

Lietuvos Respublikos Seimo aplinkos apsaugos
komitetui
Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai
Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijai

2025 m. lapkričio 6 d., Nr. 25-166AR

DĖL APLINKOS MINISTERIJOS PASIŪLYTŲ ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS ĮSIGIJIMO ĮSTATYMO PAKEITIMŲ

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – LVK) kreipiasi dėl š. m. spalio 22 d. LR Seimo Aplinkos apsaugos komiteto posėdyje Aplinkos ministerijos pateiktų pasiūlymų dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo (toliau – ŽŪPŽĮĮ) 3 straipsnio pakeitimų, kuriais būtų stiprinama įsigyjamo žemės ūkio paskirties žemės ploto kontrolė.

Buvo pateikti šie siūlymai dėl ŽŪPŽĮĮ 3 straipsnio 1, 2, 6, 7 dalių pakeitimo, taip pat siūlymas papildyti ŽŪPŽĮĮ 3 straipsnį nauja 7¹ dalimi:

1. Asmuo ir (ar) susiję asmenys gali įsigyti tiek žemės Lietuvos Respublikos teritorijoje, kad bendras jų iš valstybės įsigytos žemės ūkio paskirties žemės plotas nebūtų didesnis kaip 300 ha.
2. Asmuo ir (ar) susiję asmenys gali įsigyti tiek žemės Lietuvos Respublikos teritorijoje, kad bendras jiems priklausantis iš valstybės ir kitų asmenų įsigytos žemės ūkio paskirties žemės plotas nebūtų didesnis kaip 500 ha. <...>
6. Susijusiais asmenimis laikomi juridiniai asmenys, kurie tiesiogiai ar netiesiogiai (per juridinį asmenį, kuriame valdo ne mažiau kaip ~~25 procentus~~ **1 procentą** akcijų (teisių, pajų), suteikiančių teisę balsuoti juridinio asmens dalyvių susirinkime), valdo daugiau kaip ~~25 procentus~~ **1 procentą** kito juridinio asmens akcijų (teisių, pajų), suteikiančių teisę balsuoti šio juridinio asmens dalyvių susirinkime.
Susijusiais asmenimis laikomi ir susijusių asmenų susiję asmenys.
7. Susijusiais asmenimis laikomi juridiniai asmenys, kuriuose tas pats asmuo ar jo sutuoktinis, taip pat tėvai (įtėviai) su nepilnamečiais jų vaikais (įvaikiais) valdo daugiau kaip ~~25 procentus~~ **1 procentą** juridinio asmens akcijų (teisių, pajų), ~~suteikiančių teisę balsuoti juridinio asmens dalyvių susirinkime.~~
- 7¹. **Susijusiais asmenimis laikomi fiziniai ir juridiniai asmenys, kai tas pats fizinis asmuo valdo ne mažiau kaip 1 procentą juridinio asmens akcijų (teisių, pajų).**

Norime atkreipti dėmesį, kad svarstant bet kuriuos žemės ūkio paskirties žemės apribojimus būtina atsižvelgti į tai, kad žemės ūkio paskirties žemės rinka Lietuvoje šiuo metu yra perreguluota, o to rezultatas – Eurostat duomenimis vienos žemiausių žemės kainų Europos Sąjungoje. Mus lenkia kitos rytinio ES regiono šalys kaip Lenkija, Čekija, Bulgarija, Rumunija. LVK nepritaria siūlomam teisinio reguliavimo griežtinimui ir savo nepritarimą grindžia žemiau dėstomais argumentais.

1. Siūlomi reglamentavimo pakeitimai gali sukelti neproporcingas pasekmes ne tik žemės ūkio veikla užsiimantiems asmenims ir ūkio subjektams

(i) Bet kokio juridinio asmens, net nevykdančio žemės ūkio veiklos, turtą gali sudaryti žemės ūkio paskirties žemė, kurios vertės mažinimas neigiamai veikia įmonių finansinę padėtį. Vertės kritimas mažina įmonių galimybes gauti finansavimą iš kredito įstaigų, nes tokia žemė tampa mažiau patraukliu užtikrinimo turtu. Siūlomi pakeitimai lemtų, kad būtų apsunkintos bet kokios investicijos į tokius juridinius asmenis, apsunktų įmonių susijungimai, pardavimai ir panašūs sandoriai. Tokiu būdu

siūlomas reguliavimas turėtų platesnį neigiamą poveikį visai ekonominei ekosistemai, ypač sektoriams, kurie tiesiogiai ar netiesiogiai priklauso nuo investicinio kapitalo srautų ir turto likvidumo.

(ii) Žemės ūkio paskirties žemės valdytojai gali būti ir miesto bei kaimo gyventojai, kurie įgijo žemės ūkio paskirties žemės paveldėjimo, nuosavybės atkūrimo ar kitais būdais, tačiau neturi tikslo ūkininkauti. Pakeitimai reikšmingai paliečia tokių asmenų interesus, nes vertingas likvidus turtas verčiamas nelikvidžiu ir bloginama turto rinkos kaina. Tai ribotų galimybę disponuoti nuosavybe, mažintų žemės kainą ir sukeltų socialinę bei ekonominę nelygybę tarp skirtingų savininkų grupių. Šis efektas ir dabar labai aiškiai juntamas dėl galiojančių ribojimų, kadangi matome labai reikšmingus žemės kainos skirtumus Lietuvoje ir Centrinės bei Vakarų Europos Sąjungos valstybėse. Tokia situacija rodo, kad pertekliniai apribojimai ilgainiui iškreipia rinką, mažina investicijų patrauklumą ir stabdo efektyvų žemės naudojimą.

(iii) Galiausiai, būtina atkreipti dėmesį, kad žemės ūkio paskirties žemė yra ne tik gamybinis išteklius, bet ir finansinis turtas arba paveldėtas turtas kaip taupymo ateičiai priemonė. Todėl bet kokie siūlomi ribojimai, neįvertinantys šio turto ekonominio ir socialinio vaidmens, gali turėti plačiai neigiamų pasekmių ne tik žemės ūkio, bet ir finansų, investicijų bei nekilnojamojo turto rinkoms, taip pat miesto ir kaimo žmonių sukauptam turtui.

(iv) Be to, ribojimai veikia ir žemės ūkio verslo, ar ūkininko ūkio paveldėjimo ir perleidimo atvejus, kai atsakingai savo finansus planuojantys savininkai neturės galimybių gauti rinkos sąlygas atitinkančią gražą turto pardavimo atvejų, arba apskritai negalės rasti pirkėjo savo ilgai kauptam turtui realizuoti.

2. Žemės fragmentacijos problema

Ekstremali žemės fragmentacija, kai daugiau nei 90 procentų valstybinių žemės ūkio sklypų yra mažesni nei 3 hektarai, rodo, kad dabartinis reguliavimas ne tik nepadedą didinti žemės ūkio efektyvumą, bet jį mažina. Smulkūs ir išskaidyti sklypai trukdo mechanizacijos, skaitmenizacijos bei modernių technologijų diegimui, didina gamybos, logistikos ir administracines sąnaudas, apsunkina žemės naudojimo planavimą bei infrastruktūros vystymą. Dėl to Lietuvos ūkininkai negali konkuruoti su kitų ES valstybių ūkiais, kur vidutinis žemės ūkio plotas kelis kartus didesnis, o gamyba efektyvesnė.

Tokia fragmentacija taip pat stabdo racionalų žemės naudojimą ir tvarių ūkių plėtrą, nes konsolidavimo procesai išlieka sudėtingi ir brangūs. Siekiant didinti sektoriaus konkurencingumą, būtina skatinti savanorišką žemės konsolidaciją, supaprastinti sklypų keitimo ir sujungimo procedūras bei užtikrinti, kad valstybės žemės politika orientuotųsi į efektyvų žemės panaudojimą, o ne į papildomų ribojimų kūrimą.

3. Susijusių asmenų traktavimas „užrakintų“ investuotojų veiklą įvairiuose sektoriuose

Susijusių asmenų apibrėžimas, pagal kurį „*susijusiais asmenimis laikomi fiziniai ir juridiniai asmenys, kai tas pats fizinis asmuo valdo ne mažiau kaip 1 procentą juridinio asmens akcijų (teisių, pajų)*“ iš esmės sukurtų perteklinį reguliacinį barjerą. Toks itin žemas valdymo slenkstis nebeatspindi realaus ryšio tarp asmenų ir ekonominės įtakos masto, todėl dirbtinai išplėstų susijusių subjektų ratą. Dėl to bet kuris investuotojas, aktyviai veikiantis ir investuojantis į verslus įvairiuose sektoriuose ir įsigydamas bent 1% įmonės akcijų (t.y. turintis simbolinę dalį įmonės akcijų ar fondo investicijų portfelyje) taptų susijusiu asmeniu ir savo investicinius planus turėtų derinti su Nacionaline žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos (toliau – NŽT).

Tokia sistema faktiškai „užrakintų“ investuotojų veiklą, ypač tų, kurie veikia skirtinguose sektoriuose ir valdo diversifikuotus portfelius. Tai ne tik apsunkintų naujų investicijų planavimą ir įgyvendinimą, bet ir reikšmingai stabdytų įmonių įsigijimų, susijungimų bei restruktūrizavimo procesus. Tai paveiktų daugybę skirtingų verslų, kurie istoriškai yra įsigiję daugiau ar mažiau žemės ūkio paskirties žemės. Tokios žemės turėjimas tampa sunkinančiu faktoriumi investicijų planavimui, pritraukimui, įmonių įsigijimo/susijungimo sandoriams ir vystymuisi. Be to, teisinis neapibrėžtumas mažintų Lietuvos investicinį patrauklumą, nes užsienio investuotojai vengs jurisdikcijų, kuriose paprastos kapitalo struktūros ar smulkūs įsigijimai gali sukelti neproporcingą reguliacinę naštą.

4. Neigiamas poveikis konkurencinei aplinkai

Priėmus siūlomus pakeitimus žemės ūkio sektorius būtų dirbtinai suskaidytas į uždaras rinkos nišas, grindžiamas ne rinkos principais, o reguliacinėmis privilegijomis. Toks modelis skatintų neveiksmingumą, nes ūkiai ar įmonės, remiamos tik dėl reguliacinio statuso, o ne dėl konkurencinio pranašumo, mažintų bendrą sektoriaus produktyvumą ir inovacijų lygį. Ilgainiui tai gal sukelti neproporcingai žalingą poveikį ekonominei sistemai: būtų mažinamas investicijų srautas, stabdomas kapitalo judėjimas, o valstybės biudžetas netektų dalies pajamų dėl mažesnės verslo plėtros ir efektyvumo. Vietoje to, valstybės intervencija turėtų būti nukreipta į konkurencingos aplinkos kūrimą, aiškių ir proporcingų taisyklių užtikrinimą bei piktnaudžiavimo reguliavimu prevenciją, o ne į atskirų grupių interesų įtvirtinimą.

5. Investicijų sumažėjimas ir kapitalo rinkos nestabilumas

Siūlomi pakeitimai, jeigu būtų priimti, tikėtina, sustabdytų dalies bendrovių akcijų listingavimą ir mažintų investicijas į šalies ūkį.

Bendrovių, valdančių bent hektarą žemės ūkio paskirties žemės, listingavimas ir prekyba akcijomis tampa labai apsunkinta, kadangi investuotojai turėtų sekti, ar jie neviršija 1% akcijų nuosavybės ribos bendrovėje ir pasiekus šią ribą kaskart perkant nors vieną papildomą akciją turėtų būti gaunamas NŽT leidimas. Tokie reikalavimai prieštarautų pagrindiniams kapitalo rinkos veikimo principams, kurie grindžiami likvidumu, greita sandorių apyvarta ir investuotojų pasitikėjimu teisiniu aiškumu.

Praktikoje tokia tvarka sukeltų didelius trikdžius: būtų sunku užtikrinti realų leidimų išdavimą, jų terminus, administracinį pajėgumą ir notarinės tokio sandorio formos reikalavimų įgyvendinimą. Tai galėtų sukelti kapitalo rinkos nestabilumą ir trukdyti ekonomikos augimui bei plėtrai. Bendrovių kapitalo pritraukimas parduodant akcijas rinkoje taip pat taptų neįmanomas dėl tų pačių priežasčių. Tai paliestų labai daug įmonių, įskaitant ir valstybines kompanijas, veikiančias ne tik žemės ūkio sektoriuje, bet ir daugelyje kitų svarbių sektorių, įskaitant energetikos, maisto pramonės, gamybos ir kt. Tokia situacija mažintų kapitalo rinkos patrauklumą, didintų finansinį nestabilumą ir ribotų ekonomikos augimo potencialą.

6. Energetikos ir infrastruktūros vystymosi grėsmė

Siūloma tvarka faktiškai užkirstų kelią arba neproporcingai apsunkintų investicijas į žemę energetikos, transporto, kelių ir kitos infrastruktūros objektų plėtros projektams. Tokie projektai, pagal savo pobūdį, dažnai reikalauja žemės ūkio paskirties žemės naudojimo arba įsigijimo, todėl papildomi apribojimai stabdytų strateginių investicijų įgyvendinimą. Dėl to kiltų grėsmė ne tik naujų energetikos pajėgumų

kūrimui, bet ir žaliosios energetikos projektų plėtrai, kurie yra esminiai Lietuvos įsipareigojimams Europos Sąjungos žaliojo kurso ir energetinės nepriklausomybės kontekste.

Infrastruktūros vystymasis yra kertinis valstybės ekonominės raidos veiksnys, todėl tokie ribojimai turėtų ilgalaikių neigiamų pasekmių. Lėtėtų kelių, geležinkelių, logistikos centrų, dujų, elektros bei atsinaujinančių išteklių objektų projektų įgyvendinimas. Tai mažintų Lietuvos konkurencingumą regione, o kartu keltų riziką valstybės gebėjimui užtikrinti energetinį saugumą ir strateginių tikslų įgyvendinimą.

7. Investicijų nukreipimas į kitas šalis

Dėl siūlomų ŽŪPŽĮJ pakeitimų investuotojai potencialiai rinktųsi kitas Baltijos šalis ar net kitas Europos Sąjungos valstybes nares investicijų tikslams. Investuotojai, susidūrę su sudėtingais ir neaiškiais reguliaciniais reikalavimais, natūraliai rinktųsi alternatyvas – kitas Baltijos valstybes ar platesnę Europos Sąjungos rinką, kur taikomi aiškūs, proporcingi ir investicijoms palankūs principai. Tai reikštų kapitalo nutekėjimą iš Lietuvos, mažesnį ekonomikos augimo tempą ir lėtesnį struktūrinį modernizavimą.

Siekiant priešingo rezultato – tvarių ir ilgalaikių investicijų pritraukimo – būtina ne griežtinti, o racionalizuoti ir liberalizuoti žemės rinkos reguliavimą. Žemės ūkio paskirties žemės valdymo politika turėtų būti grindžiama ekonominio efektyvumo, konkurencingumo ir atvirumo investicijoms principais, o ne pertekliniais ribojimais, kurie dirbtinai stabdo kapitalo judėjimą ir inovacijų plėtrą.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, siūlome nepritarti pasiūlytiems ŽŪPŽĮJ 3 straipsnio pakeitimams. Jei visgi siūlomi pakeitimai bus toliau svarstomi, siūlome organizuoti darbinį pasitarimą, pakviečiant į jį su svarstomu reguliavimu susijusias šalis, kad visi sektoriai, kuriuos palies šis reguliavimas, galėtų būti išklaustyti ir pristatytų savo poziciją.

Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė

Ineta Rizgelė