėjo laiką ir lėšas;

3) patikslinti Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2001 m. rugsėjo 27 d. įsakymą Nr. 203, kuriuo nustatomas užmokestis už notarų paslaugas. Jame siūloma nurodyti, kad notarų paslaugos, kai parduodama valstybinė žemė, suformuota nustatyta tvarka parengtuose žemės reformos žemėtvarkos projektuose, sudarytų minimalią sumą, pvz. 30 Lt už vieną sklypą (įskaitant ir žemės sklypo priėmimo - perdavimo akto patvirtinimą).

Siūlomos pataisos leistų išvengti dvigubos nuosavybės teisių į žemę registracijos ir sumažintų valstybės biudžeto bei žemę perkančio asmens išlaidas, skaičiuojant vienam sklypui, apie 90 Lt arba iš viso iki 18 mln. Lt per visą valstybinės žemės kaimo vietovėje privatizavimo laikotarpį. Be to, tai sumažintų laiko sąnaudas nuosavybės teisių registravimui.

III.2 Valstybinės žemės sklypų pirkimas kitai paskirčiai (ne žemės ūkio ir miškų ūkio veiklai)

III.2.1 Naudojamų žemės sklypų pirkimas (procedūrų trukmė pagal ekspertinės apklausos duomenis)

1. Statinių teisinio registravimo bei kitų pirkėjo dokumentų, pridedamų prie prašymo paieška ir parengimas - 1 - 2 mėn.;
2. Žemėtvarkos skyriaus darbai, parengiant kreipimąsi į savivaldybės valdybą - 0,5 mėn.;
3. Savivaldybės valdybos darbai, parengiant informaciją apie parduodamą žemės sklypą - 1 mėn.;

4. Žemės sklypo ribų geodeziniai (kadastriniai) matavimai, kuriuos organizuoja žemėtvarkos skyrius (jeigu tai būtina žemės sklypo plano parengimui bei tikslaus ploto nustatymui) - 1 - 2 mėn.;
5. Žemės sklypo kadastro duomenų parengimas ir žemės sklypo įregistravimas Nekilnojamojo turto registre - 0,5 mėn.;
6. Žemės sklypo kainos apskaičiavimas, pirkimo - pardavimo sutarties projekto parengimas ir suderinimas su pirkėju; ūkinės - komercinės paskirties žemės sklypų kainos suderinimas su savivaldybės valdyba - 0,5 - 1 mėn.;
7. Suderintos pirkimo - pardavimo sutarties (projekto) pateikimas apskrities viršininkui - 0,5 mėn.;
8. Apskrities viršininko sprendimas (įforminamas įsakymu) dėl leidimo parduoti žemės sklypą, tenkinant pirkėjo prašymą - 0,5 mėn.;
9. Žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutarties įforminimas - 0,5 mėn.;
10. Žemės savininko nuosavybės teisių į žemės sklypą įregistravimas - 1 - 3 mėn.

Iš viso - nuo 7 mėn. iki 11,5 mėn.

Šis terminas pailgėja dar 1 mėn., jeigu žemę įsigyja Konstituciniame įstatyme nurodyti asmenys. Atmetus laiką, skirtą pirkėjo pradinių dokumentų parengimui ir nuosavybės teisių įregistravimui, nuo prašymo su visais dokumentais pateikimo iki žemės sklypo priėmimo - perdavimo akto pasirašymo praeina 5 - 6,5 mėnesiai. Šį laikotarpį galima sutrumpinti:

- 1) gerinant darbų organizaciją. Šiuo metu dėl didelio darbų krūvio apskričių viršininkų administracijos specialistai nespėja laiku parengti reikiamos dokumentacijos apskričių viršininkų sprendimų priėmimui. Tai galima išspręsti taip pat ir apmokant už paslaugas tiems asmenims iš pirkėjo lėšų;
- 2) kiek įmanoma naudojant tikslią kartografinę medžiagą kuri leistų parengti kokybiškus žemės sklypų planus;
- 3) dalį kitos paskirties naudojamų žemės sklypų kaimo vietovėje formuoti ir privatizuoti rengiant žemės reformos žemėtvarkos projektus, III.1. skyriuje nustatyta tvarka.

Lėšų poreikis pagal sustambintus normatyvus, skaičiuojant 0,3 ha ploto 20 tūkst. litų vertės žemės sklypui:

- 1) kadastriniai matavimai (miestuose esantiems žemės sklypams) - 500 Lt;
- 2) valstybinės žemės sklypo įregistravimas Nekilnojamojo turto registre ir pažymos žemės sandoriui parengimas - 42 Lt;

- 3) mokesčiai už notarų biuro paslaugas, sudarant žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutartį (200+30+6) - 236 Lt;
- 4) mokesčiai už informaciją iš notarų biuro apie sudarytą sandorį - 12 Lt;
- 5) mokesčiai Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui už nuosavybės teisių į žemės sklypą įregistravimą $(90+0,035(20000-15000)) \times 1,18 = 127$ Lt.

Iš viso - 817 Lt.

Be to, apie 20 proc. parduodamų žemės sklypų juose esančių statinių teisei registracijai šių statinių savininkai turi sumokėti vidutiniškai po 300 - 400 Lt.

Išvados

1. Naudojami valstybinės žemės sklypai kitai paskirčiai (ne žemės ūkio ir miškų ūkio veiklai) parduodami nuo 1992 metų, leidus už juos sumokėti valstybės vienkartinėmis išmokomis. Šis procesas užsitęsė dėl to, kad apskričių viršininkų administracijų darbas organizuojamas pagrindinį dėmesį kreipiant nuosavybės teisių į žemę atkūrimui, o ne valstybinės žemės sklypų pardavimui. Kita priežastis - žemės sklypo pirkėjas privalo pateikti dokumentus, patvirtinančius žemės sklype esančių statinių nuosavybės teisę. Iki Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo įsigaliojimo pakakdavo apylinkių viršaičių (šiuo metu - kaimo seniūnijų seniūnų) pažymų, parengtų pagal ūkines knygas, arba statinių inventurizacijos (techninės apskaitos) bylose nurodytos statinių priklausomybės. Šiuo metu reikalaujama nuosavybės teisių į statinius įregistravimo Nekilnojamojo turto registre, o tai atlikti per trumpą laikotarpį visose kaimo vietovėse tiek statinių savininkams, tiek Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui (Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonei) yra sudėtinga.

2. Pagal preliminarinius skaičiavimus, likusių naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų (apie 200 tūkst.) privatizavimui valstybė ir šios žemės naudotojai išleis 163 - 183 mln. Lt lėšų, iš jų - 80 - 100 mln. Lt - kadastriniams matavimams, 47 mln. Lt - notarų biurams ir 36 mln. Lt - Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui.

3. Naudojamų kitos paskirties žemės sklypų pirkimą iš valstybės galima paspartinti:

- 1) prieš perkant žemės sklypus sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartis, kurių metu bus išspręsti pagrindiniai klausimai, susiję su žemės sklypų ir statinių kadastriniais matavimais;
- 2) naudoti tikslią kartografinę medžiagą, supaprastinančią žemės sklypų planų parengimo tvarką;

3) namų valdų žemės sklypus bei kitos paskirties žemės sklypus kaimo vietovėje formuoti ir pardavinėti rengiant žemės reformos žemėtvarkos projektus. Siekiant palengvinti sąlygas žemės išsigijimui, patikslinti Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymą ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymą: juose siūloma įrašyti nuostatą, kad valstybinės žemės sklypai, suformuoti žemės reformos metu pagal žemės reformos žemėtvarkos projektus arba specialiuosius ribų planus, įregistruojami tik kartu registruojant šią žemę išsigijusio savininko nuosavybės teises. Be to, turėtų būti atsisakoma rengti ir pridėti prie dokumentų Rejestro pažymas tais atvejais, kai notarų biurai informaciją apie parduodamus žemės sklypus gali gauti panaudojant elektroninio ryšio priemones iš Nekilnojamojo turto kadastro Centrinio registratoriaus duomenų bazės (žr. III.1 skyriaus 2 išvadą);

4. Siekiant atpiginti darbus, papildomai turėtų būti patikslintas ir Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2001 m. rugsėjo 27 d. įsakymas Nr. 203, numatant taikyti minimalų užmokestį už notarų paslaugas - kai parduodami naudojami kitos paskirties valstybinės žemės sklypai, šios paslaugos sudarytų pvz. 50 Lt už vieną sklypą (įskaitant ir žemės sklypo priėmimo - perdavimo akto patvirtinimą).

Šios priemonės leistų sumažinti valstybės biudžeto bei žemę perkančio asmens išlaidas apie 220 Lt, skaičiuojant vienam sklypui, arba iš viso apie 44 mln. Lt.

III.2.2 Naujų žemės sklypų pirkimas

Nauji valstybinės žemės sklypai kitai paskirčiai parduodami aukciono tvarka ir po to, kai šie sklypai suformuoti pagal detaliuosius planus bei atlikus kadastrinius matavimus, apskrities viršininko įregistruojami Nekilnojamojo turto registre. Todėl šių žemės sklypų pardavimo procedūros, lyginant su naudojamų žemės sklypų pardavimu, pailgėja laikotarpiu, reikalingu detaliojo plano parengimui, taip pat laikotarpiu, reikalingu aukciono organizavimu. Bendra visų procedūrų trukmė sekanti:

1. Sąlygų detaliam planui rengti gavimas savivaldybėje - 1 mėn.
2. Detaliam planui rengti reikalingo kartografinio pagrindo parengimas (topografinė nuotrauka, matavimai, plano braižymas, suderinimas ir patvirtinimas) - 1 mėn.
3. Detaliojo plano parengimas, derinimas ir viešas svarstymas su visuomene - 2 - 3 mėn.
4. Detaliojo plano tvirtinimas savivaldybės tarybos ar valdybos sprendimu - 1 - 2 mėn.
5. Žemės sklypų kadastriniai matavimai, paženklinant vietovėje detalų planą - 1 - 1,5 mėn.

6. Apskrities viršininko sprendimas dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės naudojimo paskirties nustatymo, kadastro rodiklių ir pradinės kainos patvirtinimo - 0,5 mėn.
7. Žemės sklypų įregistravimas Nekilnojamojo turto registre - 0,5 mėn.
8. Aukciono komisijos patvirtinimas ir skelbimas apie parduodamą (us) žemės sklypą (us) - 0,5 mėn.
9. Aukciono dalyvių dokumentų registravimas - 1,5 mėn.
10. Aukciono organizavimas, jo rezultatų patvirtinimas ir žemės sklypų pirkimo - pardavimo sutarčių sudarymas - 0,5 - 1,5 mėn.
11. Nuosavybės teisių į įsigytus žemės sklypus įregistravimas Nekilnojamojo turto registre - 1 - 3 mėn.

Iš viso - nuo 10,5 iki 16 mėnesių (iš jų atmetus laiką detaliojo plano rengimui ir žemės savininko (pirkėjo) nuosavybės teisių įregistravimui - nuo 4,5 iki 6 mėn.).

Mažesnės sąnaudos - kai rengiami detalieji planai ir parduodama žemė kaimo vietovėje. Šioms procedūroms laikotarpį galima sutrumpinti geriau organizavus darbus savivaldybės vykdomosiose institucijose ir apskrities viršininko administracijoje. Kai naują žemės sklypą aukcione perka Konstituciniame įstatyme nurodyti nacionaliniai ir užsienio subjektai, laikas procedūroms atlikti (apskrities viršininko leidimui įsigyti nuosavybėn žemės sklypą) padidėja 1 mėn.

Lėšų poreikis šioms procedūroms atlikti analogiškas III.2.1. skyriuje nurodytiems naudojamų valstybinės kitos paskirties žemės sklypų pirkimo darbams, tačiau papildomai reikia įskaičiuoti išlaidas detaliojo plano rengimui ir aukciono organizavimui, kurios proporcingai pridedamos prie parduodamo žemės sklypo kainos.

Pagal specialistų apklausos ekspertinius duomenis, išlaidos detaliojo plano parengimui, skaičiuojant 1 ha ploto, sudaro: kaimo vietovėje - 500 - 2000 Lt, miestuose - 3000 - 5000 Lt.

Išvados

1. Nauji valstybinės žemės sklypai kitai paskirčiai parduodami tik tose teritorijose, kurios nenumatytos perduoti žemę nuosavybėn neatlygintinai asmenims, kuriems atkuriamą nuosavybės teisę į žemę, bei po to kai šiose teritorijose yra parengti detalieji planai, atlikti žemės sklypų kadastriniai matavimai ir šie žemės sklypai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Šių žemės sklypų pardavimo aukcionus organizuoja savivaldybės (miestuose) arba apskrities viršininko administracija (kaimo vietovėje). Todėl naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo apimtys ir sparta priklauso nuo šių valdymo institucijų iniciatyvos aktyvumo, suinteresuotumo ir

bendro darbų koordinavimo. Tikėtina, kad šie darbai paspartės užbaigus nuosavybės teisių į miestuose esančią žemę atkūrimą.

2. Naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo pradinė aukciono kaina susiejama su šių žemės sklypų vidutine rinkos kaina, pridedant papildomas išlaidas detaliojo plano parengimui, kadastriniams matavimams ir aukciono organizavimui. Šių išlaidų bent kiek žymiau sumažinti nėra galimybės. Tačiau visais atvejais apskrities viršininko tvirtinamas kainos dydis turėtų būti artimas realiai parduodamų privačios žemės sklypų kainai.

III.3. Privačios žemės sklypų pirkimas, nekeičiant jų dydžio (ribų)

Privačios žemės sklypo savininkas šį žemės sklypą gali parduoti suradęs pirkėją ir (tais atvejais, kai jo turimas žemės sklypo planas neatitinka Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojo nustatytų standartų, arba to pageidauja pirkėjas) savo lėšomis atlikęs kadastrinius matavimus, kurių reikia kadastro duomenims atnaujinti ir žemės sklypo planui parengti. Pirkėjo paieška gali būti pagal skelbimus spaudos leidiniuose (reklaminiuose laikraščiuose) arba pasinaudojant nekilnojamojo turto agentūrų paslaugomis, taip pat pagal asmeninius ryšius su kitais žemės savininkais bei naudotojais. Atitinkamos laiko sąnaudos yra ir žemės sklypo pirkėjui, kuris papildomą informaciją apie ūkinės veiklos galimybes žemės sklype, prieš sutardamas su šio sklypo savininku, gali gauti žemėtvarkos skyriuje ir savivaldybės architektūros tarnyboje. Atlikus kadastrinius matavimus, patikslinamas žemės sklypo plotas ir kadastro duomenys patvirtinami apskrities viršininko įsakymu. Turėdamas šiuos dokumentus, žemės savininkas kreipiasi į Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytoją (Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės gyventojų aptarnavimo biurą), kuris patikslina įrašus kadastro duomenų bazėje bei išduoda žemės savininkui pažymėjimą apie įregistruotą žemės sklypą. Tik po to žemės savininkas gali prašyti Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo išduoti Registro pažymą, reikalingą žemės sandoriui (pažyma galioja 30 dienų) ir sudaryti pirkimo - pardavimo sutartį. Kaip nurodyta I.4. skyriuje, kadastriniai matavimai atliekami 40 proc. parduodamų žemės sklypų, todėl laiko sąnaudose jie įskaičiuoti. Bendra visų procedūrų trukmė sekanti:

1. Darbai iki žemės sklypo kadastrinių matavimų:

- 1.1 pirkėjo (pardavėjo) paieška, skelbiant (ieškant) reklaminiuose laikraščiuose arba per nekilnojamojo turto agentūras,
- 1.2 susitikimas su pirkėju (pardavėju) ir žemės sklypo kainos bei kitų pardavimo sąlygų suderinimas,
- 1.3 pirkėjo laiko sąnaudos išsiaiškinant:

- 1) savivaldybėje (su architektu) - parengtuose ar rengiamuose teritorijų planavimo dokumentuose apspręstas statybos ar kitos ūkinės veiklos žemės sklype sąlygas ir infrastruktūros plėtrą;
- 2) žemėtvarkos skyriuje (su šio skyriaus specialistais) - žemės naudojimo perspektyvas teritorijoje, kurioje yra žemės sklypas.

Iš viso šiems darbams - 0,5 - 2 mėn.

2. Žemės sklypo kadastriniai matavimai:

- 2.1 matininko paieška (informaciją pateikia žemėtvarkos skyrius) – 1 - 5 d.d.,
- 2.2 sutarties su matininku sudarymas ir turimų dokumentų (pažymėjimo apie žemės sklypo teisinį įregistravimą bei žemės sklypo plano) kopijų jam pateikimas - 1 – 5 d.d.,
- 2.3 laikotarpis per kurį matininkas parengia žemės sklypo kadastrinių matavimų bylą (iš jo - savininko dalyvavimas atnaujinant išnykusius riboženklius žemės sklypo matavimo metu; žemės sklypo ribų paženklinimo, parodymo akto ir abriso suderinimas vietovėje) - 15 - 20 d.d.,
- 2.4 laikotarpis, per kurį žemės sklypo kadastrinių matavimų byla patikrinama žemėtvarkos skyriuje - 5 d.d.,
- 2.5 laikotarpis, per kurį po kadastrinių matavimų patikslintas žemės sklypo bendras plotas ir kadastro duomenys (žemės naudmenų eksplikacija, žemės ūkio naudmenų našumo balas, žemės nominalioji vertė ir kt.) patvirtinami apskrities viršininko įsakymu - 20 - 30 d.d.,
- 2.6 dokumentų reikalingų kadastro įrašams pakeisti (žemės sklypo plano, kadastro duomenų lentelės, apskrities viršininko įsakymo) perdavimas žemės savininkui - 1 – 5 d.d.

Iš viso šiems darbams - 2 - 3,5 mėn.

3. Nekilnojamojo turto kadastro duomenų patikslinimas, žemės sklypo savininkui pateikus prašymą Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojui:

- 2.1 prašymo patikrinimas,
- 2.2 kadastro tvarkytojo padaliniuose atliekamas žemės sklypo ribų patikslinimas kadastro žemėlapyje,
- 2.3 kadastro duomenų patikslinimas Nekilnojamojo turto kadastro duomenų bazėje, įskaitant Centrinio duomenų banko patvirtinimą,

2.4 kadastro tvarkytojo parengiamo įrašo apie kadastro duomenų bazėje įrašytus (patikslintus) žemės sklypo kadastro duomenis atspausdinimas ir įteikimas žemės savininkui asmeniškai arba išsiuntimas paštu.

Iš viso šiems darbams - 0,5 mėn.

4. Žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutarties sudarymas:

5.1 prašymo gauti pažymą apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą pateikimas Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojui, sumokant nustatyto dydžio mokesčių (pateikia žemės savininkas) - 5 d.d.,

5.2 Registro pažymos (sandoriams atlikti) parengimas ir išdavimas šio žemės sklypo savininkui - 7 d.d.,

5.3 žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutarties sudarymas ir patvirtinimas notarų biure (įskaitant žemės sklypo priėmimo - perdavimo akto patvirtinimą) - 1 d.d.

Iš viso šiems darbams - 0,5 - 1 mėn.

5. Naujojo žemės savininko nuosavybės teisių į įsigytą žemės sklypą įregistravimas:

1.1 pirkėjo prašymo įregistruoti įsigytą nuosavybės žemės sklypą (jo vardu) pateikimas Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojui, sumokant nustatyto dydžio mokesčių. Prie prašymo pridedami dokumentai apie asmens tapatumą, žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutartis ir žemės sklypo planas - 1 d.d.,

1.2 žemės sklypą įsigijusio asmens nuosavybės (daiktinių) teisių į šį sklypą įregistravimas Nekilnojamojo turto registre - 10 d.d.,

1.3 pažymėjimo apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą įteikimas naujam žemės sklypo savininkui - 1 d.d.

Iš viso šiems darbams - 0,5 mėn.

Iš viso privačios žemės įsigijimui (įskaitant kadastrinius matavimus) - nuo 4 iki 7 mėn.

Šį laikotarpį galima sutrumpinti tik atliekant kadastrinius matavimus skubos tvarka (tuomet darbų kaina padidėja iki 1,5 karto) ir geriau organizuojant darbus žemėtvarkos skyriuje, rengiančiame medžiagą apskrities viršininko sprendimui dėl žemės sklypo ploto ir kadastro duomenų patikslinimo.

Kai žemės sklypas parduodamas Konstituciniame įstatyme numatytiems nacionaliniams ir užsienio subjektams, laiko sąnaudos jo įsigijimui padidėja dar 1 mėn. Be to, kai prieš parduodant žemės sklypą reikia gauti pirmumo teisę turinčių asmenų sutikimą ar atsisakymą šį sklypą pirkti, laiko sąnaudos padidėja ne mažiau kaip 1 mėn.

Išlaidos žemės sklypo įsigijimui apskaičiuotos pasinaudojant vidutiniais specialistų ekspertinės apklausos duomenimis apie kadastrinių matavimų kainą (4 lentelė), Lietuvos

Respublikos teisingumo ministro 2001 m. rugsėjo 27 d. įsakymu Nr. 203 "Dėl notarų imamo atlyginimo už notarinių veikslių atlikimą, sandorių projektų parengimą, konsultacijas ir technines paslaugas laikinųjų dydžių patvirtinimo" (atskiri normatyvai pateikti 5 lentelėje) ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 1129 patvirtintais Nekilnojamojo turto registro nuostatais. Skaičiavimai atlikti vyraujantiems žemės sklypų tipams (namų valdos žemės sklypas, kitos paskirties žemės sklypas, įvairaus dydžio žemės ūkio arba miškų ūkio paskirties žemės sklypais).

4 lentelė. Išlaidos apmokėjimui už kadastrinius matavimus (su PVM)

Žemės sklypo apibūdinimas	Išlaidos Lt 1 ha	Išlaidos sklypui Lt
1. Namų valda, 0,3 ha	-	300 - 400
2. Kitos paskirties žemės sklypas, 1,0 ha	300 - 600	Iki 450 - 600
3. Žemės ūkio / miškų ūkio paskirties žemės sklypas: 5 ha	100 - 120 / 130 - 150	iki 800
10 ha	70 - 90 / 100 - 120	apie 1200, iki 1500
20 ha	50 - 70 / 90 - 100	Iki 2000

5. lentelė. Mokesčiai notarų biurams įteisinant žemės sklypo pirkimą

Eil. Nr.	Notaro veiksmai	Daikto vertė V (tūkst. Lt)		
		iki 30	30 - 100	daugiau nei 100
1.	Už nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo sutarties patvirtinimą	1 % V, bet ne mažiau 50 Lt	300 Lt + 0,7 % (V-30)	790 Lt + 0,5 % (V-100)
2.	Už nekilnojamojo daikto priėmimo - perdavimo dokumento patvirtinimą	30	30	30
3.	Už dokumentų parengimą	Po 3 Lt kiekvienam puslapiui		

Pastabos: 1. Kai notariniai veiksmai atliekami ne notaro biuro patalpose, pagal fizinių ar juridinių asmenų iškvietimą, imamas dvigubas atlyginimas.

2. Kai nekilnojamojo daikto priėmimo – perdavimo aktą parengia žemėtvarkos skyrius, 30 Lt mokeskis neimamas.

Analizuojamiems žemės sklypams (pagal 5 lentelėje nurodytas rinkos kainas) mokesčiai Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui (su PVM), apskaičiuoti pagal Nekilnojamojo turto registro nuostatų 90 ir 104 punktus:

- 1) už pažymos, reikalingos nekilnojamojo turto objekto sandoriui sudaryti, išdavimą (per 7 dienas) - 29,50 Lt,
- 2) už informaciją iš notarų biuro apie sudarytą sandorį - 11,80 Lt,
- 3) už nekilnojamojo turto objektą įsigijusio asmens teisių į šį objektą įregistravimą (pagal Nekilnojamojo turto registro nuostatų 104 punktą) mokesčiai apskaičiuojami taip:

namų valda:

$$20000 \text{ Lt} = (90 + 0,0035(20000 - 15000)) \times 1,18 = 126,8 \text{ Lt};$$

kitos paskirties žemė:

$$120000 \text{ Lt} = (125 + 0,003(120000 - 25000)) \times 1,18 = (125 + 285) \times 1,18 = 483,8 \text{ Lt};$$

žemės ūkio paskirties žemė:

$$10000 \text{ Lt} = (60 + 0,0035(10000 - 7000)) \times 1,18 = (60 + 10,5) \times 1,18 = 83,2 \text{ Lt};$$

$$15000 \text{ Lt} = (70 + 0,001(15000 - 10000)) \times 1,18 = (70 + 5) \times 1,18 = 86,2 \text{ Lt};$$

$$30000 \text{ Lt} = (70 + 0,001(30000 - 10000)) \times 1,18 = 970 + 20 \times 1,18 = 106,2 \text{ Lt}.$$

Visų išlaidų suvestinė pateikta 6 lentelėje:

6. lentelė. Išlaidos privačios žemės sklypo pirkimui (įskaitant išlaidas kadastriniams matavimams)

Žemės sklypo apibūdinimas	Plotas ha	Rinkos kaina	Pardavėjo išlaidos Lt			Pirkėjo išlaidos Lt		Iš viso	
			Kadastriniams matavimams	NT registro tvarkytojui	Notarų biurui	Notarų biurui	NT registro tvarkytojui	Suma Lt	% nuo kainos
Namų valda	0,3	20000	400	29,5	118,0	118,0	126,8	792	4,0
Kitos paskirties žemė	1,0	120000	500	29,5	463,0	463,0	483,8	1940	1,6
Žemės ūkio paskirties žemė	5	10000	600	29,5	68,0	68,0	83,2	848	8,5
	10	15000	1000	29,5	93,0	93,0	86,2	1212	8,1
	20	30000	1500	29,5	168,0	168,0	106,2	1972	6,6

Pastabos:

1. Be šių išlaidų, pirkėjas (pardavėjas), naudodamasis nekilnojamojo turto agentūros paslaugomis, jai sumoka apie 3 % nuo parduoto žemės sklypo kainos;
2. Perkant (parduodant) ne žemės ūkio paskirties žemės sklypą, o atitinkamo dydžio ir vertės miškų ūkio paskirties žemės sklypus, jų kadastriniai matavimai atitinkamai kainuotų 800, 1200 ir 2000 litų,

nuosavybės teisių registravimas - 92, 110 ir 163 litų, bendra išlaidų suma sudarytų - 1058, 1436 ir 2529 litų.

3. Pirkėjo ir pardavėjo sutarimu visas išlaidas notarų biurui gali apmokėti viena sutarties šalių (pvz. pirkėjas).

Siekiant atpiginti žemės sklypų perleidimo procedūras, būtina žemės reformos metu, pirmą kartą registruojant suformuotus žemės sklypus, siekti kokybiško žemės sklypų planų parengimo, panaudojant ortofotografinius žemėlapius ir kitą tikslinę kartografinę medžiagą. Tais atvejais žemės sandorių sudarymui pakaktų turimų žemės sklypų planų, neatliekant naujų kadastrinių matavimų.

Išvados

1. Parduodant privačios žemės sklypus, kuriems nereikia keisti ribų, vidutinės laiko sąnaudos pirkimo - pardavimo procedūroms:

- 1) įskaitant kadastrinius matavimus - 4 - 7 mėn.,
- 2) be kadastrinių matavimų - 2 - 4 mėn.

2. Laiko sąnaudų sumažinimas galimas atliekant kadastrinius matavimus skubos tvarka arba žemės reformos metu (kai žemė gražinama, perduodama nuosavybėn neatlygintinai ar perkama iš valstybės) rengiant kokybiškus žemės sklypų planus, kurie užtikrina tikslų žemės sklypo plotą ir kitus kadastro duomenis. Papildomas laiko sąnaudas taip pat sudaro dokumentų, reikalingų priimti apskrities viršininko įsakymą dėl žemės sklypo ploto ir kadastro duomenų patikslinimo (atlikus kadastrinius matavimus), parengimas.

3. Kadastriniai matavimai mažiausiai būtini žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės sklypams, kur nedidelė žemės vertė ir dėl to bendros išlaidos žemės sklypo pirkimo - pardavimo procedūroms, įskaitant išlaidas kadastriniams matavimams, notarų biurui, Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui ir paslaugas teikusiai nekilnojamojo turto agentūrai, sudaro iki 10 proc. nuo parduotos (pirktos) - žemės sklypo kainos.

4. Jeigu perkant privačią žemę būtų atsisakoma rengti ir pridėti prie dokumentų Registro pažymos (kadangi žemės sandoriams sudaryti reikiamą informaciją notarų biurui gautą iš Nekilnojamojo turto kadastro Centrinio registratoriaus duomenų bazės, panaudodami elektroninio ryšio priemones), vieno žemės sklypo perleidimui būtų sutaupoma apie 0,3 mėn. laiko ir apie 30 litų (analogiškai III.1 ir III.21. skyriuose pateiktiems pasiūlymams).

III.4. Privačių žemės sklypų pirkimas, prieš tai atliekant sklypo padalijimą (atidalijimą) ir (arba) pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties pakeitimą

Perkant žemę, dažnai siekiama ne sustambinti žemės sklypus (pvz. didinant ūkininko ūkio žemėvaldą), o panaudoti įsigytą žemės plotą kitai paskirčiai - gyvenamosios sodybos, vasarnamio ar ūkinės - komercinės paskirties pastatų statybai. Šiam tikslui pakanka tik dalies žemės sklypo, todėl iki žemės pardavimo savininkas šį žemės sklypą turi padalinti į dalis ir kiekvieną jų atskirai įregistruoti. Kai savo žemės dalį nori parduoti žemės sklypo bendraturtis, panašia tvarka vykdomas žemės sklypų atidalijimas. Žemėtvarkos projektai, kuriuose suplanuojamas žemės sklypo padalijimas, rengiami žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 14 d. įsakymu Nr. 308 nustatyta tvarka. Parengus projektą, dažniausiai atliekami kadastriniai matavimai ir kiekvienam padalintam (atidalintam) žemės sklypui parengiamas atskiras žemės sklypo planas. Laiko sąnaudos ir lėšų poreikis šių žemėtvarkos projektų rengimui yra apie 1,5 karto didesni, nei atliekant vieno žemės sklypo kadastrinius matavimus. Papildomas išlaidas sudaro laikas projekto derinimui bei apskrities viršininko sprendimams (patvirtinti po matavimų nustatytą tikslesnį žemės sklypo plotą, patvirtinti žemėtvarkos projektą ir nustatyti padalintų žemės sklypų kadastro rodiklius).

Tačiau žemėtvarkos projektas neduoda pagrindo pakeisti žemės sklypo paskirtį. Todėl norint žemės ūkio paskirties žemės sklypo (o atskirais atvejais - ir miškų ūkio paskirties žemės sklypo) dalies paskirtį pakeisti į kitą paskirtį, padalijimas atliekamas tik turint detalų planą (pagal jame suformuotas ribas) arba dažniausiai padalijamas atliekant iš karto kadastrinius matavimus pagal šį detalų planą. Detalusis planas rengiamas siekiant tam tikrą teritoriją panaudoti užstatymui; jame suplanuojami keliai, kitos komunikacijos, žemės sklypų ribos ir atskirų plotų žemės naudojimo būdas ir pobūdis ir teritorijų tvarkymo režimas. Todėl žemės sklypo savininkas, parengęs detalų planą, jo pagrindu prašo apskrities viršininką patvirtinti padalintus žemės sklypus ir jiems nustatyti kitą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį. Įregistravus tokius žemės sklypus, jie parduodami jau kitos paskirties žemės kaina, o pirkėjas turi teisę planuoti juose leidžiamus statyti pastatus. Bendra visų procedūrų trukmė sekanti:

1. Detaliojo plano rengimas (darbų turinys nurodytas III.2.1 skyriuje) - 5 - 7 mėn.;
2. Žemės sklypų kadastriniai matavimai, paženklinant vietovėje detalų planą - 1 - 1,5 mėn.;
3. Dokumentų, reikalingų įregistruoti padalintus žemės sklypus parengimas ir apskrities viršininko sprendimo dėl žemės sklypų ploto bei naudojimo paskirties priėmimas - 1 - 1,5 mėn.;
4. Žemės sklypų įregistravimas Nekilnojamojo turto registre - 0,5 mėn.;

5. Žemės sklypo pirkimo - pardavimo sutarties sudarymas (darbų turinys nurodytas III.3. skyriuje) - 0,5 - 1 mėn.;
6. Naujojo žemės savininko nuosavybės teisių į įsigytą žemės sklypą įregistravimas (darbų turinys nurodytas III.3. skyriuje) - 0,5 mėn.

Iš viso padalinto žemės sklypo su pakeista žemės naudojimo paskirtimi įregistravimui (įskaitant detaliojo plano rengimą ir kadastrinius matavimus) laiko sąnaudos - nuo 8,5 iki 12 mėn. Kai žemės sklypą įsigyja Konstituciniame įstatyme nurodyti nacionaliniai ir užsienio subjektai, laiko sąnaudos jo įsigijimui padidėja dar 1 mėnesiu, o kai jį reikia pasiūlyti pirmumo teisę turintiems asmenims – dar ne mažiau kaip 1 mėnesiu.

Šį laikotarpį galima sutrumpinti gerai organizuojant detaliojo plano rengimo darbus. Rengiant šį planą nedidelės teritorijos kaimo vietovėje, kai taikomi darbų kainų pataisos koeficientai dėl darbų vykdymo skubos tvarka, detalusis planas parengiamas, suderinamas, apsvarstomas ir patvirtinamas per 3 - 4 mėnesius. Atitinkamai gali būti paspartinti ir kadastriniai matavimai bei apskrities viršininko sprendimo priėmimas. Išlaidos padalintų pagal detalųjį planą žemės sklypų pirkimui apskaičiuotos 1 ha ploto sklypui miesto ir kaimo vietovėje (7 lentelė) sudaro nuo 1,5 iki 6,9 proc. žemės kainos.

7 lentelė. Išlaidos kitos paskirties privačios žemės pardavimui ir pirkimui (įskaitant išlaidas detaliojo plano parengimui)

Eil. Nr.	Darbų rūšys	Išlaidos Lt 1 ha ploto sklypui	
		mieste (sklypo kaina - 500000 Lt)	kaimo vietovėje (sklypo kaina - 50000 Lt)
1.	Detaliojo plano parengimas	2000 - 3000	500 - 2000
2.	Žemės sklypo padalijimo projektas arba kadastriniai matavimai įgyvendinant detalųjį planą	600	600
3.	Nekilnojamojo turto registro įrašų patikslinimas	11,8	11,8
4.	Nekilnojamojo turto kadastro pažyma, reikalinga žemės sandoriui sudaryti	29,5	29,5
5.	Mokesčiai notarų biure: 1) už dokumentų kopijų notarinį patvirtinimą 2) už pirkimo - pardavimo sutarties patvirtinimą, žemės sklypo priėmimo - perdavimo dokumento patvirtinimą,	30 -100	30 - 100

	sutarties dokumento parengimą ir informaciją už sandorį Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui: - $(790 + 400000 \times 0,005) + 30 + 6 + 11,8 = 2838$; - $(300 + 20000 \times 0,007) + 30 + 6 + 11,8 = 488$.	2838	488
6.	Naujojo žemės savininko nuosavybės teisių įregistravimas Nekilnojamojo turto registre: <u>juridiniam asmeniui</u> : 1) $(125 + 0,003 \times (500000 - 25000)) \times 1,18 = 1829$; 2) $(125 + 0,003 \times (50000 - 25000)) \times 1,18 = 236$. <u>fiziniam asmeniui</u> : 1) $1000 \times 1,18 = 1180$; 2) $(125 + 0,003 \times (50000 - 25000)) \times 1,18 = 236$.	1829 1180	236 236
	Iš viso (be atlyginimo nekilnojamojo turto agentūrai): juridiniam asmeniui fiziniam asmeniui	7338 - 8400 6689 - 7760	1895 - 3460 1895 - 3460

Išvados

1. Parduodant privačios žemės sklypą, kurį reikia pagal detalų planą padalinti (atidalinti), dažniausiai nustatant kitą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, vidutinės laiko sąnaudos pirkimo - pardavimo procedūroms - 8,5 - 12 mėn.

2. Laiko sąnaudų sumažinimas 2 - 3 mėn. galimas operatyviau rengiant detalų planą ir atliekant kadastrinius matavimus, taip pat geriau organizuojant dokumentų rengimą apskrities viršininko administracijos įstaigoje.

3. Siekiant padidinti žemės perleidimo efektyvumą, būtinas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo ir jį įgyvendinančių normatyvinių teisės aktų patikslinimas, numatantis, jog detaliųjų planų rengimą bendrajame plane nustatytose vietose organizuoja (arba pakankamai atsakingai kontroliuoja) savivaldybės. Tuomet kiekvienas žemės savininkas žinos savo žemės sklypo naudojimo ilgalaikes perspektyvas ir neturės galimybių savo iniciatyva rengti detaliojo plano, jeigu toje vietovėje negalima pakeisti žemės naudojimo paskirties. Esant reikalui padalinti ar atidalinti žemės sklypą ir tik po to jį parduoti, tai bus sprendžiama rengiant žemėtvarkos projektus ir laiko sąnaudos pardavimo procedūroms (įskaitant kadastrinius matavimus) sudarys apie 5 - 6 mėn. (žr. III.3 skyrių). Tačiau įstatymuose turėtų būti nustatytos palankesnės sąlygos statyti gyvenamuosius namus žemės ūkio paskirties sklypuose, tuo patenkinant žemę įsigijusių asmenų pageidavimus.

III.5. Laiko ir lėšų sąnaudos dėl papildomų reikalavimų pardavėjui ir pirkėjui

Priėmus Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą, visos žemės ūkio paskirties savininkai (išskyrus valstybę), prieš parduodami savo žemės sklypą sutarta kaina, turės jį pasiūlyti kitiems asmenims. Iki įstatymo priėmimo šis reikalavimas buvo taikomas tik žemės savininkams, pirkusiems žemę už valstybės vienkartinę išmokas (žr. I.4 skyrių). Šių darbų praktika parodė, kad nei žemės savininkai, nei valstybė Nekilnojamojo turto kadastro tvarkytojui, apskrities viršininko administracijos žemėtvarkos skyriui ar notarų biurui už papildomas paslaugas (analizuojant žemės sklypo dislokaciją galimų potencialių pirkėjų atžvilgiu ir siunčiant jiems raštiškus pasiūlymus) nieko nepamoka - tai įeina į šių institucijų tiesiogines funkcijas, aptarnaujant žemės savininką. Tačiau dėl šių žemės sklypo pasiūlymo procedūrų pardavėjas turi laukti apie 1 mėn. (15 - 20 dienų), kol sužino, ar nebus pakeistas žemės sklypo pirkėjas. Atitinkamai žemės sklypo pirkėjas per šį laikotarpį nėra informuotas, ar galės tęsti pradėtą darbą, įsigyjant žemę. Numatant galimas procedūras tais atvejais, kai parduodama žemės ūkio paskirties žemė (atitinkamai bendraturčio žemės pardavimo procedūroms), žemės savininkas (pardavėjas) turės laukti atsakymo į notaro pateiktus pasiūlymus kitiems potencialiems pirkėjams taip pat apie 1 mėn. laiko, ir tik po to sudaryti pirkimo - pardavimo sutartį su pasirinktu arba pagal įstatymą turinčiu teisę ir pageidaujančiu jo žemės sklypą įsigyti asmeniu. Šios laiko sąnaudos turi prasmę tik tais atvejais, kai žemės pardavimas įstatymų nustatytam pirkėjui duos didesnę ekonominę efektą šalies mastu arba paspartins kitų ūkio šakų plėtrą (pvz. kai žemę jau apspręsta panaudoti visuomenės poreikiams). Todėl ši priemonė gali pasiteisinti tik žemės reformos antrajame etape - iki ūkio žemėvaldų susiformavimo, o po to ji turėtų būti panaikinta.

Pagal Konstitucinį įstatymą Lietuvos Respublikos įmonės ir kiti juridiniai asmenys, taip pat užsienio šalių piliečiai ir juridiniai asmenys, pageidavus pirkti kitos paskirties (ne žemės ūkio veiklai naudojamą ar numatytą naudotis) žemę, privalo pateikti atitinkamus dokumentus (žr. I.6.3 skyrių), kurie pagrįstu jo galimybes investuoti kapitalą ir vystyti ūkinę veiklą. Šių dokumentų parengimas užima 0,5 - 1 mėn., be to, apskrities viršininko leidimo išdavimas - dar apie 1 mėn. Tačiau dėl įstatymo reikalavimų dalis įmonių, neturėdamos pakankamai lėšų vykdyti verslo plane numatytas statybas, negalės pirkti net savo naudojamos žemės, užimtos jai priklausančiais pastatais. Kadangi atitinkami reikalavimai nėra keliami žemę įsigyjantiems fiziniams asmenims - Lietuvos Respublikos piliečiams, dalis Konstituciniame įstatyme nustatytų apribojimų turėtų būti panaikinti jau artimiausiu metu, o kita dalis - Lietuvai įstojus į ES.

Priėmus Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą, daugiau kaip 10 ha žemės ūkio paskirties žemės pageidaujantys įsigyti asmenys turi pateikti dokumentus, patvirtinančius jų kvalifikacinį pasirengimą (fiziniais asmenimis) arba pajamas iš žemės ūkio veiklos (juridiniams asmenims), taip pat turimos nuosavybės teise žemės ūkio paskirties žemės plotą (žr. I.6.3 skyrių). Šių dokumentų parengimas užima palyginti nedaug laiko (iki 0,5 mėn.), tačiau minėti reikalavimai susiję su valstybiniu žemės rinkos reguliavimu ir jais siekiama sudaryti lengvatines sąlygas konkurencingų ūkių formavimui. Todėl šie apribojimai sumažina potencialių pirkėjų skaičių ir visuomenės poreikiais pateisinami tik žemės reformos antrojo etapo laikotarpiu - iki ūkių žemėvaldų susiformavimo. Šio laikotarpio pabaigoje įstatymo nuostatos tobulintinos, išlaikant pagrindines įstatymų nuostatas - įsigyjant žemės sklypus suteikti prioritetą tiems ūkiniams subjektams, kurių veiklai šie žemės sklypai labiausiai reikalingi ir duos didžiausią žemės naudojimo ekonominį efektą.

Išvados

1. Įstatymų nustatyti reikalavimai žemę parduodantiems ir perkantiems asmenims žemės pirkimo - pardavimo procedūras pailgina ne mažiau kaip 1 mėn. ir sumažina potencialių pirkėjų skaičių.

2. Reikalavimai, nesusiję su visuomenės poreikiais ir valstybės interesais suformuoti konkurencingus ūkius, šalintini tobulinant įstatymus - Konstitucinį įstatymą (atsisakant reikalavimų patvirtinti pirkėjo ekonomines galimybes vykdyti veiklą), Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą (eliminuojant apribojimus parduoti žemę, įsigytą už valstybės vienkartinę išmoką), Lietuvos Respublikos žemės įstatymą (konkretizuojant apribojimus parduoti žemę valstybinių parkų teritorijose). Be to, priėmus Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą, kai kurios jo nuostatos dėl žemės pardavimo ir įsigijimo sąlygų turėtų galioti tik iki žemės reformos antrojo etapo pabaigos - iki bus parduota laisva valstybinė žemė ir pagal žemėtvarkos projektus nustatytos žemėvaldų perspektyvinės ribos, atliktas žemės sklypų konsolidavimas. Šios priemonės leistų sutrumpinti laikotarpį žemės sklypo įsigijimui ir, nepažeidžiant pagrindinių tikslų, suaktyvintų žemės rinką.

IV. PREKYBOS ŽEME APRIBOJIMŲ MAKROEKONOMINĖS PASEKMĖS

IV.1. Prekybos žeme apribojimų klasifikacija

Atsižvelgiant į II skyriuje pateiktą norminių teisės aktų analizę bei III skyriuje pateiktą jų praktinio vykdymo įvertinimą, prekybos žeme apribojimus galima suskirstyti į tokias grupes:

I grupė - apribojimai, susiję su Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio nuostatomis. Tai - draudimas įsigyti žemės ūkio paskirties žemę juridiniams asmenims bei sąlygos, kurioms esant gali būti parduota kitos paskirties žemė nacionaliniams ir užsienio subjektams. Šios sąlygos apima draudimą minėtiems subjektams įsigyti žemę, jeigu jie nevykdo atitinkamos ūkinės veiklos arba nenumato investuoti lėšų šiai veiklai reikalingų statinių statybai. Taip pat šios sąlygos nustato reikalavimus, jog kitos paskirties žemę Lietuvoje gali įsigyti tik europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinkančių užsienio valstybių piliečiai bei juridiniai asmenys. Nei žemės ūkio paskirties žemė, nei miškų ūkio paskirties žemė (miškai), nei komercinės paskirties žemė šiems užsienio subjektams negali būti parduodama ar kitaip perleidžiama nuosavybėn.

II grupė - apribojimai, susiję su Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamojį turtą atkūrimo įstatymu ir Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo įgyvendinimu. Šių įstatymų įgyvendinimą reglamentuojantys Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimai nustato tvarką, pagal kurią laisvos valstybinės žemės plotus jų naudotojai bei kiti asmenys gali pirkti iš valstybės tik po to, kai toje kadastro vietovėje yra patenkinti visi piliečių, kuriems dar neatkurtos nuosavybės teisės į žemę, gauti lygiaverčius žemės sklypus nuosavybėn neatlygintinai, prašymai. Be to įstatymas numato atvejus, kai valstybinė žemė gali būti parduodama tik aukciono tvarka.

III grupė - apribojimai, susiję su privalomu žemės sklypų ir jame esančių statinių teisiniu registravimu Nekilnojamojo turto registre, perkant žemę iš valstybės. Šie reikalavimai taikomi ir tais atvejais, kai perkamuose žemės sklypuose esantys statiniai jau įrašyti į Nekilnojamojo turto kadastrą – jiems parengtos techninės apskaitos bylos, tačiau dar nėra Nekilnojamojo turto registre įregistruotos šių statinių savininkų nuosavybės teisės. Kiti apribojimai nustato, jog tais atvejais, kai pirkėjas pageidauja įsigyti savo naudojamą žemės sklypą, kuris suformuotas atitinkame teritorijų planavimo dokumente, žemės sklypas visais atvejais prieš parduodant privalo būti įregistruotas Nekilnojamojo turto registre (įregistruojant valstybės, kaip žemės savininko, nuosavybės teises). Ši tvarka nėra pakankamai logiškai pagrįsta, kadangi su žemės naudotoju, nustatyta tvarka mokančiu valstybinės žemės nuomos mokesčių, jau yra susiklostę

faktiški nuomos santykiai ir dažniausiai yra sudaryta nuomos sutartis. Be to, įstatymas leidžia perduodamą nuosavybėn neatlygintinai lygiavertį pretendento naudojamą ir net nenaudojamą žemės sklypą, suformuotą žemės reformos žemėtvarkos projekte ar detalajame plane, registruoti tik po sprendimo atkurti nuosavybės teises, tai yra, kartu su piliečio nuosavybės teisių į šį sklypą įregistravimu.

IV grupė - apribojimai, reikalaujantys laikytis teritorijų planavimo dokumentuose nustatytą žemės tvarkymo sąlygų. Prie jų priskiriama: žemės sklypo dydis ir ribos, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, servitutai, specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, urbanistiniai - architektūriniai apribojimai, teritorijų tvarkymo reglamentai. Kai perkamas žemės sklypas, šios sąlygos pereina naujam žemės savininkui. Tačiau žemės sklypo savininkas turi teisę reikalauti pakeisti žemės sklypo dydį ir ribas, žemės naudojimo paskirtį bei servitutus. Šiam tikslui iki žemės sklypo pardavimo jo savininko lėšomis turi būti parengtas teritorijų planavimo dokumentas (dažniausiai - detalusis planas), kurio pagrindu pakeičiami Nekilnojamojo turto registro įrašai.

V grupė - reikalavimai, kad žemės sklypo planas atitiktų nustatytus standartus, o žemės sklypo plotas ir kiti kadastro rodikliai būtų pakankamo tikslumo. Dėl žemės reformos metu vykdomų žemės gražinimo ir privatizavimo darbų technologijų (neturint geodezinių instrumentų) dalis žemės sklypų, pirmą kartą įregistruotų Nekilnojamojo turto registre, neturi kokybiškų planų, o žemės naudmenų sudėtį apibūdinantys kadastro rodikliai per 5 - 10 metų pakito ir yra tikslintini. Todėl Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo nustatytais atvejais, arba pirkėjo pageidavimu, prieš parduodant privačios žemės sklypus bei kitos paskirties valstybinės žemės sklypus turi būti atliekami kadastriniai matavimai ir parengiami žemės sklypų planai.

VI grupė – apribojimai, draudžiantys pirkti tam tikrose vietose žemę. Įstatymai nėra nuoseklūs, todėl kad be žemės, naudojamos arba pagal teritorijų planavimo dokumentus suplanuotos naudoti visuomenės poreikiams žemės, draudžiama parduoti ir tuos žemės sklypus, kuriuos leidžiama sugrąžinti privačion nuosavybėn.

VII grupė – sąlygos pardavėjui, reikalaujančios prieš parduodant žemės sklypą jį pasiūlyti pirkti įstatymuose nustatytiems asmenims (potencialiems pirkėjams). Šios sąlygos susiję su valstybės vykdomu žemės rinkos reguliavimu. Taikant sąlygas, daugumą valstybinės žemės sklypų kaimo vietovėje galima parduoti ne aukciono tvarka, kadangi žemę pirkti pageidaujantys asmenys suskirstomi grupėmis pagal prioritetus, kurioms nustatytu eiliškumu projektuojami ir, patvirtinus žemės reformos žemėtvarkos projektą, parduodami žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės sklypai. Taikant šias sąlygas privačios žemės pardavimui, siekiama:

- 1) perimti į valstybinės žemės fondą ypač saugomas teritorijas, kuriose privati veikla turi arba gali turėti neigiamos įtakos aplinkai;
- 2) perimti į valstybinės žemės fondą visuomenės poreikiams suplanuotas naudoti teritorijas, kurias galima bus panaudoti kelių tiesimui, infrastruktūros objektų įrengimui, visuomeninės paskirties ir valstybinės reikšmės statyboms, krašto apsaugos poreikiams ir t.t.;
- 3) žemės ūkio paskirties žemėje suformuoti stabilias ir kompaktiškas ūkių žemėnaudas, atitinkančias ES šalių konkurencingų ūkių lygį, tai yra šiais įstatymų nustatytais ribojimais užbaigti žemės reformą, kurios pirmoji stadija – žemės gražinimas turėtoje vietoje ar piliečio, kuriam buvo atkuriamos nuosavybės teisės į žemę, pasirinktoje vietoje – išsprendė tik žemės įteisinimą privačion nuosavybėn, bet ne stambių ūkių restruktūrizaciją į ūkininkų ūkius bei kitokių formų ūkius.

VIII grupė – sąlygos pirkėjui, reikalaujančios:

- 1) perkant kitos paskirties žemę (kai pirkėjas yra Lietuvos Respublikos juridinis asmuo ar užsienio valstybės pilietis ar įmonė) – pateikti dokumentus apie savo esamą bei numatomą ūkinę veiklą įsigyjamame žemės sklype;
- 2) perkant žemės ūkio paskirties žemę – pateikti dokumentus apie pirkėjo vykdomą žemės ūkio veiklą arba (kai daugiau kaip 3 ha žemės pageidauja pirkti fizinis asmuo – ne ūkininkas) – dokumentus apie kvalifikacinį pasirengimą ūkininkauti. Be to nustatyti maksimalūs įsigyjamos nuosavybėn žemės ūkio paskirties žemės ploto apribojimai, o kai žemę perka fiziniai asmenys – privalomi reikalavimai per 1 – 2 metus persikelti gyventi į apskritį, kurioje yra ūkininko naudojama žemė.

Šių sąlygų pagrindinis tikslas – įstatymų nustatytais ribojimais apsaugoti nuo žemės įsigijimo spekuliaciniais tikslais. Kai žemę įsigis ją pageidaujantys naudoti atitinkamai veiklai ūkiniai subjektai, tuo bus užtikrintos ilgalaikės investicijos į žemę bei ūkinių sistemų stiprėjimas. Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo reglamentavimas leis išvengti atveju, kai žemė, sugrąžinta žemės ūkio veikla neužsiimančiam subjektui, bus parduota kitam tokiam pat subjektui - ne kaip gamybos priemonė jo ūkinei veiklai, o kaip turto objektas, duodantis pelną iš jo nuomos žemės naudotojui ar jo perpardavimo (kai atsiras žemės paklausa panaudoti kitai paskirčiai ar savo ūkio žemėvaldą plečiančiam ūkiui).

IX grupė – apribojimai, kurie reikalauja atlikti žemės pirkimo – pardavimo sutarties įforminimo privalomas procedūras: Nekilnojamojo turto registro pažymos, reikalingos sandorio sudarymui, išdavimą, žemės sklypo pardavimo dokumento pasirašymą ir notarinį patvirtinimą, nuosavybės teisių į įsigytą žemės sklypą įregistravimą Nekilnojamojo turto registre. Kai šiems

dokumentams parengti reikalinga atnaujinti žemės sklypo planą, arba gauti apskrities viršininko leidimą, arba gauti raštiškus kitų potencialių pirkėjų atsisakymus (sutikimus) pirkti žemę, šios procedūros ir atitinkami apskrities viršininko administracijos veiksmai prailgina žemės pirkimo – pardavimo procesų trukmę.

IV.2. Žemės rinką reglamentuojančių teisės aktų pakeitimo alternatyvos

Išnagrinėjus rengiamus įstatymus, nustatyti atvejai, kai esamų įstatymų pataisos arba nauji įstatymai gali panaikinti arba sudaryti naujus prekybos žeme apribojimus. Tolesni žemės rinkos santykiai, priėmus Seime šiuos įstatymus, nagrinėjami kaip alternatyvus variantas esamai padėčiai (I alternatyva). Siekiant panaikinti kai kuriuos nepagrįstus prekybos žeme apribojimus, šios studijos pagrindu pateikiami pasiūlymai įstatymų pakeitimui (II alternatyva). Pasiūlymus parengė teisės aktų analizę atlikę darbo grupės specialistai kaip šios ataskaitos išvadas ir jais gali pasinaudoti tyrimus užsakę asmenys. Teikti šiuos pasiūlymus Seimui turi teisę Lietuvos Respublikos Seimo nariai ir Vyriausybė. Šie alternatyvūs variantai išnagrinėti pagal IV.1. skyriuje pateiktas apribojimų grupes.

I grupės apribojimus numatoma pakeisti arba panaikinti priėmus Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio pakeitimą (nauja redakcija) ir po to Konstitucinį įstatymą, pagal Seimo nario V.Andriukaičio pateiktą ir svarstomą Seime projektą. Šie pakeitimai – tai I alternatyva. II alternatyva reikalinga dėl to, kad pereinamuoju laikotarpiu, iki Konstitucinis įstatymas taps nereikalingu (kadangi ne žemės ūkio paskirties žemę užsienio subjektai galės įsigyti tokiomis pat sąlygomis, kaip ir Lietuvos Respublikos fiziniai ir juridiniai asmenys), dar galima eliminuoti iš šio įstatymo nepagrįstus suvaržymus. Siūlomos pataisos:

1. Įstatymo 2 straipsnio 6 dalį (ne žemės ūkio paskirties žemės sklypų sąvoką) papildyti (po žodžio „veiklai“) taip: „taip pat gyvenamieji namai, sodų namai ir vasarnamiai“;
2. Įstatymo 5 straipsnį suredaguoti taip, kad būtų įteisinta galimybė statyti pastatus ir šiais pastatais naudotis ne vien ūkinei veiklai, bet ir bet kokiai veiklai;
3. Įstatymo 10 straipsnį patikslinti taip, kad jo taikymas nevaržytų įsigyti naudojamos arba suplanuotos naudoti ne žemės ūkio veiklai žemės;
4. Patikslinus Konstitucinį įstatymą, būtina patikslinti šio įstatymo įgyvendinimą reglamentuojančią Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. gruodžio 10 d. nutarimu patvirtintą tvarką.

II grupės apribojimus dalinai gali pakeisti Lietuvos Respublikos Seimui Vyriausybės pateiktame Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymo

projekte siūlomos pataisos (tai I alternatyva). Tačiau šio įstatymo nuostatose nėra apibrėžta, kada konkrečiai valstybė gali pardavinėti laisvo fondo žemę. Siūloma II alternatyva: Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 10 straipsnį papildyti šia 7 dalimi:

“Prašymai pirkti laisvo fondo valstybinę žemę tenkinami po to, kai toje kadastro vietovėje iki žemės reformos žemėtvarkos projektui rengti nustatyto termino, bet ne vėliau kaip iki 2003 m. liepos 1 d., padavusiems prašymus atkurti nuosavybės teises į žemę, mišką ir vandens telkinius laisvo fondo valstybinėje žemėje piliečiams pagal šiuos žemės reformos žemėtvarkos projektus yra suformuoti perduodami nuosavybėn neatlygintinai lygiaverčiai žemės, miško sklypai ar vandens telkiniai.”

Ši pataisa reiškia, kad piliečiams, padavusiems prašymus gauti valstybinę žemę kaip kompensaciją už negražinamą natūrą ar nepageidaujamą susigražinti turėtoje vietoje žemę, reikia suformuoti žemės sklypus pirmumo teise, tačiau tik iki 2003 liepos 1 d. Po to nauji papildomi prašymai bus priimami tik po to, kai pagal žemės reformos žemėtvarkos projektus bus patenkinti paduoti prašymai pirkti laisvo fondo žemę, tai yra – tik užbaigus šiame projekte suformuotų žemės sklypų privatizavimą.

Tiek I alternatyva, tiek II alternatyva numato, kad pagal žemės reformos žemėtvarkos projektus suformuoti žemės sklypai, tenkinant piliečių prašymus įstatymų nustatyta tvarka, yra perduodami ne aukciono būdu (žr. Žemės reformos įstatymo 10 straipsnio 4 dalį).

III grupės apribojimų panaikinti šiuo metu rengiamos įstatymų pataisos nenumato. I alternatyva laikytina esamos būklės tąsa. Pagal II alternatyvą siūloma, kad pirmą kartą registruojant žemės sklypus Nekilnojamojo turto registre turi būti registruojamos ne valstybės, kaip žemės savininko, nuosavybės teisės, o jau iš valstybės šį žemės sklypą įsigijusio asmens nuosavybės teisės. Tai reiškia, kad tiek sugražintas nuosavybėn (natūra) žemės sklypas, tiek perduodamas nuosavybėn neatlygintinai žemės sklypas, tiek pirktas iš valstybės žemės sklypas Nekilnojamojo turto registre bus įregistruotas vienoda tvarka, o ne skirtingai, kaip kad šiuo metu. Tam pagrindas – žemės reformą reglamentuojantys teisės aktai, kurie nustato tokią pačią tvarką šių žemės sklypų projektavimui (formavimui). Siūloma Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 21 straipsnį papildyti šia 4 dalimi:

“4. Žemės reformos žemėtvarkos projektuose suformuoti gražinti, perduoti nuosavybėn neatlygintinai, perduoti arba išnuomoti žemės sklypai registruojami Nekilnojamojo turto registre kartu su piliečių nuosavybės ir kitų daiktinių teisių į šiuos žemės sklypus įregistravimu.”

Be to, siekiant sumažinti sąnaudas dokumentų paieškai (kai juose įrašoma informacija apie kadastro ir registro duomenis kaupiama valstybės įmonės duomenų bazėse), siūloma Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 1129 patvirtintų

Nekilnojamojo turto registro nuostatų 82 punktą redaguoti taip, kad jame būtų aprašoma ne pažyma, skirta nekilnojamojo turto objektų sandoriams sudaryti, o tvarka, kaip notarų biurais naudojami Centrinio registratoriaus informacija, sudarydami žemės ir statinių perleidimo sandorius. Atitinkamai turėtų būti išbrauktas šių nuostatų 86.2 punktas, bei 90 punktas.

Papildomai namų valdų žemės sklypų privatizavimą galima paspartinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimuose, reglamentuojančiuose valstybinės žemės pardavimą (1999 m. kovo 9 d. Nr. 260 ir naujai rengiamas nutarimas, skirtas žemės ūkio paskirties žemės pardavimui ir nuomai) įrašyti aiškias nuostatas, jog naudojami žemės sklypai šių žemės sklypų naudotojui prie gyvenamųjų namų (sodybų) parduodami pateikus šių statinių teisinio registravimo dokumentus, arba pateikus seniūno ar mero pažymą, patvirtinančią, kad sandoris arba turto paveldėjimo dokumentas, kurio pagrindu buvo įsigyta pastatų nuosavybės teisė, įregistruotas vietinio vykdomojo komiteto ūkinėje knygoje, arba (kai pastatus statė jų savininkas), kad ūkinėje knygoje yra įregistruota namų valda, susidedanti iš tam tikrų pastatų.

IV grupės apribojimai yra pagrįsti daugelio įstatymų reikalavimais ir jie privalomi. Siekiant užtikrinti geresnį detaliųjų planų rengimo koordinavimą, šiuo metu rengiamame Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo ir papildymo įstatymo projekte (rengėjas – Aplinkos ministerija) 16 straipsnyje numatoma, kad detaliojo planavimo organizatoriais yra valstybinės žemės valdytojai ir savivaldybių valdybos. “Nekilnojamojo turto savininkai (fiziniai ir juridiniai asmenys) gali pateikti savivaldybei prašymą ir inicijuoti jų naudojamų žemės sklypų detaliųjų planų rengimą. Savivaldybė per vieną mėnesį nuo prašymo pateikimo dienos informuoja nekilnojamojo turto savininką apie terminus, kada bus parengtas naudojamo žemės sklypo detalusis planas”. Ši nuostata laikytina I alternatyva ir gali sumažinti žemės savininko išlaidas detaliojo plano parengimui, jeigu šiuos planus iš tiesų didele apimtimi ir pakankamai operatyviai parengtų savivaldybės. Atsižvelgiant į tai, kad žemės sklypai dažnai parduodami prieš tai padalijus (susmulkinus į mažesnius sklypus) Nekilnojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą, ši planavimo procedūra turėtų būti kuo paprastesnė. Todėl šiuo metu rengiamo Lietuvos Respublikos žemės tvarkymo ir administravimo įstatymo projekto (rengėjas – Žemės ūkio ministerija) 10 ir 13 straipsniuose numatytos žemės pertvarkymo projekto rengimo galimybės bei šių projektų viešo svarstymo su visuomene (jeigu nenumatoma, kad projekto sprendimai gali pažeisti trečiųjų asmenų interesus). Tai leidžia sutrumpinti ir atpiginti projektavimo darbus. Ši II alternatyva iš dalies išsprendžia problemą dėl privalomų reikalavimų atlikti žemės sklypų pertvarkymą pagal teritorijų planavimo dokumentus.

V grupės apribojimų panaikinimas priklauso nuo Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo nustatytų standartų žemės sklypų planams. Šiuos standartus numato įsakymai:

1. Žemės ūkio ministro 2002 m. rugsėjo 26 d. įsakymu Nr. 376 patvirtinta „Žemės reformos žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo kaimo vietovėje metodika“;
2. Rengiama patvirtinti „Žemės sklypų kadastrinių matavimų taisyklių ir žemės kadastro duomenų surinkimo tvarka“ (2002 m. gruodžio mėn.).

Šie teisės aktai laikytini I alternatyva, kuri užtikrintų, jog visais atvejais žemės reformos metu parengti žemės sklypų planai bus kokybiški ir tinkami žemės perleidimo sandoriams. Tačiau, siekiant užtikrinti, jog kadastriniai matavimai (išskyrus atvejus, kai to pageidauja žemės sklypo savininkas ar pirkėjas) nebūtų priverstiniai, siūloma (II alternatyva) Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 25 straipsnį papildyti šia 3 dalimi:

„3. Žemės sklypo kadastriniai matavimai atliekami prieš šio žemės sklypo perleidimą kito asmens nuosavybėn, jeigu nuo žemės sklypo įregistravimo Nekilnojamojo turto registre arba ankstesniųjų kadastrinių matavimų praėjo daugiau nei 10 metų. Šis reikalavimas netaikomas kai žemės sklypo kadastriniai matavimai atliekami žemės savininko pageidavimu arba vykdant žemės sklypų pertvarkymą pagal žemėtvarkos projektą ar detalųjį teritorijų planavimo dokumentą.“

VI grupė apribojimų sumažina galimybes parduoti arba pirkti žemę tam tikrose teritorijose. Kai kurie buvę apribojimai parduoti žemę (pvz. jeigu ji priklausė bažnyčioms nuosavybės teise) šiuo metu jau panaikinti ir I alternatyva laikytinos patikslintų įstatymų nuostatos. II alternatyva - tai siūlymas patvirtinti įstatymus, nustatant visiems vienodas sąlygas žemės pardavimui – tik tais atvejais, kai ši žemė visuomenės interesų požiūriu turi priklausyti valstybei ar savivaldybėms, o ne privatiems asmenims. Siūloma Konstitucinio įstatymo 7 straipsnio 1 dalyje:

- 2 punktą išdėstyti taip:

„2. Saugomų teritorijų, ypač vertingų ekologiniu, archeologiniu ir rekreaciniu požiūriais. Šių teritorijų ribas nustato Aplinkos ministerija, suderinusi su savivaldybės meru ir apskrities viršininku“;

- 4 punktą išbraukti;

- 5 punktą išdėstyti taip:

„. Miškų ir vandens telkinių, priskirtų saugomoms teritorijoms pagal Saugomų teritorijų įstatymą.“

7 punkte išbraukti žodžius „gamtinio karkaso“.

VII grupė apribojimų yra sąlygoti būtinumu užtikrinti aplinkos apsaugą arba sparčiau suformuoti konkurencingus ūkius, todėl iki žemės reformos darbų pabaigos nekeistini. Galiojančių įstatymų bei Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (projekto) nuostatos laikytinos I alternatyva. II alternatyva – tai siūlymas išbraukti iš įstatymų tokius apribojimus, kurie nepasiteisino, juos įgyvendinant, arba kurie nepagrįsti visuomenės interesais. Siūloma:

1. Lietuvos Respublikos piliečių teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 21 straipsnio 6 dalį („kai piliečiai, įsigiję asmeninio ūkio ar valstiečio ūkio žemę už valstybės vienkartinę išmoką ją parduoda, pirmumo teisę ją išpirkti turi valstybė“) pripažinti netekusiu galios. Atitinkamai reikalinga pripažinti netekusiu galios ir šiai straipsnio daliai įgyvendinti priimtą Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą (1998 m. birželio 18 d., Nr. 738 : „Dėl žemės, įsigytos pagal Lietuvos Respublikos valstiečio ūkio įstatymą ar asmeniniam ūkiui, pardavimo tvarkos“);

2. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 18 straipsnio nuostatą „Parduodant private nuosavybe esančią žemę nacionaliniuose ir regioniniuose parkuose pirmumą ją pirkti tomis pačiomis sąlygomis pardavėjo ir pirkėjo sutarta kaina turi valstybė“ išdėstyti taip:

„Parduodant privačią žemę, esančią valstybinių parkų konservacinės, ekologinės apsaugos ir rekreacinio prioriteto zonose, arba pagal teritorijų planavimo dokumentus numatomą panaudoti visuomenės poreikiams, pirmumą ją pirkti tomis pačiomis sąlygomis pardavėjo ir pirkėjo sutarta kaina, bet ne didesne kaip vidutine tos pačios paskirties žemės rinkos kaina, turi valstybė“.

3. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo projekte 6 straipsnio 4 dalyje išbraukti punktus, numatančius pirmumo teisę pirkti žemę gretimo sklypo ar ūkio savininkui, taip pat institucijai, atliekančiai žemės sklypų konsolidaciją. Vietoje šio įrašo reikalinga nuostata, kad šiais atvejais žemę įsigyjančius ūkinius subjektus valstybė skatina ekonominėmis priemonėmis.

VIII grupės apribojimai yra numatyti Konstituciniame įstatyme. I alternatyva laikytini ir papildomi apribojimai, kurie numatyti Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinajame įstatyme (projekte). Atsižvelgiant į tai, kad analogiškai apribojimai yra Vakarų Europos valstybėse, bei šių apribojimų ryšį su Lietuvos derybine pozicija stojimui į ES, šių apribojimų keisti nesiūloma ir II alternatyva prilyginama I alternatyvai.

IX grupės apribojimai yra privalomi visais atvejais: nekilnojamojo turto objekto įrašymo į kadastrą ir daiktinių teisių įregistravimo Nekilnojamojo turto registre tvarką nustato atitinkami įstatymai bei poįstatyminiai teisės aktai. Tačiau kai kurie reikalavimai bus panaikinti anksčiau

siūlytose įstatymų pataisose (pvz. parduodamos valstybinės žemės sklypus registruoti ne prieš parduodant žemės sklypą, o kartu su pirkėjo nuosavybės teisių įregistravimu. Todėl šiuo atveju notariniam sutarties patvirtinimui nebūtina Nekilnojamojo turto registro pažyma). Be to, siekiant sutaupyti valstybės ir pirkėjų lėšas valstybinės žemės sklypų pardavimui, tikslinga sumažinti mokesčius už notarines paslaugas bei mokesčius už žemės sklypo įregistravimą Nekilnojamojo turto registre. Mokesčio dydžio nustatymas turėtų būti ne atskiros ministerijos ar valstybės įstaigos kompetencija, o Vyriausybės kompetencija, įvertinant šių darbų apimtį ir svarbą. Atsižvelgiant į tai, I alternatyva laikytina šiuo metu galiojanti tvarka, o II alternatyva – patikslinta tvarka, pagal prie III grupės apribojimų pasiūlytas įstatymų pataisas bei pagal šią siūlomą Lietuvos Respublikos Žemės reformos įstatymo 21 straipsnio pataisą (šio straipsnio papildymą 5 dalimi):

„5. Mokesčio už žemės reformos metu suformuotų žemės sklypų įregistravimą Nekilnojamojo turto registre dydį ir mokesčio dydį už notarų paslaugas žemės reformos metu suformuotų valstybinės žemės sklypų pardavimui ir nuomai nustato Vyriausybė.”

IV.3. Prekybos žeme apribojimų panaikinimo makroekonominės pasekmės

IV.3.1. Bendrosios nuostatos

Prekybai žeme apribojimais turi įtakos įsigyjant žemę tiek žemės ūkio veiklai, tiek miškų ūkio ar kitai veiklai.

Įsigyjant žemės ūkio paskirties žemę apribojimais taikomi dėl to, kad susiformuotų ekonomiškai efektyvios žemės ūkio struktūros. Šiuo aspektu apribojimais vertinami kaip valstybės vykdoma priemonė žemės reformai reguliuoti ir reikalingi iki žemės reformos darbų užbaigimo – tai yra, iki nuosavybės teisių į žemę atkūrimo ir valstybinės žemės pardavimo ją pageidaujantiems pirkti žemės naudotojams pabaigos. Nesant žemės pardavimo reguliavimo, žemėnaudų struktūra būtų artima šiuo metu esančiai struktūrai. Kadangi šiuo metu neriboto dydžio žemės plotus gali įsigyti nuosavybėn bet kuris asmuo, žymi dalis sugražintos žemės ūkio paskirties žemės ir miško būtų parduota ne tik ūkininkaujantiems asmenims, bet ir asmenims, kurie žemę panaudotų perpardavimui. Ši žemės įsigijimo praktika gana akivaizdi 1997 – 2001 metų laikotarpiu, kai fiziniai asmenys galėjo pirkti teisę atkurti nuosavybės teises į žemę – pagal tokias notariškai patvirtintas sutartis jie pateikdavo prašymus atkurti nuosavybės teises į „atsikeliama” žemę prie ežerų, kitose rekreacinėse vietovėse, brandaus miško plotuose, arti miestų ir automagistralių, taip pat – žemės ūkio naudmenose, kurias ne vienerius metus naudojo ūkininkai ar žemės ūkio bendrovės. Analogiškas procesas vyktų ir su privačios žemės pirkimu

palyginti nedidele kaina iš žemę susigražinusių asmenų, jeigu nebus ribojamas pirkėjų kontingentas (nustatant reikalavimus ūkinei veiklai ir kvalifikacijai) ir galimos įsigyti žemės maksimalus plotas. Dėl šių tendencijų, gavus pakankamai lėšų žemės reformai, per 7-8 metų laikotarpį galima privatizuoti visą likusią valstybinę žemę, tačiau jos naudotojai (ūkininkai, žemės ūkio veikla užsiimantys juridiniai asmenys, asmeninio ūkio žemės naudotojai) nuosavybės teise turės tik 1/3 – 1/2 viso žemės ploto. Likusi dalis žemės priklausys jos nedirbantiems fiziniams ir juridiniams asmenims (įskaitant bankus), kurie nustatys žemės nuomos mokestį, žymiai didesnį nei šiuo metu. Gali atsirasti ir ypač didelių žemės plotų savininkai, kurie pelnysis vien tik iš žemės nuomos ar perpardavinėjimo. Ūkiniai subjektai dalį savo pajamų, gautų iš žemės ūkio veiklos (preliminariniais skaičiavimais – apie 25 proc. viso pelno arba iki 5-10 proc. nuo visos žemės sklypo vertės per metus) turės atiduoti žemės savininkams, kurie dėl to nebus suinteresuoti parduoti žemės sklypų, nes jų pajamos iš nuomos palapsniui didės (palyginimui – 1 ha žemės ūkio paskirties nuomos kaina Lt/ha: Olandijoje – 1700 Lt, Danijoje – 1070 Lt, Prancūzijoje – 460 Lt, Vokietijos rytinėse žemėse – 400-900 Lt, priklausomai nuo žemės našumo, Lietuvoje – 20-120 Lt.).

Esant nereguliuojamai žemės ūkio paskirties žemės rinkai, pagal preliminarius skaičiavimus žemės plotai Lietuvoje pakistų taip:

tūkst. ha

	2002 m.	2010 m.
1. Privačios žemės ūkio ir miškų ūkio paskirties žemės plotas	2480	4500
iš jo – nuomojama žemė	528	≈ 2000
2. Valstybinės žemės plotas	2020	-
iš jo – nuomojama žemė	1112	-
Iš viso naudojamos žemės	3592	4500
iš jo – nuomojama	≈ 1640	≈ 2000

Prognozuojama, kad prekybos žeme apribojimų sumažinimas valstybinės žemės įsigijimą paspartintų nedaug, tačiau žemės ūkio subjektai, mokėdami žemės savininkams nuomos mokestį, 2-3 kartus didesnį nei šiuo metu mokamas žemės mokestis (pvz. ne 1,5 proc. nuo žemės vertės, o 4-5 proc. nuo žemės vertės), kasmet prarastų po 100 Lt/ha, arba iš viso po 200 mln. litų. Šiuos žemdirbių nuostolius turėtų kompensuoti valstybė, įvairiais būdais teikdama

jiems paramą. Tai sulėtintų ūkių formavimosi procesus ir jie ekonomiškai sustiprėtų lėčiau, lyginant su prognozuojamu variantu, kai žemės rinka bus labiau reguliuojama, nei šiuo metu.

Antra svarbi nereguliuojamos žemės ūkio paskirties žemės rinkos pasekmė yra ta, kad ūkinės struktūros ir toliau formuosis stichiškai, tai yra, žemės ūkio subjektai žemę pirks ir nuomos ten, kur yra norinčių ją parduoti ar išnuomoti prieinama kaina asmenų žemės sklypai, o ne ten, kur tai patogu racionalaus ūkio tvarkymo požiūriu. Pagal II.7. skyriuje pateiktus skaičiavimus, stichiškai (ne pagal žemėtvarkos projektas) susiformavusių ūkių žemėnaudų kompaktiškumas yra 5 kartus didesnis už normatyvinį. Tai yra, jei 100 ha ploto ūkyje vidutinis atstumas iš ūkinio centro į laukus turi būti mažiau kaip 1 km, faktiškai jis yra 4-5 km. Be to, ūkiai, neturėdami galimybių pirkti žemės, yra nestabilūs ir lėčiau formuojasi. Priimant, kad esant nereguliuojamai žemės rinkai vidutinis atstumas į laukus bus apie 3 km. didesnis nei suformavus ūkio žemėnaudą nustatytais pagal įstatymų projektus sąlygomis, galima prognozuoti, kiek ūkiniai subjektai sutaupytų su gamybine – organizacine veikla susijusių transporto išlaidų. Skaičiuojant, kad per 7 metus bus parduota apie 1,5 mln. ha privačios ir valstybinės žemės, metinė išlaidų ekonomija laikotarpio pabaigoje – apie 100 mln. Lt. Netinkamai išsidėsčiusius žemės sklypus vis viena tektų pertvarkyti pagal žemės konsolidacijos projektus, kurių parengimo kaina bus beveik tokia pati, kaip ir šiuo metu rengiamų žemės reformos žemėtvarkos projektų (apie 150 Lt/ha).

Dar vienas aspektas, nustatant žemės įsigijimo apribojimus – kvalifikaciniai reikalavimai būsimam pirkėjui, kuris šia žemę naudos. Jie yra svarbūs norint pagerinti žemdirbystės kultūrą ir žemės naudojimo efektyvumą.

Bendros išlaidos (300 mln. Lt per metus) – tai galimi žemdirbių nuostoliai, kurie turės įtakos konkurencingų ūkių formavimuisi, sulėtins pastatų statybos, technikos įsigijimo, kelių tiesimo ar rekonstrukcijos, melioracijos darbus. Šių nuostolių išvengti padėtų žemės reformos antrojo etapo metu pagal laikinuosius įstatymus numatytos žemės įsigijimo sąlygos („saugikliai“). Jų privalumai – kad tai leistų sparčiau suformuoti stabilesnėms ir ekonomiškai efektyvesnėms ūkinėms struktūroms. Be to, sumažės apleistų žemės ūkio naudmenų plotai, padidės žemės poreikis. Gaunant daugiau pajamų iš ploto vieneto, pakils žemės kaina.

Miškų ūkio paskirties žemės įsigijimo apribojimų makroekonominės pasekmės yra analogiškos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo apribojimams. Paspartinus miškų pardavimą ir nesusiejant jo su ūkininkavimu, galima tikėtis tik trumpalaikės naudos iš medienos pardavimo, o ne investicijų privataus miškų ūkio kūrimui. Tai, kad miškų pardavimas vyksta gana intensyviai, rodo ir 1 lentelės duomenys (pardavimo apimtys 2 kartus didesnės nei žemės ūkio paskirties žemės). Tačiau vienam savininkui tenka tik 4 ha miško. Norint efektyviai

ūkininkauti, būtina privačių miškų savininkų veiklą organizuoti steigiant kooperatyvus ar kitas asocijuotas struktūras. Parama tokių asocijuotų struktūrų steigimui 2004-2006 metams numatyta iš ES struktūrinių fondų pagal Bendrojo Programavimo Dokumento priemonę, skirtą privačių miško valdų plėtrai. Užsienio šalių specialistų duomenimis, miškų ūkis kaip veiklos subjektas gali funkcionuoti turėdamas ne mažiau kaip 250 – 1000 ha miško. Specifinės miškų ūkio tvarkymo sąlygos turi apspręsti ir miškų įsigijimo sąlygas, kurios šiuo metu įstatymuose dar neapibrėžtos. Esant dabartinei situacijai, privatus ūkininkavimas neužtikrina Lietuvos Respublikos miškų įstatymo reikalavimų iškirto miško atsodinimui ir ugdymui.

Kitos paskirties žemės sklypų perleidimo nuosavybėn apribojimai yra tiek teisinio, tiek organizacinio – techninio pobūdžio. Juos būtina kiek galima supaprastinti, tuo palengvinant žemės pardavimo tvarką. Tai užtikrintų geresnes sąlygas verslo plėtrai Lietuvos bei užsienio subjektams.

IV.3.2. Prekybos žeme apribojimų įtaka pagal alternatyvius variantus

Vertinant privačią ir valstybinę žemę pagal iš jos, kaip nekilnojamojo turto objekto, apmokestinimo gaunamas pajamas (valstybei ir savivaldybėms), nustatyta, jog žemės privatizavimo paspartinimas šių mokesčių apimties nepadidins, tačiau leis įtraukti į naudojimą didesnius valstybinės žemės plotus. Pagal Finansų ministerijos duomenis, surinktų žemės mokesčių (už privačią žemę) dydis per 2001 metus sudarė 3481 tūkst. Lt, per 2002 metų 8 mėnesius – 5354 tūkst. Lt. Surinktų valstybinės žemės nuomos mokesčių dydis per 2001 metus sudarė 11229 tūkst. Lt., per 2002 metų 8 mėnesius – 16057 tūkst. Lt. Mokesčių padidėjimas paaiškinamas tuo, kad 2002 metais buvo pakeistos kai kurios lengvatinės sąlygos kitos paskirties žemės naudotojams, taip pat šią žemę nuomojantiems, tačiau galintiems įsigyti nuosavybėn asmenims. Pagal žemės fondo valstybinės apskaitos duomenis 2001 metais Lietuvoje buvo 1822,8 tūkst. ha privačios bei apie 1300 tūkst. ha naudojamos valstybinės žemės ūkio paskirties ir kitos paskirties žemės (be išterpusių miškų, už kuriuos mokesčiai nemokami). 2002 metais šie rodikliai sudarė atitinkamai 1993,6 tūkst. ha ir 1210 tūkst. ha. Skaičiuojant 1 ha ploto, surenkamų mokesčių dydis sudarė: privačiai žemei 2001 m. – 1,9 Lt, 2002 m. – 2,7 Lt; valstybinei žemei 2001 m. – 8,6 Lt, 2002 m. – 13,3 Lt. Suaktyvinus žemės rinką, sparčiau didės privačios žemės plotas ir sumažės neįteisintos naudotis valstybinės žemės plotas. Bendras apmokestinamas žemės plotas turėtų padidėti apie 800 tūkst. ha ir siekti 3900 tūkst. ha.

Sumažinus kliūtis prekybai žeme, sudaromos galimybės laisvam kapitalo judėjimui ir intensyvesnei verslo plėtrai. Šalies mastu tai gali duoti teigiamų pasekmių, jeigu šie pokyčiai atitiks šalies strategines programas. Lietuvai žemės santykių reguliavimo srityje šiuo metu aktualiausi klausimai – valstybinės žemės privatizavimo užbaigimas ir stabilių, konkurencingų

ūkių suformavimas. Galimi pokyčiai šiose srityse išnagrinėti įvertinant esamas tendencijas, naujai rengiamų teisės aktų poveikį (I alternatyva) ir siūlomų patikslinti teisės aktų poveikį (II alternatyva). Prekybos žeme apribojimų panaikinimo makroekonominės pasekmės išnagrinėtos konkrečių žemės savininkų ar naudotojų (žemės pirkėjų) bei žemės valdytojų požiūriu. Tai:

1. Lietuvos juridiniai asmenys, užsiimantys ar norintys užsiimti ne žemės ūkio veikla;
2. Užsienio subjektai, užsiimantys arba norintys užsiimti ne žemės ūkio veikla;
3. Asmeninio ūkio žemės naudotojai;
4. Ūkininkai bei juridiniai asmenys, užsiimantys žemės ūkio veikla;
5. Valstybė ir kiti žemės sandorių subjektai.

1. Lietuvos juridiniai asmenys, užsiimantys ar norintys užsiimti ne žemės ūkio veikla.

Pagal Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybinės įmonės duomenis, 2002 m. rugsėjo 1 d. kitos paskirties valstybinės žemės sklypų (išskyrus namų valdas) nuomos sutartis buvo sudarę ir teisiškai įregistravę žemės naudotojai 30,3 tūkst. ha plotui (sklypų skaičius 14035, vienam sklypui tenka 2,2 ha). Dar 1246 sklypai (0,5 tūkst. ha) išnuomoti iš privačios žemės savininkų ne žemės ūkio veiklai. Dauguma šių žemės naudotojų yra juridiniai asmenys. Sąlygas įsigyti nuosavybėn savo naudojamą žemę bei žemę, reikalingą verslo plėtrai, šiems asmenims palengvintų:

	Esama padėtis (tendencijos)	I alternatyva	II alternatyva
1. Žemės pirkimas iš valstybės išsimokėtinai per 15 metų	-	+	+
2. Leidimas pirkti žemę saugomose teritorijose (išskyrus priskirtas apsauginės ir rekreacinės funkcijas turinčioms zonoms)	-	*	+
3. Dokumentų, patvirtinančių įmonės galimybes investuoti lėšas planuojamų statinių statybai, pateikimas	-	*	+
4. Galimybė pirkti juridinio asmens veiklai ar kitiems poreikiams gyvenamųjų namų valdų žemės sklypus, vasarnamių žemės sklypų, miško sklypus ir vandens telkinius	-	*	+

Pastaba: * ši galimybė būtų sudaryta tik pasibaigus pereinamajam laikotarpiui, numatytam Lietuvos stojimo į ES derybinėje sutartyje.

Išvada: juridiniams asmenims sudarius tokias pat galimybes pirkti žemę ne žemės ūkio veiklai, kaip ir fiziniams asmenims, makroekonominės pasekmės būtų tokios:

a) pagerėtų investicinė aplinka smulkaus ir vidutinio verslo subjektams užsiimantiems ne žemės ūkio veikla kaime, tuo pačiu, nors ir nežymiai, tačiau padidėtų BVP dalis sukuriama ne žemės ūkyje, sumažėtų gyventojų dalis, kurių pajamos priklauso nuo žemės ūkio veiklos;

- b) pasinaudojant ES struktūrinių fondų parama šių verslų plėtrai būtų sukurtos papildomos darbo vietos, sumažėtų nedarbas, padidėtų kaimo žmonių pajamos, pagerėtų gyvenimo kokybė;
- c) poveikis pagrindiniams šalies makroekonominiams rodikliams būtų nežymus, tačiau teigiamas.

2. Užsienio subjektai, užsiimantys ne žemės ūkio veikla arba pageidaujantys šiai veiklai įsigyti žemę.

Galimybės užsienio subjektams investuoti Lietuvoje į savo veiklą ir savo veiklą plėtoti neturi būti ribojamos sąlygomis, kurioms esant žemė įsigyjama nuosavybėn. Šias sąlygas numatoma palengvinti arba panaikinti taip:

	Esama padėtis (tendencijos)	I alternatyva	II alternatyva
1. Leidimas pirkti žemę saugomose teritorijose (išskyrus priskirtas apsaugines ir rekreacines funkcijas turinčioms zonoms)	-	-*	+
2. Dokumentų, patvirtinančių užsienio subjekto galimybes investuoti lėšas planuojamų statinių statybai, pateikimas	-	-*	+
3. Galimybė pirkti užsienio subjekto veiklai ar kitiems poreikiams gyvenamųjų namų valdų žemės sklypus, vasarnamių žemės sklypus, miško sklypus ir vandens telkinius	-	-*	+

Pastaba: * ši galimybė būtų sudaryta tik pasibaigus pereinamajam laikotarpiui, numatytam Lietuvos stojimo į ES derybinėje sutartyje.

Išvada: užsienio subjektams įsigyti kitos paskirties žemę bei miškų ūkio paskirties žemę sąlygų supaprastinimas pereinamuoju laikotarpiu turėtų tokį makroekonominį poveikį:

- leistų pritraukti daugiau užsienio investicijų ir pagerintų investicinę aplinką;
- paspartintų verslo įmonių (t.sk. SVV) steigimąsi kaimo vietovėje, tuo prisidėtų prie BVP sukuriamo ne žemės ūkyje padidėjimo;
- išnaudojant užsienio kapitalą ir rinkas pagerėtų šalies eksporto-importo balansas;
- panaudojant ES struktūrinių fondų paramą, būtų išnaudotas vaizdingų šalies regionų, kuriuose žemės ūkis mažiau perspektyvus, pranašumas plėtoti kaimo turizmo verslą, kuris pagerintų regiono ekonominę ir socialinę situaciją;
- būtų sukurtos papildomos darbo vietos kaime, sumažėtų nedarbas, padidėtų kaimo žmonių pajamos, pagerėtų gyvenimo kokybė;
- būtų teigiamas poveikis šalies makroekonominiams rodikliams (BVP, užimtumui, nedarbo lygiui, eksporto-importo balansui, tiesioginių užsienio investicijų augimui).

3. Asmeninio ūkio žemės naudotojai.

Panaikinus privalomą sąlygą pasiūlyti pirkti žemę valstybei, paspartėtų prekyba privatizuotais asmeninio ūkio žemės naudotojų sklypais. Žemė prie miestelių ir kitų gyvenamųjų vietovių yra labiausiai paklausi tiek ūkininkų žemėvaldų stambinimui, tiek naujoms statyboms. Šiuo metu yra privatizuota 131,5 tūkst. ha asmeninio ūkio žemės, leista sumokėti ir numatoma privatizuoti dar 161,7 tūkst. ha. Dauguma šios žemės sklypų priklausančių 134 tūkst. savininkų, dažniausiai buvo pirkti už valstybės vienkartinės išmokas. Dar apie 3 – 4 tūkst. piliečių, gavusių žemę pagal Valstiečio ūkio įstatymą, už ją taip pat sumokėjo valstybės vienkartinėmis išmokomis. Visi šie žemės savininkai, parduodami žemę, privalo prieš tai pasiūlyti ją pirkti apskrities viršininkui. Kiek mažesne apimtimi analogiški reikalavimai taikomi ir žemės sklypų, esančių valstybinių parkų ūkinėse bei gyvenamosiose zonose, pardavimui, nors juos pirkėjas pageidauja įsigyti tai pačiai ūkinei veiklai, kuri numatyta teritorijų planavimo dokumentuose. Sąlygas suaktyvinti žemės rinką šiose žemėse palengvintų:

	Esama padėtis (tendencija)	I alternatyva	II alternatyva
1. Leidimas laisvai parduoti už valstybės vienkartinės išmokas įsigytą iki 1997 m. žemę	-	-	+
2. Leidimas laisvai parduoti nacionalinių ir regioninių parkų ūkinėse zonose bei gyvenamosiose zonose privačią žemę	-	-	+

Išvada: Asmeninio ūkio žemės pardavimo apribojimų sumažinimas turėtų tokias makroekonominės pasekmes:

- a) pagerėtų sąlygos stambesnių ir konkurencingesnių žemės ūkio valdų formavimui;
- b) kartu panaudojus ES struktūrinių fondų paramą, nežymiai, tačiau būtų sudarytos sąlygos žemės ūkio gamybos efektyvumui didinti ir dirbančių šioje gamyboje pajamų bei pragyvenimo lygio didinimui;
- c) poveikis pagrindiniams šalies makroekonominiams rodikliams būtų nežymus.

4. Ūkininkai bei juridiniai asmenys, užsiimantys žemės ūkio veikla.

Priėmus Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio pataisą ir Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinąjį įstatymą, žymiai pagerės sąlygos įsigyti savo naudojamą ar ūkio plėtrai reikalingą žemę ūkininkams, žemės ūkio bendrovėms, kooperatinėms bendrovėms bei kitiems žemės ūkio veikla besiverčiantiems juridiniams asmenims.

Sudarius lengvatines sąlygas valstybinės žemės pirkimui, žymiai paspartėtų valstybinės žemės pardavimo procesas. Gautos lėšos už parduotą valstybinę žemę būtų panaudotos žemės reformos tikslams, ypač – kompensacijai piliečiams už negražintą (valstybės išperkama) žemę. Priimant, kad vidutinė 1 ha parduodamos valstybinės žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio

paskirties žemės kaina bus lygi vidutinei privačios žemės rinkos kainai (t.y. apie 1400Lt/ha) ir kad pirmaisiais metais bus sumokama 10 proc. išsimokėtinai (per 15 metų) perkamos žemės (su 2 proc. metinėmis palūkanomis) kainos, šių II grupės apribojimų panaikinimo įtaką šalies biudžetui rodo galimos valstybės piniginės įplaukos už parduotą valstybinę žemę. Per 2003 – 2010 metus šios įplaukos gali siekti iki 432 mln. Lt (8 lentelė). Likusi suma (apie 600mln. Lt) bus išmokėta per sekančius 10 – 15 metų.

8 lentelė. Valstybinės žemės pardavimo prognozė 2003 – 2010 m.

Rodikliai	Metai							
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
1. Parduotos valstybinės žemės plotas per metus, tūkst. ha	150	150	100	100	100	100	100	100
Iš jo – mokant pinigais	50	50	100	100	100	100	100	100
2. Valstybės piniginės įplaukos, mln. Lt								
1) pradinis mokestis (10 % parduotos žemės kainos)	7	7	14	14	14	14	14	14
2) metinė mokesčio dalis	-	4	18	37	46	55	64	73
3) palūkanos (2 %)	-	1	2	3	5	7	8	9
Iš viso	7	12	34	54	65	76	88	96

Pastaba: priimta optimalios sąlygos – jeigu bus nupirkta visa laisva valstybinė žemė, galima panaudoti žemės ūkio veiklai, ir žemę parduodančios institucijos dirbs pakankamai sparčiai.

Išvada: valstybinės žemės pardavimas nelaukiant nuosavybės teisių į žemę atkūrimo pabaigos gali suaktyvinti žemės rinką, paspartinti ūkių žemėnaudų formavimosi procesus ir padidinti biudžeto įplaukas, reikalingas žemės reformos darbams bei kompensavimui pinigais už valstybės išperkamą žemę (nesant siūlomų įstatyminių pataisų, tai yra, pagal dabartines tendencijas, valstybinės žemės pardavimo apimtys ir gaunamos lėšos bus 5 – 10 kartų mažesnės). Prognozuojamas makroekonominis poveikis būtų toks:

- a) spartesnė žemės reforma sudarytų prielaidas, panaudojant ES struktūrinių fondų paramą, sparčiau restruktūrizuoti žemės ūkio gamybą, padidinti jos efektyvumą ir konkurencingumą;
- b) sparčiau augtų žemės ūkyje užimtų gyventojų pajamos ir gyvenimo kokybė;
- c) pagerėtų šalies makroekonominiai rodikliai (BVP, eksporto-importo balansas, realiosios gyventojų pajamos, ir kt.)

5. Valstybė ir kiti žemės sandorių subjektai.

Prekybos žeme apribojimų sumažinimo žymų ekonominį efektą sudarytų siūloma II alternatyva, pagal kurią:

1. Valstybinės žemės sklypai, suprojektuoti parduoti konkrečiam asmeniui, būtų registruoti Nekilnojamojo turto registre tik kartu su pirkėjo nuosavybės teisių į šį sklypą registravimu.
2. Būtų sumažinti mokesčiai už notarų paslaugas parduodant valstybinės žemės sklypus.

Be laiko, skirto valstybinės žemės sklypų registravimui prieš juos parduodant, šios priemonės leistų sutaupyti apie 80 mln. Lt valstybės biudžeto lėšų, kurias galima panaudoti žemės reformos tikslams. Skaičiuojant priimta, jog liks privatizuoti arba išnuomoti po 2003 m. sausio 1 d.:

20 tūkst. sodininkų bendrijų sodų sklypų;

250 tūkst. namų valdų žemės sklypų ir žemės sklypų prie pastatų;

580 tūkst. asmeninio ūkio žemės sklypų;

150 tūkst. kitų valstybinės žemės sklypų kaimo vietovėje (vidutinis jų dydis – 5 ha).

Iš viso sklypų skaičius – 1000 tūkst.

Vieno sklypo registravimo kaina bei registro pažymos kaina (su PVM) yra apie 41,3 Lt. Nuosavybės teisių į įsigytą žemės sklypą registravimo kaina ta pati, tiek registruojant nuosavybės teises kartu su žemės sklypo registravimu, tiek ir jau įregistruotam žemės sklypui. Tokiu būdu, ši suma (apie 41 mln. Lt) yra kaina, kurią valstybė praras (o Nekilnojamojo turto registrą tvarkanti įmonė gaus) dėl netobulų Civilinio kodekso nuostatų, kurios buvo priimtos neįvertinant žemės reformos darbų specifikos - vientiso sklypų formavimo ir privatizavimo proceso ypatumų. Kita galimybė papildomai sumažinti valstybės išlaidas – nustatyti mažesnę kainą už notarų paslaugas. Priimant nuostatą, kad žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo išlaidos apmokamos šalių susitarimu, valstybė turėtų sumokėti pusę sumos notarams, atlyginant už sutarties patvirtinimą bei žemės sklypo priėmimo – perdavimo dokumento patvirtinimą. Minimalus mokestis už šias notarų paslaugas – 80 Lt, o esant didesniai žemės sklypui – iki 200 Lt daugiau (žr. 5 ir 6 lenteles). Atsižvelgiant į tai, kad notaras naudojami valstybinio nekilnojamojo turto kadastro ir registro informacija, o žemės sklypų pirkimo – pardavimo sutartis parengia žemės reformą vykdančios institucijos (pateikdamos duomenis visiems sutarties punktams), atlyginimo už notarinių veiksmų atlikimą, kai parduodama valstybinė žemė, sumažinimas iki 30 – 50 Lt kiekvienam sklypui yra pakankamai argumentuotas. Per visą žemės reformos laikotarpį pardavus 1000 tūkst. valstybinės žemės sklypų, tai leistų sutaupyti dar apie 39 mln. valstybės biudžeto lėšų. Šiuo metu Vyriausybės nutarimuose įrašytos nuostatos, kad valstybinės žemės sklypų pirkimo - pardavimo išlaidas apmoka pirkėjas, problemos neišsprendžia, kadangi valstybė nėra suinteresuota, jog notarų biurui iš pirkėjų lėšų gautų nepagrįstai didelės pajamas - iki 200 mln. litų už įsigytą nuosavybėn

žemės reformos laikotarpiu valstybinę žemę. Priėmus siūlomas įstatymų pataisas, pirkėjai sutaupytų apie 78 mln. litų.

Išvada: Įgyvendinus šiuos siūlymus tiesioginio makroekonominio poveikio nebūtų, tačiau minėtos lėšos, panaudotos žemės reformos paspartinimui, netiesiogiai prisidėtų prie palankesnės aplinkos sukūrimo žemės ūkio restruktūrizavimui.

V. ŽEMĖS SAVININKŲ, EKSPERTŲ, KITŲ VISUOMENĖS SLUOKSNIŲ NUOMONĖ

Labai svarbi yra visuomenės nuomonė apie žemės rinką. Todėl buvo atliktas žvalgybinis tyrimas tikslu preliminariai išaiškinti visuomenės požiūrį į nagrinėjamo klausimo sudėtį ir pagrindines galimas tolimesnio sprendimo kryptis. Žvalgybinio tyrimo metu buvo apklausiami respondentai, kurie koku nors būdu yra susiję su žemės ūkio paskirties žeme (ją turi, nuomoja ar dirba). Tyrimas buvo vykdomas atliekant anketinę apklausą susibūrimo vietose (Žemės ūkio paroda “Agropanorama 2002”, rajonų žemėtvarkos skyriuose). Visų respondentų anketiniai atsakymai, pagal jų nurodytas veiklos kryptis, buvo suskirstyti į keturias grupes:

- I. Ūkininkai (25 asmenys);
- II. Žemės ūkio įmonių darbuotojai (19 asmenų);
- III. Su žemės ūkiu susijusių įstaigų ir įmonių darbuotojai (53 asmenys);
- IV. Su žemės ūkiu nesusijusių įstaigų ir įmonių darbuotojai (20 asmenų).

Gauti apklausos rezultatai buvo lyginami su Visuomenės nuomonės ir rinkos tyrimo centro “Vilmorus” apklausos rezultatais “Žemės ūkio paskirties žemė”, 2001m [1], ir “Žemės ūkio paskirties žemė” 2000m [2], į kuriuos buvo atsižvelgta ruošiant šią ataskaitą.

Atsakymuose į anketose nurodytus klausimus pateikti vertinimai:

1. Žemės ūkio paskirties žemės pardavimas užsienio valstybių piliečiams ir juridiniams asmenims:

procentais

Klausimai	Respondentų grupės				Iš viso
	I	II	III	IV	
1. Tikslinga leisti parduoti jau šiuo metu	16	32	34	35	30
2. Tikslinga leisti parduoti tik Lietuvai įstojus į ES	8	10	9	-	8
3. Parduoti tik po 7 metų	36	21	25	20	25

pereinamojo laikotarpio					
4. Neparduoti	40	37	32	45	37
Iš viso:	100	100	100	100	100

Išvada: išsiskiria trys , tarpusavyje apytikriai vienodo dydžio, nuomonės dėl žemės pardavimo užsieniečiams: 30% mano, kad jau dabar tikslinga leisti parduoti, 33% - leisti parduoti su tam tikrom išlygom, ir 37% prieštarauja žemės pardavimui užsieniečiams. Tai sutampa su “Vilmorus” atliktais apklausos rezultatais , kur 36% mano, kad neleisti parduoti žemę užsieniečiams, o likusieji sutinka ją parduoti su įvairiomis išlygomis [1]. Pagal veiklos kryptis išsiskiria ūkininkai, kurių mažiausiai mano (16%), kad jau dabar tikslinga leisti parduoti žemę užsieniečiams, nors 36% neprieštarautų tą daryti praėjus 7 metams po įstojimo į ES.

2. Žemės ūkio paskirties žemės pardavimas Lietuvos žemės ūkio bendrovėms ir kooperatyvams procentais

Klausimai	Respondentų grupės				Iš viso
	I	II	III	IV	
1. Tikslinga leisti parduoti jau šiuo metu	76	89	81	70	79
2. Tikslinga leisti parduoti tik Lietuvai įstojus į ES	-	5	6	5	4
3. Parduoti tik po 7 metų pereinamojo laikotarpio	8	6	2	-	3
4. Neparduoti	12	-	6	25	11
5. Neatsakyta (nuomonės neišreikštos)	4	-	5	-	3
Iš viso:	100	100	100	100	100

Išvada: Lietuvos juridiniams asmenims, užsiimantiems žemės ūkio veikla, žemė turi būti parduodama, tuo panaikinant diskriminacines sąlygas, suteikiančias galimybę turėti žemę nuosavybės teise tik fiziniams asmenims. Už tai pasisako 79 proc. respondentų. Ši nuostata kartu rodo pritarimą Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio pakeitimai projektui. Net ir su žemės ūkiu nesusijusių profesijų atstovų dauguma (70 proc.) mano, kad žemę šiems žemės ūkio subjektams tikslinga leisti parduoti jau šiuo metu.

3. Žemės sklypo įsigijimo ir pardavimo sąlygų reglamentavimas

pritarta (procentais)

Klausimai	Respondentų grupės				Iš viso
	I	II	III	IV	
1. Pirmumo teisė gauti parduodamą valstybinės žemės sklypą, žemę naudojančiam ūkininkui, kuris nori ją pirkti ar nuomoti, o ne piliečiui, kuris nori į žemės sklypą „atsikelti“ kitur turėta žemę, atkuriant nuosavybės teises	92	84	91	85	89
2. Pirmumo teisė pirkti parduodamą privačios žemės sklypą, sutarta su kitu pirkėju kaina šiems asmenims					
a) greta žemės sklypo esančiam ūkininkui	50	67	42	80	55
b) parduodamo žemės sklypo nuomininkui	50	50	58	20	48
c) buvusiam žemės savininkui	30	17	25	-	21
d) valstybei (kai žemė suplanuota visuomenės poreikiams)	-	17	50	-	21
3. Draudimas įsigyti nuosavybėn žemės sklypą parduoti (5 metus ir daugiau) kitiems asmenims					
a) kai žemė pirka iš valstybės	50	33	25	40	36
b) kai žemė sugrąžinta ar perduota nuosavybėn neatlygintinai	-	-	25	20	12
c) kai žemė įsigyta iš kitų žemės savininkų	20	-	8	-	9

Pastabos: 1. Atsakymai į 2 ir 3 dalių klausimus pateikti pagal 33 anketų duomenis.

1. Pagal likusių 84 anketų duomenis 36 % respondentų pritaria įsigyto žemės ūkio paskirties žemės sklypo perpardavimo laiko ribojimams, 64 % nepitaria.

Išvados:

1. Anketinė apklausa rodo, jog parduodant valstybinę žemę dauguma 89 proc. respondentų pritaria, jog savo naudojamą žemės sklypą įsigytą nuosavybėn ar išsinuomotu jo naudotojas, o ne žemę „atsikeliantis“ kitas asmuo – būsimas šio sklypo savininkas, galintis diktuoti nuomininkui nuomos sąlygas.

“Vilmorus” apklausos duomenimis 83% mano, kad valstybinę žemę galima parduoti tik pilnai toje vietovėje atstačius nuosavybę [1].

1. Parduodant privačią žemę, žymi dalis respondentų nepageidauja disponavimo šia žeme ribojimų, kurie numatyti šiuo metu rengiamo Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo projekte. Palankiai vertinami (apie 50 proc. atsakymų, kuriais pritariama) reikalavimas pasiūlyti pirkti parduodamą žemės sklypą greta esančiam ūkininkui ar šio žemės sklypo nuomininkui. Nepalankiai vertinami (arba neapsispręsta) reikalavimai

pasiūlyti pirkti parduoti žemės sklypą kitiems asmenims, taip pat ribojimai per 5 metus neperleisti įsigyto žemės sklypo kitų asmenų nuosavybėn.

“Vilmorus” apklausos duomenys [1], [2] rodo, kad 60% mano, kad pirkimo – pardavimo procesas turi būti kontroliuojamas, t.y. turi būti sėslumo cenzas (58%), pateiktas verslo planas (62%), ribojamas plotas (41%), pirkimo pirmumas kaimynui (60%)

4. Ribojimai, susiję su žemės ūkio paskirties žemės apsauga

procentais

Klausimai	Respondentų grupės				Iš viso
	I	II	III	IV	
1. Ar reikia riboti keisti pagrindinę tikslinę žemės ūkio paskirties žemės naudojimo paskirtį į kitą paskirtį, nustatant sąlygas ir mokesčius					
a) taip	10	-	33	-	15
b) ne	30	67	12	-	36
c) neapsispręsta(neatsakyta)	60	33	25	100	49
2. Ar žemės savininkas turėtų gražinti valstybei dalį pelno, kurį jis gauna pardavęs ariamosios žemės sklypą (1-2 tūkst. Lt/ha vertės) užstatymui, o ne ūkininkavimui, kai pardavęs žemę jis gauna:	-	17	50	-	21
2.1. 10-20 tūkst. Lt/ha:					
a) taip	-	16	17	-	9
b) ne	70	67	75	100	76
c) neapsispręsta(neatsakyta)	30	17	8	-	15
2.2. iki 100 tūkst. Lt/ha ir daugiau:					
a) taip	20	16	25	20	21
b) ne	10	17	58	80	39
c) neapsispręsta(neatsakyta)	70	67	17	-	40
3. Ar reikia riboti keisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį					
3.1. iš žemės ūkio paskirties į miškų ūkio paskirtį:					
a) taip	30	-	25	20	21
b) ne	50	83	50	60	58
c) neapsispręsta(neatsakyta)	20	17	25	20	21
3.2. iš miškų ūkio paskirties į žemės ūkio ar kitą paskirtį:					
a) taip	30	-	25	-	18
b) ne	20	67	33	-	30
c) neapsispręsta(neatsakyta)	50	33	42	100	52

Pastabos: 1. Atsakymai į lentelės klausimus pateikti pagal 33 anketų duomenis.

2. Pagal likusių 84 anketų duomenis 38 proc. respondentų pritaria pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo ribojimui, 62 proc. – nepritaria.

Išvada: Anketinė apklausa rodo, jog respondentai disponavimą žeme vertina ne valstybiniu aspektu, o vadovaudamiesi savo, kaip savininko, interesais. Privatūs interesai nereikalauja saugoti turto valstybės mastu (kad keičiant paskirtį nebūtų mažinami vertingųjų žemės ūkio naudmenų plotai). Tik apie 1/5 respondentų pasisako prieš laisvą, nereguliuojamą žemės naudojimą (kad keičiant žemės naudojimo paskirtį būtų laikomasi atitinkamų procedūrų). Didelis neapsisprendusių, tai yra, neatsakiusių į klausimą respondentų skaičius rodo, jog šie klausimai nėra tinkamai visuomenei išaiškinti ir dėl to žemės naudojimo reglamentavimo poreikio dalis respondentų nesupranta. Nors “Vilmorus” tyrimais nustatyta, kad 72% mano, kad žemė turi būti naudojama pagal paskirtį [1], ir net 95% mano, kad žemė turi būti efektyviai naudojama [2].

5. Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų poreikis

procentais

Klausimai	Respondentų grupės				Iš viso
	I	II	III	IV	
1. Ar reikalinga sąlyga prieš perkant iš valstybės namų valdos žemės sklypą atlikti joje esančių pastatų teisinę registraciją:					
a) taip	70	100	58	40	67
b) ne	30	-	33	60	30
c) neapsispręsta(neatsakyta)	-	-	19	-	3
2. Ar reikalingi žemės sklype geodeziniai (kadastriniai) matavimai prieš parduodant žemės sklypą, jei pirkėjas to nereikalauja:					
a) taip	30	50	50	60	45
b) ne	60	50	50	40	52
c) neapsispręsta(neatsakyta)	10	-	-	-	3
3. Ar reikalingi žemės sklypo geodeziniai (kadastriniai) matavimai, padalinant žemės sklypą:					
3.1. žemės ūkio paskirties žemės sklypui:					
a) taip	40	50	50	80	52
b) ne	40	50	33	20	36
c) neapsispręsta(neatsakyta)	20	-	17	-	12
3.2. miškų ūkio paskirties žemės sklypui:					
a) taip	30	33	66	100	55
b) ne	-	50	17	-	15

c) neapsispręsta(neatsakyta)	70	17	17	-	30
3.3. kitos paskirties žemės sklypui, esančiam mieste:					
a) taip	40	50	50	100	55
b) ne	-	33	17	-	15
c) neapsispręsta(neatsakyta)	60	17	18	-	30
3.4. kitos paskirties žemės sklypui, esančiam mieste:					
a) taip	10	50	50	100	45
b) ne	-	17	17	-	10
c) neapsispręsta(neatsakyta)	90	33	33	-	45

Pastaba: Atsakymai į lentelės 1 ir 3 dalių klausimus pateikti pagal 33 anketų duomenis.

Išvados

1. Parduodant ar kitais perleidžiant nekilnojamąjį turtą, viena iš sąlygų, padidinančių šio turto savininko laiko ir lėšų sąnaudas, yra kadastriniai matavimai. Dauguma respondentų pripažįsta, kad prieš perkant iš valstybės namų valdų žemės sklypus, reikia atlikti šiose valdose esančių pastatų teisinę registraciją (t.y. nustatant tikslią priklausomybę nuosavybės teise žemei perkančiam asmeniui). Tačiau tik 45 proc. respondentų pritaria, jog prieš parduodant jau suformuotą ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotą žemės sklypą reikalinga atlikti jo geodezinius matavimus, t.y. parengti atnaujintą žemės sklypo planą (jeigu pirkėjas to nereikalauja).

2. Žemės savininkui prireikus padalinti žemės sklypą, rengiamas žemėtvarkos projektas arba detalusis planas. Šiais atvejais būtina atnaujinti (patikslinti) kartografinę medžiagą atliekant kadastrinius matavimus. Anketų duomenys rodo, jog daugiau kaip pusė respondentų pritaria, jog padalijant žemės sklypus reikalingi geodeziniai (kadastriniai) matavimai, nepriklausomai nuo žemės naudojimo paskirties.

3.

6. Ekonominės galimybės, ribojančios žemės rinkos spartinimą

procentais

Klausimai	Respondentų grupės				Iš viso
	I	II	III	IV	
1. Ar sudėtinga dabartinė žemės sklypo pirkimo ir jo registravimo procedūra:					
a) taip	87	92	88	87	88
b) ne	13	8	12	13	12
2. Kiek galėtų ūkininkas mokėti valstybei per metus, išsimokėtinai pirksdamas iš valstybės žemės					

ūkio paskirties žemė:					
2.1. iki 100 Lt/ha	60	67	42	60	55
2.2. iki 101-200 Lt/ha	30	-	16	20	18
2.3. kiti atvejai arba neatsakyta	10	33	42	20	27
3. Kiek vertas registro tvarkytojo darbas, įregistruojant 11-20 tūkst. Lt vertės žemės sklypą ir nuosavybės teises, bei išduodant pažymą sandoriams:					
3.1. iki 20 Lt	50	50	17	100	45
3.2. 21-50 Lt	50	50	50	-	42
3.3. 51-100 Lt	-	-	33	-	13
4. Kiek vertas notaro darbas, patvirtinant 11-20 tūkst. Lt vertės žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartį ir priėmimo – perdavimo aktą:					
4.1. iki 20 Lt	80	50	42	100	64
4.2. 21-50 Lt	20	33	42	-	27
4.3. 51-100 Lt	-	17	16	-	9

Pastaba: lentelės 1 dalis parengta pagal 84 anketų duomenis, 2, 3 ir 4 dalys – pagal 33 anketų duomenis.

Išvados:

1. Respondentų dauguma pripažįsta, jog šiuo metu žemės pirkimo ir registravimo procedūra yra sudėtinga.
2. Ūkininkų ekonominės galimybės pirkti žemę ribotos ir tai turi būti įvertinta, nustatant valstybinės žemės pardavimo kainą bei išsimokėjimo laikotarpį. Didžiausia tikimybė paspartinti žemės pardavimą, kai ūkininkas per metus sumokėtų apie 100 Lt/ha.
3. Respondentų nuomone, tiek Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui, tiek notaro paslaugos, perleidžiant žemės sklypus, yra neadekvačios šiuo metu nustatomoms kainoms. Realų paslaugų kainą už 11-20 tūkst. Lt vertės žemės sklypą (tai – dažniausiai kaimo vietovėje esantys sklypai) kiekvienai iš šių įstaigų turėtų būti apie 20 Lt, arba apie 2 kartus mažesnė nei šiuo metu.

Bendra išvada: Šios studijos apimtis neleido apklausti didesnę respondentų skaičių, todėl čia pateikti rezultatai neleidžia daryti išsamių išvadų. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad apklausoje dalyvavo įvairių profesijų atstovai iš skirtingų regionų, manome, kad šie duomenys yra pakankamai indikatyvūs. “Vilmorus” apklausos rezultatai [1], [2] metodiškai apimantys įvairius gyventojų sluoksnius iš esmės atspindi panašias nuomonių tendencijas.

VI. APIBENDRINIMAS IR REKOMENDACIJOS

Apibendrinant atliktus tyrimus, nustatyta, jog kai kurios Lietuvos teisės aktų nuostatos trukdo prekybai žeme, ir pateiktos rekomendacijos šių teisės aktų tobulinimui.

Konstatuota:

1. Vakarų Europos šalių įstatymai taip pat numato ribojimus ir sąlygas prekybai žeme. Pagrindiniai ribojimai susiję su valstybės poreikiais reguliuoti žemės ūkio struktūras ir urbanistinę plėtrą, taip pat – siekiant geriau naudoti žemės ir kitus gamtos išteklius bei sudaryti palankesnes gyvenimo ir verslo sąlygas kaimo gyventojams.

2. Europos Sąjungos teisės normos leidžia taikyti apribojimus tik tais atvejais, jeigu jie nebus diskriminacinio pobūdžio užsienio investuotojams ir bus pateisinami visuomenės bendrais interesais. Investuotojai iš ES šalių privalo turėti tokią pat investavimo laisvę kiekvienoje šalyje, kaip ir tos šalies investuotojai.

3. Pagrindiniai Lietuvos įstatymų reikalavimai, turintys įtakos prekybai žeme apimtims ir intensyvumui:

3.1. Reikalavimas perleisti žemės sklypą tik po to, kai jis suformuotas kaip nekilnojamojo turto objektas. Kadangi žemės sklypai formuojami žemės reformos metu, žemės rinkos procesus stabdo neužbaigta žemės reforma. Kai norima parduoti tik dalį žemės sklypo, jį prieš tai reikia padalinti (rengiant teritorijų planavimo dokumentą ir atliekant kadastrinius matavimus), po to – kiekvieną dalį įregistruoti atskiru žemės sklypu. Šios procedūros užima daug laiko. Esant dabartiniams žemės reformos tempams (vidutiniškai per metus suformuojant ir įregistruojant Nekilnojamojo turto registre po 80 tūkst. sklypų bendro 250 tūkst. ha ploto) visa galima privatizuoti valstybinė žemė (2002-01-01 – apie 1900 tūkst. ha) bus įteisinta nuosavybėn atkuriant nuosavybės teises, parduota ar išnuomota per 7-8 metus;

3.2. Reikalavimas valstybinės žemės sklypus kaimo vietovėje formuoti pagal žemės reformos žemėtvarkos projektus, Žemės reformos įstatymo nustatytu eiliškumu. Kadangi prašymus pirkti laisvo fondo žemę paduodantys asmenys yra 11-12 eilėje, šių sklypų formavimas ir pardavimas dar nepradėtas. Į žemės rinką kol kas neįtraukta apie 800 tūkst. ha laisvame valstybinės žemės fonde esančių žemės ūkio paskirties ir miškų ūkio paskirties žemės. Preliminarus šių žemės sklypų skaičius – 100 – 150 tūkst. Tuo tarpu Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos parengtoje programoje (projekte) per 2003 – 2004 metus numatoma parduoti tik 12 tūkst. laisvo fondo žemės sklypų, nes didžiausią darbo sąnaudų ir lėšų dalį sudarys nuosavybės teisių į žemę atkūrimas.

3.3. Reikalavimas atlikti procedūras, būtinas sudarant žemės sandorius, Tai:

- dauguma atveju atlikti žemės sklypo kadastrinius matavimus ir patikslintą žemės sklypo plotą patvirtinti apskrities viršininko įsakymu;
- gauti iš Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo pažymą, reikalingą sandoriui sudaryti;
- sudaromą sandorį patvirtinti notarų biure;
- nuosavybės teises naujam žemės sklypo savininkui įregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

Šios procedūros reikalauja atitinkamai laiko ir lėšų: nuo 4 iki 7 mėn. laiko (kai darbai vykdomi ne skubos tvarka) ir 800 – 1200 litų, jeigu parduodamas iki 20 tūkst. Lt vertės žemės sklypas. Laiko sutrumpinimas procedūroms ir paslaugų (išskyrus kadastrinius matavimus) atpigimas galimas tik valstybės institucijų sprendimais nustatius galiojančių teisės aktų pakeitimus.

3.4. Draudimas tam tikrus žemės plotus perleisti nuosavybėn. Dalis šių žemės plotų nėra visuomenės poreikiams naudojamoje žemėje ir juos gali susigražinti ar kitaip įsigyti nuosavybėn fiziniai asmenys (Lietuvos piliečiai), tačiau negali įsigyti net žemę naudojantys Lietuvos juridiniai asmenys ir užsienio subjektai. Tai:

- valstybinių parkų, draustinių, biosferos monitoringo teritorijų apsaugos zonų žemė;
- didesnių kaip 1 ha vandens telkinių ir jų pakrančių apsaugos zonų žemė;
- valstybinės saugomų gamtinio karkaso, gamtos, istorijos, archeologijos ir kultūros objektų bei jų apsaugos teritorijų žemė;
- žemė, pagal teritorijų planavimo dokumentus rezervuota bendrojo naudojimo keliams, inžinerinėms komunikacijoms ir infrastruktūros objektams.

Šis draudimas blogina žemės rinkos plėtros sąlygas Lietuvoje, įveda tam tikras diskriminacines nuostatas tarp skirtingų asmenų ir ūkinių subjektų.

3.5. Reikalavimas sutartą parduoti privačią žemę pasiūlyti pirkti tokiomis pačiomis sąlygomis kitiems asmenims. Pagal šiuo metu galiojančius įstatymus šis reikalavimas taikomas parduodant:

- bendrosios dalinės nuosavybės teise priklausančią žemę (būtina pasiūlyti pirkti kitiems bendraturčiams);
- nacionaliniuose ir regioniniuose parkuose esančią žemę (pasiūlyti pirkti valstybei, t.y. apskrities viršininkui);
- buvusią asmeniniam ūkiui ar valstiečio ūkiui suteiktą žemę, pirktą už valstybės vienkartinę išmoką (pasiūlyti pirkti valstybei, t.y. apskrities viršininkui). Šios nuostatos (išskyrus pirmąją, kuri priimta vadovaujantis Civiliniu kodeksu) nėra

pagrįstos visuomenės poreikiais, kadangi tiek valstybiniuose parkuose, tiek asmeninio ūkio žemę privatizuoti galima, o šių privalomas reikalavimas nėra susietas su sąlygomis, kurioms esant apskrities viršininkas žemę turi išpirkti (tai yra, kai pagal Žemės įstatymą ši žemė reikalinga visuomenės poreikiams). Be to, ši procedūra prailgina žemės pardavimo laikotarpį mažiausiai vienu mėnesiu.

Pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo projektą numatyta, jog pirmumo teisę perkant privačią žemę turi: valstybė; parduodamo sklypo dalies bendraturtis; kaimyninio žemės sklypo savininkas, jeigu jis verčiasi žemės ūkio veikla arba ūkininkas, parduodamo žemės sklypo naudotojas; institucija, vykdanči šios teritorijos žemės sklypų pertvarkymą. Šie reikalavimai yra pagrįsti siekimu:

- išspręsti žemės panaudojimą visuomenės poreikiams ją perkant, bet ne taikant sudėtingas žemės pirkimo procedūras;
- sudaryti sąlygas susiformuoti stambiams ir kompaktiškiems ūkiams.

Tačiau, įvertinus apribojimų poveikį, laisvo kapitalo judėjimo procesui, šie apribojimai turi būti supaprastinti, o kai kurie iš jų panaikinti. Apribojimus įsigyti valstybinę žemę valstybė gali reguliuoti daugiau nei apribojimus įsigyti privačią žemę, kuria disponuoja jos savininkas.

3.6. Reikalavimai žemę įsigyjančiam subjektui. Pagal Konstitucinį įstatymą ne žemės ūkio veiklai žemę įsigyjantis asmuo privalo turėti lėšų tam tikrai veiklai, o užsienio subjektas – užsiimti šia veikla Lietuvos Respublikoje ne mažiau kaip 5 metus. Pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo projektą žemės ūkio veiklai žemę įsigyjantis asmuo privalo realiai ūkininkauti, turėti ūkininko ūkį arba (juridiniam asmeniui) gauti ne mažiau kaip 50 proc. pajamų iš žemės ūkio veiklos. Besisteigiantiems ūkininkams būtinas kvalifikacinis pasirengimo ūkininkauti pažymėjimas. Žemę perkantis juridinis asmuo ne mažiau kaip 2 metus iki žemės pirkimo turi būti gavęs didesnę dalį savo pajamų iš žemės ūkio veiklos (šį laikotarpį tikslinga padidinti iki 5-7 metų). Tuo siekiama, jog žemė būtų įsigyjama ne spekuliaciniais tikslais, o tam, kad pirkėjas taptų ilgalaikiu žemės naudotoju, investuojančiu lėšas tam tikrai veiklai bei užtikrinančiu efektyvų ūkininkavimą žemės ūkio paskirties žemėje.

4. Perkant žemę, be žemės rinkos kainos, pirkėjas turi papildomų išlaidų. Atitinkamai turi išlaidų ir žemę parduodantis jos savininkas. Pagrindinės išlaidų rūšys ir apimtys:

4.1. parduodant valstybinę žemę kaimo vietovėje žemės ūkio ir miškų ūkio veiklai:

- valstybė sumoka už žemės reformos žemėtvarkos projekto rengimo darbus ir suformuotų žemės sklypų teisinį registravimą bei Nekilnojamojo turto registro pažymą. Vidutiniškai 5 ha ploto sklypui tai kainuoja 220-280 Lt;

- pirkėjas sumoka už žemės reformos žemėtvarkos projekto baigiamuosius darbus (perkamo žemės sklypo paženklinimą vietovėje, žemės sklypo plano ir kadastro duomenų parengimą), pirkimo – pardavimo sutarties notarinį patvirtinimą ir nuosavybės teisių į šį žemės sklypą įregistravimą. Vidutiniškai 5 ha ploto sklypui tai kainuoja 420-510 Lt. Be to, jeigu naudojamame žemės sklype yra pirkėjui nuosavybės teise priklausančių pastatų, už jų teisinę registraciją pirkėjas papildomai sumoka 300 – 400 Lt.

4.2. parduodant kitos paskirties žemės sklypus (ne žemės ūkio veiklai):

- valstybė sumoka už suformuoto žemės sklypo teisinį įregistravimą bei Nekilnojamojo turto registro pažymą. Vidutiniškai 20 – 120 tūkst. Lt vertės žemės sklypui tai kainuoja apie 42 Lt;
- pirkėjas sumoka už žemės sklypo kadastrinius matavimus pirkimo – pardavimo sutarties notarinį patvirtinimą ir nuosavybės teisių į šį žemės sklypą įregistravimą. Vidutiniškai 20 tūkst. Lt vertės žemės sklypui tai kainuoja 850-880 Lt, 120 tūkst. Lt vertės žemės sklypui – apie 1900 Lt. Be to, jeigu žemės sklype yra pirkėjui ir nuosavybės teisių į šį žemės sklypo teise priklausančių pastatų, už jų teisinę registraciją pirkėjas papildomai sumoka nuo 300 iki 700 Lt;

4.3. parduodant žemės ūkio ar miškų ūkio paskirties privačios žemės sklypą:

- sklypo savininkas (pardavėjas) sumoka už Nekilnojamojo turto registro pažymą apie 30 Lt. Kai parduodamam žemės sklypui reikia atlikti kadastrinius matavimus, už juos (priklausomai nuo sklypo dydžio) pardavėjas moka 600 – 2000 Lt. Kai žemės sklypas padalijamas ir po to parduodamas visas ar jo dalis, detaliojo plano parengimas (dažniausiai pakeičiant paskirtį) arba žemės sklypo padalijimo projekto parengimas ir įgyvendinimas kainuoja apie 1,5 – 3 kartus brangiau, nei vieno sklypo kadastriniai matavimai;
- notarų biuro paslaugos 5 – 20 ploto sklypui sudaro 140 – 340 Lt (priklausomai nuo žemės sklypo kainos). Šias lėšas dažniausiai apmoka pirkėjas;
- pirkėjo išlaidos, registruojant nuosavybės teises į įsigytą žemės sklypą 5 – 20 ha ploto sklypui sudaro (priklausomai nuo žemės sklypo kainos) 80- 160 Lt;

4.4. parduodant kitos paskirties privačios žemės sklypą:

- sklypo savininkas (pardavėjas) sumoka už Nekilnojamojo turto registro pažymą 30 Lt. Kai parduodamam žemės sklypui reikia atlikti kadastrinius matavimus, už juos (priklausomai nuo sklypo dydžio) pardavėjas moka 400 – 500 Lt;

- notarų biuro paslaugos iki 1 ha ploto žemės sklypui sudaro 240 – 930 Lt ir daugiau (priklausomai nuo žemės sklypo kainos);
- pirkėjo išlaidos, registruojant nuosavybės teises į įsigytą žemės sklypą, sudaro (priklausomai nuo žemės sklypo kainos) 130 – 480 Lt ir daugiau.

4. Prekybos žeme apribojimų makroekonominės pasekmės.

Pagal dabartines tendencijas, nesant apribojimų, po žemės reformos darbų užbaigimo didžiąją dalį žemės ūkio paskirties žemės savininkų sudarys žemės nedirbantys asmenys. Šiuo metu net 68,2 proc. žemę deklaruojančių ūkinių subjektų naudojamos žemės ploto yra nuomojama iš žemės savininkų ar valstybės. Žemės rinkos reguliavimo priemonės įgalintų ūkininkams subjektams suteikti geresnes sąlygas ir prioritetus, įsigyjant nuosavybės ūkininkavimui reikalingą žemę. Bus galima greičiau stabilizuoti ūkių žemėvaldas, pasiekti, kad jos būtų kompaktiškesnės, tuo sumažinant transporto ir kitas žemės dirbimo išlaidas. Žemdirbių lėšų ekonomija dėl rinkos reguliavimo, parduodant žemės ūkio paskirties žemę, gali siekti iki 300 mln. litų per metus. Tai duotų teigiamą makroekonominį poveikį, nes paspartėtų žemės ūkio gamybos modernizavimas ir efektyvinimas, tuo pačiu išaugtų produktų konkurencingumas, pagerėtų eksporto-importo balansas, padidėtų užimtų žemės ūkyje gyventojų pajamos ir gyvenimo lygis, būtų teigiamas poveikis BVP augimui.

Kitos paskirties žemės įsigijimo sąlygų palengvinimas leistų suaktyvinti pramonės ir verslo plėtrą kaimo vietovėse, pagerinti investicinę aplinką, pritraukti užsienio investicijų, padidinti kaimo žmonių užimtumą, skatinti alternatyvias veiklas, sumažinti pajamų priklausomumą nuo žemės ūkio veiklos, pagerinti BVP struktūrą ir augimą.

5. Pagal gyventojų anketinės apklausos duomenis, atliktus Lietuvos žemės ūkio universitete 2002 m., bei pagal Visuomenės nuomonės ir rinkos tyrimų centro VILMORUS duomenis (2000, 2001 ir 2002 m.) nustatyta, kad didesnė dalis apklaustų asmenų pritaria:

- draudimo užsienio šalių subjektams įsigyti Lietuvoje žemės ūkio paskirties žemę panaikinimui, tačiau tik po atitinkamo pereinamojo laikotarpio,
- žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo reglamentavimui, užtikrinant, kad šią žemę įsigytų asmenys ją naudojančys arba numatantys ilgą laiką naudoti pagal nustatytą paskirtį bei stambinantys savo ūkių žemėnaudas.

Rekomenduojama:

1. Tobulinti teisės aktus, kurie supaprastintų žemės įsigijimo procedūras, jas paspartintų, taip pat atpigintų su žemės perleidimu susijusius darbus. Rengiant alternatyvius variantus šiuo metu galiojantiems teisės aktams, turi būti įvertinama ir tai, kad nebūtų pažeidžiami pagrindiniai

įstatymai, reglamentuojantys daiktines teises, jų registravimą, Teritorijų planavimo įstatymo nuostatas ir valstybės vykdomą žemės santykių reguliavimą, siekiant bendros ekonominės naudos šalies mastu, aplinkos apsaugos, visuomenės interesų užtikrinimo, kaimo plėtros ir žemės ūkio struktūrų optimizavimo.

2. Siūlomos alternatyvos:

2.1. leisti įsigyti žemės ūkio paskirties žemę juridiniams asmenims (Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio pataisa);

2.2. atsisakyti draudimų įsigyti kitos paskirties žemę Lietuvos juridiniams asmenims ir užsienio subjektams, jeigu tai žemės sklypai, kuriuos užima šiems asmenims priklausantys nuosavybės teise arba jų numatomi statyti gyvenamieji namai, sodų namai ir vasarnamiai. Be to, atsisakyti draudimų šiems asmenims įsigyti kitos paskirties žemę tose vietose, kur ją gali įsigyti nuosavybėn Lietuvos Respublikos piliečiai;

2.3. siekiant paspartinti valstybinės žemės pardavimą kaimo vietovėje, siūloma Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymą papildyti nuostata apie tai, jog konkrečioje kadastro vietovėje, rengiant žemės reformos žemėtvarkos projektus, turi būti tenkinami asmenų prašymai pirkti žemę, kai iki apskrities viršininko nustatyto termino gauti prašymai „atsikelti“ žemę yra patenkinti. Šį terminą pateikti prašymus „atsikelti“ žemę piliečiams, pageidaujantiems atkurti nuosavybės teises, turėtų nustatyti apskričių viršininkai, tvirtindami teritoriją projektui rengti, bet vėliausia data turėtų būti iki 2003 m. liepos 1 d. Be to, visi prašymai pirkti žemę turi būti tenkinami tokia pat tvarka, kaip ir „atsikelti“ žemę, tai yra tą patį eiliškumą turintiems asmenims pasirenkant suprojektuotus žemės sklypus. Aukcionas turėtų būti tik tais atvejais, kai žemės sklypą pageidauja pirkti du ar daugiau asmenų;

2.4. siekiant sumažinti laiko ir lėšų sąnaudas tiek valstybinės, tiek privačios žemės sandoriams, patikslinti Nekilnojamojo turto registro nuostatus, nurodant, kad sudarant žemės sandorius, Nekilnojamojo turto registro pažyma nereikalinga, tačiau notarų biuras privalo pagal turimą abonentą (kompiuterinį ryšį) naudotis Nekilnojamojo turto centrinio registro duomenimis patikrinti informaciją apie perleidžiamo žemės sklypo duomenis, reikalingus sandoriui sudaryti;

2.5. siekiant sumažinti laiko ir lėšų sąnaudas perkant žemę iš valstybės, patikslinti Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymą: jame įrašyti, kad „žemės reformos žemėtvarkos projektuose suformuoti gražinti, perduoti nuosavybėn neatlygintinai, parduoti ar išnuomoti žemės sklypai registruojami Nekilnojamojo turto registre kartu su piliečių nuosavybės teisių į šiuos žemės sklypus įregistravimui“. Šios nuostatos laikomasi, nors ji ir neįrašyta, gražinant arba perduodant nuosavybėn neatlygintinai žemės sklypus, tuo tarpu parduodant arba išnuomojant žemės sklypus konkreitiems asmenims, kuriems šiam tikslui jie suprojektuoti,

pirmiausia žemės sklypai įregistruojami jų savininko (valstybės) vardu, po to, sudarius sutartį, tik perregistruojami asmeniui, kuriam žemės sklypas suprojektuotas, vardu;

2.6. patikslinti Konstitucinį įstatymą ir Lietuvos Respublikos žemės įstatymą, sumažinant žemės plotų, kurių negalima įsigyti privačion nuosavybėn, sąrašus;

2.7. patikslinti įstatymus, numatančius pirmumo teisę pirkti žemės sklypus valstybei (kai tai nėra pagrįsta būtinumu panaudoti šiuos žemės sklypus visuomenės poreikiams):

- iš Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 21 str. išbraukti nuostatą: „kai piliečiai, įsigiję asmeninio ūkio ar valstiečio ūkio žemę už valstybės vienkartinės išmokas ją parduoda, pirmumo teisę ją išsipirkti turi valstybė“;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 18 str. nuostatą dėl to, kad parduodant privačią žemę nacionaliniuose ir regioniniuose parkuose pirmumą ją pirkti tomis pačiomis sąlygomis turi valstybė, išdėstyti taip: „parduodant privačią žemę, esančią valstybinių parkų konservacinės, ekologinės apsaugos ir rekreacinio prioriteto zonose, arba pagal teritorijų planavimo dokumentus numatomą panaudoti visuomenės poreikiams, pirmumą ją pirkti tomis pačiomis sąlygomis turi valstybė“.
- Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės laikinojo įstatymo projekte iš 6 straipsnio 4 dalies išbraukti 3, 4 ir 6 punktus ir straipsnį papildyti šia dalimi: „valstybė Vyriausybės nustatyta tvarka remia žemę įsigyjančius ūkininkus ir žemės ūkio veikla užsiimančius juridinius asmenis, jei jų įsigyjami nuosavybėn žemės sklypai leis sustambinti dirbamos žemės sklypus arba suformuoti kompaktišką ūkio žemėvaldą“.

3. Nustatyti lengvatines sąlygas žemės ūkio subjektams pirkti žemę; valstybinę žemę parduoti išsimokėtinai ir ne didesne kaina, kaip ją parduoda privačios žemės savininkai.

4. Pagerinti darbų organizaciją rengiant detaliuosius planus, reikalingus žemės sklypų padalijimui ar pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties pakeitimui. Laikotarpis nuo šių planų užsakymo iki patvirtinimo turėtų būti ne 6 mėn., o 2-3 mėn.

5. Sutrumpinti žemės sklypų planų, parengtų atlikus kadastrinius matavimus, tikslinimo, derinimo ir pateikimo Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui procedūras; sumažinti Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo paslaugų kainas šiems tikslams bei žemės sandorius sudarantiems asmenims.

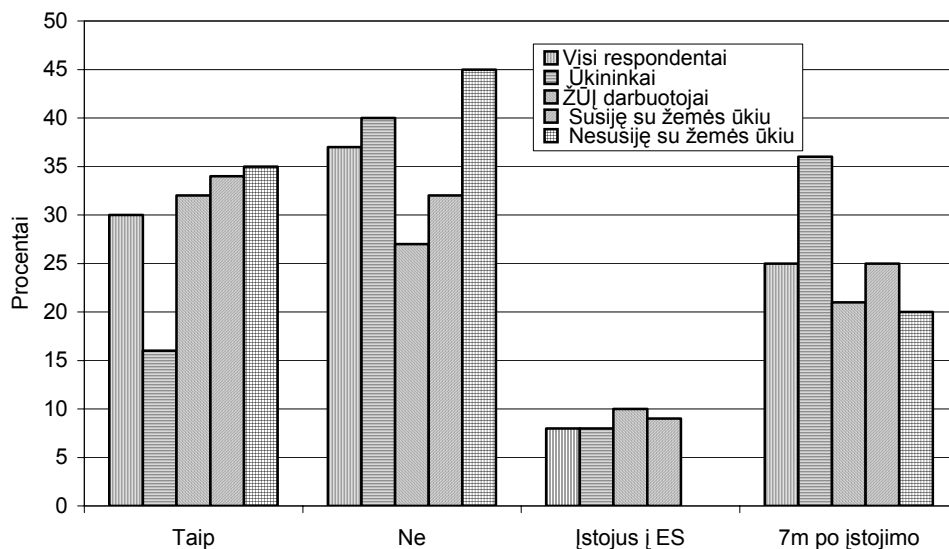
6. Sumažinti notarų biurų teikiamas paslaugas už žemės sklypo perleidimo sutarčių patvirtinimą, kadangi visą reikiamą informaciją apie šiuos žemės sklypus pateikia specializuota kadastro ir registro darbams valstybės įmonė;

7. Sukurti žemės rinkos informacinę sistemą. Šios sistemos tikslas – paspartinti žemės rinką. Už sistemos tvarkymą atsakinga valstybės institucija kaupė duomenų bazėje informaciją apie pageidaujamus parduoti žemės sklypus. Šia informacija pasinaudotų potencialūs žemės pirkėjai. Pasiūlymus žemės rinkos informacinės sistemos kūrimui pateikė Lietuvos agrarinės ekonomikos darbo grupė, 2001 m. parengusi Nacionalinės ilgalaikės žemės ūkio plėtros strategijos įgyvendinimo priemonės (priemonės pavadinimas „Racionalus kaimo vietovių žemės tvarkymas ir naudojimas“, tema 4. Žemės rinkos informacinės sistemos sukūrimas“). Priemonės santraukos aprašymas pridedamas(2 priedas).

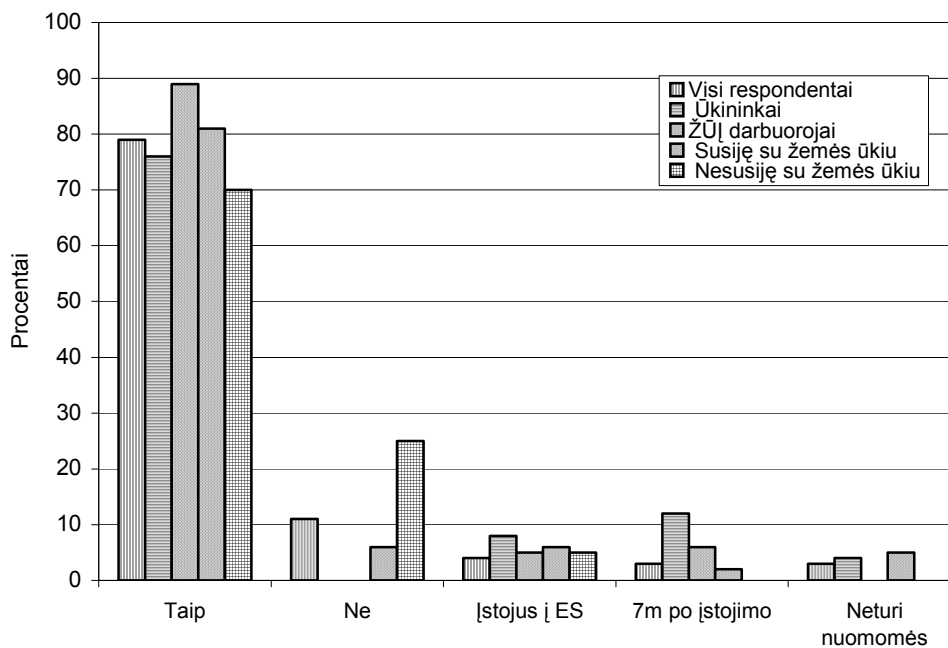
PRIEDAI

1 Priedas. Apklausos rezultatų grafikai

1. Žemės ūkio paskirties žemės pardavimas užsienio valstybių piliečiams ir juridiniams asmenims

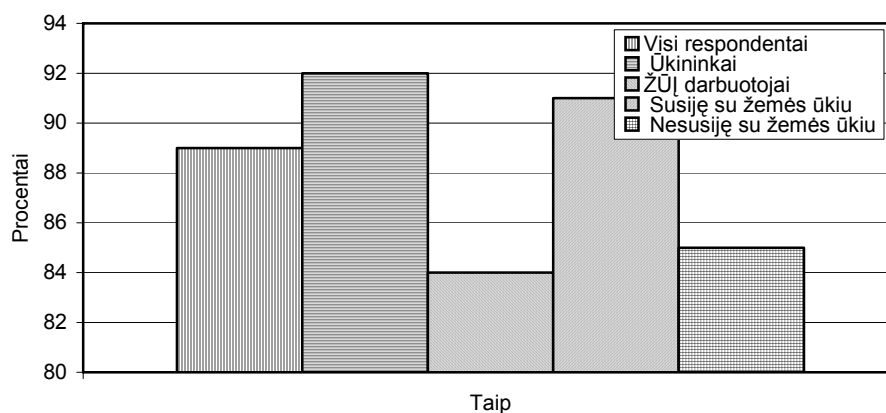


2. Žemės ūkio paskirties žemės pardavimas Lietuvos žemės ūkio bendrovėms ir kooperatyvams

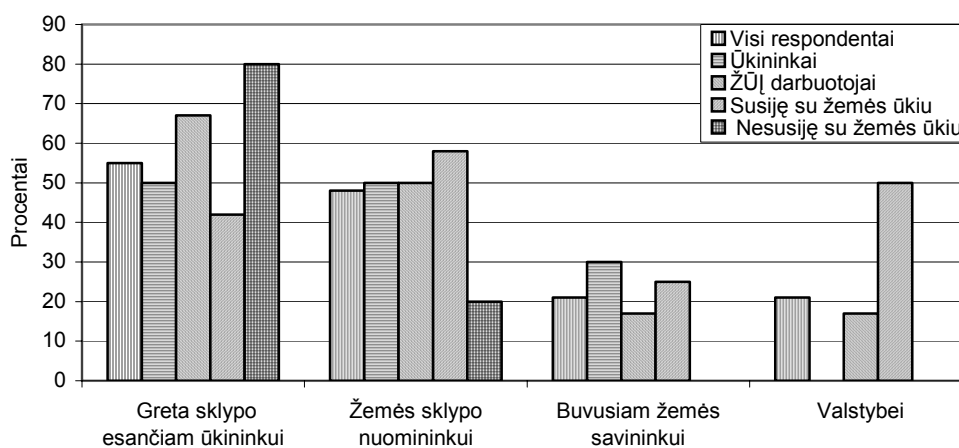


3. Žemės sklypo įsigijimo ir pardavimo sąlygų reglamentavimas

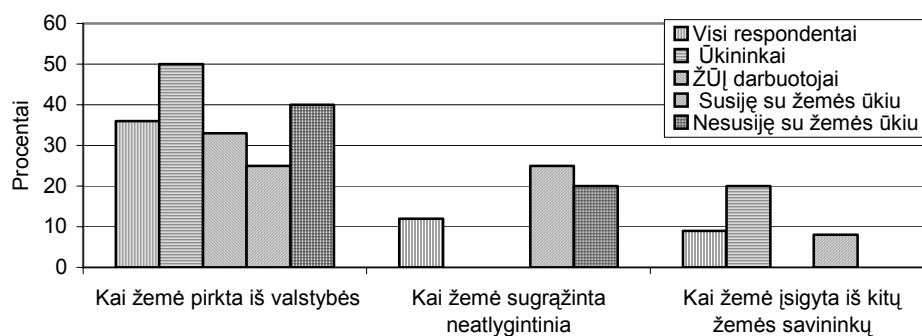
- a. Pritaria pirmumo teisei pirkti parduodamą valstybinės žemės sklypą žemę naudojančiam ūkininkui



- b. Pritaria leisti pirkti parduodamą privačios žemės sklypą sutarta su kitu pirkėju kaina šiems asmenims:

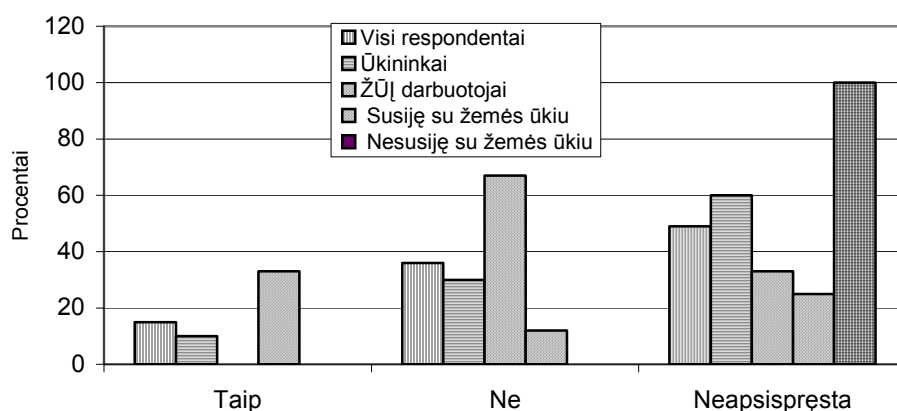


- c. Pritaria draudimui įsigytą nuosavybėn žemės sklypą parduoti (5 metus ir daugiau) kitiems asmenims

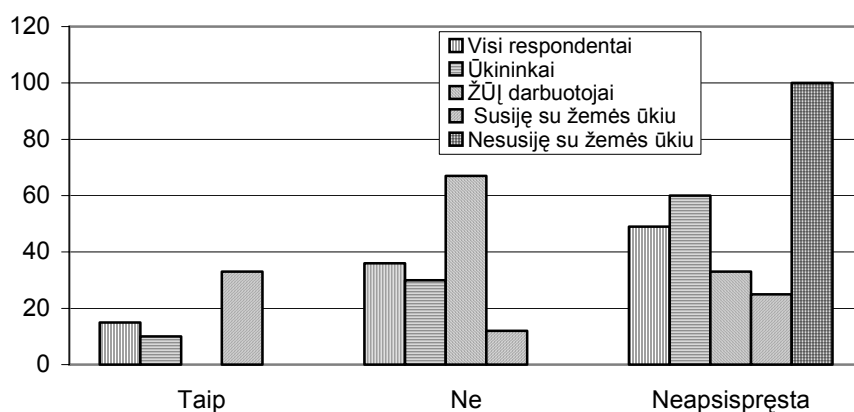


4. Ribojimai, susiję su žemės ūkio paskirties žemės apsauga

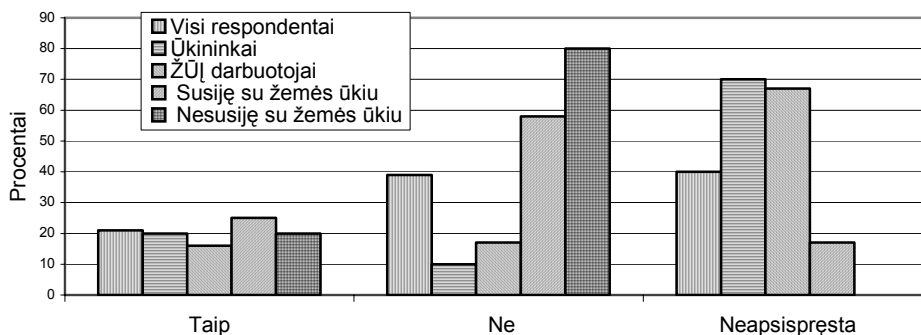
- a. Ar reikia riboti keisti pagrindinę žemės ūkio paskirties žemės naudojimo paskirtį į kitą paskirtį, nustatant sąlygas ir mokesčius



- b. Ar žemės savininkas turėtų grąžinti valstybei dalį pelno, kurį jis gauna pardavęs ariamosios žemės sklypą (1-2 tūkst. Lt/ha vertės) užstatymui, o ne ūkininkavimui, kai pardavęs žemę jis gauna 10-20 tūkst. Lt/ha

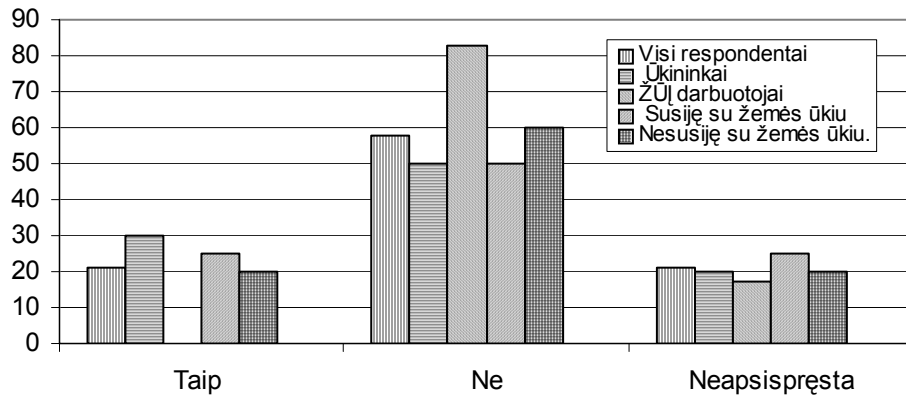


- c. kai pardavęs žemę jis gauna 100 tūkst. Lt/ha ir daugiau

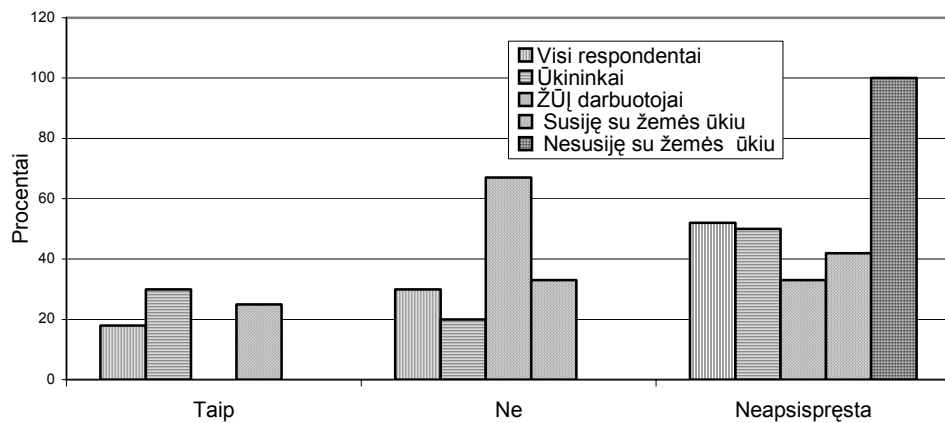


5. Ar reikia riboti keisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį?

- iš žemės ūkio paskirties į miškų ūkio paskirtį

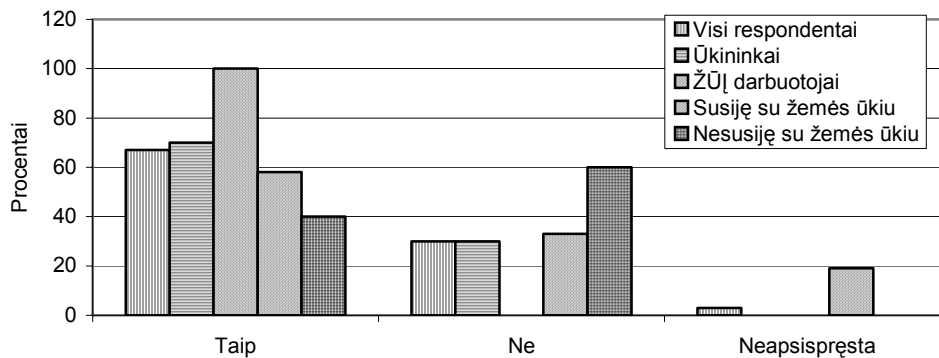


- iš miškų ūkio paskirties į žemės ūkio ar kitą paskirtį

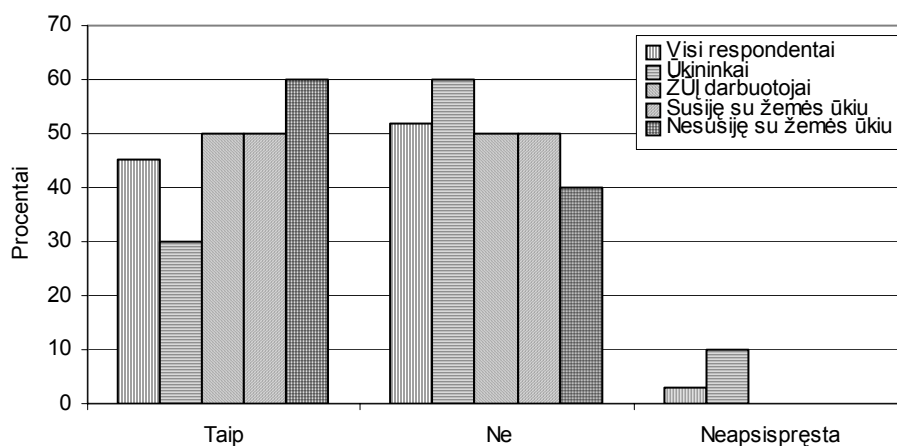


6. Nekilnojamo turto kadastrinių matavimų poreikis

- Ar reikalinga sąlyga prieš perkant iš valstybės namų valdos žemės sklypą atlikti joje esančių pastatų teisinę registraciją

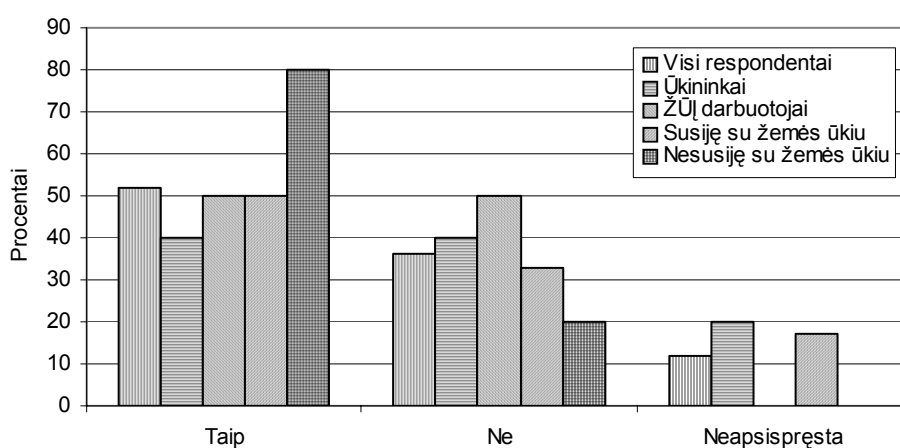


b. Ar reikalingi žemės sklypo kadastriniai (geodeziniai) matavimai prieš parduodant žemės sklypą, jei pirkėjas to nereikalauja

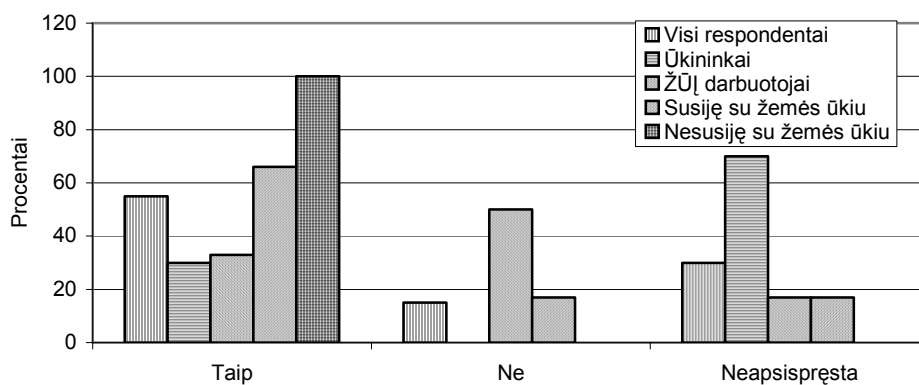


c. Ar reikalingi žemės sklypo kadastriniai (geodeziniai) matavimai padalinant žemės sklypą

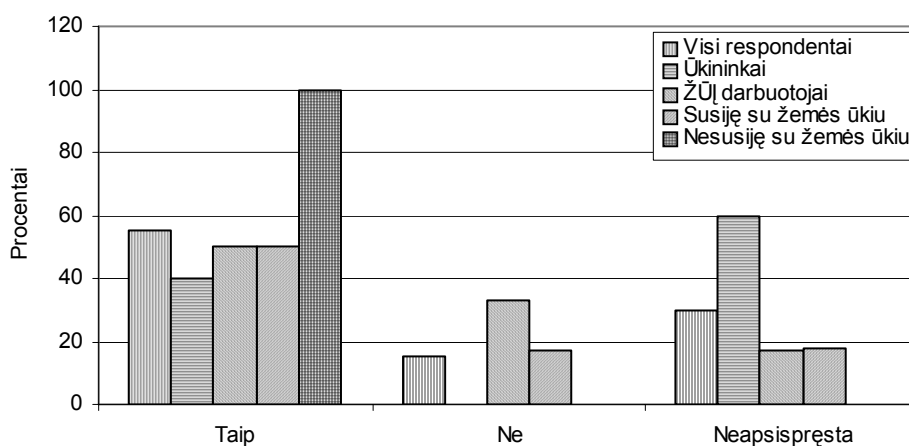
- Žemės ūkio paskirties žemės sklypui



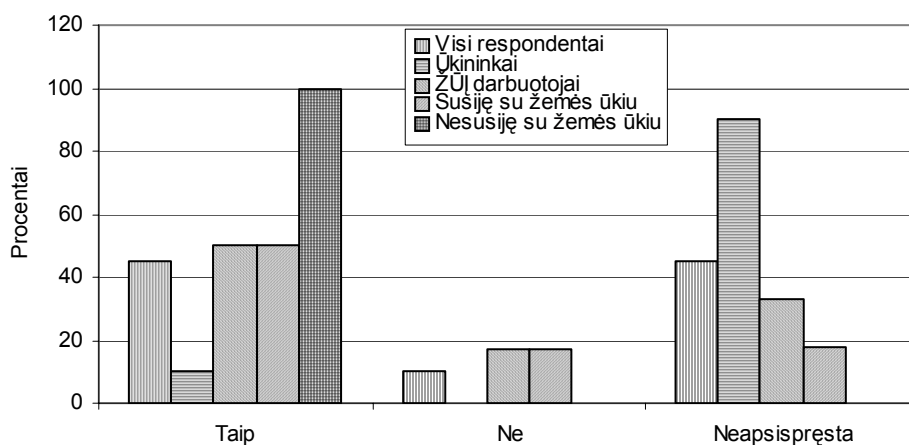
- Miškų ūkio paskirties žemės sklypui



- Kitos paskirties žemės sklypai, esančiam kaime

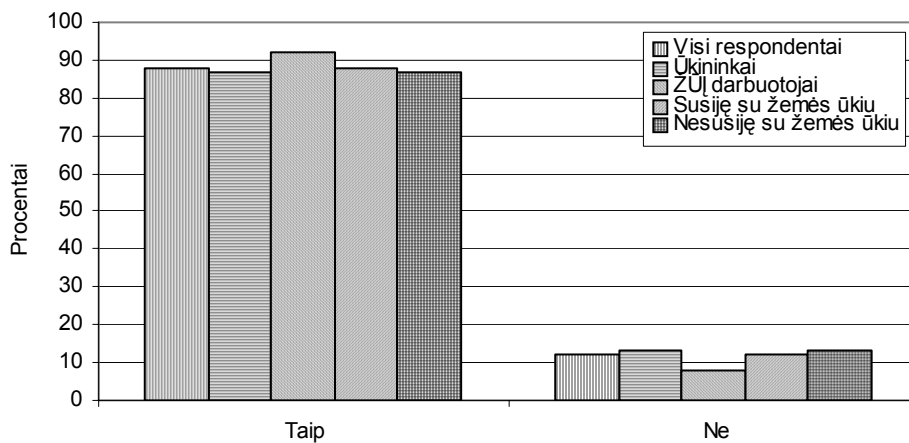


- Kitos paskirties žemės sklypai, esančiam mieste

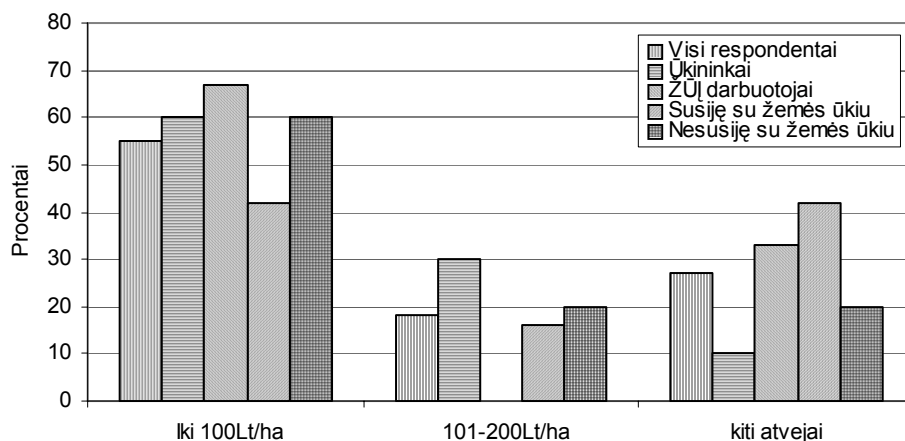


7. Ekonominės galimybės, ribojančios žemės rinkos spartinimą

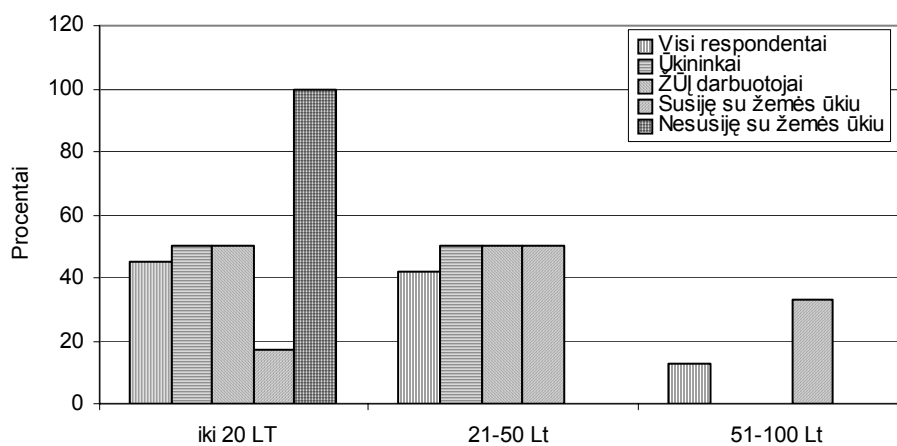
a. Ar sudėtinga dabartinė žemės sklypo pirkimo ir jo registravimo procedūra?



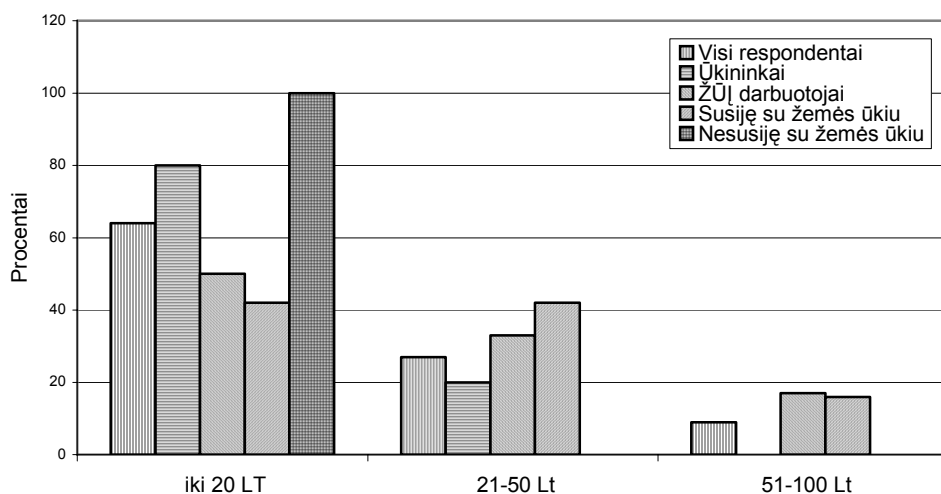
- b. Kiek galėtų ūkininkas mokėti valstybei per metus, išsimokėtinai pirkdamas iš valstybės žemės ūkio paskirties žemę



- c. Kiek vertas registro tvarkytojo darbas, įregistruojant 11 – 20 tūkst. Lt vertės žemės sklypą ir nuosavybės teises, bei išduodant pažymą sandoriams



- d. Kiek vertas notaro darbas, patvirtinant 10 – 20 tūkst. Lt vertės žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartį ir priėmimo – perdavimo aktą



2 Priedas. Žemės rinkos informacinės sistemos sukūrimas

Ši priemonė skirta žemės rinkos aktyvinimui, siekiant visų pirma sparčiau suformuoti konkurencingus ūkius. Ūkinės veiklos procese žemės ūkio paskirties žemės pardavimas ir nuoma suintensyvės norminiuose dokumentuose numačius prioritetus, lengvatinius mokesčius, palankesnes kreditavimo sąlygas, tikslines išmokas ar kitokias valstybės rėmimo priemones. Kai kurių priemonių įgyvendinimui būtina turėti išsamią informaciją apie žemės rinką – žemės sklypų pasiūlą, rinkos aktyvumą, žemės paklausą, žemės sandorius. Kartu ši informacija turėtų apimti ir pagrindinius žemės kadastro rodiklius bei teritorijų planavimo dokumentų rodiklius, apibūdinančius galimybę šiuos žemės plotus panaudoti žemės ūkiu, miškų ūkiu ar kitai paskirčiai. Žemės rinkos tyrimai neatsiejami nuo šioje žemėje esančių statinių ir kitų nekilnojamojo turto objektų analizės. Susidomėjimas nekilnojamojo turto rinkos informacija, ypač nekilnojamojo turto kainomis, didės pereinant prie nekilnojamojo turto apmokestinimo pagal rinkos vertes. Taip pat svarbu šios sistemos kaupiamų duomenų aktualumo užtikrinimas bei daugiatakslis panaudojimas.

Žemės rinkos informacinės sistemos pagrindinė paskirtis – sukaupti duomenis apie pageidaujamus parduoti ir išnuomoti žemės ūkio paskirties žemės sklypus kaimo vietovėje. Tačiau ši sistema (toliau vadinama RIS) gali užtikrinti pirkėjų ir žemės naudotojų poreikius gauti informaciją apie visų žemės sklypų rinką miestuose ir kaimo vietovėje, taip pat apie šiuose sklypuose esančių gyvenamųjų namų, ūkinių pastatų bei kito nekilnojamojo turto rinką. RIS

plėtra priklausys nuo gaunamos informacijos apie nekilnojamojo turto sandorius ir siūlomų parduoti bei išnuomoti nekilnojamojo turto objektus apimčių.

Siekiant užtikrinti duomenų pilnumą, vientisumą ir aktualumą, vienas iš RIS informacinių šaltinių turėtų būti nekilnojamojo turto kadastro ir registro informacinė sistema. Nekilnojamojo turto kadastro ir registro informacinė sistema glaudžiai susijusi su kitų kadastrų ir registrų kaupiama ir tvarkoma informacija. Sukurti ryšiai su gyventojų, juridinių vienetų, adresų, kultūros paveldo, hipotekos registrais, miškų, gelmių, saugomų teritorijų kadastrais papildo ir praplečia nekilnojamojo turto informacinę sistemą. O ši savo ruožtu tampa informatyvesne vartotojams.

Lietuvoje diegiamas bendras nekilnojamojo turto registro duomenų bankas užtikrina turto formavimo (kadastro) ir jo teisinio registravimo (registro) duomenų kaupimą vienoje sistemoje. Šis bankas jungia žemės ir statinių kadastro ir registro duomenis į vientisą sistemą. Duomenų patikimumą ir operatyvumą užtikrina bendras duomenų perdavimo tinklas, kuris palaiko nuolatinį ryšį (on-line) su centrine duomenų baze. „On - line” tinklas leidžia bet kuriame įmonės padalinyje, esančiame bet kuriame šalies taške, kompiuterizuotai registruoti nekilnojamąjį turtą ir tuo pačiu metu informaciją apie įvykusius pasikeitimus operatyviai pateikti vartotojams.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė, keisdama nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemą, yra pavedusi Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonei pasirengti masiniam nekilnojamojo turto vertinimui rinkos principais. Šiuo metu įmonė rengia žemės verčių žemėlapius, pagrįstus privačios žemės sandoriuose įrašyta žemės kaina. Mokestinių verčių skaičiavimui naudojama informacija gali būti sėkmingai panaudota globaliai Žemės ir kito nekilnojamojo turto rinkos informacinei sistemai kurti.

RIS duomenų bankas turėtų būti kuriamas specializuotoje šioms darbams įmonėje, nustatytoje konkurso tvarka. Duomenų gavimas ir naudojimas turi būti apibrėžiamas atskirais norminiais dokumentais – naujai rengiamu Lietuvos Respublikos žemės tvarkymo ir administravimo įstatymu bei jį detalizuojančiu Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu.

Nustačius RIS tvarkytoją ir šioms darbams skiriamas lėšas, sistemos kūrimas turėtų apimti nekilnojamojo turto rinkos duomenų informacinės – analitinės duomenų bazės, dinaminių tinklapių ir instrumentų sukūrimą, nuolat atnaujinamos informacijos apie nekilnojamojo turto sandorius ir siūlomus parduoti ar išnuomoti žemės sklypus bei kito nekilnojamojo turto objektus, taip pat šių duomenų teikimo vartotojams sistemos nustatymą. RIS dinamiuose tinklapiuose būtų pagal tam tikrą klasifikaciją pateikiamos nuorodos į teritorijų planavimo dokumentus, rinkos tyrimus, pardavėjų internetinius adresus su reikiama

informacija. Kadangi nurodytuose tinklapiuose pateikiama informacija bus nuolatos atnaujinama, Lietuvos vartotojai visada galės gauti naujausią rūpinimą informaciją lietuvių ir anglų kalbomis.

Siūloma šiuose dinaminuose tinklapiuose aktyviai naudoti dirbtinį intelektą. Juo remiantis būtų galima surasti ir analizuoti bankų paskolas ir nustatyti efektyviausias alternatyvas, nekilnojamojo turto rinkos kainas ir t.t.

Analitiniai instrumentai atliktų tokias funkcijas:

- padėtų atlikti reikiamos informacijos paiešką;
- padėtų atlikti įvairių žemės rinkos (rinkos vertė, investicinė vertė ir t.t.) analizę ir efektyviausių alternatyvų nustatymą;
- padėtų atlikti alternatyvių kreditų paiešką, analizę ir efektyvumo nustatymą;
- padėtų pritraukti daugiau investicijų į Lietuvą;

Duomenų bazėje žemės ir kito nekilnojamojo turto rinką aprašant kiekybine ir koncepcine formomis, bus pateikiama įvairius jo aspektus (ekonominius, kokybinius, techninius, teisinius, socialinius ir t.t.) apibūdinanti informacija. Informacija gali būti pateikiama skaitmenine, tekstine, grafine (schemos, grafikai, diagramos, brėžiniai), formulių, nuotraukų, garso, vaizdo ir kitokia forma. Remiantis šia informacija analitiniai instrumentai galės:

- įvertinti žemės ir kitą nekilnojamąjį turtą įvairiais aspektais (t.y. rinkos vertės, investicinės vertės, esamo naudojimo rinkos vertės, likutinės vertės ir kt. verčių nustatymas);
- įvertinti atskirus kriterijus, veikiančius vertę, (pavyzdžiui, žemės ir kito nekilnojamojo turto vietos, nusidėvėjimo, pasiūlos ir paklausos ir t.t. įvertinimas);
- nustatyti geriausio ir efektyviausio panaudojimo variantą.

RIS turėtų būti kuriama tokiu nuoseklumu:

1) likusioms neprivatizuotoms teritorijoms pagal žemės reformos žemėtvarkos projektus turi būti nustatyta laisvos valstybinės žemės fondo žemė, joje suformuoti žemės sklypai ir parengti žemės sklypų kadastro duomenys, arba šie sklypai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre;

2) atliekami neprivatizuotų ar likusių valstybės nuosavybėje statinių kadastriniai matavimai, šie statiniai įregistruojami Nekilnojamojo turto registre;

3) miestų ir rajonų savivaldybės teikia informaciją apie teritorijų planavimą bei numatomus pakeitimus, rengiant teritorijų planavimo dokumentus, kurie gali turėti įtakos nekilnojamojo turto vertei tose teritorijose;

4) Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės parengia žemės verčių žemėlapius, reikalingus nekilnojamojo turto apmokestinimo sistemai įdiegti.

Sukurta RIS sistema leis atlikti tokias funkcijas:

1. Žemės ir kito nekilnojamojo turto paieška. Vartotojas gali atlikti alternatyvų paiešką iš skirtingų brokerių tinklapių. Tai įmanoma atlikti, kadangi sistemoje duomenų pateikimo formos bus tam tikru lygiu standartizuotos. Toks standartizavimas sudaro sąlygas naudoti specialias programas-agentus, kurios atlieka reikalingų nekilnojamojo turto alternatyvų paiešką įvairiuose brokerių tinklapiuose, surenka apie juos informaciją. Šią paiešką taip pat galima apriboti regionais.

2. Alternatyvų suradimas ir palyginimo lentelės ar lentelių formavimas. Nekilnojamojo turto alternatyvų paieškos rezultatai pateikiami vienoje lentelėje, kurioje gali būti tiesioginės nuorodos į brokerio tinklapį.

3. Daugiakriterinė alternatyvų analizė ir efektyviausių alternatyvų nustatymas. Remiantis paieškos metu sukaupta ir palyginimo lentelėse pateikta informacija, apskaičiuojami alternatyvų naudingumo laipsniai ir prioritetiškumas ir t.t. Numatoma, jog įmonei, tvarkančiai žemės rinkos informacinę sistemą, duomenis teiks:

1. Apskričių viršininkų (vėliau – savivaldybių) administracijos žemėtvarkos skyriai:

- apie laisvos valstybinės žemės fondo žemės sklypų išdėstymą (adresą) ir jų kadastro rodiklius;

- apie numatomų parduoti valstybinės žemės sklypų kaimo vietovėje išdėstymą, jų kadastro rodiklius ir pardavimo kainą;

- apie privačios žemės sklypus, kurių savininkai pageidauja žemę parduoti ar išnuomoti, arba jeigu ši žemė nedirbama, – jų kadastrinius numerius, išdėstymą (adresą) ir kadastro rodiklius.

2. VŠĮ „Turto fondas“:

- apie įvykusius ir numatomus šios įstaigos disponuojamo valstybinio nekilnojamojo turto pardavimus.

3. Savivaldybių administracijos:

- apie savivaldybėms priskirto valstybės turto įvykusius ir numatomus pardavimus.

4. Žemės ir kito nekilnojamojo turto savininkai, suinteresuoti parduoti ar išnuomoti žemės sklypus:

- apie šių sklypų kadastrinius numerius, adresą ir kadastro rodiklius, norimą gauti kainą.

5. Žemę ir kitą nekilnojamąjį turtą pageidaujantys įsigyti asmenys- apie norimą įsigyti turtą ir pageidaujamas kainas;

6. Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonė – pagal rinkos informacinę sistemą (RIS) tvarkančios įmonės užklausimą;

- kadastro ir registro duomenis apie RIS duomenų banke įregistruotus nekilnojamojo turto savininkų siūlomus parduoti bei nuomoti nekilnojamojo turto objektus;

- duomenis apie parduoto nekilnojamojo turto vertes suvestinių ir konkrečių duomenų pavidalu;

- duomenis apie žemės apmokestinamąją vertę, verčių žemėlapius, vidutinę rinkos vertę.

7. Savivaldybių administracijos, registruojančios teritorijų planavimo dokumentus – pagal RIS tvarkančios įmonės užklausimą – duomenis apie nurodytose vietovėse, kur yra RIS duomenų banke įregistruoti nekilnojamojo turto objektai, parengtus teritorijų planavimo dokumentus ir juose numatomą žemės naudojimo paskirties ir būdo arba teritorijų tvarkymo režimo pakeitimą.

RIS duomenų banke turi būti įrašomi šie duomenys apie nekilnojamąjį turtą, kuriuos asmuo pageidauja parduoti, išnuomoti ar pirkti:

- 1) nekilnojamojo turto adresas;
- 2) nuosavybės forma;
- 3) kadastro rodikliai;
- 4) vertės;
- 5) duomenys apie RIS duomenų banke jau įregistruotų objektų, jeigu jie buvo dovanoti, išmainyti, parduoti ar išnuomoti, žemės sandoryje įrašytą įsigijimo arba nuomos mokestį;
- 6) duomenys apie toje teritorijoje, kurioje yra pageidaujamas parduoti žemės sklypas, parengtus teritorijų planavimo dokumentus, nurodant galimybes jų pagrindu pakeisti žemės sklypo naudojimo paskirtį ir žemę naudoti gyvenamajai statybai, ūkinei – komercinei veiklai, rekreacijai ar miško sodinimui, taip pat nurodant specifines sąlygas, ribojančias gyvenamąją ar ūkinę statybą, miško sodinimą, melioracijos darbus, intensyvų tręšimą.

Kadangi informacija yra kintanti, pardavus ar kitaip perleidus nekilnojamąjį turtą, jie perkeliama iš 1 – 4 rodiklių grupės į 5 grupę. Duomenų bankas turi būti operatyviai papildomas ir atnaujinamas.

Be duomenų banko, jį tvarkanti įmonė turi rengti pasiūlos pardavimui ir nuomai žemėlapius, rinkos informacinės sistemos suvestinius rodiklius ir informaciją periodiniams leidiniams.

Pasiūlos pardavimui ir nuomai žemėlapiai rengiami skaitmeninių žemėlapių pagrindu su pažymėtomis administracinėmis ribomis, seniūnijų ir kadastro vietovių ribomis, esant reikalui – gyvenamųjų vietovių ribomis bei pavadinimais. Žemėlapiuose sutartiniais ženklais pažymima:

siūlomų parduoti ar išnuomoti žemės objektų skaičius ir dydis mažiausiame taksonometrijos vienetė. Žemėlapiai tikslinami kasmet ar kas pusmetį.

RIS informacijos sistemos suvestiniai rodikliai apimtų RIS duomenų banke įregistruotų duomenų balansą pagal apskritis ir savivaldybes.