



Žemės teisinio reguliavimo klausimai

Teisinio reguliavimo keitimas žemės srityje

2022-06-30

2023-06-29

2024-02-01

2027-01-01



01

Priimti I etapo žemės valdymo ir naudojimo pertvarkos įstatymų pakeitimai



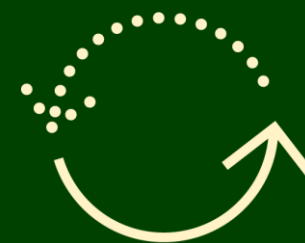
02

Priimti II etapo žemės valdymo ir naudojimo pertvarkos įstatymų pakeitimai



03

Valstybinė žemė miestų ir miestelių teritorijų ribose perduota patikėjimo teise valdyti savivaldybėms



04

Savivaldybės visos valstybinės žemės, esančios jų teritorijose, patikėtinės

PERDUODAMOS FUNKCIJOS (1)

- Žemės reformos žemėtvarkos projektų ir jiems prilyginamų žemės sklypų planų rengimo organizavimas ir įgyvendinimo koordinavimas;
- Valstybinės žemės nuoma, panauda;
- Valstybinės žemės sklypų nuomos aukcionų organizavimas;
- Sutikimų statyti statinius išdavimas;
- Sutikimų subnuomoti, perleisti nuomos teisę, įkeisti žemės sklypo nuomos teisę išdavimas;

PERDUODAMOS FUNKCIJOS (2)

- Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimas (žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimas);
- Servitutų nustatymas sandoriu ir administraciniu aktu;
- Teritorijų planavimo dokumentų rengimas (kaimo plėtros žemėtvarkos projektai, planavimo sąlygų išdavimas, derinimas);
- Leidimų įveisti mišką ne miško žemėje išdavimas;
- Nekilnojamojo turto kadastro sprendimai.



Įsiterpęs žemės plotas, esantis teritorijose, kuriose pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus numatoma formuoti vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdo valstybinės žemės sklypus, neviršijantis 0,04 ha, kitose kitos paskirties žemės teritorijose – 0,5 ha, gali būti išnuomojamas be aukciono besiribojančių valstybinės žemės sklypų nuomininkams. *Išnuomojamas be aukciono įsiterpęs žemės plotas gali būti didinamas nuomotojo sprendimu, jeigu tokį įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta, šlaitas arba griovys. Laikoma, kad įsiterpusį žemės plotą sudaro siaura juosta, jeigu šio žemės ploto plotis bet kuriam taške vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentais, statinių statybą reglamentuojančiais teisės aktais ir (ar) dėl jame taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų yra nepakankamas (nėra galimybės) atskiram žemės sklypui, skirtam statinių statybai, suformuoti.* Jeigu žemės sklypo nuo viršutinės šlaito briaunos iki jo papėdės nuolydis yra ne mažesnis kaip 20 laipsnių, laikoma, kad įsiterpusį valstybinės žemės sklypą sudaro šlaitas. Jeigu žemės sklypo nuo vienos iki kitos griovio viršutinės briaunos plotis neviršija 15 metrų, laikoma, kad įsiterpusį valstybinės žemės sklypą sudaro griovys. Įsiterpusiame žemės plote suformuojamas žemės sklypas (-ai), kuris (-ie) išnuomojamas (-i) besiribojančio žemės sklypo nuomininkui ir privalomai sujungiamas su pagrindiniu besiribojančiu žemės sklypu. Įsiterpusio žemės sklypo plotas negali būti didesnis už besiribojančio žemės sklypo, su kuriuo bus jungiamas įsiterpęs žemės sklypas, plotą. <...>

3) prieš priimant sprendimą dėl žemės sklypo formavimo prie inžinerinio statinio – aikštelės, *siūlytina papildomai įvertinti jo funkcinių (ne)savarankiškumą patvirtinančias aplinkybes*, kaip tai nurodo formuojama teismų praktika (pvz., LAT 2015 m. vasario 25 d. nutartis civ. b. Nr. 3K-3-83-969/2015, LAT 2019 m. gegužės 2 d. nutarties civ. b. Nr. e3K-3-65-695/2019 27 punktą, LAT 2020 m. lapkričio 18 d. nutarties civ. b. Nr. e3K-3-294-695/2020 34–36, 38 punktus).

3. Ar asmenims, kuriems SLD išduoti iki atlyginimo už galimybę statyti valstybinėje žemėje pareigos atsiradimo (SLD išduotas iki 2022-02-28) Statybos įstatymo pakeitimu pakeitus momentą, kada turi būti sumokėtas šis atlyginimas (iki pranešimo apie statybos darbų pradžią), atsiranda pareiga mokėti atlyginimą už galimybę statyti valstybinėje žemėje statytojams, kurie šiomis dienomis registruoja pranešimus apie statybos darbų pradžią?

ĮVYKDYMO MOMENTAS

Pasikeitė tik valstybinės žemės nuomininko prievolės sumokėti atlyginimą už galimybę statyti įvykdymo momentas, todėl reikalauti sumokėti atlyginimą, kuomet SLD išduotas iki 2022-02-28, nėra teisinio pagrindo.



4. Ar sodininkų bendrijos teritorijos riba yra objektas įsiterpusio sklypo suformavimo atveju?

Žemės įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje nurodytas baigtinis objektų tarp kurių esantys valstybinės žemės plotai laikomi įsiterpusiais ir mėgėjų sodo teritorijoje (sodininkų bendrijoje) sąrašas, sodininkų teritorijos ribos šiame sąraše **nėra**, tačiau Aplinkos ministerija vertina poreikį tikslinti šį sąrašą, rengiant naujus Žemės įstatymo pakeitimus.





7. Ar gali būti rengiamas **žemės sklypo dalių planas**, kai valstybinės žemės sklype yra tiek eksploatuojamų statinių, tiek nebaigtų statyti?

Atsižvelgiant į tai, kad valstybinės žemės sklype esantiems, eksploatuojamiems statiniams reikia nustatyti jų eksploatavimui skirtas valstybinės žemės sklypo dalis ir kitų statinių nebaigtos statybos negali riboti tokių dalių nustatymo, todėl **atsisakyti rengti/tvirtinti žemės sklypo dalių planą nėra teisinio pagrindo.**



8. Kada turi būti rengiamas žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektas, o kada detalusis planas?

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai rengiami suformuoti ir (ar) pertvarkyti žemės sklypus. Tai žemės valdos projektai, kuriais neplanuojama sklypams reikalinga infrastruktūra (servitutų numatymas nėra infrastruktūros planavimas). Kai yra poreikis suplanuoti savivaldybės infrastruktūrą, turi būti rengiamas detalusis planas.





- Šiuo metu atliekamas **Žemės įstatymo *ex post* vertinimas**, jo pagrindu Aplinkos ministerija rengs atitinkamus Žemės įstatymo pakeitimus.

Děkoju už děmesí!