

Lietuvos Respublikos Seimo Aplinkos apsaugos
komitetui

Lietuvos Respublikos Seimo Kaimo reikalų
komitetui

Lietuvos Respublikos aplinkos ministrui Povilui
Poderskiui

Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijai

2024 m. vasario 11 d., Nr. 25-001EVK

Kopija:

Lietuvos savivaldybių asociacijai

DĖL ŽEMĖS ĮSTATYMO PAKEITIMO IR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO PAKEITIMO ĮSTATYMŲ PROJEKTŲ NR. XVP-60 ir NR. XVP-61 TOBULINIMO

Visuomeniniais pagrindais veikianti Efektyvios valstybės komisija (EVK) – Lietuvos verslo konfederacijos (LVK) įsteigtas bei jos narių ir asociacijos „Unicorns Lithuania“ bei Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos vystomas projektas, kurio tikslas – perteklinių ribojimų kurti vertę Lietuvos valstybei šalinimas, siekiant kuo sklandesnio valstybinių institucijų darbo. EVK tame tarpe pristatė platformą www.strigebiuokratijoje.lt, per kurią kviečia verslą ir viešojo sektoriaus darbuotojus teikti perteklinio reguliavimo atvejus, juos visus nešališkai analizuoja ir svarsto, formuluoja pasiūlymus jų sprendimui.

EVK susipažino su Žemės įstatymo Nr. I-446 2, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 22, 23, 29, 32, 34, 35, 37, 40, 41, 43, 45, 47, 55, 56, 64, 66 straipsnių ir VI-1 skyriaus pakeitimo įstatymo projektu Nr. XVP-60 (toliau – **Įstatymo projektas Nr. 1**) ir Teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 (TPĮ) 17, 18, 20, 25, 27, 28, 30, 31, 39 ir 45 straipsnių, septintojo skirsnio pavadinimo pakeitimo ir Įstatymo papildymo 42-1 straipsniu įstatymo projektas Nr. XVP-61 (toliau – **Įstatymo projektas Nr. 2**; kartu – **Įstatymų projektai**).

EVK šiuo raštu siekia pateikti į perteklinio reguliavimo šalinimą orientuotus pasiūlymus, kuriais siūlo papildyti Įstatymo projektus, dėl kurių Vyriausybė greitai turėtų pateikti išvadą; Įstatymo projektų paketą taip pat papildyti Vietos savivaldos įstatymo pataisomis, siekiant sistemaiškai įgyvendinti pirmąjį siūlymą.

EVK, dalyvaujant Andriui Romanovskiui, Šarūnui Frolenko, Eugenijai Sutkienei, Laurai Ziferman, Donatui Jurevičiui ir Agnei Selemonaitei, taip pat EVK Teritorijų planavimo ir statybų darbo grupė (toliau – Darbo grupė), dalyvaujant Donatui Jurevičiui, Aušrai Mudėnaitei, Deiviui

Valiuliui, Evaldui Klimui ir Dainiui Stasiuliui,¹ apsvarstė galimybes tobulinti Įstatymų projektus ir išgrynino šešis pasiūlymus, kuriuos įgyvendinus Lietuvoje reikšmingai sumažėtų perteklinio reguliavimo ūkio subjektams kurti vertę Lietuvoje.

- 1. Dėl su savivaldybėms patikėjimo teise perduotos valstybinės žemės valdymu, naudojimu ir disponavimu ja susijusių funkcijų perkėlimo savivaldybės administracijos direktoriui*

Problemos analizė

Pagal šiuo metu galiojantį reguliavimą savivaldybių taryboms suteikti šie įgaliojimai, susiję savivaldybėms patikėjimo teise perduotos valstybinės žemės valdymu, naudojimu ir disponavimu ja: valstybinės žemės sklypų perdavimas neatlygintinai naudotis įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka (Žemės įstatymo 8 str. 3 d. 1 p.); valstybinės žemės sklypų išnuomojimas teisės aktų nustatyta tvarka (Žemės įstatymo 9 str. 1 d. 1 p.).

Tuo tarpu savivaldybės merui šiuo metu galiojančiu teisiniu reguliavimu suteiktos šios su aptariama sritimi susijusios kompetencijos: valstybinės žemės panaudos sutarčių sudarymas (Žemės įstatymo 8 str. 3 d. 1 p.); valstybinės žemės nuomos sutarčių sudarymas (Žemės įstatymo 9 str. 1 d. 1 p.); sandorių dėl valstybinės žemės servitutų nustatymo sudarymas (Žemės įstatymo 22 str. 10 d. 1 p.); sprendimų pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu šis parengtas, priėmimas (Žemės įstatymo 23 str. 2 d.); vietovės lygmens žemėtvarkos schemų ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų tvirtinimas; savivaldybės teritorijos ar jos dalies žemėtvarkos schemų ir kaimo plėtros žemėtvarkos projektų, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo organizavimas; Vietos savivaldos įstatymo 27 straipsnio 2 dalies 29 punkte nurodytų sutikimų išdavimas; žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo klausimų sprendimas; sutikimų laikinai naudotis žemės ūkio veiklai vykdyti žemės sklypais nesuformuotais laisvos valstybinės žemės fondo žemės plotais, patikėjimo teise valdomais savivaldybių išdavimas (Žemės įstatymo 32 str. 6 d.).

Vietos savivaldos įstatyme šie savivaldybių tarybų (Vietos savivaldos įstatymo 15 str. 2 d. 20 p.) ir savivaldybių merų (Vietos savivaldos įstatymo 27 str. 2 d. 13, 28–30 p.) įgaliojimai yra atkartojami.

¹ Pasiūlymai svarstyti dvejomis skirtingomis datomis. Pasiūlymai nr. 1–4 svarstyti dalyvaujant visiems išvardintiems Darbo grupės nariams, pasiūlymai nr. 5–6 svarstyti nedalyvaujant Deiviui Valiuliui.

Vertintina, jog įgaliojimai perduoti neatlygintinai naudotis ir išnuomoti patikėjimo teise savivaldybėms perduotą valstybinę žemę Žemės įstatymu ir Vietos savivaldos įstatymu buvo suteikti savivaldybių taryboms, o įgaliojimai sudaryti dėl to sutartis bei išduoti su valstybinės žemės naudojimu, valdymu ir disponavimu ja susijusius sutikimus – savivaldybių merams atsižvelgiant į teisinį reguliavimą, susijusį su savivaldybei priklausančios valstybinės žemės valdymu.

Vis dėlto, šie teisiniai santykiai nėra tapatūs – sprendimų priėmimas dėl savivaldybėms patikėjimo teise perduotos valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja yra išsamiai reglamentuotas Žemės įstatymo ir jį įgyvendinančių žemesnės galios teisės aktų, yra imperatyvaus pobūdžio, tuo tarpu savivaldybėms priklausančio turto (be kita ko, ir žemės) valdymas, naudojimas ir disponavimas juo yra iš esmės paliktas savivaldybių atstovaujamųjų institucijų (savivaldybių tarybų) ir vykdomųjų institucijų (savivaldybių merų) diskrecijai, todėl šių savivaldybių nuosavybės teisių įgyvendinimas priklauso nuo politinės valios. Kitaip sakant, savivaldybėms teisės aktais yra nustatytos konkrečios pareigos, įgyvendinant savo, kaip valstybinės žemės patikėtinio, įgaliojimus, t. y. savivaldybės neturi politinės diskrecijos sudaryti arba atsisakyti valstybinės žemės ir panaudos sutarčių, kadangi jų sudarymo atvejai yra detalai reglamentuoti Žemės įstatyme ir jį įgyvendinančiuose žemesnės galios teisės aktuose. Atitinkamai vertintina, jog šių klausimų (valstybinės žemės nuomos ir panaudos administravimo) priskyrimas tiesiogiai renkamiems atstovaujamesiems savivaldybių organams yra nepagrįstas.

EVK ir Darbo grupės nuomone, aukščiau nurodytų funkcijų priskyrimas savivaldybių tarybų ir merų kompetencijoms trikdo civilinę apyvartą, kuria nereikalingą perteklinį reguliavimą bei nepagrįstus suvaržymus vertės kūrimui, o dėl šio reguliavimo nukenčia tiek verslas, tiek savivaldybės. Iš Žemės įstatymo ir jį įgyvendinančių žemesnės galios aktų kylančių teisių įgyvendinimas dėl minėtų funkcijų priskyrimo atstovaujamesiems savivaldybių organams yra nepagrįstai apsunkinamas, dėl jo ilgėja aptariamų teisių įgyvendinimo terminai.

Pažymėtina, kad EVK per www.strigebiuokratijoje.lt sulaukė 2 pranešimų dėl šios problemos iš su EVK ar LVK nesusijusių verslo subjektų.

Siūlomas sprendimas

EVK ir Darbo grupė konstatavo, kad aukščiau nurodyti argumentai pagrindžia poreikį savivaldybėms patikėjimo teise perduotos valstybinės žemės administravimo funkcijas perkelti savivaldybių administracijų direktorių (ar jų įgaliotų kitų savivaldybių administracijų valstybės tarnautojų) kompetencijai. Tokiu būdu būtų užtikrinamas didesnis valstybinės žemės administravimo efektyvumas, trumpėtų su valstybinės žemės panauda ir nuoma susijusių teisių įgyvendinimo terminai.

Tam tikslui EVK siūlo tobulinti Įstatymo projektą Nr. 1, Įstatymų projektų paketą taip pat papildant Vietos savivaldos įstatymo pataisomis.

Sprendimų pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu šis parengtas, priėmimas; vietovės lygmens žemėtvarkos schemų ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų tvirtinimas; savivaldybės teritorijos ar jos dalies žemėtvarkos schemų ir kaimo plėtros žemėtvarkos projektų, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo organizavimas; žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo klausimų sprendimas taip pat yra išsamiai, imperatyviomis nuostatomis reglamentuojami Žemės įstatyme ir jį įgyvendinančiuose žemesnės galios teisės aktuose, nurodytų klausimų sprendimui teisiniame reguliavime nepalikta savivaldybių diskrecijos, todėl šios funkcijos, siekiant sumažinti perteklinio reguliavimo našta, užtikrinti operatyvesnę civilinę apyvartą, gerinti verslo sąlygas, taip pat perduotinos savivaldybių administracijų direktoriams.

Siekiant užtikrinti didesnę efektyvumą taip pat siūloma nustatyti 5 darbo dienų terminą sutikimams, susijusiems su valstybinės žemės naudojimu, valdymu ir disponavimu ja (kai jie reikalingi), išduoti.

Pažymėtina, jog siūlomais pakeitimais nebūtų keičiama savivaldybėms priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarka.

2. Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos vykdomos dalies savivaldybių sudarytų valstybinės žemės panaudos ir nuomos sutarčių kontrolės panaikinimo

Problemos analizė ir siūlomas sprendimas

Pagal šiuo metu galiojantį teisinį reguliavimą prieš priimant sprendimą dėl patikėjimo teise perduotų valstybinės žemės sklypų, kurie atitinka Žemės įstatymo 36² straipsnio 9 dalyje nustatytus kriterijus, panaudos sandorio sudarymo, teikiamas prašymas Nacionalinei žemės tarnybai patikrinti šio sandorio teisėtumą ir pateikti išvadą (Žemės įstatymo 8 str. 7 d.). Analogiška tvarka yra nustatyta ir valstybinės žemės nuomos sutarčių sudarymui (Žemės įstatymo 9 str. 11 d.).

EVK ir Darbo grupės nuomone, Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos atliekamų patikrinimų terminai yra pakankamai ilgi. Tai trukdo civilinę apyvartą, sudaro nepagrįstą perteklinį reguliavimą ir trukdo kurti vertę Lietuvoje. Pati patikrinimo procedūra

vertintina kaip ekscesyvi, nekurianti valstybei ar visuomenei jokios pridėtinės vertės. Atitinkamai šios patikrinimo procedūros siūlytina atsisakyti pildant Įstatymo projektą Nr. 1.

Atkreiptinas dėmesys, jog siūlomais pakeitimais nebūtų pakeistos Žemės įstatymo nuostatos, susijusios su Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos įgaliojimais ginti viešąjį interesą valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja srityje. Taigi, Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos vykdomos valstybinės žemės nuomos ir panaudos sutarčių kontrolės nėra visiškai atsisakoma ir nėra sudaromos sąlygos galimiems viešojo intereso pažeidimams.

3. Dėl Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto patikslinimo

Problemos analizė ir siūlomas sprendimas

EVK ir Darbo grupės nuomone, šiuo metu valstybinės žemės išnuomojimas teisėtai statomiems, tačiau neužbaigtiems statiniams eksploatuoti tiesiogiai nėra reglamentuojamas. Reglamentavimo stoka lemia situacijos neapibrėžtumą tais atvejais, kai siekiama perleisti neužbaigtus statyti statinius nemokumo procese, siekiant patenkinti kreditorių reikalavimus, arba nekilnojamojo turto vystytojams parduoti neužbaigtus projektus.

EVK siūlo patikslinti Žemės įstatymo 9 str. 6 d. 1 p. formuluotę, joje *expressis verbis* nurodant, jog valstybinės žemės nuomos sutartys be aukciono su valstybinės žemės sklypuose esančių statinių ar įrenginių savininkais šiems statiniams eksploatuoti sudaromos ir tais atvejais, kai teisės aktų nustatyta tvarka minėti statiniai ar įrenginiai yra užbaigti, ir tais atvejais, kai minėti statiniai nėra užbaigti, tačiau yra statomi teisėtai. Priėmus siūlomą pakeitimą būtų užtikrinta stabilesnė civilinė apyvarta, išvengta Žemės įstatymo 9 str. 6 d. 1 p. netinkamo interpretavimo ir perteklinės administracinės naštos sukūrimo atvejų.

4. Dėl valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo ir įkeitimo

Problemos pristatymas ir siūlomas sprendimas

Siekiant užtikrinti nuomotojo teisių apimtį ir apskritai valstybinės žemės nuomos santykių stabilumą, siūloma įtvirtinti, kad valstybinės žemės patikėtinio sutikimas nereikalingas tik tais atvejais, kai perleidžiami visi valstybinės žemės nuomininkui nuosavybės teise priklausantys ar jo nuomojami statiniai ar įrenginiai, kuriems eksploatuoti buvo išnuomotas valstybinės žemės sklypas Žemės įstatymo 9 str. 6 d. 1 p. pagrindu, arba yra patvirtintas valstybinės žemės sklypo dalių priskyrimo jame esantiems statiniams ar įrenginiams planas.

Priėmus siūlomus pakeitimus, būtų leidžiama kartu su statinių perleidimu tuo pačiu sandoriu perleisti ir valstybinės žemės nuomos teises be valstybinės žemės patikėtinio sutikimo.

Valstybinės žemės nuomos sutarties šalių tarpusavio santykiai yra detalai reglamentuoti Žemės įstatyme ir jį įgyvendinančiuose žemesnės galios teisės aktuose, todėl dėl valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo nuomotojo teisinė padėtis nepasikeistų.

Analogiškas teisinis reguliavimas svarstytinas nustatyti ir valstybinės žemės nuomos teisės įkeitimo sandoriams.

EVK siūlo suteikti notarams kontrolės funkciją, t. y. juos įgalinti patikrinti, ar nėra įsiskolinimų už valstybinės žemės nuomos mokesčių savivaldybių išduotų pažymų pagrindu. Savivaldybių institucijos ar kiti subjektai gali būti įpareigoti ilgainiui sukurti informacinę sistemą, kurioje būtų tvarkomi su valstybinės žemės nuomos mokesčio sumokėjimu (įsiskolinimu) susiję duomenys.

EVK ir Darbo grupės nuomone, priėmus siūlomus pakeitimus, būtų leidžiama kartu su statinių perleidimu tuo pačiu sandoriu perleisti ir valstybinės žemės nuomos teises be valstybinės žemės patikėtinio sutikimo. Taigi, pagreitėtų civilinė apyvarta, supaprastėtų valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo ir įkeitimo procedūros, tuo sumažinant perteklinį reguliavimą ir pagerinant sąlygas kurti vertę Lietuvoje, be to, nebūtų sudaromos sąlygos valstybinės žemės nuomotojo teisėms pažeisti ar jų apimčiai pasikeisti.

5. Dėl detaliųjų planų koregavimo tvarkos, kai keičiami ne esminiai sprendiniai

Problemos analizė

Dėl perteklinių reikalavimų nekilnojamojo turto vystytojai susiduria su ilgais ir sudėtingais detaliųjų planų koregavimo procesais. To pavyzdys – įprastinė detaliųjų planų koregavimo tvarka formaliai taikoma net ir tada, kai keičiami ne esminiai sprendiniai, o ne tie (esminiai), kurie įtvirtinti TPJ 18 str. 1 d. 1–4 p.

Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatyme 3 str. 10 p. įtvirtintas proporcingumo principas. Šis principas reikalauja, kad viešojo administravimo subjektas taikytų tik tas priemones, kurios yra būtinos ir neužkrauna perteklinės naštos. Vis dėlto reikalavimas eiti per ilgą ir sudėtingą, įprastą detaliojo plano koregavimo procedūrą, net ir dėl nedidelių pakeitimų, akivaizdžiai viršija tai, kas būtina norint pasiekti teisėtą tikslą.

Perteklinės procedūros vilkina projektų vystymą ir didina prisitaikymo prie reguliavimo sąnaudas, nes įprastas detaliojo plano koregavimo procesas yra ilgas, sudėtingas ir apima

daugybę derinimų bei ilgą viešinimo tvarką. Toks procesas praktikoje užtrunka nuo 1 iki 3 metų. Tuo tarpu supaprastinta detaliojo plano koregavimo procedūra paprastai įvykdoma vos per kelis mėnesius, nes keliami paprastesni procedūriniai reikalavimai.

Susidūrimas su formaliu ir pertekliniu reglamentavimu net ir dėl smulkesnių pakeitimų skatina vystytojus vengti naujų projektų, o vystomų naujų projektų kaštai yra perkeliama vartotojams. Tai kliudo kurti vertę Lietuvoje.

Taigi, situacija, kai viešojo administravimo subjektai nepagrįstai reikalauja įgyvendinti perteklinius reikalavimus, yra netoleruotina. Siūlomas TPĮ 28 str. 9 d. pakeitimas įneštų teisinio aiškumo ir užtikrintų, kad nebūtų reikalaujama perteklinių procedūrų įgyvendinimo. Šalia to verta pažymėti, kad mažinant perteklinio reguliavimo sukuriamus barjerus būtų efektyviau išnaudojami tiek verslo subjektų, tiek viešojo administravimo išteklių. Tai didintų Lietuvos patrauklumą užsienio ir vietos investuotojams, skatintų naujų darbo vietų kūrimą ir prisidėtų prie ekonomikos augimo. Be to, supaprastinta tvarka padėtų prisidėti ir prie nekilnojamojo turto kainų lėtesnio augimo, nes nebereikėtų patirti perteklinių administracinių sąnaudų, o galiausiai sumažėtų kaštai, tenkantys galutiniams vartotojams. Toks reguliavimas taip pat būtų ypač naudingas smulkiems ir vidutiniams nekilnojamojo turto vystytojams, kuriems pertekliniai derinimai kelia neproporcingą finansinę ir organizacinę naštą.

Galiojančios TPĮ redakcijos 28 str. 9 d. įtvirtinta, kad supaprastinta detaliojo plano (arba vietovės lygmens bendrųjų planų, kuriuose nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) koregavimo procedūra taikoma tuomet, kai keičiama statinių statybos zona, riba ar linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų bei komunikacinių koridorių riba, pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas (nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto), automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinamos teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai ir servitutų poreikis, jeigu tai nepažeidžia įstatymų bei kitų teisės aktų reikalavimų, neprieštarauja aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentams ir nekeičia nustatytų pasekmių ar poveikio aplinkai.

Siūlomas sprendimas

EVK ir Darbo grupės nuomone, aptariama TPĮ norma stokoja aiškumo. Ji neapibrėžia, kad detaliojo plano koregavimas supaprastinta tvarka gali būti atliekamas tais atvejais, kai keičiami bet kokie detaliųjų planų sprendiniai, apart esminių reglamentų, nustatytų TPĮ 18 str. 1 d. 1–4 p.:

- 1) teritorijos naudojimo tipas (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdai);
- 2) leidžiamasis pastatų aukštis;
- 3) leidžiamasis žemės sklypų užstatymo tankis;

- 4) leidžiamasis žemės sklypų užstatymo intensyvumas arba užstatymo tūrio tankis (pramonės, sandėliavimo ir (ar) inžinerinės infrastruktūros teritorijoms).

To padarinys – viešojo administravimo subjektų plečiamoji normos interpretacija, kai norima atlikti bet kokios nuostatos detalajame plane koregavimą, būtina atliktą sudėtingą procedūrą, nors tai ir neliečia esminių rodiklių.

EVK ir Darbo grupės nuomone, siekiant užtikrinti teisinio tikrumo ir teisinio apibrėžtumo principus, galiojančią TPĮ 28 str. 9 d. nuostatą būtina keisti tobulinant Įstatymo projektą Nr. 2, papildomai numatant, kad supaprastinta detaliųjų planų koregavimo tvarka gali būti taikoma visais atvejais, kai nustatomi, koreguojami ar naikinami bet kurie detaliojo plano sprendiniai, išskyrus reglamentus, nustatytus TPĮ 18 str. 1 d. 1–4 p.

Pažymėtina, kad supaprastinta koregavimo procedūra leidžia išvengti perteklinių derinimo su institucijomis reikalavimų ir sutrumpina viešinimo procesą. Ji taikoma tais atvejais, kai koreguojami neesminiai detaliojo plano sprendiniai, todėl analogiškai turėtų būti taikoma ir neprivalomiems reglamentams. Aiškus šios procedūros taikymo apibrėžimas užtikrintų, kad viešojo administravimo subjektų sprendimai atitiktų proporcingumo, teisinio tikrumo ir teisinio apibrėžtumo principus.

6. Dėl žemės sklypų paskirties ir naudojimo būdo reglamentavimo keitimo

Problemos analizė

2013 m. birželio 27 d. buvo priimta nauja TPĮ redakcija, įsigaliojusi 2014 m. sausio 1 d. (**Ankstesnė redakcija**). Remiantis šios Ankstesnės redakcijos koncepcija, patvirtinta 2010 m. kovo 31 d. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 422, deklaruota, jog iš esmės sumažės reguliavimo našta, bus supaprastintos teritorijų planavimo procedūros, o efektyvesnis planavimo procesas turėtų pagreitinti verslo plėtrą bei investicinių projektų įgyvendinimą.

Visgi praėjus daugiau nei dešimtmečiui nuo Ankstesnės redakcijos priėmimo, TPĮ buvo nuolat keičiamas. Šiuose Įstatymo papildymuose reguliavimo našta vėl buvo padidinta. Toks reguliavimas pradėjo tolti nuo Ankstesnėje redakcijoje kelto tikslo – supaprastinti ir greitinti planavimo procesus. Vietoje aiškių sprendimų, dažnai grįžtama prie sudėtingesnių reikalavimų, kurie didina administracinę naštą ir gali vilkinti projektų įgyvendinimą.

Dar daugiau neaiškumų sukėlė 2021 m. sausio 21 d. priimti TPĮ pakeitimai, kurie įsigaliojo 2021 m. liepos 1 d. Praktikoje dalis naujų reikalavimų sukūrė papildomų kliūčių tiek planavimo dokumentų rengėjams, tiek investuotojams. Taip pradinis Ankstesnės redakcijos tikslas –

efektyvumas ir skaidrumas, lengvesnės verslo plėtros sąlygos – buvo panaikintas. Verslui ir savivaldybėms neretai tenka spręsti procedūrų interpretavimo problemas, dėl ko ilgėja terminai, didėja išlaidos ir patiriama teisinio neapibrėžtumo rizika.

Pirminiai siekiai, išdėstyti Ankstesnėje redakcijoje, buvo orientuoti į esminį reguliavimo supaprastinimą. Tačiau nuo 2014 m. priimti daugkartiniai TPJ pakeitimai, o ypač 2021 m. liepos 1 d. įsigalioję nauji reikalavimai, parodė, kad dabartinis teisinis reguliavimas vietomis prasilenkia su koncepcijos deklaruotais efektyvumo ir racionalumo principais. Taip išauga administracinė našta, ilgėja derinimo procedūros ir didėja neapibrėžtumas, kas stabdo investicijas ir apsunkina verslo iniciatyvas.

Vertinant dabartines TPJ nuostatas ir jas lyginant su Ankstesniojoje redakcijoje galiojančiomis, pastebima, kad laikui bėgant ėmė formuotis sudėtingesnė praktika. Viena iš to priežasčių – perteklinių procedūrų atsiradimas, nebaigtinių reikalavimų (teritorijų planavimo dokumentams) nuolatinis kėlimas, ką nulėmė TPJ pakeitimai, įvedantys abstrakčius reikalavimus ir galimybes planavimo organizatoriams piktnaudžiauti valdžia bei kelti neribotus reikalavimus teritorijų planavimo procese.

Pavyzdžiui, anksčiau, kai žemės naudojimo paskirties ar būdo keitimas neprieštaravo aukštesnio lygmens dokumentams (pavyzdžiui, savivaldybės bendriesiems planams), užtekavo paprasto administracinio sprendimo (Ankstesnės redakcijos 20 str. 2 d.). Dabartiniu teisiniu reguliavimu, net ir bendrajame plane iš anksto apibrėžtoje teritorijoje, dažnai prireikia papildomų viešinimo, derinimo, reikalaujama kvartalinių urbanistinių studijų, tyrimų, poveikių analizų, kai dar net nėra aiškus ūkinės veiklos mastas, reikalaujama suderinamumą su specialiojo planavimo dokumentais, nors TPJ 4 str. 5 d. aiškiai įtvirtinta, kad ūkio subjektui turi būti taikomi tiesiogiai tik žemiausio lygmens kompleksiniai teritorijų planavimo dokumentai. Dėl to keitimo procesas pailgėja, pabrangsta ir reikalauja daugiau kvalifikuotų specialistų paslaugų.

TPJ pakeitimai kartu padidino specifinių reikalavimų, išimčių ir išsamiai reglamentuotų atvejų skaičių. Dėl to panašios situacijos kartais traktuojamos skirtingai, o įvairiose savivaldybėse tie patys veiksmai gali būti vertinami nevienodai. Tokia praktika kelia dar daugiau neapibrėžtumo, didina administracinę naštą ir sukelia painiavą. Jau nekalbant apie tai, kad investuotojai verčiami rengti detaliuosius planus net ir tada, kai iš esmės užtektų bendrojo plano sprendinių.

Tuo pačiu, didėjantis procedūrų ir reikalavimų skaičius lemia brangesnį ir mažiau nuspėjamą teritorijų planavimo procesą. Ieškant aiškių atsakymų, tenka papildomai apkrauti įvairias institucijas darbu – įvairiais paklausimais, papildomais derinimais, ar net kreiptis į teismus, o tai apsunkina bendrą investicinę aplinką ir silpnina šalies konkurencingumą.

Dėl viso to dabartinis reguliavimas akivaizdžiai prieštarauja siekiui supaprastinti procesus. Nors dalis naujų nuostatų oficialiai motyvuojama didesniu skaidrumu ar viešojo intereso apsauga, praktikoje jos dažnai tampa perteklinėmis ar besidubliuojančiomis papildomų procedūrų pinklėmis, sudarančiomis korupcijos riziką.

Tai yra, kuo procedūra ilgesnė, sudėtingesnė ir jai keliami abstraktūs reikalavimai, tuo didesnė grėsmė korupcijai. O toks dabar ir yra tapęs ne tik vietovės lygmens planavimas, bet ir net elementarus žemės naudojimo būdo pakeitimo procesas.

Galų gale, jeigu bendrajame plane jau aiškiai nustatyta, kaip konkretus žemės sklypas gali būti naudojamas, papildomi derinimai ir planavimas praranda prasmę, tik didindami sąnaudas ir stabdydami verslo iniciatyvas. Pirminis supaprastinimo tikslas tokiais atvejais nepasiekiamas.

Siūlomas sprendimas

Vertinant dabartinį teritorijų planavimo reguliavimą ir lyginant jį su Ankstesne redakcija, pastebima, kad pirminis siekis supaprastinti procedūras ir sumažinti perteklinį reguliavimą nebuvo išlaikytas. Įstatymo tekstą vėliau papildant naujais reikalavimais bei išimtimis, atsirado perteklinių viešinimo ir derinimo etapų, išaugusi specifinių apribojimų ir išimčių įvairovė, o faktinis procesas tapo sudėtingesnis. Tokia praktika apsunkina investicijų pritraukimą, ilgina terminus ir mažina teisinį tikrumą.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, EVK konstatuoja, kad dabartinė TPĮ redakcija įtvirtina per daug komplikuotas procedūras žemės paskirties ir būdo pakeitimui, kelia abstrakčius ir neapibrėžtus reikalavimus teritorijų planavimo dokumentams, kas neatitinka pirminio supaprastinimo siekio, ir siūlo tobulinti Įstatymo projektą Nr. 2, kuriuo būtų grąžinta Ankstesnėje redakcijoje įtvirtinta tvarka, leidžianti viešojo administravimo subjekto (savivaldybės administracijos ar administracijos direktoriaus) sprendimu pakeisti žemės naudojimo paskirtį ar būdą, jei tai neprieštarauja savivaldybės bendrajam planui.

EVK ir Darbo grupė taip pat siūlo nustatyti griežtą atsakomybę už nepagrįstą vėlavimą, jei ilgiau nei per 10 darbo dienų nebūtų priimtas sprendimas dėl žemės naudojimo paskirties ar būdo pakeitimo, numatant draudimą reikalauti su prašymo pateikimu papildomų dokumentų, tokių kaip studijos, vertinimai, poveikiai ir pan.

EVK ir Darbo grupė taip pat siūlo pašalinti iš TPĮ ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių neapibrėžtus reikalavimus teritorijų planavimo dokumentų turiniui, nustatant tik baigtinį sąrašą sprendinių, kurie nustatomi teritorijų planavimo dokumentu.

7. Pasiūlymų apibendrinimas

Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, EVK bendru sutarimu konstatavo, kad rašte pateiktos problemos kyla iš perteklinio reguliavimo, kuris trukdo kurti vertę Lietuvoje ir neužtikrina sklandaus institucijų darbo.

EVK, atsižvelgdama į aiškinamajame rašte nurodytų Įstatymų projektų tikslų siekti racialesnio valstybės turto tvarkymo, jo tausojimo ir didesnės naudos visuomenei, taip apt atsižvelgdama į Darbo grupės bendru sutarimu priimtą nuomonę ir siūlo:

1. Pildyti Įstatymo projektą Nr. 1 ir Įstatymų projektų paketą pildyti teikiamomis Vietos savivaldos įstatymo pataisomis, siekiant perkelti savivaldybėms patikėjimo teise perduotos valstybinės žemės valdymu, naudojimu ir disponavimu ja susijusių funkcijas savivaldybės administracijos direktoriui;
 - 1.1. Nustatyti 5 darbo dienų terminą sutikimams, susijusiems su valstybinės žemės naudojimu, valdymu ir disponavimu ja (kai jie reikalingi), išduoti;
2. Panaikinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos vykdomą dalies savivaldybių sudarytų valstybinės žemės panaudos ir nuomos sutarčių kontrolę;
3. Patikslinti Žemės įstatymo 9 str. 6 d. 1 p. formuluotę, joje *expressis verbis* nurodant, jog valstybinės žemės nuomos sutartys be aukciono su valstybinės žemės sklypuose esančių statinių ar įrenginių savininkais šiems statiniams eksploatuoti sudaromos ir tais atvejais, kai teisės aktų nustatyta tvarka minėti statiniai ar įrenginiai yra užbaigti, ir tais atvejais, kai minėti statiniai nėra užbaigti, tačiau yra statomi teisėtai;
4. Pildyti Įstatymo projektą Nr. 1, siekiant leisti kartu su statinių perleidimu tuo pačiu sandoriu perleisti ir valstybinės žemės nuomos teises be valstybinės žemės patikėtinio sutikimo; svarstyti analogišką teisinį reguliavimą nustatyti ir valstybinės žemės nuomos teisės įkeitimo sandoriams;
 - 4.1. Įgyvendinant šį pasiūlymą, suteikti notarams kontrolės funkciją, t. y. juos įgalinti patikrinti, ar nėra įsiskolinimų už valstybinės žemės nuomos mokesčių savivaldybių išduotų pažymų pagrindu;
 - 4.2. Svarstyti galimybę analogišką reguliavimą nustatyti ir valstybinės žemės nuomos teisės įkeitimo sandoriams;
5. Siekiant užtikrinti teisinio tikrumo ir apibrėžtumo principus, tobulinti Įstatymo projektą Nr. 2 keičiant TPĮ 28 str. 9 d., papildomai numatant, kad supaprastinta detaliųjų planų koregavimo tvarka gali būti taikoma visais atvejais, kai nustatomi, koreguojami ar naikinami bet kurie detaliojo plano sprendiniai, išskyrus reglamentus, nustatytus TPĮ 18 str. 1 d. 1–4 p.;
6. Tobulinti Įstatymo projektą Nr. 2, kuriuo būtų grąžinta TPĮ Ankstesnėje redakcijoje įtvirtinta tvarka, leidžianti viešojo administravimo subjekto (savivaldybės administracijos ar administracijos direktoriaus) sprendimu pakeisti žemės naudojimo paskirtį ar būdą, jei tai neprieštarauja savivaldybės bendrajam planui;

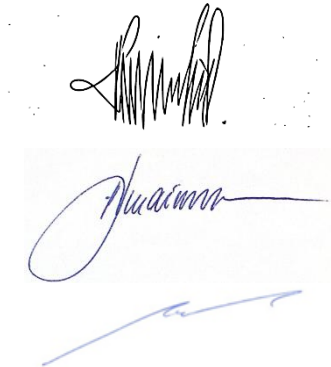
- 6.1. Įstatymo projektu Nr. 2 nustatyti griežtą atsakomybę už nepagrįstą vėlavimą, jei ilgiau nei per 10 darbo dienų nebūtų priimtas sprendimas dėl žemės naudojimo paskirties ar būdo pakeitimo, numatant draudimą reikalauti su prašymo pateikimu papildomų dokumentų, tokių kaip studijos, vertinimai, poveikiai ir pan.;
- 6.2. Tobulinant Įstatymo projektą Nr. 2, pašalinti iš TPĮ ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių neapibrėžtus reikalavimus teritorijų planavimo dokumentų turiniui, nustatant tik baigtinį sąrašą sprendinių, kurie nustatomi teritorijų planavimo dokumentu.

Siekiant įgyvendinti šiuos siūlymus, EVK teikia Žemės įstatymo, Teritorijų planavimo įstatymo ir Vietos savivaldos įstatymo pataisas Įstatymų projektų paketo tobulinimui. EVK yra pasiruošę diskutuoti dėl šių siūlymų su Jumis. Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Efektyvios valstybės komisijos
pirmininkas

Teritorijų planavimo ir statybų
darbo grupės atstovai



Andrius Romanovskis

Aušra Mudėnaitė

dr. Evaldas Klimas

PRIDEDAMA: EVK teikiamas Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 8, 9, 10, 22, 23, 32, 36² ir 40 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto lyginamasis variantas, 4 lapai.

PRIDEDAMA: EVK teikiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 20, 27 ir 28 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto lyginamasis variantas, 2 lapai.

PRIDEDAMA: EVK teikiamas Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo Nr. I-533 15, 27 ir 34 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto lyginamasis variantas, 1 lapas.

Originalas nebus siunčiamas. Vilius Kriaučiūnas, el.p. vilius@lvk.lt, mob. +37060898408.

**LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO NR. I-1120 20, 27 IR
28 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO**

LYGINAMASIS VARIANTAS

1 straipsnis. 20 straipsnio pakeitimas.

1. Pakeisti 20 straipsnio 2 dalies 2 punktą ir jį išdėstyti taip:

„2) kai, vadovaujantis įstatymais ir kitais teisės aktais, planuojamai statybai ir numatomi veikalai vykdyti privaloma pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) pakeisti ar nustatyti, jeigu jis nenustatytas, žemės sklypo naudojimo būdą, jie keičiami ar nustatomi žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ar įstatymų nustatytais atvejais kitų subjektų prašymu Vyriausybės nustatyta tvarka mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas, įvertinus gautus visuomenės pasiūlymus ir atsižvelgus į gamtinį ir kultūrinį kraštovaizdį, viešąsias erdves ir jų poreikį, vykdomą ar suplanuotą vykdyti veiklą, esamą ar suplanuotą (suprojektuotą) inžinerinę ir (ar) socialinę infrastruktūrą. Prašymai pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) pakeisti ar nustatyti, jeigu jis nenustatytas, žemės sklypo naudojimo būdą paskelbiami be draudžiamų skelbti asmens duomenų Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje ir atitinkamos savivaldybės interneto svetainėje informuojant, kad 10 darbo dienų nuo prašymo paskelbimo dienos galima teikti pasiūlymus merui ar jo įgaliotam savivaldybės administracijos direktoriui raštu ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje dėl žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimo ar nustatymo. Sprendimas dėl žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdo pakeitimo ar nustatymo kitą darbo dieną po jo priėmimo dienos paskelbiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje ir atitinkamos savivaldybės interneto svetainėje. Per 10 darbo dienų nuo šio sprendimo paskelbimo dienos žemės sklypo savininkas ar valstybinės žemės patikėtinis, taip pat įstatymų nustatytais atvejais kiti subjektai Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui Vyriausybės nustatyta tvarka pateikia prašymą įregistruoti žemės sklypo kadastro duomenų (pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) žemės sklypo naudojimo būdo) pasikeitimą Nekilnojamojo turto registre – pasikeitusius žemės sklypo kadastro duomenis įrašyti į Nekilnojamojo turto kadastrą. gavus žemės sklypo savininko, o valstybinės žemės sklypo atveju – valstybinės žemės valdytojo, prašymą, savivaldybės administracijos direktorius, per 10 darbo dienų nuo tokio prašymo gavimo dienos, pakeičia, nustato ar papildo žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo paskirtį ar būdą. Su prašymu savivaldybės administracijos direktoriui pateikiami tik žemės sklypo planas ir dokumentas patvirtinantis prašymą teikiančio asmens teises į žemės sklypą ar jo dalį.“

2 straipsnis. 27 straipsnio pakeitimas.

1. Pakeisti 27 straipsnio 6 dalį, išdėstant ją taip:

6. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas įsigalioja kitą dieną po jo paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, jeigu sprendime dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumento patvirtinimo nenustatyta vėlesnė jo įsigaliojimo data. Vyriausybės nutarimai, kuriais patvirtinti kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai, su nuoroda į šiuos dokumentus skelbiami Teisės aktų registre. Oficialus informacinis pranešimas apie kompleksinio teritorijų planavimo dokumento patvirtinimą skelbiamas kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą tvirtinančios institucijos interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje. Iki ~~1996~~**2014** m. sausio 1 d. parengti ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre įregistruoti kaip detalieji planai teritorijų planavimo dokumentai, kurie neatitinka šiame įstatyme ir jo įgyvendinamuosiuose teisės aktuose nustatytų teritorijų planavimo dokumentų formos ir turinio reikalavimų, vadovaujantis kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinių įgyvendinimo

stebėsenos išvadomis, kaip savivaldybės bendrąjį planą įgyvendinantys žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai, gali būti pripažinti netekusiais galios savivaldybės tarybos sprendimu., **jei yra gautas suplanuotos teritorijos žemės sklypų ar valstybinės žemės naudotojų sutikimas.** Teisės aktas, kuriuo detalusis planas pripažintas netekusiu galios, įsigalioja kitą dieną po jo paskelbimo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registre, jeigu sprendime dėl detaliojo plano pripažinimo netekusiu galios nenustatyta vėlesnė jo įsigaliojimo data. Informacija apie detaliojo plano pripažinimą netekusiu galios skelbiama savivaldybės interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje. Detalųjį planą pripažinus netekusiu galios, jo galiojimo metu įgyvendintiems šio plano sprendiniams detaliojo plano pripažinimas netekusiu galios nesukuria teisinių pasekmių.

3 straipsnis. 28 straipsnio pakeitimas.

1. Pakeisti 28 straipsnio 9 dalį, išdėstant ją taip:

Detaliuosiuose planuose (arba vietovės lygmens bendruosiuose planuose, kuriuose ~~nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami **nustatomas detaliųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas) gali būti nustatomi, naikinami ar koreguojami privalomi teritorijų naudojimo reglamentai (išskyrus šio įstatymo 18 str. 1 d. 1-4 punktuose numatytus reglamentus)** šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir ~~nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai.~~ Prieš tai šiam kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimui turi raštu pritarti visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Informacija visuomenei apie šioje dalyje nurodytą kompleksinio teritorijų planavimo dokumento koregavimą skelbiama Vyriausybės nustatyta supaprastinta teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje.~~

4 straipsnis. Įstatymo įgyvendinimas

Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir kitos šiame įstatyme nurodytos institucijos iki 2025 m. [●] d. priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus.

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VIETOS SAVIVALDOS ĮSTATYMO NR. I-533 15, 27 IR 34
STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO**

LYGINAMASIS VARIANTAS

1 straipsnis. 15 straipsnio pakeitimas.

1. Pakeisti 15 straipsnio 2 dalies 20 punktą ir jį išdėstyti taip:

„2. Išimtinė savivaldybės tarybos kompetencija:

20) sprendimų dėl savivaldybei patikėjimo teise perduotos valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja, išskyrus šio įstatymo 27 straipsnio 2 dalies 29 punkte nurodytus sutikimus ir sprendimus, ir sprendimų dėl sutikimo perimti kitą valstybės turtą savivaldybės nuosavybėn priėmimas;“

2 straipsnis. 27 straipsnio pakeitimas.

1. Pripažinti 27 straipsnio 2 dalies 13 punktą netekusiu galios.

~~13) įstatymų nustatytais atvejais tvirtina žemėtvarkos planavimo dokumentus;~~

2. Pripažinti 27 straipsnio 2 dalies 28 punktą netekusiu galios.

~~28) priima sprendimus dėl žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo;~~

3. Pripažinti 27 straipsnio 2 dalies 29 punktą netekusiu galios.

~~29) išduoda sutikimus ir priima sprendimus dėl savivaldybės patikėjimo teise valdomos valstybinės žemės naudojimo, susijusius su statytojo teisės įgyvendinimu, susisiekiama komunikacijų, inžinerinių tinklų tiesimu, veikla vandens telkiniuose ir žemės gelmių tyrimu; valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo ar įkeitimo; teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatymo; sandoriu nustatomų servitutų patikėjimo teise valdomuose valstybinės žemės sklypuose nustatymo, bendraturčio teisių įgyvendinimo ir pasirašymo žemės sklypo ribų paženklinimo akte ir (ar) žemės sklypo plane;~~

4. Pripažinti 27 straipsnio 2 dalies 30 punktą netekusiu galios.

~~30) išduoda sutikimus laikinai naudotis žemės ūkio veiklai vykdyti žemės sklypais nesuformuotais laisvos valstybinės žemės fondo žemės plotais, patikėjimo teise valdomais savivaldybių;~~

3 straipsnis. 34 straipsnio pakeitimas.

1. Pakeisti 34 straipsnio 6 dalies 4 punktą ir jį išdėstyti taip:

„4) įstatymų nustatytais atvejais organizuoja žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimą ir tvirtina žemėtvarkos planavimo dokumentus;“

2. Pakeisti 34 straipsnio 6 dalies 11 punktą ir jį išdėstyti taip:

~~11) vykdo kitus šiame ir kituose įstatymuose nustatytus įgaliojimus priima sprendimus dėl žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo.~~

3. Papildyti 34 straipsnio 6 dalį 12 punktu ir jį išdėstyti taip:

„12) išduoda sutikimus ir priima sprendimus, nurodytus Žemės įstatymo 9 straipsnio 6³ dalyje;“

4. Papildyti 34 straipsnio 6 dalį 13 punktu ir jį išdėstyti taip:

„13) išduoda sutikimus laikinai naudotis žemės ūkio veiklai vykdyti žemės sklypais nesuformuotais laisvos valstybinės žemės fondo žemės plotais, patikėjimo teise valdomais savivaldybių;“

5. Papildyti 34 straipsnio 6 dalį 14 punktu ir jį išdėstyti taip:

14) priima sprendimus dėl savivaldybei patikėjimo teise perduotos valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja.

6. Buvusį 34 straipsnio 6 dalies 11 punktą laikyti 15 punktu, išdėstant jį taip:

„15) vykdo kitus šiame ir kituose įstatymuose nustatytus įgaliojimus.“

**LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446 8, 9, 10, 22, 23, 32, 36² IR 40
STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO**

LYGINAMASIS VARIANTAS

1 straipsnis. 8 straipsnio pakeitimas

1. Pakeisti 8 straipsnio 3 dalies 1 punktą ir jį išdėstyti taip:

„1) savivaldybių tarybos **direktoriai** – kai valstybinės žemės sklypai perduoti patikėjimo teise savivaldybėms. Sprendimą perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypą ~~priima savivaldybės taryba, o~~ **ir** valstybinės žemės panaudos sutartį sudaro savivaldybės ~~meras (toliau – meras)~~ **direktorius** arba jo įgaliotas **kitas** savivaldybės administracijos ~~direktorius~~ **valstybės tarnautojas**;

2. Pripažinti netekusia galios 8 straipsnio 7 dalį.

7. ~~Prieš savivaldybės tarybai priimant sprendimą dėl patikėjimo teise perduotų valstybinės žemės sklypų, kurie atitinka šio įstatymo 36² straipsnio 9 dalyje nustatytus kriterijus, panaudos sandorio sudarymo, savivaldybės šio įstatymo 36² straipsnio 8 dalyje nustatyta tvarka ir terminais teikia prašymą Nacionalinei žemės tarnybai patikrinti šio sandorio teisėtumą ir pateikti išvadą. Sandoriai tvirtinami ir Nekilnojamojo turto registre registruojami tik gavus Nacionalinės žemės tarnybos išvadą apie sandorio atitiktį teisės aktų reikalavimams. Gavus Nacionalinės žemės tarnybos išvadą, kad sandoris atitinka teisės aktų reikalavimus, jo sąlygos nekeičiamos. Siekiant pakeisti sandorio sąlygas, savivaldybė parengia naują sandorio projektą ir kreipiasi į Nacionalinę žemės tarnybą dėl pakartotinės išvados gavimo. Nacionalinei žemės tarnybai pateikus pakartotinę išvadą, ankstesnė išvada laikoma negaliojančia. Dėl savivaldybės tarybos patvirtintų sandorių, kurių sąlygos buvo pakeistos be pakartotinės Nacionalinės žemės tarnybos išvados, panaikinimo Nacionalinė žemės tarnyba Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka su pareiškimu kreipiasi į administracinį teismą, kad būtų apgintas viešasis interesas.~~

2 straipsnis. 9 straipsnio pakeitimas.

1. Pakeisti 9 straipsnio 1 dalies 1 punktą ir jį išdėstyti taip:

1) savivaldybių tarybos **direktoriai** – valstybinės žemės sklypus, perduotus patikėjimo teise savivaldybėms. Sprendimą išnuomoti valstybinės žemės sklypą priima savivaldybės taryba, ~~o~~ **ir** valstybinės žemės nuomos sutartį sudaro ~~meras~~ **savivaldybės administracijos direktorius** arba jo įgaliotas savivaldybės administracijos ~~direktorius~~ **valstybės tarnautojas**;

2. Pakeisti 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą ir jį išdėstyti taip:

„1) ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui), **kurie teisės aktų nustatyta tvarka yra užbaigti arba nėra užbaigti, tačiau yra statomi pagal galiojančius statybą leidžiančius dokumentus**, ir naudojama šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išskyrus šio straipsnio 24 ir 25 dalyse nustatytus atvejus. Žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį;“

3. Papildyti 9 straipsnį 6¹ dalimi ir ją išdėstyti taip:

„6¹. Tais atvejais, kai perleidžiami visi valstybinės žemės nuomininkui nuosavybės teise priklausantys ar jo nuomojami statiniai ar įrenginiai, kuriems eksploatuoti buvo išnuomotas valstybinės žemės sklypas šio straipsnio 6 dalies 1 punkto nustatyta tvarka, arba yra patvirtintas valstybinės žemės sklypo dalių priskyrimo jame esantiems statiniams ar įrenginiams planas, valstybinės žemės nuomininkas turi teisę perleisti valstybinės žemės nuomos teisę be valstybinės žemės patikėtinio sutikimo. Notaras, tvirtindamas valstybinės žemės nuomininko teisių ir pareigų perleidimo sandorį, pagal valstybinės žemės patikėtinio išduotą pažymą patikrina ar valstybinės žemės nuomininkas neturi įsiskolinimų už valstybinės žemės nuomą.“

4. Papildyti 9 straipsnį 6² dalimi ir ją išdėstyti taip:

„6². Šio straipsnio 6¹ dalyje įtvirtinta tvarka *mutatis mutandis* taikoma ir valstybinės žemės nuomininko teisių įkeitimo sandoriams.“

5. Papildyti 9 straipsnį 6³ dalimi ir ją išdėstyti taip:

„6³. Savivaldybės administracijos direktorius arba jo įgaliotas savivaldybės valstybės tarnautojas išduoda sutikimus ir priima sprendimus (arba raštu motyvuotai atsisako juos išduoti ar priimti) dėl savivaldybės patikėjimo teise valdomos valstybinės žemės naudojimo, susijusius su statytojo teisės įgyvendinimu, susisiekimo komunikacijų, inžinerinių tinklų tiesimu, veikla vandens telkiniuose ir žemės gelmių tyrimu; valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo ar įkeitimo, tais atvejais, kai toks sutikimas yra reikalingas; teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatymo; sandoriu nustatomų servitūtų patikėjimo teise valdomuose valstybinės žemės sklypuose nustatymo, bendraturčio teisių įgyvendinimo ir pasirašymo žemės sklypo ribų paženklinimo akte ir (ar) žemės sklypo plane, per 5 darbo dienų terminą nuo prašymo pateikimo“.

6. Pripažinti netekusia galios 9 straipsnio 11 dalį.

~~11. Prieš savivaldybės tarybai priimant sprendimą dėl patikėjimo teise perduotų valstybinės žemės sklypų, kurie atitinka šio įstatymo 36² straipsnio 9 dalyje nustatytus kriterijus, nuomos, savivaldybės šio įstatymo 36² straipsnio 8 dalyje nustatyta tvarka ir terminais teikia prašymą Nacionalinei žemės tarnybai patikrinti šio sandorio teisėtumą ir pateikti išvadą. Sandoriai tvirtinami ir Nekilnojamojo turto registre registruojami tik gavus Nacionalinės žemės tarnybos išvadą apie sandorio atitiktį teisės aktų reikalavimams. Gavus Nacionalinės žemės tarnybos išvadą, kad sandoris atitinka teisės aktų reikalavimus, jo sąlygos nekeičiamos. Siekiant pakeisti sandorio sąlygas, savivaldybė parengia naują sandorio projektą ir kreipiasi į Nacionalinę žemės tarnybą dėl pakartotinės išvados gavimo. Nacionalinei žemės tarnybai pateikus pakartotinę išvadą, ankstesnė išvada laikoma negaliojančia. Dėl savivaldybės tarybos patvirtintų sandorių, kurių sąlygos buvo pakeistos be pakartotinės Nacionalinės žemės tarnybos išvados, panaikinimo Nacionalinė žemės tarnyba Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka su pareiškimu kreipiasi į administracinį teismą, kad būtų apgintas viešasis interesas.~~

3 straipsnis. 22 straipsnio pakeitimas

Pakeisti 22 straipsnio 10 dalies 1 punktą ir jį išdėstyti taip:

„1) savivaldybės meras arba jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius **arba jo įgaliotas kitas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas** – savivaldybės patikėjimo teise savivaldybės teritorijoje esančių miestų ir miestelių teritorijų ribose valdomiems valstybinės žemės sklypams, perduotiems Vyriausybės nutarimu, ir savivaldybės patikėjimo teise valdomiems valstybinės žemės sklypams ne miestų ar miestelių teritorijų ribose;“

4 straipsnis. 23 straipsnio pakeitimas

Pakeisti 23 straipsnio 2 dalį ir ją išdėstyti taip:

„2. Sprendimą pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą (-us) priima detalųjį planą ar vietovės lygmens bendrąjį planą, kuriame nustatomas detaliojo plano teritorijos naudojimo reglamentas, specialiojo teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą tvirtinanti institucija kartu su sprendimu patvirtinti vieną iš nurodytų dokumentų, o teritorijoje, kuriai detalieji planai ar vietovės lygmens bendrieji planai, kuriuose nustatomas detalųjų planų teritorijos naudojimo reglamentas, neparengti ir (ar) nepradėti rengti, sprendimą pakeisti žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu šis parengtas, priima ~~meras ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius~~ **ar jo įgaliotas kitas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas**. Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo tvarką ir sąlygas nustato Vyriausybė.“

5 straipsnis. 32 straipsnio pakeitimas

1. Pripažinti netekusia galios 32 straipsnio 5 dalies 1 punktą.

~~1) šio įstatymo nustatytais atvejais ir tvarka išnuomoja ir perduoda neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypus, perduotus patikėjimo teise savivaldybei;~~

2. Pakeisti 32 straipsnį 6 dalį ir ją išdėstyti taip:

6. ~~Meras~~ **Savivaldybės administracijos direktorius** savivaldybės teritorijoje:

1) šio įstatymo numatytais atvejais ir tvarka išnuomoja ir perduoda neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypus, perduotus patikėjimo teise savivaldybei;

2) tvirtina vietovės lygmens žemėtvarkos schemas ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus;

3) organizuoja savivaldybės teritorijos ar jos dalies žemėtvarkos schemų ir kaimo plėtros žemėtvarkos projektų, žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimą;

4) išduoda Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 27 straipsnio 2 dalies 29 punkte nurodytus sutikimus **sutikimus ir priima sprendimus, nurodytus šio įstatymo 9 straipsnio 6³ dalyje;**

3. Pripažinti netekusia galios 32 straipsnio 6¹ dalį.

~~6¹. Meras, merą pavaduojantis vicemeras arba laikinai mero pareigas einantis savivaldybės tarybos narys turi teisę įgalioti savivaldybės administracijos direktorių atlikti veiksmus, nurodytus šio straipsnio 6 dalyje.~~

6 straipsnis. 36² straipsnio pakeitimas

1. Pakeisti 36² straipsnio 5 dalį ir ją išdėstyti taip:

„5. Visais atvejais apie savivaldybės administravimo subjektui pateiktą motyvuotą pasiūlymą ar privalomąjį nurodymą Nacionalinė žemės tarnyba informuoja ~~merą~~ **savivaldybės administracijos direktorių**. Meras artimiausiame savivaldybės tarybos posėdyje privalo su šia informacija supažindinti savivaldybės tarybos narius.“

2. Pripažinti netekusia galios 36² straipsnio 8 dalį.

~~8. Nacionalinė žemės tarnyba teikia išvadą dėl šio įstatymo 8 straipsnio 7 dalyje ir 9 straipsnio 11 dalyje nurodytų sandorių, atitinkančių šio straipsnio 9 dalyje nustatytus kriterijus, atitikties jų sudarymą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimams. Savivaldybė ne vėliau kaip prieš 20 darbo dienų iki šių sandorių sudarymo dienos per Žemės informacinę sistemą teikia juos tikrinti Nacionalinei žemės tarnybai. Nacionalinė žemės tarnyba ne vėliau kaip per 10 darbo dienų nuo sandorio pateikimo tikrinti dienos parengia išvadą dėl jo atitikties teisės aktų reikalavimams arba informuoja apie nustatytus trūkumus ir galimybę sandorio šalių susitarimu juos pašalinti per 20 darbo dienų nuo išvados pateikimo sandorio šalims dienos. Nacionalinė žemės tarnyba išvadą teikia per Žemės informacinę sistemą. Savivaldybė per nustatytą terminą pateikia Nacionalinei žemės tarnybai patikslintą sandorį ir informaciją apie išvadoje nurodytų trūkumų pašalinimą. Negavus Nacionalinės žemės tarnybos išvados dėl sandorio atitikties teisės aktų reikalavimams, sandoris nesudaromas. Gavus Nacionalinės žemės tarnybos išvadą, kad sandoris atitinka teisės aktų reikalavimus, jo sąlygos nekeičiamos. Siekiant pakeisti sandorio sąlygas, savivaldybė parengia naują sandorio projektą ir kreipiasi į Nacionalinę žemės tarnybą dėl pakartotinės išvados gavimo. Nacionalinei žemės tarnybai pateikus pakartotinę išvadą, ankstesnė išvada laikoma negaliojančia. Dėl savivaldybės tarybos patvirtintų sandorių, kurių sąlygos buvo pakeistos be pakartotinės Nacionalinės žemės tarnybos išvados, panaikinimo Nacionalinė žemės tarnyba Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka su pareiškimu kreipiasi į administracinę teisumą, kad būtų apgintas viešasis interesas. Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas neregistruoja šio įstatymo 8 straipsnio 7 dalyje ir 9 straipsnio 11 dalyje nurodytų sandorių, atitinkančių šio straipsnio 9 dalyje nustatytus kriterijus, jeigu su sandorio dokumentais nepateikiama Nacionalinės žemės tarnybos išvada, kad sandoris atitinka teisės aktų reikalavimus.~~

3. Pripažinti netekusia galios 36² straipsnio 9 dalį.

~~9. Nacionalinės žemės tarnybos išvada teikiama dėl sandorių, atitinkančių bent vieną iš šių kriterijų:~~

~~1) sandoris (nuoma/panauda) sudaromas dėl valstybinės žemės sklypo, esančio saugomoje teritorijoje;~~

~~2) sandoris sudaromas dėl įsiterpusio valstybinės žemės sklypo;~~

~~3) sandoris sudaromas dėl valstybinės žemės sklypo, kuriame yra apieisti statiniai;~~

~~4) sandoris sudaromas dėl valstybinės žemės sklypo, kurio vidutinė rinkos vertė ne mažesnė kaip trys šimtai tūkstančių eurų;~~

~~5) sandoris sudaromas dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypo, ne mažesnio kaip 2 ha ploto;~~

~~6) sandoris sudaromas dėl valstybinės kitos paskirties žemės sklypo, ne mažesnio kaip 0,3 ha ploto.~~

7 straipsnis. 40 straipsnio pakeitimas.

1. Pakeisti 40 straipsnio 4 dalį ir ją išdėstyti taip:

„4. Asmenys, turintys teisę inicijuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą, prašymus leisti rengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus pateikia ~~merui~~ **savivaldybės administracijos direktoriui** ar jo įgaliotam **kitam** savivaldybės administracijos ~~direktoriui~~ **valstybės tarnautojui**.“

2. Pakeisti 40 straipsnio 7 dalies 4 punktą ir jį išdėstyti taip:

4) suderintus ir Nacionalinės žemės tarnybos patikrintus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus tvirtina ~~meras~~ **savivaldybės administracijos direktorius** ar jo **kitas** įgaliotas savivaldybės administracijos ~~direktorius~~ **valstybės tarnautojas** Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas tvirtinamas tik gavus Nacionalinės žemės tarnybos išvadą, kad šį projektą tvirtinti tikslinga.

3. Pakeisti 40 straipsnio 9 dalį ir ją išdėstyti taip:

„9. Du bendrą ribą turintys žemės sklypai gali būti perdalijami nerengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto. Tvarka ir atvejai, kai žemės sklypai pertvarkomi nerengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto, nustatomi Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse. Sprendimą dėl šių perdalijimo būdu patikslintų žemės sklypų plotų ir ribų patvirtinimo pagal žemės savininkų ir ~~mero~~ **savivaldybės administracijos direktoriaus** ar jo **kito** įgalioto savivaldybės administracijos ~~direktoriaus~~ **valstybės tarnautojo** suderintus žemės sklypų planus priima Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas viešojo administravimo funkcijas vykdančiam Nacionalinės žemės tarnybos padalinyje vadovaujamas pareigas einantis valstybės tarnautojas.“

4. Pakeisti 40 straipsnio 11 dalį ir ją išdėstyti taip:

„11. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai keičiami, kai projekto iniciatorius (-iai) pageidauja pakeisti projekto sprendinius visoje pagal projektą suplanuotoje teritorijoje. Sprendimą pakeisti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą tvirtina ~~meras~~ **savivaldybės administracijos direktorius** ar jo **įgaliotas kitas savivaldybės administracijos valstybės tarnautojas**, suderinęs su Nacionaline žemės tarnyba. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai keičiami Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka, laikantis šiame įstatyme nustatytų žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo proceso reikalavimų ir taikant tą pačią dokumento tvirtinimo procedūrą.“

8 straipsnis. Įstatymo įgyvendinimas

Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir kitos šiame įstatyme nurodytos institucijos iki 2025 m. [●]
d. priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus.