

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS FAKULTETO
KONSTITUCINIS IR ADMINISTRACINIS TEISĖS INSTITUTAS

GITANARUMIŲ
ADMINISTRACINIS TEISĖS STUDIJŲ PROGRAMA

LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMŲS FONDO ADMINISTRAVIMAS

Magistro baigiamasis darbas

**Darbo vadov -
dr. Ž. Štavičius**

VILNIUS, 2014

TURINYS

VADAS	3
1. LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMŲ FONDO ADMINISTRAVIMO SISTEMOS TEISINIAI PAGRINDAI	8
1.1. Žemų fondo samprata	8
1.2. Teisės aktai, reglamentuojantys žemų fondo administravimą, analizė	10
1.3. Žemų santykius reguliuojančių institucijų kompetencija	16
2. LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMŲ FONDO ADMINISTRUOJANČIŲ INSTITUCIJŲ EFEKTYVUMO PROBLEMA, VYKDANT ŽEMŲ FONDO ADMINISTRAVIMĄ	23
2.1. Nacionalinis žemų tarnybos veiklos taktika žemų fondo administravimo efektyvumui	23
2.1.1. Nacionalinei žemų tarnybai, atliekanti valstybinis žemų pardavimų teisiniai aspektai	28
2.1.2. Nacionalinis žemų tarnybos funkcijos ir kompetencija, atliekant valstybinis žemų naudojimo kontrolę	40
2.1.3. Dilemų kylančių žemų santykių teisės srityje	47
2.2. Valstybinis žemų fondo tikslas ir veikla vykdant žemų fondo administravimą	53
2.2.1. Valstybinis miškų pardavimų aukcione traktams	55
2.2.2. Konsolidacijos projektų rengimas – procesas, skatinantis efektyvesnį žemų fondo administravimą	59
2.3. Nekilnojamojo turto administravimo sistemos reikšmė administruojant žemų fondą	64
3. EKSPERTŲ NUOMONIS DĖL APSKRIŲ ADMINISTRACIJŲ PANAIKINIMO – PROBLEMŲ APSKRIŲ VIRŠININKŲ ADMINISTRACIJOS INSTITUCIJOS VEIKLOS ASPEKTAI ŽEMŲ TEISINIŲ SANTYKIŲ SRITYJE	68
IŠVADOS	75
PASIRAIŠYMAI	77
LITERATŪROS RAŠAS	78
ANOTACIJA	85
ABSTRACT	86
SANTRAUKA	87
SUMMARY	88
PRIEDAI	90

VADAS

Magistrinio darbo temos aktualumas. Lietuvos teritorijos ribose esanti žemė ir su ja susiję kiti gamtos objektai sudaro Lietuvos Respublikos žemės fondą. Šis fondas apima tiek privačią, tiek valstybinę žemę. Lietuva, kaip suvereni valstybė, valstybinis valdžias vykdo visoje savo teritorijoje, teisiškai reguliuoja ir tvarko tiek valstybinę, tiek privačią žemę. Šitaip siekiama užtikrinti tinkamą ir efektyvų visos Lietuvos teritorijoje esančių žemės naudojimą, jos apsaugą, taip pat suderinti viešuosius ir privačiuosius interesus. Taigi šiuo požiūriu žemės teisės reguliavimo dalykas yra Lietuvos Respublikos žemės fondo valstybinio valdymo, tvarkymo ir apsaugos santykiai¹. Lietuvos Respublikos Konstitucijos² 47 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad „Lietuvos Respublikai išimtinė nuosavybės teise priklauso: žemės gelmės, taip pat valstybinis reikšmės vidaus vandenys, miškai, parkai, keliai <...>“. Žemės fondo administravimas funkcionuoja bendroje nacionalinėje žemės politikos sistemoje, kuri turi būti aiški ir suderinta. Todėl labai svarbu, kad efektyvus žemės fondo administravimas garantuotų privačių nuosavybės ir turto valdymo saugumą, palengvintų valstybinis žemės valdymo priežiūrą, plėstų ir reguliuotų žemės rinką, saugotų žemės išteklius, sumažintų žemės skaidinimą, palengvintų žemės reformą kaimo vietovėse.

Lietuvos Respublikos Konstitucinis teismas yra konstatavęs, kad „žemė, miškai, parkai, vandens telkiniai yra ypatingi nuosavybės teisės objektai, nes žemė, miškai, parkai, vandens telkiniai tinkamas naudojimas ir apsauga yra žmogaus egzistavimo, žmogaus ir visuomenės išlikimo bei raidos lyga, tautos gerovės pagrindas“³. Analizuojant administruojančių institucijų veiklą vykdančią žemės fondo administravimą, būtinas nuolatinis žemės fondo administravimo sistemos efektyvumo ir skaidrumo vertinimas, kontroliavimas atsižvelgiant tokias nustatytas funkcijas kaip valstybinis žemės pardavimas, valstybinis žemės kontrolis, žemės reformos žemės tvarkos planavimas.

„Žemė – tai visuotinė vertybė, tautos nacionalinis turtas“⁴. Dabartinė žemės administravimo sistema turi būti nuolat plėtojama ir atnaujinama atsižvelgiant vykstančius

¹ Dambrauskienė, G., et al. *Lietuvos teisės pagrindai*. Vilnius: Justitia, 2004, p. 419.

² Lietuvos Respublikos Konstitucija. *Valstybės žinios*. 1992, Nr.33-1014.

³ 2006 m. kovo 14 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų statymo, Lietuvos Respublikos miškų statymo, Lietuvos Respublikos žemės statymo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu Nr. 1608 "Dėl Statybos įstatyme patvirtinimo" patvirtinto Statybos įstatyme žemės reglamento nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai, dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų statymo, Lietuvos Respublikos žemės reformos statymo nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antroje dalyje numatyto žemės sklypų sigijimo nuosavybės subjektų, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio statymo (1996 m. birželio 20 d. redakcija) nuostatoms, taip pat dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu Nr. 1608 "Dėl Statybos įstatyme patvirtinimo" patvirtinto Statybos įstatyme žemės reglamento 2 punkto atitikties Lietuvos Respublikos miškų statymo, Lietuvos Respublikos žemės statymo nuostatoms“. *Valstybės žinios*. 2006, Nr. 30-1050.

⁴ Aleknavičius, P.; aplinskienė, R.; Optažienė, J. *Žemės tvarka*. Vilnius: Senoja, 1999, p. 11.

pasikeitimus. Siekiant užtikrinti, kad su žemės administravimu ir tvarkymu susiję sprendimai būtų priimami vadovaujantis tausojančiosios plėtros principais, žemės informacinės sistemos privalo apjungti daugvairius duomenis, informacijos ir žini⁵. Žemės administravimas turi būti vykdomas remiantis nacionaline žemės politika, kuri nustato, kaip reikia naudoti žemę siekiant patenkinti socialinius ir ekonominius tikslus⁶. Vertinant žemės fondo administravimo santykius privalu reguliuoti institucijų darbą taip, kad būtų tikslingai naudojami žemės ištekliai. Žemės fondo administravimo efektyviam funkcionavimui ypač svarbus institucijų valdymas nuo kurio priklauso žemės fondo vykdomos veiklos rezultatai. Žemės fondo administravimo efektyvumas suvokiamas kaip pasiekiamas pažanga tinkamai atliekant nustatytas funkcijas gyvendinant valstybės ir savivaldybės institucijų veiklą žemės tvarkymo ir naudojimo srityje, užtikrinant darnią šalies vystymąsi.

Šiandieninė Lietuvos administracinė teisė išgyvena turiningą vertybinių orientacijų kaitos laikotarpį, reikalaujant prisitaikyti prie itin dinamiškos aplinkos, kurioje plėtojasi šios teisės šakos reguliuojami santykiai⁷. Žemės ir administracinius santykius sieja, tai, kad valstybės valdžios ir valdymų institucijų bei pareigūnų nurodymai ir patvarkymai, kai jie veikia valstybės vardu, yra privalomi ir žemės santykių subjektams⁸. Akcentuotina, kad taikant teisinį reglamentavimą, nuo 2010 m. liepos 1 d., kuomet įsigaliojo Žemės statymo⁹ ir Žemės reformos statymo¹⁰ pakeitimai, valstybės politikos žemės tvarkymo ir administravimo srityje gyvendinama ir dalyvauja į formuojant pagrindinę instituciją Nacionalinę žemės tarnybą. Kuriant žemės fondo administravimo sistemą bei gyvendinant pagrindines žemės administravimo funkcijų perdavimui vienai institucijai – Nacionalinei žemės tarnybai, sudaryta galimybė gauti informaciją iš vieno šaltinio, todėl darbe nagrinėjama minėtos institucijos veiklos taktika žemės fondo administravimo efektyvumui, valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo teisinės problemos, taip pat darbe atskleidžiami Valstybės žemės fondo tikslai ir veikla tvarkant žemės fondo būklę.

Šiuo metu teisinio reguliavimo pagrindai administracinėje teisėje kinta dėl naujų valstybės ir visuomenės sąlygų bei poreikių¹¹. Darbo tema yra aktuali, kadangi žemės fondo tvarkymo darbai yra efektyviai administruojami, todėl svarbu nustatyti, kokios yra teisinės spragos gyvendinant veiksmingą visos valstybinės žemės tvarkymo, naudojimo, valdymo ir

⁵ Europos ekonominė komisija. *Žemės administravimas Jungtiniame Tautų Europos ekonominės komisijos regione. Plėtros tendencijos ir pagrindiniai principai*. Niujorkas ir Ženeva: Jungtinių Tautų, 2005, p. 3.

⁶ *Ibid.*, p. 12.

⁷ Kuncevičius, G. *Administracinės sutarties institutas ir jo teorinis pagrindimas*. Daktaro disertacija. Socialiniai mokslai (teisė). Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2011, p. 4.

⁸ Monkevičius, E. *Žemės teisė*. Vilnius: Justitia, 2000, p. 15.

⁹ Lietuvos Respublikos žemės statymas. *Valstybės žinios*. 2004, Nr.28 – 868.

¹⁰ Lietuvos Respublikos žemės reformos statymas. *Valstybės žinios*. 1991, Nr.24-635; 1997, Nr.69-1735.

¹¹ Bakaveckas A., et al. *Lietuvos administracinė teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2005, p. 17.

disponavimo ja prieži r ?

Lietuvos Respublikos žemės statyme¹² reglamentuojama, kad „gyvendinant žemės tvarkymo ir administravimo politiką, žemės santykiai reguliuojami taip, kad būtų sudarytos sąlygos tenkinti visuomenės, fizinių ir juridinių asmenų poreikius racionaliai naudoti žemę, vykdyti kaimo veiklą išsaugant ir gerinant gamtinę aplinką, gamtos ir kultūros paveldą, apsaugoti žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teises“.

Temos iširtumas. Lietuvos Respublikos žemės fondo administravimo nagrinėjimas turi tiek teorinę, tiek praktinę reikšmę. Pažymėtina, kad nors žemės fondo administravimo aspektai nagrinėjami plačiai mokslinėje literaturoje, tačiau iki šiol nebuvo vertinta ar apskriti administracijų panaikinimas užtikrins geresnį žemės fondo administravimą. Lietuvoje nerasime mokslinio darbo, kuriame išsamiai būtų išnagrinėtas žemės fondo administravimo santykių pasikeitimas, koks tos reformos efektyvumas.

Svarbu pažymėti, kad valstybinis žemės tvarkymo ir administravimo reglamentavimas painus, sudėtingas, su egzistuojančiomis teisės aktais spragomis, todėl darbe bus išsamiai nagrinėjamas žemės santykių reguliuojančių institucijų veikla, analizuojamos pagrindinės teisinės problemos parduodant valstybinis žemės sklypų paskirties žemę, bus nustatyti valstybinis miškinis žemės sklypų paskirties žemės pardavimo aukcione trūkumai.

Šiuo metu žemės fondo administravimo nagrinėjimui Lietuvoje skiriama nemažai dėmesio, todėl informacija šia tema pagilins žinias apie žemės fondo valdymą. Daugiausiai pastangų, plėtojant šią temą, dėkoju P. Aleknavičiui monografijoje „Žemės teisė“ nagrinėjamas valdymo institucijų funkcijas reguliuojant žemės santykius, E. Monkevičiui monografijoje „Žemės teisė“, kurioje analizuojama valstybinio žemės valdymo institucijų kompetencija, P. Aleknavičiui mokomojoje knygoje „Teritorijų administravimas ir teisė“, kurioje apžvelgiama teritorijų administravimo sistema, E. Grakauskas monografijoje „Agrarinė teisė“, M. E. Tarvydieniui „Žemės tvarkos pagrindai“, V. Akocevičiui mokomojoje knygoje „Žemės kadastras“, P. Aleknavičiui moksliniame straipsnyje „Nepriklausomoje Lietuvoje atliktas žemės sklypų paskirties žemės pertvarkymo darbų lyginamoji analizė“. Lietuvos Respublikos Valstybės kontrolė 2011 m. rugsėjo 21 d. atliko auditą „Apskriti viršūninkų administracijų funkcijų persikirstymas“, kuriame vertinama, ar pasiekti apskriti reformos tikslai.

Darbo naujumas. 2010 m. liepos 1 d. panaikintos apskriti viršūninkų administracijos – žengtas dar vienas žingsnis žemės administravimo reformos link. Tokia masto reforma žemės teisės srityje Lietuvoje vyko pirmą kartą, moksliniame darbe apie ją dar nėra parašyta. Šiame darbe nagrinėjama ši diena žemės fondo administravimo problemos neatsiribojant nuo praėjusių perspektyvų, atliekama analizė, pagilinama tyrimo duomenimis. Visa aktuali ir

¹² Lietuvos Respublikos žemės statymas, *supra* note 9.

išsami informacija suinteresuotiems asmenims leis toliau analizuoti, atlikti mokslinius tyrimus žem s teisini santyki srityje.

Magistrinio darbo objektas: Lietuvos Respublikos žem s fondo administravimas.

Tyrimo dalykas: Lietuvos Respublikos žem s fondo reguliavimo ir tvarkymo santykiai.

Darbo tikslas: atskleisti žem s fondo administravimo sistemos teisin reguliavim , aptarti problemas, išskylan ias žem s santykius reguliuojan i institucij veikloje.

Siekiant nustatyto tikslo magistriniame darbe iškelti šie uždaviniai:

1) Atskleisti žem s fondo administravimo samprat , aptariant žem s fondo administravimo teisin reglamentavim .

2) vertinti žem s fondo administruojan i institucij pagrindines problemas, atliekant nustatytas funkcijas žem s teis s srityje.

3) Tiriant žem s fondo administruojan i institucij tikslus ir uždavinius, nustatyti teisinio reglamentavimo tr kumus.

4) Ekspert apklausos gaut duomen pagrindu, giliau išanalizuoti ir pateikti išvadas apie Lietuvos Respublikos žem s fondo administruojan i institucij veiksmingumo ir efektyvumo problemas, vykdant žem s fondo administravim .

Darbo metodologija. Mokslinis tyrimas atliekamas naudojant *sistemin s analiz s ir indukcinio tyrimo metodus*. Sistemini s analiz s metodo pagalba tyrimo objektas tiriamas normini teis s akt , Konstitucinio Teismo, Aukš iausiojo Teismo jurisprudencijos ir visos teis s doktrinos kontekste, nustatant pagrindinius teisinius žem s fondo administravimo aspektus. *Indukcinis tyrimo metodas* taikomas analizuojant teism bylose apibendrintas ir pateiktas išvadas. Šio metodo pagalba analizuojamas valstybinis žem s kio paskirties žem s pardavimas lengvatini s lygomis, atskleidžiamos egzistuojan ios teis s spragos, kai mirus asmeniui, kuris buvo pateik s prašymus pirkti valstybin s žem s kio paskirties žem s sklypus, p dinis ne gyja teis pirkti šios žem s sklypus. *Lingvistinis metodas* pasitelktas tiriant norminius teis s aktus, kurie taikomi žem s santyki subjektams. Atskleisti skirtumai ir panašumai tarp Lietuvos ir užsienio valstybi žem s teisini santyki reguliavimo srityje taikant *lyginam j metod* . Apibendrinimui ir išvadoms pateikti, analizuojant šaltinius, *pasitelktas loginis ir apibendrinimo metodai*. *Ekspert apklausos metodas* buvo panaudotas apibendrinant specialist apklaus , kuris leis atskleisti ir apibendrini Nacionalin s žem s tarnybos ir Valstyb s žem s fondo veikl , kai gyvendinami teis s akt joms suteikti galiojimais žem s tvarkymo, naudojimo ir žem s informacin s sistemos k rimo srityje.

Darbo hipotez – ar apskri i administracij panaikinimas užtikrino geresn žem s fondo administravim žem s teisni santyki srityje?

Pagrindin s s vokos:

Žem – Lietuvos Respublikos žem s paviršiuje esantys sausumos plotai, paviršiniai vidaus ir teritoriniai vandenys¹³.

Žem s fondas – visa Lietuvos Respublikos teritorijoje esanti privati, valstybin ir savivaldybi žem sudaro Lietuvos Respublikos žem s fond¹⁴.

Žem s administravimas – valstyb s ir savivaldybi institucij ir staig veikla, kai gyvendinami teis s akt joms suteikti galiojimai žem s tvarkymo, naudojimo ir žem s informacijos sistemos k rimo, valdymo ir tvarkymo srityje¹⁵.

Žem s konsolidacija – žem tvarkos dalis, kai kompleksiška pertvarkomos tam tikroje kaimo gyvenamosios vietov s teritorijoje esan i žem s sklyp ribos, šiuos žem s sklypus sujungiant taip, kad b t suformuotos racionaliai tvarkomos žem s kio valdos, pagerinta j strukt ra, sukurta reikiama kaimo infrastrukt ra ir gyvendinti kiti žem s kio, kaimo pl tros ir aplinkos apsaugos politikos tikslai ir uždaviniai¹⁶.

Žem s kio paskirties žem – žem naudojama arba tinkama naudoti žem s kio produkto gamybai, skaitant žem s naudotojui priklausan iais gyvenamaisiais namais ir kiniais statiniais užstatytus plotus, taip pat žem s sklype esan ius miško plotus ir vandens telkinius¹⁷.

Mišk kio paskirties žem – žem , kuri užima mišku apaug s plotas (medynai), taip pat kirtaviet s, žuv medynai, miško aikšt s, medelynai, miško keliai, kvartal , technologin s ir priešgaisrin s linijos, medienos sand liai, poilsio ir žv ri pašar aikštel s, miškui veisti skirta žem , miško valdose siterpusios žem s kio ir kitos naudmenos¹⁸.

¹³ Lietuvos Respublikos žem s statymas, *supra* note 9.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Aleknavi ius P., *Teritorij administravimas ir teis* . Kaunas: Akademija, 2012, p. 12.

¹⁶ Lietuvos Respublikos žem s statymas, *supra* note 9.

¹⁷ Nacionalin žem s tarnyba prie Žem s kio ministerijos. *2013 m. Lietuvos Respublikos žem s fondas* [interaktyvus]. Vilnius, 2013 [ži r ta 2014-02-03]< <http://www.nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-Respublikos-zemes-fondas/663>>.

¹⁸ *Ibid.*

1. LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEM S FONDO ADMINISTRAVIMO SISTEMOS TEISINIAI PAGRINDAI

1.1. Žem s fondo samprata

Analizuojant žem s fondo administravimo sistemos esm ir turin , pirmiausia reikia tiksliai nustatyti objekt . Siekiant nustatyti žem s fondo sistemos samprat , reikia aiškiai apibr žti kas yra laikoma žem s fondu ir kas sudaro žem s fondo administracin sistem .

Pirmiausia žem yra suprantama kaip atitinkamos valstyb s teritorijoje esantis žem s paviršius, jos gelm s, taip pat joje esantys miškai, vandens telkiniai, augmenija, gyv nija bei kiti gamtos objektai ir ištekliai. Lietuvos teritorijos ribose esanti žem ir su ja susij kiti gamtos objektai sudaro Lietuvos Respublikos žem s fond . Šis fondas apima tiek priva i , tiek valstybin žem . Šitaip siekiama užtikrinti tinkam ir efektyv visos Lietuvos teritorijoje esan ios žem s naudojim , jos apsaug , taip pat suderinti viešuosius ir priva iuosius interesus. Taigi šiuo poži riu žem s teis s reguliavimo dalykas yra Lietuvos Respublikos žem s fondo valstybinio valdymo, tvarkymo ir apsaugos santykiai¹⁹. Profesorius E. Monkevi ius taip pat nurodo, kad „Lietuvos Respublikos žem s fondas susideda iš priva ios ir valstybin s žem s“²⁰.

Žem s statymo²¹ 3 straipsnio 1 dalis nustato „visa Lietuvos Respublikos teritorijoje esanti privati, valstybin ir savivaldybi žem sudaro Lietuvos Respublikos žem s fond “. Tuo tikslu užtikrinamas bendras valstybinis šio fondo žemi reguliavimas ir tvarkymas. Lietuvos Respublikos žem s fondas yra žem s teis s reguliavimo objektas, o šio reguliavimo subjektai yra Fondo žemi savininkai, naudotojai ir valdytojai²².

Bendra Nekilnojam j daikt samprata remiasi Lietuvos Respublikos civilinio kodekso²³ norma, kuri reglamentuoja „nekilnojamieji daiktai pagal prigimt yra žem s sklypas ir su juo susij daiktai, kurie negali b ti perkeliama iš vienos vietos kit nepakeitus j paskirties ir iš esm s nesumažinus j vert s“. Nekilnojamojo turto kadastro statyme²⁴ apib dinamama, kad nekilnojamieji daiktai yra laikomi nekilnojamojo turto kadastro objektais.

Visa Lietuvos Respublikos teritorijoje esanti žem sudaro **Lietuvos Respublikos žem s fond** ir užima 6 530 t kstan i ha plot ²⁵, kuris skirstomas pagal pagrindin žem s naudojimo paskirt ir žem s naudmenas. Pagal pagrindin tikslin žem s naudojimo paskirt žem skirstoma

¹⁹ Dambrauskien , G., et al. ,*supra* note 1, p. 419.

²⁰ Monkevi ius, E., *supra* note 8, p. 27.

²¹ Lietuvos Respublikos žem s statymas, *supra* note 9.

²² Monkevi ius, E., *supra* note 8, p. 28.

²³ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstyb s žinios*.2000, Nr. 74-2262.

²⁴ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro statymas. *Valstyb s žinios*. 2000, Nr. 58-1704; 2003, Nr. 57-2530.

²⁵ Aleknavi ius, P.; aplinskien , R.; Optažien , J., *supra* note 4, p. 16.

: žemės ūkio paskirties žemė, miškų ūkio paskirties žemė, vandens ūkio paskirties žemė, konservacinės paskirties žemė, kitos paskirties žemė. Apžvelgus Lietuvos Respublikos žemės fondo 2013 m. sausio 1 d. duomenis, galima konstatuoti, kad žemės fondas pagal pagrindinį tikslinį žemės naudojimo paskirtį sudaro:

- 1) žemės ūkio paskirties žemė (60,4%);
- 2) miškų ūkio paskirties žemė (30,3%);
- 3) vandens ūkio paskirties žemė (2,7%);
- 4) konservacinės paskirties žemė (0,6%);
- 5) kitos paskirties žemė (5,9%).

Laisvos valstybinės žemės fondui priklauso žemė neperduota naudotis ir neišnuomota valstybinės žemės – 0,1%. Pagal Lietuvos Respublikos žemės fondo 2013 m. duomenis²⁶ (žr. 1 pried.).

Lietuvos Konstitucinis Teismas yra pažymėjęs, kad žemės ūkio paskirties žemė yra išskirtinis vertybės ribotas gamtos išteklius, jos kokybė ir plotai su derlinguoju dirvožemiu nuolat mažėja dėl pramoninio poveikio, urbanistinės plėtros, kitų veiksmų²⁷. Konstitucinis teismas minėtame nutarime pabrėžė, kad statymu turėbinti nustatytas, toks teisinis reguliavimas, kad žemės sklypai, jeigu jie yra priskirti žemės ūkio paskirties žemei savininkams ir naudotojams būtų naudojami būtent žemės ūkio veiklai, kad žemės ūkio paskirties pobūdis, kol jos paskirtis pagal statymo nustatytus kriterijus, nebus pakeista, būtų išsaugotas. Gamtos išteklių racionalus naudojimas, jų apsauga, išsaugojimo ir gausinimo užtikrinimas – bedranacionalinis, viešasis interesas. Tai garantuoti yra valstybės ir jos institucijų konstitucinis priedermis²⁸.

Lietuvos Respublikos žemės skirstoma ne tik pagal pagrindinį žemės naudojimo paskirtį, bet ir pagal tam tikrą naudotojų priklausomybę. Žemė naudojama valstybinėmis, privačioms, individualiosios, fiziniai asmenys, juridiniai asmenys (kitos monės, staigos ir organizacijos)²⁹.

Analizuojant privačios ir valstybinės žemės kitimą 2009–2013 m., matomas akivaizdus privačios žemės didėjimas, ir tai yra akivaizdus žemės reformos rezultatas: žemės teisinimas privačiomis nuosavybėmis atkuriant nuosavybės teises žemė ir parduodant valstybinę žemę (žr. 2 pried.).

²⁶ Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. 2013 m. Lietuvos Respublikos žemės fondas, supra note 17.

²⁷ 2006 m. kovo 30 d. nutarimas Nr. „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės sigijimo laikinojo statymo (2004 m. liepos 15 d. redakcija) 4 straipsnio atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl pareiškimo – Lietuvos Respublikos Seimo narių grupės prašymo ištirti, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės sigijimo laikinojo statymo (2003 m. sausio 28 d. redakcija) 4 straipsnis neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“. *Valstybės žinios*. 2006, Nr. 37-1319.

²⁸ Grakauskas, E. *Agrarinė teisė*. Vilnius: Vš „Vilniaus informacijos centras, 2009, p. 297.

²⁹ Tarvydienė, M. E. *Žemės tvarkos pagrindai*. Kaunas: Akademija, 2007, p.110.

Valstybės, kaip visos visuomenės organizacijos, tikslas yra reguliuoti žemės ūkio veiklą taip, kad būtų bendrai tautos gerovei, būtų saugoma šalinis konkurencijos laisvė ir ginami visuomenės interesai³⁰.

Apžvelgus žemės ūkio fondo sampratimą itin svarbu, kad žemės ūkio paskirties žemė būtų naudojama žemės ūkio veiklai. Siekdamas išsaugoti gamtos išteklius ir suteikti pirmenybę bendriesiems visuomenės interesams, valstybė turi reguliuoti žemės naudojimą. Ypač svarbu, kaip ateiityje būtų naudojama didžiausi šalies žemės ūkio fondo dalį užimanti žemės ūkio paskirties žemė. Norint užtikrinti racionalų žemės ūkio naudojimą, galima būtų nustatyti pagrindinius žemės ūkio tikslus, kurie padėtų išsaugoti didesnius žemės ūkio paskirties plotus:

1. Nemažinti žemės ūkio paskirties žemės plotą.
2. Efektyvesnį valstybinį žemės kontrolę.
3. Apleistos žemės tvarkymą.
4. Žemės konsolidacijos spartinimą, kuriant racionalias žemės naudas.

1.2. Teisės aktai, reglamentuojantys žemės ūkio fondų administravimą, analizė

Apžvelgiant Lietuvos patirtį, sukauptą kuriant žemės ūkio administravimo sistemas, galima konstatuoti, kad atkūrus nepriklausomybę buvo priimti visi pagrindiniai žemės ūkio fondų administravimo sistemai reikalingi statymai, kurie sudarė palankias sąlygas ekonomikos, rinkos ir verslo plėtrai, taip pat suderino šalies statymų bazę su ES aktais.

Teisės aktai, reglamentuojantys žemės ūkio teisę, literatūroje apibūdinti dinamiškai, todėl siekiant tiksliau apibūdinti šiuos šaltinius tikslinga ne tik panagrinėti teisės literatūroje pareikštas nuomones, bet ir atsižvelgti tarptautines teisės nuostatas bei taikymo praktiką.

Nuosavybės teisė žemės atkūrimo procese, Lietuvos Respublikos Konstitucija³¹ yra pagrindinis teisės aktas, kurio normos tiesiogiai taikomos sprendžiant žemės ūkio ginčus, kurių nekonkrečiai statymai ir po statyminiai aktai.

Lietuvos Respublikos Konstitucijoje, kaip ir daugelyje vakarų Europos šalių konstitucijose, žemė pripažįstama ypatingu nekilnojamuoju turtu, kurio tinkamu naudojimu yra suinteresuota visa visuomenė.

³⁰ Tarvydienė, M. E., *op.cit.*, p.114.

³¹ Lietuvos Respublikos Konstitucija, *supra* note 2.

Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1995-03-08 nutarime³² buvo konstatuota, kad „Konstitucijos 47 ir 54 straipsniuose žemė traktuojama kaip visuotinė vertybė, turinti socialinę funkciją – tarnauti tautos gerovei. Visuomenei ne tas pats, kaip žemė naudojama, nes išsaugoti racionaliai žemės naudojimą pagal paskirtį yra visuotinis poreikis“. Todėl valstybė turi sukurti tokį teisinį mechanizmą, kuris užtikrintų žemės sandorių skaidrumą, tinkamą ir efektyvų žemės naudojimą. Žemės teisiniai santykiai reguliavimo priemonėmis kaimo pagrindas Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnis, kuriame teigiama, kad „žemė, vidaus vandenys, miškai, parkai nuosavybės teise gali priklausyti tik Lietuvos Respublikos piliečiams ir valstybei.

Žemės santykiai subjektams ir objektams taikomi ir specialieji statymai, kurių paskirtis – konkretinti ir papildyti Lietuvos Respublikos Konstituciją, bendrąjį statymų nuostatą, taip pat reguliuoti tuos žemės santykius, kurių nereguliuoja minėti statymai. Kai tas pat žemės santykius reguliuoja bendrieji ir specialieji statymai, jeigu tarp jų yra prieštaravimų arba kolizija, statymų konkurencija išsprendžiama specialiajame statyme naudai³³.

Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, sigaliojęs nuo 2001 m. reglamentuoja visus civilinius santykius, tarp jų ir susijusius su nekilnojamojo turto. Šis teisės aktas apibrėžia daiktinę teisę, kaip antai valdymą, nuosavybės, patikėjimo teisę, servitutą, uzurfruktą, plėtros, ilgalaikės nuomos, hipotekos keitimo ir svetimo turto administravimo tvarką³⁴.

Svarbu pažymėti, kad Lietuvos Respublikos žemės statymas³⁵, sigaliojęs nuo 1994 m. balandžio 26 d., kuriame reglamentuojama žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykius bei žemės tvarkymą ir administravimą Lietuvoje. Šio statymo – tikslas gyvendinti žemės tvarkymo ir administravimo politiką, žemės santykiai reguliuojami taip, kad būtų sudarytos sąlygos tenkinti visuomenės, fizinių ir juridinių asmenų poreikius racionaliai naudoti žemę, vykdyti kaimo veiklą išsaugant ir gerinant gamtinę aplinką, gamtos ir kultūros paveldą, apsaugoti žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teises³⁶.

1994 m. priimtas Žemės statymas yra bendrasis statymas, reglamentuojantis žemės nuosavybę, jos tvarkymą ir naudojimą.³⁷

³² 1995 m. kovo 8 d. nutarimas Nr. „Dėl Lietuvos Respublikos 1993 m. liepos 15 d. statymo "Dėl piliečių nuosavybės teisių išlikus nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų" papildymo ir pakeitimo" 8 punkto, kuriuo iš naujo išdėstyta statymo "Dėl piliečių nuosavybės teisių išlikus nekilnojamąjį turtą atstatymo tvarkos ir sąlygų" 12 straipsnio pirmosios dalies 3 punktas, ir Lietuvos Respublikos 1993 m. liepos 15 d. statymo "Dėl Lietuvos Respublikos žemės reformos statymo papildymo ir pakeitimo" 23 punkto, kuriuo iš naujo išdėstyta Lietuvos Respublikos žemės reformos statymo 16 straipsnio septintasis punktas, atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai". *Valstybės žinios*.1995, Nr.22-516.

³³ Monkevičius, E. *Žemės teisė*. Vilnius: Justitia, 2006, p. 29.

³⁴ Kasperavičius, R. *Nekilnojamojo turto administravimo sistema*. Vilnius: 2012, p. 33

³⁵ Lietuvos Respublikos žemės statymas, *supra* note 9.

³⁶ *Ibid.*

³⁷ Kasperavičius, R., *supra* note 34, p. 33.

Lietuvos Respublikos pilie i nuosavyb s teisi išlikus nekilnojam j turt atk rimo statymas sigalioj s nuo 2001 m. liepos 1 d., skirtas Lietuvos Respublikos pilie i , kuri nekilnojamas turtas pagal TSRS (LTSR) statymus buvo nacionalizuotas ar kitaip neteis tai nusavintas ir kuri nuosavyb s teis s buvo prad tos atkurti pagal Lietuvos Respublikos statym „D l pilie i nuosavyb s teisi išlikus nekilnojam j turt atstatymo tvarkos ir s lyg “, nuosavyb s teisi atk rimo t stinumo pripažinimo bei atk rimo tvark ir s lygas vertinant susiformavusius objektyvius visuomeninius turtinius santykius³⁸.

Žem s reformos statyme nustatyti pagrindiniai tikslai: užtikrinant gamtos ištekli apsaug , gyvendinti asmen teis žem s nuosavyb bei naudojim statym nustatyta tvarka ir s lygomis gr žinant neteis tai nusavint žem , perduodant ar suteikiant neatlygintinai nuosavyb n bei perduodant pageidaujantiems j pirkti, išnuomojant ar suteikiant naudotis valstybin žem ; sudaryti teines ir ekonomines prielaidas žem s rinkai pl totis, gyvendinti socialin teisingum privatizuojant valstybin žem ³⁹.

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro statymas⁴⁰, nustato nekilnojam j daikt , registruojam Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registre, kadastro duomen nustatym , j rašym nekilnojamojo turto kadastr , nekilnojamojo turto kadastro status , šio kadastro steigim , tvarkym , reorganizavim ir likvidavim , matinink ir matinink ekspert veiklos s lygas, j teises, pareigas ir atsakomyb .

Žem s, statini ir kit nekilnojam j daikt , daiktini teisi nekilnojamosius daiktus, ši teisi suvaržym , statym nustatyt juridini fakt registravim nekilnojamojo turto registre, Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro status , šio registro steigim , tvarkym , reorganizavim ir likvidavim , Nekilnojamojo turto registro tvarkytojo teises, pareigas bei atsakomyb reglamentuoja – Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro statymas⁴¹.

Teismo precedentai, kuriuos sukuria Europos žmogaus teisi teismo sprendimai, yra oficialiai pripaž stami teis s šaltiniais, kartu turi b ti pripažinti ir žem s teis s šaltiniais. Europos žmogaus teisi teismo sprendimai (teismo precedentai) teis s šaltiniais pripaž stami ir privalomi visose valstyb se, kurios ratifikavo Europos žmogaus teisi ir pagrindini laisvi apsaugos konvencij . Lietuvai pripažinus Europos žmogaus teisi teismo jurisdikcij , Lietuvoje pripaž stami ir šio teismo sprendimai (teismo precedentai). Tokie teismo precedentai sprendžiant

³⁸ Lietuvos Respublikos pilie i nuosavyb s teisi išlikus nekilnojam j turt atk rimo statymas . *Valstyb s žinios*. 1997, Nr.65-1558.

³⁹ Lietuvos Respublikos žem s reformos statymas , *supra* note 10.

⁴⁰ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro statymas, *supra* note 24.

⁴¹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro statymas . *Valstyb s žinios*. 1996, Nr.100-2261; 2001, Nr.55-1948.

žem s gin us turi privalom j gali . Lietuvos pirmosios ir apeliacin s instancij teism sprendimai teis s šaltiniais negali b ti laikomi⁴².

Lietuvos Aukš iausiajam Teismui suteikta teis formuoti vienod teism praktik taikant statymus. Tuo tikslu Lietuvos Aukš iausiasis Teismas leidžia special biuleten „Teism praktika“, kuriame skelbiamos šio teismo nutartys ir teism praktikos apibendrinimai. šiose nutartyse esamus statym taikymo apibendrinimus privalo atsižvelgti teismai, taip pat valstyb s institucijos, kiti subjektai, taikydami tuos pa ius statymus. Taip Aukš iausiasis Teismas, užpildydamas arba panaikindamas teis s norm spragas, j dviprasmiškumus ir kolizijas, sukuria teismo precedentus, kurie gali b ti žem s teis s šaltiniai⁴³.

Po statyminiai norminiai teis s aktai skirstomi centrinius, t. y. Lietuvos Respublikos Vyriausy b s, ministerij ir kit centrini valstyb s institucij bei savivaldos institucij aktus. Tai Lietuvos Respublikos Vyriausy b s nutarimai, centrini valstyb s institucij norminiai aktai bei savivaldos institucij sprendimai, kuriuose nustatytos teis s normos, t. y. bendrosios elgesio taisykl s, taikomos žem s santykiams reguliuoti.⁴⁴

Kaip pastebi S.Šedbaras „tiek statymas, tiek po statyminis teis s aktas tur t fiksuoti tam tikr vairi politini nuomoni kompromis , tam tikr susitarim , model , pagal kur atitinkamai projektuojamos vienos ar kitos srities socialinis gyvenimas“⁴⁵. Šiuo poži riu autorius teigus, kad turi b ti užfiksuotas vairi politini nuomoni kompromisas, antai dar 2002 m. gyvendindama Lietuvos Respublikos Vyriausy b s 2001 m. spalio 4 d. nutarimu Nr. 1196 „D l Lietuvos Respublikos Vyriausy b s 2001-2004 met programos gyvendinimo priemoni patvirtinimo“⁴⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausy b patvirtino Lietuvos Respublikos žem s tvarkymo ir administravimo statymo koncepcij , kurios teisinis koncepcijos pagrindas: Lietuvos Respublikos Vyriausy b s 2002 m. vasario 27 d. nutarimu Nr. 300 „D l Lietuvos pasirengimo narystei Europos S jungoje programos (Nacionalin s acquis pri mimo programos) teis s derinimo priemoni ir acquis gyvendinimo priemoni 2002 met plan patvirtinimo“ (Žin., 2002, Nr. 25-910) patvirtinto acquis gyvendinimo priemoni 2002 met plano 3.7.1-D1 priemon – parengti Lietuvos Respublikos žem s tvarkymo ir administravimo statymo koncepcij ⁴⁷. Akcentuotina, kad min tas statymas nebuvo patvirtintas, tod l galima teigti, kad numatomos galimos teisinio reguliavimo pasekm s kaip: s lyg sudarymas aktyvinti žem s rink , žem tvarkos darb sureguliuojimas, kurios reik s atlikti atk rus pilie i nuosavyb s teises

⁴² Monkevi ius, E., *supra* note 33, p. 27.

⁴³ Monkevi ius, E., *op. cit.*, p. 28.

⁴⁴ Monkevi ius, E., *op. cit.*, p. 29.

⁴⁵ Šedbaras, S. *Administracinio proceso reglamentavimo problemos Lietuvoje*. Vilnius: Justitia, 2006, p.109.

⁴⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausy b s 2002 m. geguž s 30 d. nutarimas Nr. 789 „D l Lietuvos Respublikos žem s tvarkymo ir administravimo statymo koncepcijos patvirtinimo“ . *Valstyb s žinios* . 2002, Nr.55-2194.

⁴⁷ *Ibid.*

žem, miškų ir vandens telkinius, pozicijų užtikrinimas dėl narystės Europos sąjungoje žemės ūkiui, laisvo kapitalo judėjimo ir aplinkos apsaugos srityse būtų palengvinimas gyvendinant žemės išteklių informacinę sistemą, kuri būtų naudojama integruotai žemės ūkio administravimui ir kontrolės sistemos, pagreitinti konsolidacijos projektų rengimas, sudarant sąlygas reguliuoti žemės naudojimą kontroliuojant, ar žemė naudojama pagal paskirtį. Šiame nutarime buvo konstatuota, kad Lietuvos Respublikos žemės tvarkymo ir administravimo statymas bus pagrindinis žemės tvarkos proceso dalyvis savanoriškumo planuojant ir derinant žemės sklypų pertvarkymų bei naudojimo sąlygų pakeitimų principu. Tačiau pagal Lietuvos Respublikos Konstitucijos 23, 46 ir 54 straipsnius žemės savininkų veiklą valstybė gali apriboti, jeigu tai būtina visuomenės poreikiams.

Vertinant teisės aktus, kurie reglamentuoja žemės fondo administravimą, galima išskirti problemas. Pirma, dažnas statymų kaitaliojimas neigiamai paveikė žemės naudojimą. To pasekmė – lėtas formavimosi procesas, nekompaktiškai susikūrusi žemės naudojimo projektavimas⁴⁸. Žemės statymas buvo keičiamas 30 kartų⁴⁹, Piliiečių nuosavybės teisių išlikus nekilnojamajam turtui atkūrimo statymas – 25⁵⁰, o Žemės reformos statymas net 32⁵¹ kartus, todėl pasiklysti valstybinės žemės sritį reglamentuojančių teisės aktų labirintuose tikrai lengva.

Pirma, galime pastebėti, kad dalyvaujantiems ar siekiantiems dalyvauti varijuose procesuose, susijusiuose su valstybinės žemės klausimais būtų reikšmingas teisės aktų rinkinys ir komentarai reglamentuojantis žemės administravimo santykius. Antra, žemės teisinis reguliavimas Lietuvoje yra vystymosi etape, todėl jam būdingi nelygumai, kurie stabdo žemės ūkio paskirties žemės pardavimo intensyvumą bei miškų ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo aukcionuose prielaidų sudarymui.

Apžvelgus kitos šalies žemės santykių teisinį reglamentavimą, galima vardinti, kad gyvendinant žemės valdymo funkcijas Prancūzijoje „kaimo kraštotvarkininkams ir žemės tvarkininkams reikšmingi dokumentai yra Kaimo ir Miškų kodeksai – Code rural et Code forestier, išleisti 1955 m. Juose dar yra 1794 m. ir XIX a. viduryje priimtų statymų straipsniai ir nuostatai.⁵² Tokie kodeksai, kurie žemės santykius reguliuojančių teisės aktų sujungtą vientisą sistemą, suteikiant norminiams nurodymams aiškesnį struktūrą, užtikrintų šios srities teisinio reguliavimo išsamumą.

⁴⁸ Zuzo, L. Žemės reformos Lietuvos kaime aktualijos ir perspektyvos. *Žemės tvarka ir hidrotechnika*. 2012, 3: 20–27.

⁴⁹ Infolex. *Teisės aktai*. [interaktyvus]. Vilnius, 2014 [žiūrėta 2014-02-27] <<http://www.infolex.lt/ta/75193?ref=5&nr=3>>.

⁵⁰ *Ibid.*

⁵¹ *Ibid.*

⁵² Deveikis, S. Prancūziški etiudai. *Žemės tvarka ir hidrotechnika*. 2003, 4: 64–67.

Lietuvos Respublikos Seimas 2008 m. gruodžio 9 d. nutarimu Nr. XI-52⁵³ patvirtino penkioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programą, kurioje numatyti uždaviniai Lietuvos kaimo plėtrai, t. y. siekti užtikrinti gyvybingą kaimo raidą ir nustatyti, kad prioritetas būtų teikiamas vidutini, šeimos pagrindu veikiančių kaimų plėtrai, o tai sudarys prielaidas kurtis ir stiprinti kaimo viduriniam sluoksniui. Taikant modernias technologijas, kaimas taps patrauklia vieta gyventi ir dirbti, o pažangioms permainingoms užtikrinti būtina:

- 1) tobulinti kaimo raidos planavimą, administravimą ir tyrimus;
- 2) gerinti teisinį ir institucinį aplinką, pertvarkyti žemės išteklių valdymo institucijas;
- 3) didinti kaimo veiklos konkurencingumą;
- 4) gerinti gyvenimo kokybę kaimo vietovėse ir diegti inovacijas;
- 5) tobulinti aplinkosaugos ir žemės, miškų ir vidaus vandenų išteklių vadybą.

Formuoti valstybės politiką žemės ir maisto kio, žuvininkystės (išskyrus žuvų išteklių išsaugojimą ir kontrolę vidaus vandenyse), kaimo plėtrai, žemės reformos, žemės tvarkos, geodezijos, kartografijos, nekilnojamojo turto kadastro, žemės naudojimo valstybinės kontrolės, žemės kio ir kaimo gyvenamųjų vietovių infrastruktūros inžinerinės plėtrai ir techninės pažangos, atsinaujinančių energijos šaltinių plėtrai, mokslo, mokymo, švietimo, novatoriškų technologijų taikymo žemės ūkyje, maisto pramonėje ir žuvininkystėje, melioracijos ir melioracijos investicijų, augalininkystės, gyvulininkystės, augalų apsaugos, sėklininkystės, veislininkystės, žuvivaisos ir veterinarijos, tautinio paveldo srityse ir organizuoti, koordinuoti ir kontroliuoti šios valstybės politikos gyvendinimą yra Žemės kio ministerijos veiklos tikslai⁵⁴.

Taigi, aptariant teisės aktus, galime konstatuoti, kad egzistuojantys statymai yra pakankamas teisinis šiuolaikinės žemės administravimo sistemos funkcionavimo pagrindas. Priimti visi pagrindiniai žemės fondo administravimo sistemai reikalingi statymai, kurie sudaro palankias sąlygas ekonomikos, rinkos ir verslo plėtrai, gyvendinti valstybės politiką žemės tvarkymo ir administravimo bei nuosavybės teisių žemės, miškų, vandens telkinių atkūrimo, valstybinės žemės perleidimo, perdavimo naudotis ir kitose žemės reformos srityse, žemės tvarkos planavimo, nekilnojamojo turto kadastro, žemės apskaitos, geodezijos, kartografijos ir valstybiniuose georeferenciniuose erdviniuose duomenų rinkiniuose rengimo, Lietuvos erdvinių informacijos infrastruktūros atkūrimo srityse, tačiau šiuo metu teisės aktai nėra kodifikuoti.

⁵³ Lietuvos Respublikos Seimo 2008 m. gruodžio 9 d. nutarimas Nr. XI-52 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos“. *Valstybės žinios*. 2008, Nr.146-5870.

⁵⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. rugsėjo 15 d. nutarimas Nr. 1120 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės kio ministerijos nuostatų patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 1998, Nr.83-2327; 2001, Nr.92-3215; 2008, Nr.46-1732; 2010, Nr. 125-6405.

1.3. Žemės santykių reguliuojančių institucijų kompetencija

Žemės statyme⁵⁵ žemės administravimas formuluojamas kaip: „valstybės ir savivaldybių institucijų ir staigios veikla, kai gyvendinami teisės aktų joms suteikti galiojimai žemės tvarkymo, naudojimo ir žemės informacinės sistemos kūrimo, valdymo ir tvarkymo srityje“.

Pagrindiniai žemės administravimo tikslai nustatyti Žemės statymo 33 straipsnyje⁵⁶: „planuoti Lietuvos Respublikos žemės fondo naudojimą ir spręsti dėl administracinių vienetų ribų patikslinimo, suderinant su bendrąjį planą sprendiniais; planuoti ir gyvendinti teritorijų tvarkymo priemones, sudarant palankias sąlygas konkurencingai kaimui, kaimo infrastruktūros plėtrai, racionaliam žemės ūkiui naudmenų, miškų, kitos gamtos išteklių naudojimui; planuoti ir gyvendinti priemones aplinkos apsaugai ir kraštovaizdžio ekologiniam stabilumui užtikrinti“.

Žemės fondo valdymo administravimo funkcijos priskirtos atitinkamoms valstybės ir savivaldybių institucijoms kompetencijai⁵⁷. Šiandien Lietuvoje reguliuojant žemės santykius penkios institucijos su nustatytais kompetencijomis sudaro administravimo institucijų sistemą: **Vyriausybė, Vyriausybės galiotos institucijos, Nacionalinė žemės tarnyba, savivaldybės institucijos savivaldybės teritorijoje, Valstybės žemės fondas.**

Kiekvienai iš šios sistemos grandžių, kiekvienos institucijos kompetencijai, statymais ir kitais norminiais aktais priskirtos konkrečios administravimo funkcijos⁵⁸. **Vyriausybei** priskirtos trys pagrindinės žemės santykių reguliavimo funkcijos⁵⁹: statymų nustatytais atvejais ir tvarka priimti nutarimus valstybinės žemės nuosavybės, žemės valdymo, naudojimo, disponavimo ja ir kitais žemės santykių reguliavimo klausimais; nustatyti kvalifikacijos pažymėjimų žemės tvarkos planavimo dokumentams rengti išdavimo taisyklės, tokių kvalifikacijos pažymėjimų galiojimo sustabdymo atvejus ir taisyklės, galiojimo sustabdymo panaikinimo taisyklės bei galiojimo panaikinimo atvejus ir taisyklės; nustatyti žemės tvarkos planavimo dokumentų valstybinės priežiūros tvarką.

Greita išvardinti funkcijų galima pažymėti, kad Vyriausybei priklauso tokios žemės santykių reguliavimo funkcijos: nustato kvalifikacijos pažymėjimų žemės tvarkos planavimo dokumentams rengti išdavimo taisyklės, tokių kvalifikacijos pažymėjimų galiojimo sustabdymo atvejus ir taisyklės, galiojimo sustabdymo panaikinimo taisyklės bei galiojimo panaikinimo

⁵⁵ Lietuvos Respublikos žemės statymas, *supra* note 9.

⁵⁶ *Ibid.*

⁵⁷ Grakauskas, E., *supra* note 28, p. 299.

⁵⁸ Grakauskas, E., *op. cit.*, p. 300.

⁵⁹ Lietuvos Respublikos žemės statymas, *supra* note 9.

atvejus ir taisykles bei nustato žem tvarkos planavimo dokument valstybin s prieži ros tvark ⁶⁰.

Pagrindin s **Vyriausyb s galiotos institucijos žem s reguliavime** yra Žem s kio ministerija, Aplinkos ministerija bei kitos galiotos institucijos, kuri kompetencijai priskirtos šios pagrindin s funkcijos: rengti ir tvirtinti žem s tvarkymo ir administravimo, Nekilnojamojo turto kadastro ir žem s informacin s sistemos darb taisykles, metodikas ir instrukcijas; rengti ir gyvendinti žem s reformos gyvendinimo, žem s naudojimo, teritorij optimizavimo, žem s gerinimo, žem s ištekli naudojimo ir pagal kompetencij kitas valstybines programas; koordinuoti valstybin žem s naudojimo kontrol ; kaupti informacij apie žem s tvarkym , administravim ir žem s reform .

Lietuvos Respublikos Seimas 2007 m. liepos 3 d. nutarimu Nr. X-1247⁶¹ „D l racionalaus valstyb s turto tvarkymo“ pasi l Vyriausybei parengti teis s akt projektus, pagal kuriuos valstyb s turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo bendr politik formuoti ir gyvendinti b t pavesta vienai institucijai, atstovaujan iai turto savininkui – valstybei.

Iki 2010 m. liepos 1 d. Lietuvos Respublikos žem s statymo⁶² 32 straipsnyje nurodytos valstyb s ir savivaldybi institucijos bei nustatytos j funkcijos, kurios administruoja reguliuojant žem s santykius: **Vyriausyb , Apskritis viršininkas apskrities teritorijoje, Savivaldybi institucijos savivaldyb s teritorijoje**. Po 2010 m. liepos 1 d. statymas reglamentavo, kad valstyb s, savivaldybi institucij ir valstyb s žem s fondo kompetencija reguliuojant žem s santykius yra šios: **Vyriausyb , Vyriausyb s galiotos institucijos, Nacionalin žem s tarnyba, savivaldyb s institucijos savivaldyb s teritorijoje, Valstyb s žem s fondas** (žr. 3 pried).

Taigi nuo 2010 m. liepos 1 d., kuomet sigaliojo Žem s statymo ir Žem s reformos statymo pakeitimai, valstyb s politik žem s tvarkymo ir administravimo, žem s reformos, žem tvarkos planavimo srityje gyvendina ir dalyvauja j formuojant **Nacionalin žem s tarnyba**.

Svarbiausi Nacionalin s žem s tarnybos uždaviniai: dalyvauti formuojant ir gyvendinti valstyb s politik žem s tvarkymo ir administravimo, nuosavyb s teisi žem , mišk , vandens telkinius atk rimu, valstybin s žem s perleidimo, perdavimo naudotis ir kitose žem s reformos, žem tvarkos planavimo, nekilnojamojo turto kadastro, apskaitos, georeferencinio pagrindo kadastro, geodezijos, kartografijos ir valstybini georeferencini erdvini duomen rinkini rengimo, Lietuvos erdvin s informacijos infrastrukt ros k rimu

⁶⁰ *Ibid.*

⁶¹ Lietuvos Respublikos Seimo 2007 m. liepos 3 d. nutarimas Nr. X-1247 „D l racionalaus valstyb s turto tvarkymo“ .*Valstyb žinios*. 2007, Nr. 76-3006

⁶² Lietuvos Respublikos žem s statymas, *supra* note 9.

srityse; užtikrinti žemės santykių teisinio reglamentavimo gyvendinimą; atlikti valstybinių žemės patikrinimo teisės subjekto (patikrinimo) funkcijas; organizuoti ir vykdyti žemės naudojimo valstybinį kontrolį; valdyti statybose nustatytas informacines sistemas (LEI, LEIP, LITPOS, ŽIS) ir kadastrus; užtikrinti žemės tvarkos planavimo dokumentų rengimą ir atlikti jų priežiūrą, atlikti valstybinę geodezijos ir kartografijos darbų valstybinę priežiūrą ir kokybės kontrolę⁶³.

Lietuvos Respublikos Konstitucijos 128⁶⁴ straipsnyje nustatyta, kad valstybinio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarką nustato statymas. Konstitucinis Teismas yra ne kartą savo nutarimuose konstatavęs, kad *valstybės turtas nėra savitiktis, bet turi duoti naudą visuomenei ir turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai tvarkomas; statymai turi saugoti visų savininkų nuosavybės teises*, taigi ir valstybės, kaip visos visuomenės organizacijos, nuosavybės teises; neleidžiamas toks teisinis reguliavimas, pagal kurį valstybei nuosavybės teise priklausantis turtas būtų valdomas, naudojamas, juo būtų disponuojama taip, kad būtų tenkinami tik vienos socialinės grupės ar atskirų asmenų interesai arba poreikiai ir šis turtas netarnautų viešajam interesui, visuomenės poreikiui, tautos gerovei (Konstitucinio Teismo 2003 m. rugsėjo 30 d., 2007 m. liepos 5 d., 2007 m. lapkričio 23 d., 2008 m. birželio 30 d., 2009 m. kovo 2 d., 2010 m. vasario 26 d. nutarimai)⁶⁵.

Valstybinių žemės administravimas apima procesus, kurių metu ji arba naudojama tam tikriems poreikiams tenkinti, arba perleidžiama nuosavybėn neatlygintinai, parduodama, išnuomojama, suteikiama panaudos teise arba valdoma darant jai kiną poveikį. Kadangi valstybinis žemė yra Lietuvos nacionalinis turtas, o jos administravimas apima sudėtingus procesus, kurie yra labai svarbūs visuomenei, ne kartą buvo vertinamas. Valstybės valdžios ir valdymo institucijoms pareigūnų nurodymai ir potvarkiai, kai jie veikia valstybės vardu yra privalomo ir žemės santykių subjektams. Per šiuos santykius gyvendinama valstybės institucijų ir pareigūnų kompetencija ir atsakomybė reguliuojant ir valdant valstybinių žemės fondus. Santykiuose su žemės savininkais ir naudotojais valstybės institucijos ir pareigūnai privalo vykdyti žemės statymų reikalavimus.

Rengiant statymų projektus dėl žemės administravimo pakeitimo, buvo vertinti: Lietuvos Respublikos Ministro Pirmininko 2009 m. sausio 28 d. ir 2009 m. kovo 18 d. 2009 m. balandžio 16 d. sudarytų darbo grupių pasiūlymai dėl apskričių viršininkų funkcijų perskirstymo principų, perskirstomų funkcijų optimizavimo, atsižvelgta valdančiosios koalicijos 2009-05-20

⁶³ Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. *2011 m. veiklos ataskaita* [interaktyvus]. Vilnius, 2011 [žiūrėta 2014-01-05] <<http://www.nzt.lt/go.php/Planavimo%20dokumentai231>>.

⁶⁴ Lietuvos Respublikos Konstitucija, *supra* note 2.

⁶⁵ 2010 m. birželio 9 d. dekretas Nr. 1K-390 „Dėl Lietuvos Respublikos Seimo priimto Lietuvos Respublikos žemės reformos statymo 4, 6, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ir 21 straipsnių pakeitimo statymo grąžinimo Lietuvos Respublikos Seimui pakartotinai svarstyti“. *Valstybės žinios*. 2010, Nr. 68-3391.

pasitarime priimt sprendim⁶⁶, kad žem s tvarkymo reikalus: miesto gyvenamosiose vietov se tur t perimti savivaldyb s, o kaimo gyvenamosiose vietov se – **Nacionalin žem s tarnyba prie Žem s kio ministerijos**.

Svarstant žem s tvarkymo klausimus buvo analizuojamos keturios alternatyvos d l priskyrimo funkcij , susijusi su žem s reforma, disponavimu valstybine žeme, žem s naudojimo valstybine kontrole, nuosavyb s teisi žem , mišk , vandens telkinius atk rimu :

I alternatyva – visos funkcijos perduodamos naujai steigiamam Valstyb s žem s fondui;

II alternatyva – vis funkcij vykdom deleguoti savivaldyb ms;

III alternatyva – funkcijas, susijusias su disponavimu valstybine žeme urbanistinėse teritorijose, perduoti savivaldyb ms. Visas kitas funkcijas perduoti Nacionalinei žem s tarnybai prie Ž M (Valstyb s žem s fondui). Šiuo metu Nacionalin s žem s tarnybos vykdom atitinkamos srities teis k ros funkcij perduoti Ž M;

IV alternatyva – savivaldyb ms deleguoti funkcijas, susijusias su žem s reforma ir nuosavyb s teisi žem , mišk ir vandens telkinius atk rimu. Funkcijas, susijusias su valstybin s žem s disponavimu, žem s naudojimo valstyb s kontrole, perduoti Nacionalinei žem s tarnybai prie Ž M (Valstyb s žem s fondui)⁶⁷.

Taigi, sigaliojus Žem s statymo 2, 3, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 straipsni pakeitimo ir papildymo statymui⁶⁸ nuo 2010 m. liepos 1 d. Nacionalin žem s tarnyba prie Žem s kio ministerijos yra valstybin s žem s patik jimo teis s subjektas (patik tinis) visos Lietuvos Respublikos valstybin s žem s išskyrus žem , kuri šio ir kit statymu nustatyta tvarka patik jimo teise perduota kitiems subjektams.

Žem s statymo 32 straipsnyje nustatytos bendrosios Nacionalin s žem s tarnybos funkcijos (žr. 4 pried) ir kompetencija:

1) gyvendina valstyb s politik žem s tvarkymo ir administravimo, žem s reformos, žem tvarkos planavimo srityje;

2) atlieka žem s reformos darb užsakovo funkcijas, administruoja valstyb s biudžeto l šas, skirtas žem s reformai, žem s tvarkymo ir administravimo darbams vykdyti, duomenims apie šalies žem s fondo b kl rengti, žem s informacinei sistemai tvarkyti;

⁶⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausyb . [interaktyvus]. Vilnius, 2009: [ži r ta 2014-02-27].< http://www.lrv.lt/Posed_medz/2009/091202/39.pdf>.

⁶⁷ Apskri i viršinink administracij funkcij perskirstymas [interaktyvus]. Vilnius, 2011: VA-P-30-7-14[ži r ta 2014-01-15].< http://www.vkontrole.lt/audito_ataskaitos.aspx?tipas=2>.

⁶⁸ Lietuvos Respublikos žem s statymo 2, 3, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 straipsni pakeitimo ir papildymo statymas .Valstyb s žinios. 2010, Nr.72-3616.

3) perduoda valstybinis žemės sklypus, išskyrus valstybinis žemės sklypus, priskirtus privatizuotiems ir (ar) privatizuojamiems statiniams ir renginiams, valstybinis žemės sklypus, naudojamus akcinei ir uždaroji akcinei bendrovei, kuri valstybei nuosavybės teise priklauso kontroliniai akcijų paketai buvo privatizuoti, valstybinis žemės sklypus, priskirtus valstybės nekilnojamajam turtui, kuris teisės aktų nustatyta tvarka trauktas Vyriausybės patvirtintam Atnaujinamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašui ir perduotas Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo statyme nustatytam valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizatoriui patikėjimo teise, ir žemės sklypus, perduodamus neatlygintinai savivaldybių nuosavybėn;

4) perduoda neatlygintinai naudotis arba išnuomoja valstybinis žemės sklypus, išskyrus žemės sklypus, kuriuos šio ir kitų statymų nustatytais atvejais ir tvarka turi teisė išnuomoti ir perduoti neatlygintinai naudotis kiti valstybinis žemės patikėtiniai;

5) veikia valstybės vardu valstybei paveldint ir sigyjant privačiai žemės valstybės nuosavybėn, išskyrus atvejus, kai Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo statyme nustatytas valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo organizatorius veikia valstybės vardu sigyjant privačiai žemės valstybės nuosavybėn, kai privati žemė sigyjama valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo tikslais, ir šio statymo nustatytus atvejus, kai valstybės vardu paveldint ar kitaip sigyjant privačiai žemės valstybės nuosavybėn valstybės vardu veikia Valstybės žemės fondas;

6) statymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka ir atvejais organizuoja valstybės lygmens žemės tvarkos schemą, žemės reformos žemės tvarkos ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimą, taip pat kontroliuoja planuojamą darbą, susijusį su žemės naudmenų klasifikacija ir žemės naudojimo sąlygų pakeitimu, derinimą su žemės tvarkos planavimo dokumentais sprendiniais⁶⁹.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 25 d. nutarimu Nr. 1597⁷⁰ patvirtino Centralizuoto valstybės turto valdymo 2009–2016 metų strategiją, kurioje vardintas jos *strateginis tikslas* – siekti racionaliau ir efektyviau valdyti valstybės turtą – tobulinti teisinis ir administracinis sistemas, kurios sudarytos sąlygas gyvendinti šioje strategijoje numatytus centralizuoto valstybės turto valdymo tikslus ir uždavinius⁷¹. Šios strategijos tikslai: diegti centralizuoto valdymo principus sprendžiant sisteminės valstybės turto valdymo problemas ir diegti centralizuoto valstybės nekilnojamojo turto valdymo principus, sudarančius sąlygas mažinti šio turto išlaikymo sąnaudas.

⁶⁹ Lietuvos Respublikos žemės statymas, *supra* note 9.

⁷⁰ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 25 d. nutarimas Nr. 1597 „Dėl centralizuoto valstybės turto valdymo 2009-2016 metų strategijos patvirtinimo“. Valstybės žinios. 2009, Nr. 146-6492.

⁷¹ *Ibid.*

Savivaldybės institucijos savivaldybės teritorijoje priskirtinos funkcijos nedubliuoja kitų institucijų darbą, todėl pagrindinės funkcijos: savivaldybės teritorijos ar jos dalies žemėtvarkos schemų ir kaimo planų žemėtvarkos projektų rengimas ir organizavimas; žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų ir žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimas; išnuomoti ir perduoti neatlygintinai naudotis valstybinės žemės sklypus, Vyriausybės nutarimais perduotus patikėjimo teise savivaldybei; teisės aktų nustatyta tvarka spręsti žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimo klausimus.

Kaip jau buvo minėta, Lietuvos Respublikos žemės statyme⁷² reglamentuojama, kad „gyvendinant žemės tvarkymo ir administravimo politiką, žemės santykiai reguliuojami taip, kad būtų sudarytos sąlygos tenkinti visuomenės, fizinių ir juridinių asmenų poreikius racionaliai naudoti žemę, vykdyti kaimo veiklą išsaugant ir gerinant gamtinį aplinką, gamtos ir kultūros paveldą, apsaugoti žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teises“.

Apžvelgus Jungtinių tautų Žemės ūkio ir maisto organizacijos (FAO), kitų šalių ekspertų nuomones dėl žemės fondo steigimo Žemės ūkio ministerija išskiria⁷³:

- ❖ Vakarų Europos šalys žemės bankininkystės ir Žemės fondo schemas, kurios kurtos prie valstybės institucijų ir tvarko valstybinės žemės pirkimą ir pardavimą, pasitvirtino kaip labai sėkmingas instrumentas.
- ❖ Žemės Fondas veikia kaip katalizatorius žemės rinkoje, jie naudojami:
 1. Sutvarkant ir formuojant gerėsnės konfigūracijos sklypus kaimams.
 2. Padedant gyvendinti kitus gamtos bei aplinkos apsaugos, apsinėmimo miškų ir infrastruktūros projektus.

V Valstybės žemės fondas yra valstybinis žemės sklypų, priskirtas žemės konsolidacijos projekto teritorijai, ir išprivatinti asmenų valstybės nuosavybėn sigyti žemės sklypų, reikalingi šioms monėms administruojamiems valstybės biudžeto ir Europos Sąjungos lėšomis finansuojamoms priemonėms, gerinančioms žemės valdymo struktūras ir mažinančias apleistas žemės plotus, valdytoja⁷⁴.

Lietuvos Respublikos Seimo 2010 metų birželio 18 d. priimta Žemės statymo pakeitimo statyme nustatyta valstybės monėms Valstybės žemės fondo kompetencija reguliuojant žemės santykius. Žemės statymo⁷⁵ 32 straipsnyje nustatytos bendrosios Valstybės žemės fondo funkcijos ir kompetencija:

⁷² Lietuvos Respublikos žemės statymas, *supra* note 9.

⁷³ Raugalas, E. *Žemės reforma, valstybės žemės fondas, žemės konsolidacija* [interaktyvus]. Vilnius:2009, [žiūrėta 2014-01-09].

⁷⁴ Advokatų kontora Judickienė J. ir partneriai [interaktyvus]. *Verslo teisės aktualijos*, Vilnius: 2010 [žiūrėta 2014-01-15]. <http://www.jurex.lt/failai/185_JUREX_naujienlaiskis_nr8_2010_12_01.pdf>.

⁷⁵ Lietuvos Respublikos žemės statymas, *supra* note 9.

1) rengia duomenis apie šalies žemės fondo būklę, vykdo žemės išteklių naudojimo stebėseną;

2) tvarko Lietuvos Respublikos žemės informacinę sistemą;

3) teisės aktais nustatyta tvarka gyvendina valstybės biudžeto ir Europos Sąjungos lėšomis finansuojamas priemones, gerinančias žemės valdymo struktūras ir mažinančias apleistas žemės plotus;

4) statymų ir kitais teisės aktais nustatyta tvarka organizuoja žemės konsolidacijos projektų rengimą ir įgyvendinimą;

5) veikia valstybės vardu valstybei paveldintoms ir sigyjant valstybės nuosavybėn privatizuojamoms žemės sklypams, priskirtus žemės konsolidacijos projekto teritorijai, taip pat sigyjant valstybės nuosavybėn privatizuojamoms žemės sklypams, reikalingus valstybės biudžeto ir Europos Sąjungos lėšomis finansuojamoms žemės valdymo struktūrų gerinimo ir apleistoms žemės plotams mažinimo priemonėms gyvendinti;

6) vykdo valstybinių žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionus.

Jungtini Tautų žemės ir maisto organizacijos (FAO), kitos šalies ekspertų nuomona dėl Žemės fondo panašiai – Vakarų Europos šalies žemės bankininkystės ir fondo schemos, kurios kurtos prieš valstybės institucijas ir tvarko valstybės žemės pirkimą bei pardavimą, pasitvirtino kaip labai sėkmingas instrumentas. Žemės bankai (fondai) veikia kaip katalizatoriai žemės rinkoje, jie naudojami tvarkant ir formuojant racionalius žemės sklypų kininkams žemės konsolidacijos projektų metu, sprendžia apleistoms žemių tvarkymo problemas, padeda gyvendinti kitus gamtos bei aplinkos apsaugos bei infrastruktūros projektus, kuriems reikia žemės. Užsienio šalies specialistai pateikė nuomona dėl žemės fondo steigimo Lietuvoje, pažymėdami, kad laisva valstybinių žemės Lietuvoje yra strateginis kapitalas, kur privatizuoti reikėtų labai apgalvotai. Žemės fondo tikslai turėtų būti: racionali žemės naudojimo formavimas, apleistoms žemės tvarkymas, visuomenės poreikių tenkinimas, žemės konsolidacija, žemės pardavimas ir nuoma.

Apibendrinant visa tai kas išdėstyta, galima teigti, kad žemės fondo administravimo reguliuojanti institucijų sistema gyvendina žemės tvarkymo ir administravimo funkcijas, tačiau stebint projektą, nebaigtas procesas perimamas remiantis gerai apgalvotomis koncepcijomis. Kuriant žemės fondo administravimo sistemą bei gyvendinant pagrindines žemės administravimo funkcijas perdavimui vienai institucijai – Nacionalinei žemės tarnybai, sudaryta galimybė gauti informaciją iš vieno šaltinio, tačiau nevertinta tai, kad Nacionalinė žemės tarnyba yra labai didelė nauja organizacija, atliekanti daug ir didelių apimties funkcijų. Toki staigūs sunku efektyviai valdyti. Vertinant Nacionalinės žemės tarnybos kompetencijai priskirtas funkcijas daugelis ir jai suteiktas teisės, pabrėžtina, kad teisinis galios labai plačios, jos reikalauja pasirinkti tinkamas sąlygas plačiai veiklai, modernizuojant organizacijos struktūrą.

2. LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEM S FONDO ADMINISTRUOJANČIŲ INSTITUCIJŲ EFEKTYVUMO PROBLEMA, VYKDANT ŽEM S FONDO ADMINISTRAVIMĄ

2.1. Nacionalinė žemės tarnybos veiklos taktinė žemės fondo administravimo efektyvumui

Bet kokia reforma turėtų būti vykdoma atsižvelgiant ilgalaikę perspektyvą, t. y. „ne vienos tam tikros reformos programos, tam tikroje valstybėje, tam tikru laiko momentu pagrindu“⁷⁶. Todėl svarbu numatyti, valstybės ir jos organizacijos bei institucijos struktūros viziją, kitaip tariant, sudaryti aiškų valstybės valdymo perspektyvinį modelį.

Siekiant užtikrinti tinkamą visos valstybinės žemės tvarkymo, naudojimo, valdymo ir disponavimo sąlygų gerinimą ir priežiūrą, buvo nutarta, kad valstybinė žemė visoje Lietuvos Respublikos teritorijoje valdytų, naudotų ir ją disponuotų centralizuotai viena valstybės institucija – Nacionalinė žemės tarnyba. Kadangi nuo apskrities viršūninkų administracijų likvidavimo praėjo trys su puse metų, galima pareikšti pagrįstą nuomonę apie Nacionalinei žemės tarnybai deleguoti funkcijų gerinimo kokybę ir reikšmę.

Atsižvelgiant Nacionalinėje žemės tarnybos strateginiuose tiksluose, 2011 metais buvo gyvendinti vairūs darbai. Buvo nustatyti **svarbiausi Nacionalinėje žemės tarnybos uždaviniai:**

- ✓ dalyvauti formuojant ir gyvendinti valstybės politiką žemės tvarkymo ir administravimo, nuosavybės teisių žemėse, miškų, vandens telkinių atkūrimo, valstybinės žemės perleidimo, perdavimo naudotis ir kitose žemės reformos, žemės tvarkos planavimo, nekilnojamojo turto kadastro, apskaitos, georeferencinio pagrindo kadastro, geodezijos, kartografijos ir valstybinei georeferencinei erdvinė duomenų rinkinių rengimo, Lietuvos erdvinės informacijos infrastruktūros kūrimo srityse;
- ✓ užtikrinti žemės santykių teisinio reglamentavimo gerinimą;
- ✓ atlikti valstybinės žemės patikrinimo teisės subjekto (patikrinimo) funkcijas;
- ✓ organizuoti ir vykdyti žemės naudojimo valstybinį kontrolį;
- ✓ valdyti statybose nustatytas informacines sistemas (LEI, LEIP, LITPOS, ŽIS) ir kadastrus;
- ✓ užtikrinti žemės tvarkos planavimo dokumentų rengimą ir atlikti jų priežiūrą, atlikti valstybinei geodezijos ir kartografijos darbų valstybinę priežiūrą ir kokybės kontrolę⁷⁷.

Po reorganizacijos, kai 2010-aisiais buvo steigti 48 teritoriniai skyriai, siekta kuo

⁷⁶ Backnaitis, E. *Administracinių reformų viešajame sektoriuje raida: konvergencijos ir divergencijos paieškos*[interaktyvus]. Kaunas: 2006, 18:17-25 [žiūrėti 2014-01-15].

< http://www.ktu.lt/lt/mokslas/zurnalai/vpa/vpa18/Nr18_2_Backnaitis.pdf?ref=Sex%20%20Ehop.Com>.

⁷⁷ Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. *2011 m. veiklos ataskaita*, supra note 63.

efektyviau valdyti išaugusios tarnybos veikl . Tod l Nacionalin je žem s tarnyboje 2011 m. liepos 5 d. steigtas Veiklos koordinavimo skyrius, kuris koordinuoja vis 48 NŽT teritorini žem tvarkos skyri veikl šiems skyriams priskirtose rajon (miest) savivaldybi teritorijose vykdan žem s tvarkymo ir administravimo funkcijas⁷⁸. Šio skyriaus pagrindinis uždavinys: nedelsiant parengti reikiamus teis s aktus, proced ras, metodikas; stiprinti teis s akt gyvendinimo kontrol ; teritorinius žem tvarkos skyrius apr pinti reikiamais prietaisais žem s sklyp kadastro duomen vietov je patikrinimams vykdyti; daugiau d mesio skirti funkcij vykdymo prieži rai ir steb senai.

Stiprinant teis s akt gyvendinimo kontrol Veiklos ir koordinavimo skyriaus pagalba buvo diegta vidin institucijos elektronin s paklausim valdymo sistema, skirta tik Nacionalin s žem s tarnybos darbuotojams, konsultuojant ir metodiškai aiškinant teis s aktus, tod l ši informacija negali b ti pateikiama pareišk jams ar kitiems asmenims. Dabar sprendimai vienodose situacijose priimami vienodi, o anks iau kai kurios teis s normos buvo suprantamos ir taikomos skirtingose apskrityse skirtingai. Nacionalin s žem s tarnybos teisinink ir specialist teikiam rekomendacij teis s akt taikymo srityje d l vienodos praktikos taikomos visoje šalyje, kurie yra privalomi visiems teritoriniams skyriams, pagerino darbo kokyb , dalyvaujant formuojant ir gyvendinant valstyb s politik žem s tvarkymo ir administravimo, nuosavyb s teisi žem , mišk , vandens telkinius atk rimo, valstybin s žem s perleidimo, perdavimo naudotis ir kitose žem s reformos, žem tvarkos planavimo, nekilnojamojo turto kadastro, apskaitos srityse.

Pažym tina, kad teritorinius skyrius valdo viena staiga Nacionalin žem s tarnyba, kuri gali geriau kontroliuoti specialistus bei j darb kokyb , tod l diegta bendra dokument valdymo sistema leidžia efektyviai kontroliuoti teritorini skyri darb , koordinuoti veikl siekiant padidinti efektyvum pl tojant žem s fondo administravim , vadovaujantis nacionalin s vyriausy s ir vairi ministerij politika ir strategija valdant valstybin žem .

Tod l gyvendinant projekt „E. paslaug pl tra žem tvarkos planavimo dokument rengimo procese“, kurio pagrindinis tikslas yra sukurti Žem tvarkos planavimo proceso elektronini paslaug sistem (ŽPDR-IS), kuri užtikrint efektyv žem tvarkos planavimo proceso valdym ir vieno langelio principu parent skaidri proceso eig ⁷⁹.

Vystyta Žem s informacin sistema (toliau – ŽIS), duomenys, kurie buvo kaupiami atskiruose valstybiniuose erdvini duomen rinkiniuose, kelti valstybin žem s informacin sistem ŽIS, kuria naudotojai gali gauti, si sti, priimti, išsaugoti ar kitaip tvarkyti duomenis

⁷⁸ *Ibid.*

⁷⁹ *Ibid.*

elektroniniu būdu. Tai leidžia atlikti visapusišką duomenų analizę vairiais aspektais⁸⁰. Žemės fondo administravimo sistemos tobulinimas susijęs su valdymo planavimu, kuris administravimo metu leidžia geriau kontroliuoti tai, kas vyksta, diegiant teisiškai apibrėžtas procedūras. Todėl Nacionalinė žemės tarnyba pagal kompetenciją vykdydama 2011–2012 m. nustatytą prioritetą – „Žemės tvarkymo sistema, orientuota racionaliai žemės naudoti“, baigiantis žemės grąžinimui šalyje, per 2011-uosius skyrė ypatingą dėmesį ir kitiems žemės reformos žemės tvarkos darbams – valstybinis žemės skio paskirties žemės pardavimui bei nuomai, taip pat valstybinis žemės suteikimui naudotis neatlygintinai ar patikėjimo teise bei valstybinis kitos paskirties žemės pardavimui.

Apžvelgus Europos Komisijos 2011 m. balandžio 14 d. sprendimą, kuriuo pratiriamas pereinamasis laikotarpis dėl žemės skio paskirties žemės sigijimo Lietuvoje (2011/240/ES), svarbu pažymėti, kad „pereinamuoju laikotarpiu siekiama palengvinti žemės skio paskirties žemės grąžinimo kininkams ir privatizavimo procesą“⁸¹, kurios uždavinys užbaigti žemės skio reformą iki 2014 m. balandžio 30 d. numatyto pereinamojo laikotarpio pabaigos.

Analizuojant valstybinis žemės pardavimus 2011 – 2013 metais, matomas akivaizdus valstybinis žemės pardavimo didėjimas, ir tai yra akivaizdus žemės reformos rezultatas: žemės teisinimas privačių nuosavybėn parduodant valstybinis žemės. **2013 m.** sudaryt sandorių vertė **3 kartus didesnė** nei 2010 m., beveik **2 kartus didesnė** nei 2011 m. ir net **37,7 proc. didesnė** nei 2012 m. sudaryt sandorių vertė. Lyginat sudaryt žemės skio paskirties žemės pirkimo-pardavimo sutarčių skaičių buvusiose apskrity viršininink administracijose (2009 m. spalio 1 d.), matomas akivaizdus skirtumas (žr. 5, 6 priedus). Apskrity viršininink administracijos skyrė mažai dėmesio valstybinis žemės pardavimui (žr. 7 pried). Kretingos, Klaipėdos, Kauno, Lazdijų, Varėnos, Ignalinos, Švenionių, Vilniaus, Trakų ir Šalčininkų rajonuose nebuvo sudaryt žemės skio paskirties žemės pirkimo-pardavimo sutarčių. Todėl galima teigti, kad tarnybai priskirtos funkcijos, susijusios su žemės pardavimu pasiekė gerą rezultatą.

Užtikrinant planavimo dokumentų rengimą bei jį priežiūrą, vienodo žemės santykių teisinio reglamentavimo gyvendinimą, tinkamas sąlygas veiklai, modernizuojant organizacijos struktūrą, Nacionalinė žemės tarnyba per 2011-2013 sudarė palankias sąlygas racionaliam šalies žemės fondo tvarkymui ir erdvinis infrastruktūros vystymui, todėl buvo gyvendinti užsibrėžti tikslai atkuriant nuosavybės teises.

Nacionalinis žemės tarnybos veikla susijusi su piliečių nuosavybės teisių žemės atkūrimo baigiamaisiais darbais bei valstybinis žemės privatizavimu kaimo vietovėse ir

⁸⁰ *Ibid.*

⁸¹ Europos komisijos 2011 m. balandžio 14 d. sprendimas [interaktyvus]. Briuselis: 2011, 2011/240/ES [žiūrėti 2014-02-28]. <<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2011:101:0122:0123:LT:PDF>>.

miestuose. Taip pat gyvendinami darbai valstybės politikos žemės tvarkymo ir administravimo, nekilnojamojo turto kadastro, žemės informacinės sistemos kūrimo, racionalaus žemės fondo naudojimo, geodezijos, georeferencinių duomenų bazės ir kartografijos srityse⁸².

Pažymėtina, kad iš viso per 2011-13 metus kaimo vietovėse buvo priimti 37963 sprendimai dėl nuosavybės teisių žemės atkūrimo (žr. 8, 9 priedus). Analizuojant nuosavybės teisių atkūrimą 2011 – 2013 metais, taip pat matomas ryškus skirtumas atkuriant nuosavybės teises kaimo ir miesto teritorijose palyginus su apskrities viršūninkų administracijose (2009 m. spalio 1 d.) (žr. 10, 11 priedus). Apibendrinus priimtą sprendimų skaičių galima pateikti nuomonę, kad nors ir perimtą apskrities viršūninkų funkcijų vykdymas prasidėjo gana neseniai, Nacionalinė žemės tarnybos funkcijos susijusios su nuosavybės atkūrimu bei valstybinės žemės pardavimu vykdomos tinkamai, siekiant užtikrinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės programoje nustatytas kryptis⁸³: formuoti valstybės politikos žemės ūkio, žemės reformos, žemės tvarkos, geodezijos, kartografijos, nekilnojamojo turto kadastro, žemės naudojimo valstybinės kontrolės, žemės ūkio ir kaimo gyvenamųjų vietovių infrastruktūros inžinerinį plėtros ir techninį pažangos.

Konstitucinis Teismas 1995 m. birželio 20 d. nutarime nurodė, kad Lietuvos Respublikos statymas „Dėl piliečių nuosavybės teisių išlikus nekilnojamajam turtui atstatymo tvarkos ir sąlygų“ vertintinas kaip kompromisinis sprendimas tarp siekimo likviduoti okupacijos padarinius ekonominiuose santykiuose srityje ir kartu būtinumo atsižvelgti Lietuvoje susiformavusius socialinius ekonominius santykius. Nuosavybės teisių išlikus nekilnojamajam turtui atkūrimą reglamentuojančiame statyme nuostata „pagal TSRS (LTSR) statymus buvo nacionalizuotas ar kitaip neteisėtai nusavintas (suvisuomenintas)“ reiškia, kad atkuriamos nuosavybės teisės išlikus nekilnojamajam turtui, kuris pagal TSRS (LTSR) statymus buvo nacionalizuotas, municipalizuotas, t. y. kuris buvo neatlygintinai paimtas prieš buvusį savininką, išskyrus turto konfiskavimą už padarytus administracinius teisės pažeidimus, kriminalinius nusikaltimus ar priverstinį pardavimą teismų sprendimams vykdyti civilinėse bylose nustatyta tvarka. Taip pat turėtų būti atkuriamos nuosavybės teisės išlikus nekilnojamajam turtui, kur, siekiant išvengti represinio poveikio priemonių, savininkai buvo priversti palikti be priežiūros ir kuris buvo paimtas kaip bešeimininkis turtas⁸⁴. Žemės reforma prasidėjo 1991 m., kurios tikslas grąžinti neteisėtai nusavintą žemę. Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2008 m. gruodžio 9 d. patvirtino

⁸² Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. *2011 m. veiklos ataskaita*, supra note 63.

⁸³ Lietuvos Respublikos Seimo 2008 m. gruodžio 9 d. nutarimas Nr. XI-52 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos“, supra note 53.

⁸⁴ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2005 m. lapkričio 24 d. aprobuotas Teismų praktikos administraciniuose bylose dėl nuosavybės teisių atkūrimo apibendrinimas ir teisės taikymo rekomendacijos. Administracinė teismų praktika. 2005, 8.

nutarim Nr. XI-52 „D l Lietuvos Respublikos Vyriausyb s programos“⁸⁵, kuriame numatyta parengti special nuosavyb s gr žinimo veiksm plan neatgavusiems turto asmenims.

Did jantis visuomen s nepasitenkinimas d l l to proceso atkuriant nuosavyb s teises žem , mišk ir vandens telkinius paskatino institucij reaguoti visuomen s interesus, tod l 2012 met pabaigoje parengta Nacionalin s žem s tarnybos 2013–2017 m. veiklos strategija, atnaujinta Nacionalin s žem s tarnybos vizija, misija, apibr žtos svarbiausios vertyb s.

Atsižvelgiant Nacionalin s žem s tarnybos strategin tiksl ⁸⁶ bei vadovaujantis Nacionalin s žem s tarnybos darbo reglamento, patvirtinto direktoriaus 2011 m. geguž s 3 d. sakymu Nr. 1P-(1.3)-86 nustatytus prioritetinius Nacionalin s žem s tarnybos darbus, teritorini skyri ved jams pavesta 2014 m. užtikrinti intensyv nuosavyb s teisi atk rim žem , numatant 100 proc. užbaigim .

2012 m. daugelio Nacionalin s žem s tarnybos veiklos sri i rezultatai ger jo. Buvo t siamas nuosavyb s teisi žem , mišk ir vandens telkinius atk rimas miesto teritorijose ir kaimo vietov se, kadastro byl tikrinimas, intensyviai sudarin jamos valstybin s žem s sklyp pirkimo – pardavimo sutartys. 2012 m. **Nacionalin je žem s tarnyboje itin sustiprintas kadastro duomen patikr vykdymas vietov je, intensyviai atliekama žem s naudojimo valstybin kontrol** . Nuodugniai vykdyta matinink , geodezinink ir žem tvarkos planavimo dokument reng j veiklos prieži ra, buvo vertinama, ar j veikla atitinka teis s aktuose išd stytus reikalavimus. Met pabaigoje, kaip min ta, patvirtinta nauja Nacionalin s žem s tarnybos vizija, misija, apibr žta strategija 2013–2017 m. laikotarpiui⁸⁷.

Tikrieji rezultatai ir nauda, panaikinus apskri i viršinink administracijos priskirtas funkcijas žem s valdymo srityje išryšk jo trij met b gyje. Taigi svarbiausieji Nacionalin s žem s tarnybos teritorini žem tvarkos skyri uždaviniai yra gyvendinti valstyb s politik žem s tvarkymo ir administravimo srityse, pasireišk vykdant ir organizuojant žem s naudojimo valstybin s žem s naudojimo kontrol . Pažym tina, kad žem s naudojimo valstybin kontrol yra vykdoma atliekant planinius patikrinimus bei patikrinimus gautus asmen , institucij skundus, prašymus ar pranešimus. Atliekant valstybin s žem s kontrol bei siekiant užtikrinti tinkam tarnybos veiklos administravim bei didinant tarnybos veiklos efektyvum , teritoriniai žem tvarkos skyriai buvo apr pinti reikiamais prietaisais žem s sklyp kadastro duomen vietov je patikrinimams vykdyti, tod l buvo sigyta papildomos geodezin s rangos, kuri

⁸⁵ Lietuvos Respublikos Seimo 2008 m. gruodžio 9 d. nutarimas Nr. XI-52 „D l Lietuvos Respublikos Vyriausyb s programos“ , *supra* note 53.

⁸⁶ Nacionalin žem s tarnyba prie Žem s kio ministerijos. *2011 m veiklos ataskaita* , *supra* note 63.

⁸⁷ Nacionalin žem s tarnyba prie Žem s kio ministerijos. *2012 m veiklos ataskaita* [interaktyvus]. Vilnius, 2012 [ži r ta 2014-01-02]< <http://www.nzt.lt/go.php/Planavimo%20dokumentai231> >.

palengvino specialist darb tikrinat žem s sklypus vietov je. Sukurtos s lygos efektyviam valstybin s žem s kontrol s vykdytui, o tai sudar s lyga racionaliam žem s naudojimui.

Kalbant apie š poskyr , galima b t pabr žti, pageidautina, kad Nacionalinei žem s tarnybai atliekant valstybin s žem s patik jimo teis s subjekto funkcijas visi uždaviniai žem s reformos santyki teis s srityje vykt orientuojantis ilgalaik perspektyv , užtikrinant žem s santyki teisinio reglamentavimo gyvendinim iš anksto numatant vizija, tikslus, kuri pagrindu b t pasirenkamos strategijos jiems pasiekti. Užtikrinant planavimo dokument rengim bei j prieži r , vienodo žem s santyki teisinio reglamentavimo gyvendinim , tinkamas s lygas veiklai, modernizuojant organizacijos strukt r , Nacionalin žem s tarnyba per 2011-2013 sudar s lygas pasiekti gerus rezultatus atliekant valstybin s žem s patik jimo teis s subjekto (patik tinio) funkcijas. Siekiant užtikrinti tinkam tarnybos veiklos administravim bei didinant tarnybos veiklos efektyvum buvo sukurti nauji darbo metodai ir taikytos naujos technologijos, kurios pad jo pasiekti užsibr žtus strateginius tikslus.

2.1.1. Nacionalinei žem s tarnybai, atliekan iai valstybin s žem s kio paskirties žem s pardavim teisiniai aspektai

gyvendinant Žem s kio paskirties žem s sigijimo laikinojo statymo nuostatas⁸⁸ siekiama užtikrinti, kad Lietuvos nacionalinis turtas – žem s kio paskirties žem b t naudojama racionaliai, skatinant žem s rink ir konkurencing žem s k , sudarant s lygas racionaliai tvarkom žem vald suformavimui bei žem s konsolidacijai taip pat išsaugoti ir pagerinti nat rali aplink , užtikrinti higienos s lyg ir gyv n gerov s norm laikym si.

Žem s statyme tvirtintos nuostatos, pagal kurias apskri i viršinink valstybin s žem s valdymo ir administravimo funkcijos perduotos kitiems valstybin s žem s patik tiniams, Valstybin s žem s kio paskirties žem s sklyp pardavimo ir nuomos taisykl se⁸⁹ nustatyta, kad sprendimus parduoti ar išnuomoti žem s kio paskirties žem s sklypus, išskyrus valstybin s žem s kio paskirties žem s sklypus, perduotus patik jimo teise kitiems subjektams, turintiems teis juos parduoti ir (ar) išnuomoti, priima ir valstybin s žem s pirkimo–pardavimo sutartis pasirašo Nacionalin s žem s tarnybos vadovas arba jo galiotas teritorinio padalinio vadovas.

⁸⁸ Lietuvos Respublikos žem s kio paskirties žem s sigijimo laikinasis statymas. Valstyb s žinios, 2003, Nr. 15-600; 2004, Nr. 124-4490.

⁸⁹ Žem s valdymas ir naudojimas [interaktyvus]. Vilnius: Lietuvos Respublikos žem s kio bendrovi asociacija, 2011 [ži r ta 2014-01-15].

<http://www.google.lt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CC4QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.lzuba.lt%2Fpictures%2Ftvs_kiti_failai%2Fleidinys.doc&ei=BYDWUuGpEYOP7Aaz8oGgDg&usg=AFQjCNFpvcceKphp7hwtneI99wT46CliSg>.

Žemės paskirties žemė – tai pirmiausia žemės naudojimosi: ariamoji žemė, pievos, ganyklos, sodai kartu su jose esančiais miškais, medžiaga ir kaimo želdiniais, daugiameiais sodiniais, vandens telkiniais, taip pat kitos žemės naudojimosi, kurias yra užimę gyvenamieji namai, statiniai, melioracijos ir kiti reikiniai kaimo vietovėje. Šios žemės naudojimosi kartu su priklausiniais ir kitais neatskiriama su žeme susijusiais objektais Nekilnojamojo turto registre registruojami kaip vieningas nekilnojamas turtas⁹⁰.

Žemės sandorių formą nustato Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas⁹¹ ir Žemės statymas⁹². Bendrieji reikalavimai žemės pirkimo – pardavimo sutartims, kaip ir kito nekilnojamojo turto pirkimo – pardavimo sutartims, yra nustatyti CK 6.392 – 6.399 straipsniuose. Žemės pirkimo – pardavimo sutartis – tai tokia sutartis, kai viena šalis (pardavėjas)sipareigoja perduoti žemės sklypą kitai šaliai (pirkėjui) nuosavybės teise, o pirkėjas sipareigoja priimti žemės sklypą ir sumokėti už jį nustatytą kainą. Sutartis turi būti rašytinė – notarinė formos. Prie žemės sandorių privalo būti pridedamas žemės sklypo planas, o kai žemės sklypas nuomojamas arba perduodamas neatlygintinai naudotis iki trejų metų – žemės sklypo planas arba schema. Žemės sklypo planas ar schema yra neatskiriama žemės sandorio dalis. Žemės sklypo planas arba žemės sklypo schema parengiami Lietuvos Respublikos Vyriausybės galiotos institucijos nustatyta tvarka pagal teritorijų planavimo dokumentą, kurio pagrindu šis žemės sklypas buvo suformuotas.

Akcentuotina, kad civiliniais sandoriais asmenys formuoja savo subjektyvias teises ir pareigas⁹³, todėl sudarius žemės pirkimo – pardavimo sutartį pirkėjo sipareigojimais ir atsakomybėmis už jų nevykdymą atsiranda nuo sutarties pasirašymo dienos.

Lietuvos Respublikos Seimui 2003 m. sausio 28 d. priėmus Žemės paskirties žemės sigijimo laikinąjį statymą (pakeitimo statymas priimtas 2006 m. liepos 27 d.) dėl valstybinės žemės paskirties žemės pardavimo, prasidėjo naujas žemės tvarkos darbų etapas⁹⁴. Štai Lietuvos valstybės kontrolės 2009 m. vasario 25 ataskaitoje Nr. P-30-16-2 teigiama: „atsižvelgiant tai, kad minėtas statymas buvo priimtas dar nebaigus asmenims atkurti nuosavybės teisi žemė, strateginio tyrimo metu nustatytas visuomenės ir valstybės pareigų didelis susirpinimas, ar žemės paskirties žemės pardavimas nesustabdys nuosavybės teisi žemės atkurtimo proceso ir nepažeis teisi t asmenų, kuriems žemė dar negrįžta, o valstybė dėl to nepatirs nuostoli“⁹⁵.

⁹⁰ Dambrauskienė, G., et al., *supra* note 1, p. 433.

⁹¹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, *supra* note 23.

⁹² Lietuvos Respublikos žemės statymas, *supra* note 9.

⁹³ Baublys, L., et al., *Teisės teorijos vadas*. Vilnius: Eugrimas, 2010, p. 318.

⁹⁴ Zuzo, L., *supra* note 48, p. 23.

⁹⁵ *Valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja vertinimas* [interaktyvus]. Vilnius, 2009:P-30-16-2, 3-15 [žiūrėta 2014-01-15]. <http://www.vkontrole.lt/audito_ataskaitos.aspx?tipas=7>.

Min toje ataskaitoje išreiškiama abejon , kad „pastaraisiais metais taip pat svarstoma, ar žem s kio paskirties žem s pardavim reglamentuojantys teis s aktai pakankamai užtikrina, kad žem s kio paskirties žem sigyt asmenys, siekiantys vykdyti kin veikl , o ne asmenys, pageidaujantys j perparduoti, o žem s kio paskirties žem b t naudojama pagal paskirt nekei iant jos pagrindin s tikslin s paskirties. Be to, 2008 m. atnaujinus žem s kio paskirties žem s pardavim ir sugriežtinus šios žem s pardavimo proced ras, kininkai išreišk nepasitenkinim d l žemei sigyti reikaling daugyb s dokument , kuriuos reikia pateikti žem tvarkos skyriams“⁹⁶. Lietuvos Respublikos Vyriausyb s nutarimu Nr.236 „D l valstybin s žem s kio paskirties žem s sklyp pardavimo ir nuomos“ patvirtint Valstybin s žem s kio paskirties žem s sklyp pardavimo taisykli 9 punkte⁹⁷ nurodyti reikalavimai reikalingi pagr sti atitikt valstyb s paramos sigyjant žem s kio paskirties žem subjektui keliamiems reikalavimams, rengiant valstybin s žem s kio paskirties žem s pirkimo-pardavimo sutartis. Galima b t išvardinti pagrindinius reikalavimus, kurie privalo b ti pateikti nuo 2008-2009 m. : žem s kio išsilavinimo diplomo arba dokumento, patvirtinan io profesin pasirengim kininkauti, išduoto pagal kininko arba jo partnerio (partneri) profesinio pasirengimo kininkauti reikalavim apraš , patvirtint žem s kio ministro 2003 m. kovo 31 d. sakymu Nr. 3D-131 (Žin., 2003, Nr. 33-1388; 2007, Nr. 76-3022), žem s sklypo, kuris yra ne mažesnis kaip 1 hektaras ir kur asmuo naudoja ne mažiau kaip vienerius metus, naudojimo teis suteikian i dokument (žem s sklypo nuomos, panaudos ar kitais žem s sklypo naudojimo teis suteikianiais pagrindais sudarytos sutarties arba paraiškos tiesiogin ms išmokoms už žem s kio naudmen ir pas li plotus gauti) statym nustatyta tvarka patvirtintas kopijas; dokument , kurio pagrindu asmuo naudojasi žem s sklypu (jeigu šis sklypas jam buvo suteiktas naudotis); paraišk , pateikt ne anks iau kaip prieš vienerius metus iki prašymo parduoti žem s sklyp pateikimo, tiesiogin ms išmokoms už žem s kio naudmen ir pas li plotus gauti statym nustatyta tvarka patvirtintas kopijas (kai fizinis asmuo pageidauja gauti valstyb s param sigyjant žem s sklyp); Valstybin s maisto ir veterinarijos tarnybos išduot pažym apie minimali higienos ir gyv n gerov s norm laikym si (kai asmuo pageidauja gauti valstyb s param sigyjant žem s sklyp); Aplinkos ministerijos atitinkamo regiono aplinkos apsaugos departamento išduot pažym apie minimali aplinkosaugos norm laikym si (kai asmuo pageidauja gauti valstyb s param sigyjant žem s sklyp); pinig , pirkimo ir pardavimo žurnalo, parengto vadovaujantis kininko kio ir gyventoj , kurie ne registrav kininko kio ver iasi individualia žem s kio veikla, veiklos buhalterin s apskaitos tvarkos aprašo, patvirtinto

⁹⁶ *Ibid.*

⁹⁷ Lietuvos Respublikos Vyriausyb s 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „D l valstybin s žem s sklyp pardavimo ir nuomos žem s kio paskir iai (veiklai) (D l valstybin s žem s kio paskirties žem s sklyp pardavimo ir nuomos)“ . *Valstyb s žinios*. 2003, Nr. 18-780; 2004, Nr. 175-6483.

Lietuvos Respublikos Vyriausyb s 1999 m. gruodžio 1 d. nutarimu Nr. 1333 (Žin., 1999, Nr. 104-2989; 2005, Nr. 97-3655), statym nustatyta tvarka patvirtintas kopijas; pagal Juridini asmen , turin i teis valstyb s param sigyjant žem s kio paskirties žem , ekonominio gyvybingumo nustatymo ir perspektyv vertinimo taisykles, patvirtintas žem s kio ministro 2006 m. lapkri io 15 d. sakymu Nr. 3D-453 (Žin., 2006, Nr. 124-4734), parengt ir vertint paraišk d l ekonominio gyvybingumo nustatymo ir perspektyv vertinimo (kai juridinis asmuo pageidauja gauti valstyb s param sigyjant žem s sklyp).

Teigtina, kad teis s aktuose nustatyti papildomi reikalavimai ir apribojimai nesumažino galimyb valstybin žem lengvatin mis s lygomis sigyti asmenims.

Šiandien esmin problem sudaro ne kiekybinis reikaling dokument pateikimas teritoriniams skyriams ar papildom apribojim vedimas perkant žem s kio paskirties žem iš valstyb s, o teis s akt reglamentavimo netobulumo pagrindin s problemos:

1. Praktikoje yra nemažai atvej , kai valstybin žem išsimok tinai sigij pirk jai, netinkamai vykdančys valstybin s žem s pirkimo–pardavimo išsimok tinai sutarties s lygas, t. y. nemokantys mok ir pal kan ar v luojantys jas mok ti, siekia iš valstyb s sigyti dar vien ar kelis žem s sklypus. Tokiais atvejais priimant sprendimus d l kit žem s sklyp pardavimo min tiems asmenims, iškyla ši asmen mokumo klausimas. Lietuvos Respublikos žem s reformos statymo 8 straipsnio 1 dalyje⁹⁸ tvirtinta asmen teis perkant iš valstyb s žem , išskyrus mišk kio paskirties žem , sigyti j iš karto arba išsimok tinai, bet ne per ilgesn kaip 15 met laikotarp⁹⁹. Nacionalin s žem s tarnybos teritoriniai skyriai informuoja skolininkus apie b tinyb atsikaityti už perkam žem ir nurodo nesumok tas sumas. Pakartotiniuose pranešimuose nurodoma, kad nesumok jus skolos, tarnyba kreipsis teism d l skolos priteisimo. Kadangi šiuo metu teisini byl d l skolos išieškojimo n ra, ta iau matant ši problem reikia užkirsti keli atsirandan iai problemai. Galiojan iuose valstybin s žem s pardavim reglamentuojan iuose teis s aktuose (Žem s statyme, Žem s reformos statyme, Lietuvos Respublikos žem s kio paskirties žem s sigijimo laikinajame statyme) valstybin s žem s pardav jui n ra numatyta teis tikrinti b simo valstybin s žem s pirk jo mokum . Teis s aktuose taip pat tiesiogiai nenumatyta, kad tais atvejais, kai asmuo nevykdo sipareigojim pagal jau sudaryt valstybin s žem s pirkimo–pardavimo išsimok tinai sutart , Nacionalin žem s tarnyba prie Žem s kio ministerijos priima sprendim atsisakyti parduoti žem s sklyp¹⁰⁰. Neatsižvelgiant tai, kad teis s aktuose tiesiogiai nenumatyta Nacionalin žem s tarnyba prie Žem s kio ministerijos pareiga atsisakyti parduoti žem s sklyp , kai asmuo nevykdo

⁹⁸ Lietuvos Respublikos žem s reformos statymas , *supra* note 10.

⁹⁹ Lietuvos Respublikos Vyriausyb s 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „D l valstybin s žem s sklyp pardavimo ir nuomos žem s kio paskir iai (veiklai) (D l valstybin s žem s kio paskirties žem s sklyp pardavimo ir nuomos)“, *supra* note 97.

¹⁰⁰ *Ibid.*

sipareigojim pagal jau sudaryt valstybin s žem s pirkimo–pardavimo išsimok tinai sutart , nauja valstybin s žem s pirkimo–pardavimo išsimok tinai sutartis negal s b ti sudaryta tol, kol asmuo nepadengs susidariusios skolos.

Valstybin s žem s pardavim reglamentuojan iame teis s akte¹⁰¹ ir yra nustatyta, kad pradin moka (20 procent ar 10 procent , perkant žem s kio paskirties žem , kainos) už išsimok tinai parduot žem s sklyp turi b ti sumok ta iš karto, t. y. iki valstybin s žem s pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo, o kita dalis per tolesnius sutartyje nustatyto pirkimo išsimok tinai termino metus. Taigi valstybin s žem s pirk jas dar iki sutarties sudarymo turi mok ti pradin mok . Ta iau atsižvelgiant tai, kad valstybin s žem s pirk jas yra skolingas valstybei pagal anks iau sudaryt valstybin s žem s pirkimo–pardavimo sutart , sumok ta moka turi b ti paskirstoma vadovaujantis CK 6.55 straipsnyje nustatyta mok paskirstymo tvarka. CK 6.55 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad skolininkas, privalantis gr žinti tam pa iam kreditoriui kelias tos pa ios r šies skolas, mok damas gali pareikšti, kuri skol jis gr žina, ta iau skolininkas neturi teis s be kreditoriaus sutikimo skirti mokas prievolei, kurios vykdymo terminas dar nesu j s, vietoj mokos pagal prievol , kurios vykdymo terminas su j s.

Vadovaujantis tuo, kas išd styta, darytina išvada, kad nauja valstybin s žem s pirkimo–pardavimo sutartis gal s b ti sudaryta tik tada, kai pirk jas sumok s skol už anks iau sigyt žem s sklyp , t. y. vykdys prievol , kurios terminas jau su j s, ir atitinkamai sumok s pradin mok (vykdys prievol , kurios terminas dar nesu j s). Tokie pat reikalavimai taikytini ir valstybin s žem s pardavimui iš karto.

Atsižvelgiant tai, kas nurodyta, darytina išvada, kad Nacionalin s žem s tarnybos prie Žem s kio ministerijos teritorinis skyrius vadovaujantis Lietuvos Respublikos teis s gauti informacij iš valstyb s ir savivaldybi institucij ir staig statymu¹⁰² turi informuoti asmen , siekiant sigyti valstybin s žem s sklyp , ta iau turint ne vykdyt sipareigojim valstybei pagal anks iau sudaryt valstybin s žem s pirkimo–pardavimo sutart , apie sutartini sipareigojim nevykdymo pasekmes. Kitaip tariant, asmuo turi b ti informuotas, kad kol nesumok s skolos, tol negal s sigyti kito žem s sklypo, nes visos daromos mokos bus nukreiptos skolai padengti. M s nuomone b tina artimiausiu metu papildyti special j Lietuvos Respublikos žem s kio paskirties žem s sigijimo laikinojo statymo normas bei pakeisti Lietuvos Respublikos Vyriausyb s 2003 m. vasario 18 d. nutarim Nr. 236 „D l valstybin s žem s sklyp pardavimo ir nuomos žem s kio paskir iai (veiklai) (D l valstybin s žem s kio paskirties žem s sklyp pardavimo ir nuomos)“, kad asmuo negali sudaryti naujos pirkimo–pardavimo sutarties, kol pirk jas nesumok s skol už anks iau sigyt žem s sklyp .

¹⁰¹ *Ibid.*

¹⁰² Lietuvos Respublikos teis s gauti informacij iš valstyb s ir savivaldybi institucij ir staig statymas .*Valstyb s žinios*. 2000, Nr. 10-236; 2005, Nr. 139-5008.

2. Antra problema, kuri išryškėjo parduodant žemės ūkio paskirties žemės sklypus, kad mirus asmeniui, kuris buvo pateikęs prašymus pirkti valstybinis žemės ūkio paskirties žemės sklypus, p d. n. ne gyja teisė pirkti šiuos žemės sklypus lengvatinėmis sąlygomis.

Nacionalinė žemės tarnyba gauna paveldtojų prašymus dėl valstybinis žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo pratimo, kai miršta vienas iš subjektų atitinkanti Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės ūkio sigijimo laikinojo statymo (toliau – Laikinojo statymo) nuostatas, tačiau teisinis reglamentavimas šiuo atveju nėra nustatytas.

Pagal Laikinojo statymo¹⁰³ 2 straipsnio 1 dalies 1 punktą teisė valstybinis paramą sigyjant žemės ūkio paskirties žemei turi fizinis asmuo, turintis profesines gūdži ir kompetencijas. Tokiu laikomas ne anksčiau kaip metais, einančiais prieš paraišką pateikimą, žemės ūkio naudmenas ir (ar) pasilijus deklaravęs ir buhalterinį apskait tvarkantis fizinis asmuo, kuris turi praktinio kininkavimo patirties ir Lietuvos Respublikos kininko ūkio statymo nustatyta tvarka yra registravęs kininko ūk arba turi praktinio kininkavimo patirties ir žemės ūkio išsimokslinimo diplom arba dokumentą, patvirtinant profesinį pasirengimą kininkauti. Šiems subjektams gali būti teikiama parama sigyjant žemės ūkio paskirties žeme, jeigu Lietuvos Respublikos Vyriausybės galiotos institucijos patvirtina, kad paramos suteikimo metu laikomasi minimali aplinkosaugos, higienos ir gyvūn gerovės normos (Laikinojo statymo 2 straipsnio 2 dalis).

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas 2011 m. sausio 3 d. sprendime (administracinė byla Nr. A-438-1710/2011)¹⁰⁴ konstatavo, kad byloje, kurioje kilęs ginčas valstybinis žemės ūkio paskirties žemės ūkio pirkimo–pardavimo teisinis santykių srityje, argumentai, kad pareiškėjas prarado teisė nustatyta tvarka sigyti valstybei priklausančios žemės ūkio paskirties žemės, nes ne jis pats, o jo sutuoktinė deklaravo žemės ūkio naudmenas ir (ar) pasilijus, yra nepagrįsti, nes teisės aktai nenumato tokios imperatyvios nuostatos, kuri atimt iš sutuoktinio, bendrosios jungtinis nuosavybės teise valdančio žemės ūkio paskirties žemės sklypą, vienam iš jų uždeklaruoti žemės ūkio naudmenas ir (ar) pasilijus plotus.

Vadovaujantis šiuo Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo išaiškinimu ir atsižvelgiant tai, kad pagal kininko ūkio registro duomenis, iki kininko mirties buvo pastarojo ūkio partner (nuo kininko ūkio registravimo), darytina išvada, kad abu sutuoktiniai kartu vykdė žemės ūkio veiklą, turėjo profesines gūdži ir kompetencijas ir abu laikytini valstybinis paramos sigyjant žemės ūkio paskirties žeme subjektai. Todėl valstybinis žemės ūkio

¹⁰³ Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės ūkio sigijimo laikinasis statymas, *supra* note 88.

¹⁰⁴ Lietuvos Vyriausiojo administracinio teismo 2011 m. sausio 3 d. sprendimas administracinėje byloje pagal pareiškėjo A.K. skundą atsakovui Telšių apskrities viršininko administracijai (bylos Nr. A-438-1710/2011).

paskirties žemės sklypas gali būti parduodamas, jeigu sutuoktinis patikslins pateiktą prašymą parduoti valstybinės žemės sklypus ir pateiks dokumentus reikalingus valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarčiai sudaryti kaip tai nurodyta Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo taisyklė, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimu Nr. 236¹⁰⁵, 9 punkte.

Svarbu pažymėti, kad CK 5.1 straipsnio 3 dalyje nustatyta, jog nepaveldimos asmeninės neturtinės ir turtinės teisės, neatskiriamaai susijusios su palikimo asmeniu, teisės alimentus ir pašalpas, mokamas palikimui išlaikyti, teisės pensijai, išskyrus statymą nustatytas išimtis.

Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklė, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimu Nr. 236¹⁰⁶ 7 punkte nustatyta, kad teisė paveldėti kitam asmeniui suteiktą ir jo naudojamą žemės sklypą, t. y. mirus asmeniui, kuris už suteiktą ir naudojamą žemės sklypą nustatytą tvarka sumokėjo mokesčius pinigais arba valstybės vienkartinėmis išmokomis, teisė pirkti šį žemės sklypą gyja Civilinio kodekso nustatyta tvarka įpdiniai, kuriems skaitoma suma, mirusiojo asmens sumokėta už perkamą žemės sklypą. Pagal CK 6.1 straipsnį, prievolė – tai teisinis santykis, kurio viena šalis (skolininkas) privalo atlikti kitos šalies (kreditoriaus) naudai tam tikrą veiksmą arba susilaikyti nuo tam tikro veiksmo, o kreditorius turi teisę reikalauti iš skolininko, kad šis vykdytų savo pareigą. CK VI knygos IX-ojo skyriaus, apibrėžiančio prievolių pabaigos pagrindus, 6.128 straipsnyje nustatyta, kad kai kreditorius (šiuo nagrinjamu atveju – kininkas, kuris miršta), prievolė baigiasi, jeigu ji turėtų būti vykdyta asmeniškai jam arba kitokiu būdu neatsiejamai susijusi su kreditoriaus asmeniu, todėl vadovaujantis minėtomis nuostatomis, prievolė sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį yra pasibaigusi.

Minėta teisės aktų nuostatose nėra nustatyta, kad mirus asmeniui, kuris buvo pateikęs prašymus pirkti valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypus, įpdinis gyja teisė pirkti šios žemės sklypus, išskyrus asmeninio ūkio žemę.

Pažymėtina, kad asmens pateiktas prašymas dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo procedūros taisyklose, negali būti tenkinamas, kaip mirusio turto paveldėtojo, vardu, nes mirusysis nebuvo sumokėjęs mokesčių pinigais už valstybinės žemės ūkio paskirties žemę.

Mūsų manymu, atsižvelgiant į tai, kad sutuoktinis, nebuvo mirusio kininko ūkio partneris, darytina išvada, kad sutuoktinis neatitinka Laikinojo statymo 2 straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatytą reikalavimą ir neturi teisės valstybės paramą gijant žemės ūkio paskirties

¹⁰⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos žemės ūkio paskirties žemės (veiklai) (Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos)“, *supra* note 97.

¹⁰⁶ *Ibid.*

žem, nes mirusio kininko kis buvo registruotas tik jo vardu, ir tik jis ved buhalterin apskait ir atitiko kitus Laikinojo statymo nustatytus reikalavimus.

Nacionalin žem s tarnyba yra viešojo administravimo subjektas, kuris tik teis s akt nustatyta tvarka gali gyvendinti žem s kio paskirties žem s pardavim lengvatin mis s lygomis. Lietuvos Aukš iausiasis teismas 2008 m. vasario 29 d. civilin je byloje Nr. 3K-3-151/2008 nurod , kad valstybin s žem s sklyp , kaip viešosios nuosavyb s teis s objekt , perleidimas priva ion nuosavyb n yra reglamentuotas statymo, proced riniai tokio turto perleidimo reikalavimai užtikrina deram vieš j interes apsaug . Pabr žtina, kad viešojo administravimo subjekt kompetencija nustatyta teis s aktais, ir jie veickl vykdo pagal jiems priskirt kompetencij .¹⁰⁷

Tod l si loma papildyti special j Lietuvos Respublikos žem s kio paskirties žem s sigijimo laikinojo statymo 2 straipsnio (Valstyb s paramos sigyjant žem s kio paskirties žem subjektai) 1 dalies 3 punktu: „asmenims, nurodytiems šio straipsnio 1 dalyje, kurie iki mirties nebuvo sudar s valstybin s žem s pirkimo-pardavimo sutarties, kai pirk jas sumok jo už parengtus žem s žem tvarkos projekt reformos rengimo darbus, kadastrin s bylos parengim , žem s sklypo registravim Nekilnojamojo turto registr , p diniai gyja teises pirkti š žem s sklyp CK 5.1 nustatyta tvarka.

Taip pat papildyti lydin iuosius teis s aktus: Valstybin s žem s kio paskirties žem s sklyp pardavimo taisykli , patvirtint Lietuvos Respublikos Vyriausyb s 2003 m. vasario 18 d. nutarimu Nr. 236 (Žin., 2003, Nr. 18-780; 2004, Nr. 175-6483), Lietuvos Respublikos Vyriausyb s 1998 m. balandžio 1 d. nutarimu Nr. 385 patvirtinto Žem s reformos vykdymo kaimo gyvenamojoje vietov je tvarkos apraš (Žin., 1998, Nr. 33-882; 2005, Nr. 66-2359).

Nacionalin žem s tarnyba gauna daug skund iš jaun j kinink , kurie lengvatin mis s lygomis perka žem s kio paskirties žem iš valstyb s bei kuriems taikomas mažinantis koeficientas n ra vienodas tam tikru atveju. Toks teisinis reglamentavimas išlieka painus ir sud tingas, reikalaujantis speciali teisini žini .

Žem s kio paskirties žem s sigijimo laikinojo statymo¹⁰⁸ 3 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad jeigu jaunieji kininkai iki 40 met , registrav kininko k kininko kio statymo¹⁰⁹ nustatyta tvarka, ne mažiau kaip vienus metus naudojantys žem s kio paskirties žem s sklypus, už perkam žem s sklyp sumoka iš karto, tokiu b du nustatytai be aukciono perkamo valstybin s žem s kio paskirties žem s sklypo rinkos kainai taikomas 0,6 koeficientas.

¹⁰⁷ Lietuvos Aukš iausiojo Teismo Civilini byl skyriaus teis j kolegijos 2008 m. vasario 29 d. nutartis civilin je byloje pagal atsakovo Vilniaus apskrities viršininko administracijos kasacin skund (bylos Nr. 3K-3-151/2008).

¹⁰⁸ Lietuvos Respublikos žem s kio paskirties žem s sigijimo laikinasis statymas, *supra* note 89.

¹⁰⁹ Lietuvos Respublikos kininko kio statymas. *Valstyb s žinios*, 1999, Nr. 43-1358; 2002, Nr. 123-5537.

Jeigu jaunas kininkas iki 40 metų, registruojamas kininko kintamumo koeficiento nustatyta tvarka, ne mažiau kaip vienus metus naudojamas žemės paskirties žemės sklypų perka išsimokėtinai, tokiu būdu nustatyta bei aukciono perkamo valstybinės žemės paskirties žemės sklypo rinkos kainai taikomas 0,75 koeficientas.

Nors šioje dalyje reikalavimas naudoti ne mažiau kaip metus žemės sklypų taikant 0,6 žemės kainą mažinant koeficientą nėra taip aiškiai apibrėžtas, kaip dėl 0,75 žemės kainą mažinančio koeficiento taikymo, tačiau atsižvelgiant šio statymo tikslus ir sistemingai vertinant šios dalies nuostatų teisinį reglamentavimą darytina išvada, kad skirtingo dydžio koeficientai taikytini pagal atsiskaitymo už perkamą žemės sklypą būdą, t. y. pagal tai, ar žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, ar už jį atsiskaitoma iš karto, o žemės naudojimo reikalavimas turėtų būti taikomas abiem atvejais, t. y. tiek 0,6 žemės kainą mažinantis koeficientas, tiek 0,75 žemės kainą mažinantis koeficientas gali būti taikomas tik jauniems kininkams iki 40 metų, parduodant ji naudojamus valstybinės žemės paskirties žemės sklypus.

Tokiu laikinojo statymo¹¹⁰ 3 straipsnio 2 dalies nuostatų aiškinimui grindžiama tuo, kad atskleidžiant teisės aktų normų turinį turi būti vadovujamasi ne tik lingvistiniu, bet ir kitais teisės teorijoje žinomais teisės aiškinimo metodais (sisteminis, istorinis, lyginamuoju ir kt.), išsiaiškinus statymo paskirtį, jo reguliuojamą santykių pobūdį ir apimtį, reguliavimo ypatumus ir pan.

Žemės paskirties žemės sigijimo laikinojo statymo¹¹¹ 1 straipsnyje numatyta, jog šiuo statymu siekiama užtikrinti, kad Lietuvos nacionalinis turtas – žemės paskirties žemė būtų naudojama racionaliai, skatinant žemės rinką ir konkurencingumą žemės kaina, sudarant sąlygas racionaliai tvarkomam žemės valdymui bei žemės konsolidacijai. Siekiant ši tikslai statyme tvirtintos nuostatos, nustatantios valstybės paramos teikimą tinkamai žemės paskirties žemės naudojančioms žemės subjektams.

Pažymėtina, kad Lietuvai stojus Europos Sąjungai, Lietuvai tiesiogiai taikomi visi Europos Sąjungos teisės aktai. Europos bendrijos steigimo sutarties¹¹² 87 straipsnyje nustatyta, kad išskyrus šioje sutartyje numatytus atvejus, valstybės narės arba iš jos valstybiniai išteklių bet kokia forma suteikta pagalba, kuri, palaikydama tam tikras monetas arba tam tikrą prekybą, iškraipo konkurenciją arba gali ją iškraipyti, yra draudžiama, kai ji daro poveikį valstybiniai tarpusavio prekybai. Pagal šios sutarties 88 straipsnio nuostatas Europos komisija vertina, ar valstybės teikiama parama neprieštarauja minėtoms nuostatoms.

¹¹⁰ Lietuvos Respublikos žemės paskirties žemės sigijimo laikinasis statymas, *supra* note 88.

¹¹¹ *Ibid*

¹¹² *Europos Bendrijos Steigimo sutartis* [interaktyvus]. Lietuvos Respublikos Seimas, 1997 [žiūrėta 2014-01-01]. <http://www3.lrs.lt/pls/inter1/dokpaieska.showdoc_l?p_id=9224>.

Nagrįsiant Lietuvos prašym d l valstyb s paramos teikimo sigyjant žem pagal Europos Komisijos patvirtintas orientacines pal kan normas (2005/C 48/02) Lietuvai buvo nustatyta 6,49 proc. orientacin pal kan norma. Tuo tarpu Valstybin s žem s kio paskirties žem s sklyp pardavimo taisykl se, patvirtintose Lietuvos Respublikos Vyriausyb s 2003 m. vasario 18 d. nutarimu Nr. 236, – 5 proc. metin s pal kanos. Kadangi valstybin s žem s kio paskirties žem galima pirkti išsimok tinai per 15 met , o Lietuvai nustatyta orientacin pal kan norma didesn už pal kan norm , nustatyt min tose taisykl se, be to, pirmaisiais metais iš viso nereikia mok ti pal kan , tai perkant žem išsimok tinai, jeigu b t taikomas toks pat žem s kain mažinantis koeficientas, kaip ir atsiskaitant už žem iš karto, bendras suteikiamos valstyb s paramos dydis viršyt Europos teis s aktuose nustatyt maksimal valstyb s paramos dyd .

Atsižvelgiant tai, darytina išvada, kad statymo leid jas, siekdamas, jog perkant žem išsimok tinai valstyb s suteikiamos paramos dydis neviršyt Europos S jungos teis s aktuose nustatyto maksimalaus valstyb s paramos dydžio, nustat kitok žem s kain mažinant koeficient , nei atsiskaitant už žem iš karto, t. y. atsiskaitymo už perkam žem s sklyp b das, o ne žem s naudojimas yra veiksnys, lemiantis skirting žem s kain mažinan io koeficiento nustatym Žem s kio paskirties žem s sigijimo laikinojo statymo 3 straipsnio 2 dalyje. Tod l valstyb s parama jauniems kininkams iki 40 met , gali b ti teikiama tik jei šie pageidaujama pirkti žem s kio paskirties žem s sklyp naudoja ne mažiau kaip metus.

Lietuvos Respublikos žem s kio paskirties žem s sigijimo laikinajame statyme tvirtintos nuostatos, reglamentuojan ios valstybin s žem s kio paskirties žem s pardavim lengvatini s lygomis (žem s pardavim be aukciono, žem s kain mažinan ius koeficientus, valstybin s žem s pardavim išsimok tinai, pal kan dalies kompensavim , mok jimo atid jim perkant valstybin žem išsimok tinai), t. y. tvirtinta valstybin s pagalbos schema Nr. N 112/2005, Europos Komisijos patvirtinta 2006 m. lapkri io 22 d. sprendimu Nr. K(2006)5704. Vadovaujantis Europos Bendrijos 2007-2013 m. valstybin s pagalbos žem s kio ir mišk sektoriuose gairi (2006/C 319/01) 196 dalies ir 2006 m. lapkri io 22 d. Komisijos sprendimo Nr. K(2006)5704 nuostatomis, valstyb s pagalba sigyjant valstybin žem s kio paskirties žem tur jo b ti taikoma iki 2009 m. gruodžio 31 d. Europos S jungos Tarybos 2009 m. gruodžio 11 d. sprendimu Nr. 16843/09 pagalbos taikymas valstybin s žem s kio paskirties žem s sigijimui buvo prat stas **iki 2013 m. gruodžio 31 d.**

Žem s kio paskirties žem , kurios didži j dal sudaro žem s kio naudmenos yra išskirtin s vertyb s ribotas gamtos išteklius, jos kokyb ir plotai su derlinguoju dirvožemiu nuolat maž ja d l pramoninio poveikio, urbanistin s pl tros, kit veiksniai . Pabr žtina, kad Lietuvos Respublikos žem s kio paskirties žem s sigijimo laikinojo statymo 1 straipsnio 1

dalis 1 punkte nustatytas vien iš tiksl , kuri siekiama šiuo statymu – „užtikrinti, kad Lietuvos nacionalinis turtas – žem s kio paskirties žem b t naudojama racionaliai, skatinant žem s rink ir konkurencing žem s k , sudarant s lygas racionaliai tvarkom žem vald suformavimui bei žem s konsolidacijai“. Tod l valstyb s uždavinys – išsaugoti didesnius plotus tokios paskirties žem .

Galime palyginti **Rusijos Federacijos** žem s kodekso 1 straipsnio 6 dalyje nustatyt norm , kurioje reglamentuojama, kad „prioritetas išsaugoti vertingas ir ypatingas žemes, kurios saugomos teritorijose sutinkamai su tikslingos paskirties žemes kio paskir iai naudoti“¹¹³. Pažym tina, kad min to žem s kodekso 42 straipsnio nuostatuose reglamentuojama, kad „žem s savininkas privalo žem s sklypus priklausomai nuo tikslin s paskirties ir priklausymo, vienokios ar kitokios kategorijos žemei ir nustatytoms naudojimosi s lygoms nedarant žalos supan iai aplinkai, tame tarpe ir gamtos objektui“¹¹⁴.

Akcentuotina, kad Lietuvoje žem s kio paskirties žem s sklypo, gyto iš valstyb s statym pasinaudojus pirmumo teise, pagrindin žem s naudojimo paskirtis gali b ti kei iama ne anks iau kaip po 5 met nuo žem s sklypo sigijimo dienos. Draudimas keisti pagrindin žem s naudojimo paskirt taikomas ir perleidus žem s sklyp tretiesiems asmenims¹¹⁵. Valstybin s žem s kio paskirties žem s pirkimo–pardavimo sutartyje rašoma s lyga, kad nusta ius, jog pagal š statym pirmumo teise gyta valstybin žem s kio paskirties žem naudojama ne pagal paskirt , valstyb gyja teis atpirkti ši žem už t pa i kain , už kuri ji buvo sigyta iš valstyb s. Valstyb s teis atpirkti ne pagal pagrindin žem s naudojimo paskirt naudojam žem s sklyp už t pa i kain , už kuri jis buvo sigytas iš valstyb s, išlieka ir perleidus š žem s sklyp tretiesiems asmenims. Jeigu žem s kio paskirties žem s kainai buvo taikytas žem s kain mažinantis koeficientas, asmenys, sigij ši žem , teis perleisti j kitiems fiziniams ar juridiniams asmenims gyja ne anks iau kaip pra jus 5 metams nuo šios žem s sigijimo dienos.

Lyginant pagrindinius reikalavimus, keliamus žem s administravimui Europos S jungos valstyb se ir kit Vakar Europos šalyse, akcentuotina, kad sigijus valstybin žem , Vokietijoje pirk jui uždraudžiama keisti žem s sklypo paskirt , 20 met perleisti žem kitiems asmenims. Jei per š laikotarp žem parduodama (galima parduoti tik gavus vietin s žem s kio institucijos leidim), tai savininkas privalo gr žinti valstybei kainos skirtum tarp valstybei sumok tos sumos ir sumos gautos pardavus žem . Tai užkerta keli spekuliacijai¹¹⁶.

¹¹³ *Zemelnij kodeks Rosijskoj Fedeacii* [interaktyvus]. Moskva, 2001. [ži r ta 2014-02-17] .<http://www.consultant.ru/popular/earth/17_1.html#p48 >.

¹¹⁴ *Ibid*

¹¹⁵ Lietuvos Respublikos žem s kio paskirties žem s sigijimo laikinojo statymo 3 ir 5 straipsni pakeitimo statymas .*Valstyb s žinios*. 2010, Nr. 157-7979.

¹¹⁶ Aleknavi ius, P. *Žem s teis* . Kaunas: Akademija, 2007, p.239.

Svarbu paminėti, kad Laikinajame statyme nėra saugikli neparduoti žemės, jeigu asmuo nupirko žemės sklypą paskirties žemės sklypą iš karto. Valstybinės žemės pirkėjai, sumokėję visą žemės sklypo kainą, žemę gali parduoti bet kada kitiems asmenims ir jiems netaikoma slyga, draudžianti 5 metus keisti pagrindinį tikslinį žemės naudojimo paskirtį. Toks teisinis reguliavimas palankus žemių perpardavinėjams. Norint tam užkirsti kelią reikia imperatyviai uždrausti visiems asmenims nors 15-20 metų perleisti žemę kitiems asmenims nuo jos sigijimo ir keisti jos tikslinį paskirtį. Rusijos Federacijos žemės kodekso 78 straipsnyje nustatyta, kad žemės sklypą paskirties žemę gali būti naudojama tik žemės ūkio veiklai, naudojant žemės ūkio produkcijai gaminti, augalininkystei, gyvulininkystei ir daržininkystei¹¹⁷. Paskirties pakeitimas arba minėto kodekso naudojama slyga „žemių pervedimas“ iš vienos kategorijos kitai nustatytas žemės kodekso 8 straipsnyje¹¹⁸. Šio kodekso normose nėra terminas draudžiantis keisti žemės paskirtį, tai atliekama griežtai laikanti Rusijos Federacijos žemės kodekso nustatytomis normomis.

Todėl siūloma papildyti specialią Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės sigijimo laikinojo statymo 3 straipsnio 4 dalimi, kad žemės sklypo pagrindinį žemės naudojimo paskirtis gali būti keičiama ne anksčiau kaip po 20 metų nuo žemės sklypo sigijimo dienos. Draudimas keisti pagrindinį žemės naudojimo paskirtį taikomas ir perleidus žemės sklypą tretiesiems asmenims.

Kai 2010 m. buvo panaikinta apskrities viršrinko institucija, perskirstytos žemės tvarkos funkcijos, Nacionalinė žemės tarnyba yra daug dėmesio skyrusi žemės ūkio paskirties žemės pardavimo procesui, kuris šiuo metu stipriai silygo ir rezultatai ženkliai pasikeitė.

Galima teigti, kad apskrities viršrinko valstybinės žemės valdymo ir administravimo funkcijų perdavimas Nacionalinei žemės tarnybai, kurios tikslas – perorientuoti valstybinės žemės tvarkymo politiką, pasižymi ypatingu dėmesiu gyvendinant ES teisės aktus bei nustatant prioritetą parduodant žemės ūkio paskirties žemę. Tačiau norint gyvendinti užsibrėžtus tikslus, pastebima, kad žemės teisinis reguliavimas Lietuvoje yra dažnai keičiamas, jam būdingas netolygumas, kuris tiesiogiai veikia valstybės institucijų galimybes kontroliuoti nustatytus apribojimus, žemės naudojimo slygas ir prievoles.

Pastebima, kad valstybinės žemės ūkio paskirties pardavimo teisinis reglamentavimas kininkams išlieka painus, sudėtingas, su egzistuojančiomis teisės spragomis ir neišspręstomis problemomis, kurios ypatingai išryškėja pereinamuoju laikotarpiu, kuomet Nacionalinė žemės tarnyba faktiškai gyvendino valstybinės žemės tvarkymo ir administravimo funkcijas. Tačiau, Nacionalinei žemės tarnybai, siekiant gyvendinti numatytas funkcijas bei atliekant valstybinės

¹¹⁷ Žemelnij kodeks Rosijskoj Federacii, *supra* note 113.

¹¹⁸ *Ibid*

žemės ūkio paskirties žemės pardavimams, svarbu, kad nauju teisiniu reguliavimu būtų gyvendinti statymo leidimo lėkės taisyklės, kad žemės ūkio paskirties žemė būtų naudojama racionaliai, skatinant žemės rinkos ir konkurencingumą žemės ūkyje.

2.1.2. Nacionalinė žemės tarnybos funkcijos ir kompetencija, atliekant valstybinę žemės naudojimo kontrolę

Žemės ūkio paskirties žemė – žemė naudojama arba tinkama naudoti žemės ūkio produkto gamybai, skaitant žemės naudotojui priklausančius gyvenamąsias namas ir kitiems statiniams užstatytus plotus, taip pat žemės sklype esančius miško plotus ir vandens telkinius¹¹⁹. Žemės ūkio paskirties žemė turi būti naudojama žemės ūkio veiklai. Šios kategorijos žemės sudaro Lietuvos Respublikos žemės fondą. Tai žemės plotai, kuriuos naudoja žemės ūkio produkciją gaminantys ūkiai.

Kaip jau buvo minima Konstitucinis teismas nutarime akcentavo, kad statymu turi būti nustatytas, toks teisinis reguliavimas, kad žemės sklypai, jeigu jie yra priskirti žemės ūkio paskirties žemei savininkams ir naudotojams būtų naudojami būtent žemės ūkio veiklai¹²⁰. Minime nutarime taip pat pažymėta, kad „žemės ūkio paskirties žemė yra išskirtinai vertingas gamtos išteklius, jos kokybė ir plotai su derlinguoju dirvožemiu nuolat mažėja dėl pramoninio poveikio, urbanistinės plėtros, kitų veiksnių. Idant būtų išsaugomos žemės ūkio paskirties žemės naudingosios savybės, statymų leidimas turi pareigą nustatyti aiškius žemės ūkio paskirties žemės keitimo kitos paskirties žemės kriterijus, keičiant žemės paskirtį turi būti paisoma ir viešojo intereso“¹²¹.

Analizuojant kitų valstybių teisinį reguliavimą, galima pasakyti, kad Kazachijos Respublikoje pagrindinius žemės santykių reguliavimo klausimus sprendžia 2007 m. steigta Žemės išteklių valdymo agentūra¹²², kuri vykdo žemės naudojimo ir apsaugos valstybinę kontrolę, nagrinėja bylas dėl administracinių teisinių pažeidimų ir priima sprendimus. Po 1990 m. Kazachijos Respublikoje šalies ūkis taip pat buvo reformuojamas, prisitaikant prie rinkos ekonomikos sąlygų. Dėl to žymiai sumažėjo žemės ūkio naudmenos ir žemės ūkio gamyba. Ispanijoje teisės aktų reglamentavimas nustato žemės ūkio paskirties žemės naudojimą „nuomoti

¹¹⁹ Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. 2013 m. Lietuvos Respublikos žemės fondas, *supra* note 17.

¹²⁰ 2006 m. kovo 30 d. nutarimas Nr. „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės sigijimo laikinojo statymo (2004 m. liepos 15 d. redakcija) 4 straipsnio atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl pareiškimo – Lietuvos Respublikos Seimo narių grupės prašymo ištirti, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės sigijimo laikinojo statymo (2003 m. sausio 28 d. redakcija) 4 straipsnis neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ *supra* note 27.

¹²¹ *Ibid.*

¹²² Aleknavičius P., et al., *Žemės administravimo sistema Kazachijos Respublikoje. Žemės tvarka ir hidrotechnika*. 2013, 4: 41–44.

žem kaimo vietov je ne mažiau kaip 5 met laikotarpiui¹²³. Antai, Austrijoje „žem s naudojimui nustatyti apribojimai, reikalingi užtikrinti racional kininkavim ir gamtos apsaug“¹²⁴. Tod l galima teigti, kad racionalus žem s kio paskirties žem s naudojimas ir kontrol yra Nacionalin s žem s tarnybos viena iš svarbiausi funkcij vykdanč valstybin s žem s kontrol .

Valstybinio žem s valdymo teis – tai valstyb s institucij ir savivaldybi teis statym nustatytose ribose valdyti ir tvarkyti Lietuvos Respublikos žem s fond , nustatyti jo naudotojams draudimus ir ribojimus, suteikti naudotis, išnuomoti ar parduoti valstybin žem , taip pat gyvendinti žem s apsaugos priemones¹²⁵. Vienas svarbiausi Nacionalin s žem s tarnybos prie Žem s kio ministerijos uždaviniai yra dalyvauti formuojant ir gyvendinant valstyb s politik žem s tvarkymo ir administravimo, nuosavyb s teisi žem , mišk , vandens telkinius atk rimo, valstybin s žem s perleidimo, perdavimo naudotis ir kitose žem s reformos, žem tvarkos planavimo, nekilnojamojo turto kadastro, apskaitos, georeferencinio pagrindo kadastro, geodezijos, kartografijos ir valstybini georeferencini erdvini duomen rinkini rengimo, Lietuvos erdvin s informacijos infrastrukt ros k rimo srityse.

Toliau nagrin jant valstybin s žem s naudojimo kontrol , reikia pažym ti, kad vadovaujantis Europos Tarybos reglamentu (EB) Nr. 1257/1999, visos ES šalys nar s yra juridiškai pareigos rengti ir gyvendinti Agrarin s aplinkosaugos programas ir vykdyti agroaplinkosaugos reikalavimus¹²⁶. Tod l teikiant žemdirbiams param , reikalaujama turimoje žem s kio paskirties žem je palaikyti ger agrarin b kl bei laikytis geros kininkavimo praktikos reikalavim .

Akcentuotina, kad geros agrarin s ir aplinkosaugin s žem s b kl s reikalavimai nustatyti Žem s kio ministro sakymu¹²⁷:

- ariamoje žem je turi b ti auginami žem s kio augalai arba laikomas sideracinis ar juodasis p dymas. Juod j p dym reikia periodiškai dirbti arba naudoti chemines priemones, siekiant išnaikinti piktžoles ir pagerinti dirvožemio kokyb ;
- pievos – ganyklos, taip pat daugiamet s pievos – ganyklos turi b ti geros b kl s, naudojamos gyvuliams ganyti arba ne re iau kaip kart per metus (iki rugpj io 1 d.) nušienaujamos;

¹²³ Aleknavi ius, P., *supra* note 116, p. 236.

¹²⁴ Aleknavi ius, P., *supra* note 116, p. 244.

¹²⁵ Dambrauskien , G., et al., *supra* note 1, p. 437.

¹²⁶ *Geros agrarin b kl s žem ir gero kininkavimo praktika*. [interaktyvus]. Vilnius, 2014. [ži r ta 2014-02-17] .<<http://www.zum.lt/min/failai/gera-praktika.pdf>

¹²⁷ Lietuvos Respublikos žem s kio ministro 2004 m. lapkri io 3 d. sakymas Nr. 3D-598 „D l Tiesiogini išmok už žem s kio naudmen ir pas li plotus administravimo bei kontrol s 2005 m. taisykli patvirtinimo“. *Valstyb s žinios*. 2004, Nr. 165-6047.

- ariamoje žemėje bei piev-ganyklėse, taip pat daugiamei piev-ganyklėse plotuose neturėtų būti medžių ir krūmų;
- piev-ganyklėse, taip pat daugiamei piev-ganyklėse plotuose neturėtų būti sustabarusių, taip pat sklasi subrandinusių arba išbarsusių piktžolių (kiekių, pelynų, usnių, varnalėšių, dilgelių ir kt.).

Iki 2010 m. apskrities viršininko administracija, vykdydama valstybinį žemės naudojimo kontrolę, privalo sistemingai tikrinti, ar žemės naudojančias asmenis savo veikla nepažeidžia statymų ir Vyriausybės nustatytos žemės naudojimo tvarkos¹²⁸, *tačiau nebuvo gyvendinta racionali kontrolės darbų sistema – tarnautojų apribojimai reikalingais geodeziniais prietaisais, darbuotojų mokymas, vienodas teisių aktų taikymas atliekant minėtą kontrolę*.

Pabrėžtina, kad po 2010 m. liepos 1 d. valstybinį žemės valdymas, naudojimas ir disponavimas patikėjimo teise perduotas Nacionalinei žemės tarnybai, išskyrus žemę, kuri Lietuvos Respublikos žemės statymo ir kitų statymų nustatyta tvarka patikėjimo teise perduota kitiems subjektams, todėl gyvendinant žemės tvarkymo ir administravimo politiką, privaloma užtikrinti, kad Nacionalinėje žemės tarnybos teritoriniuose skyriuose tinkamai būtų organizuojama ir vykdoma žemės naudojimo valstybinė kontrolė, orientuojant ją racionali žemės naudojimui, taip siekiant sumažinti apleistų bei nenaudojamų žemių plotus.

Kaip teigia Tarvydien M. E. „atliekant vairius žemės tvarkos darbus, sprendžiant esminius su žemės naudojimu susijusius klausimus, reikia vadovautis tam tikrais žemės tvarkos principais- pagrindiniais nuostatomis, kaip turėtų būti racionali naudojama ir saugoma žemė, kuri yra žmogaus gamtinė aplinka“¹²⁹, todėl žemės savininko naudojimas teise sukuria pareigas nepažeisti kitų žemės santykių dalyvių teisių. Štai E. Grakauskas tvirtina, kad „greta naudojimo teisių žemės savininkai turi tinkamai, sąžiningai vykdyti statymų nustatytas ir sudarytuose sandoriuose išdėstytas pareigas“¹³⁰.

Nacionalinėje žemės tarnybos viena iš funkcijų tinkamai gyvendinti žemės naudojimo valstybinę kontrolę – užtikrinant žemės naudojimui reglamentuojančią Lietuvos Respublikos teisės aktų vykdymą. Vykdydama žemės naudojimo valstybinę kontrolę sistemingai tikrinama:

- 1) ar žemės naudojančias asmenis savo veikla (neveikimu) nepažeidžia žemės naudojimo tvarkos, kuri nustato Lietuvos Respublikos statymais, Vyriausybės nutarimais ir kitais teisės aktais;
- 2) tikrinama kaip laikomasi Žemės statymo¹³¹ 21 straipsnyje numatytų žemės savininkų ir kitų naudotojų pareigų.

¹²⁸ Monkevičius, E., *supra* note 33, p. 216.

¹²⁹ Tarvydien, M. E., *supra* note 29, p. 115.

¹³⁰ Grakauskas, E., *supra* note 28, p. 335.

¹³¹ Lietuvos Respublikos žemės statymas, *supra* note 9.

Remiantis Žemės statymo 32 straipsnio 3 dalies 9 punktu, 36 straipsnio 1 dalimi¹³² bei Žemės naudojimo valstybinis kontrolis nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. gruodžio 12 d. nutarimu Nr. 1244 „Dėl žemės naudojimo valstybinis kontrolis nuostat patvirtinimo“¹³³. Vykdydami žemės naudojimo valstybinis kontrolis, teritoriniai skyri specialistai atlieka patikrinimus vietoje ir tikrina, ar žemės naudotojai (Žemės statymo 21 str.; Kontrolis nuostat 4.1-4.12 p.) :

- ✓ naudoja žemės pagal pagrindinį naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį;
- ✓ laikosi žemės sklypui nustatytą specialią žemės naudojimo sąlygą, teritorinį planavimo dokumentuose nustatytą reikalavimą;
- ✓ vykdydami statybas ir eksploatuodami naudingas iškasenas, laikosi teisės aktų nustatytą reikalavimą, kad būtų išsaugotas derlingasis dirvožemio sluoksnis ir rekultivuota pažeista žemė;
- ✓ gyvendina teisės aktų nustatytas žemės, miško ir vandens apsaugos nuo užteršimo, dirvožemio apsaugos nuo erozijos ir nualinimo, aplinkos apsaugos priemones, kad neblogėtų aplinkos ekologinė būklė;
- ✓ laikosi teisės aktų nustatytą melioracijos statinių ir kelių priežiūros bei eksploatavimo reikalavimą;
- ✓ racionaliai naudoja ir tausoja žemės (nemažina žemės kiekio naudmenas, kurių dirvožemio našumas didesnis už nustatytą vidutinį, plotą), mišką, vandenį, statymų nustatyta tvarka leistas eksploatuoti naudingas iškasenas, kitus gamtos ir rekreacinius išteklius;
- ✓ savo naudojamuose žemės sklypuose vykdydami kinų ir kitų veiklų, nepažeidžia gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų ir gyventojų teisių, taip pat statymų saugomų interesų;
- ✓ saugo nuolatinius riboženklis;
- ✓ leidžia vykdyti žemės bei jos gelmių, paviršinio vandens tyrimus ir matavimus, šalims suderinus tyrimų trukmę, tiriamo ploto ribas, darbų atlikimo laiką ir nuostolių kompensaciją, nenaikina ir nežaloja užkonservuotų grūdinių ir mokslo tikslams naudojamų renginių;
- ✓ leidžia statyti geodezinius, geofizinius ženklus statiniuose ir žemėje ar juos saugo;

¹³² *Ibid.*

¹³³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. gruodžio 12 d. nutarimas Nr. 1244 „Dėl žemės naudojimo valstybinis kontrolis nuostat patvirtinimo“. *Valstybės žinios*, 1994, Nr. 97-1919; 2004, Nr. 155-5642.

- ✓ netrukdo kitiems asmenims prieiti prie paviršinio vandens telkini nustatytais pakrant s apsaugos juostomis, lankyti gamtos ir kult ros paveldo teritorinius kompleksus bei objektus ir bendro naudojimo rekreacinius objektus (teritorijas);
- ✓ laikosi kit teis s aktuose nustatyt reikalavim .

Nacionalin s žem s tarnybos teritorini skyri specialistai Nacionalin s žem s tarnybos vadovo galioti, vadovaujantis Lietuvos Respublikos administracini teis s pažeidim kodeksu¹³⁴ (toliau – ATPK) surašyti administracini teis s pažeidim protokolus ir nagrin ti administracini teis s pažeidim bylas bei skirti administracines nuobaudas.

Skyri specialistai vadovaujantis ATPK priskirtais atvejais galioti:

- ✓ surašyti administracini teis s pažeidim protokolus už ATPK 45, 47, 52, 52¹, 52², 100 ir 101 straipsniuose numatytus administracinius teis s pažeidimus;
- ✓ nagrin ti ATPK 47, 52², 100 ir 101 straipsniuose numatytas administracini teis s pažeidim bylas.
- ✓ Nacionalin s žem s tarnybos teritorini skyri specialistai, vadovaujantis ATPK 259⁽¹⁾ straipsniu, turi teis surašyti Protokolus už administracinius teis s pažeidimus numatytus ATPK .

Siekiant užtikrinti tinkam žem s naudojimo valstybin s kontrol s vykdym , si loma nevengti taikyti ATPK numatytas sankcijas d l nuobaud skyrimo bei sistemingai kaupiti informacij apie nustatytus apleisto žem s plotus ir žem s savinink , naudotoj patraukim administracin n atsakomyb n bei informacij skelbti Nacionalin s žem s tarnybos interneto svetain je.

Viena iš dažniausiai pasitaikan i kli i vykdant ši kontrol tai surasti žem s kio naudmenas ar pas lius apleidusius žem s savininkus ar kitus valstybin s žem s naudotojus. Jei kyla koki papildom problem d l žem s savinink ar kit valstybin s žem s naudotoj gyvenamosios vietos, specialistui tai žinotina, jog Gyventoj registro tarnyba prie Lietuvos Respublikos vidaus reikal ministerijos renka, kaupia, apdoroja, sistemina, saugo, naudoja ir teikia Lietuvos Respublikos gyventoj registro statyme¹³⁵ nurodytus asmens duomenis, taip pat ir duomenis apie asmens gyvenam j viet .

Byl nagrin jantis teritorinio skyriaus ved jas, jos nagrin jimo metu surašo nutarim pagal ATPK 287 straipsn : skirti administracin nuobaud ; nutraukti byl ar motyvuotai perduoti bylos nagrin jim kitam galiotam nagrin ti administracinio teis s pažeidimo byl organui. Profesorius P. Aleknavi ius nurodo: „vykdant žem s naudojimo valstybin kontrol , apie pasteb tus galimus pažeidimus turi b ti informuojamos kitos institucijos, pagal savo

¹³⁴ Lietuvos Respublikos administracini teis s pažeidim kodeksas .*Valstyb s žinios*, 1985, Nr. 1-1.

¹³⁵ Lietuvos Respublikos gyventoj registro statymas. *Valstyb s žinios*, 1992, Nr. 5-78; 1999, Nr. 28-793.

kompetencijų vykdanios teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros, gamtos išteklių, valstybinės miškinės ir saugomos teritorijų, vandens telkinių naudojimo ir kitų kontrolės¹³⁶.

Pažymėtina, kad „dažna viešųjų institucijų veiklos sutrikimų priežastis – individų motyvacijų ir veiksmų nevertinimas“¹³⁷ specialistų teisinis žinios (didesnės ar mažesnės) kartais lemia neatitinkamą viešojo sektoriaus sprendžiamų problemų sprendimui.

Kaip pavyzdį galima pateikti situaciją ir jos išsprendimo būdą: vykstant žemės naudojimo valstybinės kontrolės nustatyta, kad žemės sklypo paskirties žemės sklypas yra nenaudojamas pagal paskirtį, nesutvarkytas (nenušienautas, auga krūmai). Veikia atitinka ATPK 100 str. parašytą pažeidimą. Žemės sklypas bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise priklauso abiem sutuoktiniams. Ar administraciniai teisės pažeidimo protokolai turi būti rašomi ir nuobauda skiriama kiekvienam iš sutuoktinių?

Priklausomai nuo prievolės atsiradimo pagrindo, sutuoktiniai pagal savo prievolės gali atsakyti tiek solidariai, tiek asmeniškai. Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso¹³⁸ 3.92 straipsnio 1 dalį, turtu, kuris yra bendroji jungtinė nuosavybė, sutuoktiniai naudojasi, jį valdo ir juo disponuoja bendru sutarimu. Atsižvelgiant tai, pareigos ir prievolės naudotis daiktu (nekilnojamuoju turtu) tinkamai, tvarkyti ir prižiūrėti bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklausant turtui, šiuo atveju žemės sklypui, kyla abiem sutuoktiniams. Kadangi abu sutuoktiniai yra žemės sklypo savininkai, tai abu privalo laikytis Lietuvos Respublikos žemės statymo¹³⁹ 21 straipsnyje numatytą imperatyvią žemės savininkų ir kitų naudotojų pareigą bei atsakyti už jų nesilaikymą – padarytus administracinius teisės pažeidimus. Kiekvienas naudojimasis subjektyviais teisėmis nevykdamas atitinkamą pareigą, kuri reikalauja statymas, yra priešingas teisei.

Pagal Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekso¹⁴⁰ 9 straipsnį, administraciniu teisės pažeidimu (nusižengimu) laikomas priešingas teisei, kaltas (tyrinis arba neatsargus) veikimas arba neveikimas, kuriuo ksinamasi valstybinė arba viešoji tvarka, nuosavybė, piliečių teisės ir laisvės, nustatytą valdymo tvarką, už kurį statymai numato administracinę atsakomybę. Tai reiškia, kad teisė gali būti pažeista sutuoktinių (vieno iš jų) veikimu ar neveikimu, padarytu kaltai – tyčia ar dėl neatsargumo.

Atkreiptinas dėmesys, kad administracinė atsakomybė yra individuali ir administracinių teisės pažeidimo subjektu laikomas asmuo (asmens), kuris padarė priešingus teisei veiksmus (veikimu ar neveikimu), aprašytus Administracinių teisės pažeidimų kodekse. Nurodytu atveju,

¹³⁶ Aleknavičius, P., *supra* note 116, p. 230.

¹³⁷ Raipa, A., *et al. Modernus viešasis valdymas*. Kaunas: 2012, p. 139.

¹³⁸ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, *supra* note 23.

¹³⁹ Lietuvos Respublikos žemės statymas, *supra* note 9.

¹⁴⁰ Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodeksas, *supra* note 134.

kadangi žemės sklypas bendrosios jungtinės nuosavybės teise priklauso abiemis sutuoktiniams, tai jie abu atsakingi, kad privačios nuosavybės teise priklausanti žemė būtų sutvarkyta taip, kad ji būtų tinkama naudoti pagal paskirtį. Todėl abu sutuoktiniai turėtų būti traukiami administracinės atsakomybės ir administracinio teisės pažeidimo protokolai surašomi kiekvienam iš jų. Tačiau skiriant nuobaudas, reikalinga atsižvelgti kiekvieno iš sutuoktinių kaltės formą (tyčia ar neatsargumas) bei kitas aplinkybes ir siekti atsakomybės proporcingumo principo gyvendinimo užtikrinimo, t. y. siekti, kad prievartos priemonės būtų taikomos tik tokios, ir tik tiek, kiek reikia tikslui pasiekti. Kiekvieno sutuoktinio atžvilgiu, turi būti atsižvelgiama visos reikšmingas bylos aplinkybės ir parenkama individuali administracinės atsakomybės priemonė, sankcija individualizuota – nei per griežta, nei per švelni (pritaikytas Administracinio teisės pažeidimų kodekso 30⁽¹⁾ straipsnis).

Siekiant racionalaus ir tinkamo žemės naudojimo, Žemės ūkio ministerija kartu su Nacionaline žemės tarnyba, Valstybine augalininkystės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Nacionaline mokymų agentūra prie Žemės ūkio ministerijos bei Valstybine žemės ūkio informacijos ir kaimo verslo centruose siūlo priemoni, kad palaipsniui būtų mažinamas apleistos, neprižiūrimos žemės plotas ir sudaromos palankesnės galimybės ministrams institucijoms gyvendinti pavestas funkcijas bei pasiekti rezultatų. Žemės ūkio ministro 2011 m. gegužės 11 d. sakymu Nr. 3D-395¹⁴¹ „Dėl darbo grupės sudarymo“ sudaryta darbo grupė, kuriai pavesta sudaryti žemės savininkų ar kitų žemės naudotojų apleistos ir nenaudojamos pagal tikslinį žemės naudojimo paskirtį žemės plotų priežiūros priemonių planą ir jį gyvendinti. Parengtame neprižiūrimos (apleistos) žemės plotų mažinimo priemonių plane nustatytos šalies teritorijos prioritetingos zonos (pridedamas planas), kuriose pirmiausia Valstybinė augalininkystės tarnyba bei Nacionalinė žemės tarnyba turi identifikuoti apleistos žemės plotus, kadangi apleistose žemėse kontrolė vyksta vykstant žemės naudojimo valstybinę kontrolę ir intensyviai kovojant prieš žemės ūkio naudmenų apleidimą piktžolėmis.

Pagal Nacionalinės žemės tarnybos ataskaitą 2011 metais atliekant žemės naudojimo valstybinę kontrolę iš viso atlikti 3434 patikrinimai šalyje ir surašyti 758 administracinės teisės pažeidimų protokolai¹⁴². Vykstant planinius patikrinimus nustatyta, kad asmenys dažniausiai pažeidžia valstybinės žemės naudojimo tvarką naudodami žemę ne pagal paskirtį (87 proc. visų nustatytų pažeidimų). Daugiausiai tokių pažeidimų nustatoma Vilniaus rajono, Marijampolės, Kazlėrų ir Kalvarijos bei Tauragės ir Pagėgių žemėtvarkos skyriai. Žemės naudojimo ne pagal paskirtį atvejų nenustatyta net 19-oje teritorinių skyrių. Valstybinės žemės naudojimo patikrinimų metu net vieno pažeidimo 2011 metais nenustatoma Raseiniuose, Trakų ir

¹⁴¹ Žemės ūkio ministerija [interaktyvus]. *Žemės ūkio ministro 2011 m. gegužės 11 d. sakymas Nr. 3D-395* [žiūrėti 2014-01-13] <<http://www.zum.lt/index.php?-832801583>>.

¹⁴² Nacionalinė žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, *supra* note 63.

Elektr n , Palangos, Kupiškio, Joniškio, Telši , K daini , Birž , Radviliškio, Klaip dos miesto, Plung s ir Rietavo, Akmen s, Kauno miesto, Rokiškio, Jurbarko, Šiauli , Prien ir Birštono, Šven ioni ir Vilniaus miesto žem tvarkos skyriai. Tarp užfiksuot žem s naudojimo pažeidim kiek retesni savavališki žem s, miško arba vandens telkini už mimai arba vengimai tokius valstybinius plotus gr žinti valstybei. Kiti nustatyti pažeidimai nedažni¹⁴³.

Svarbu pažym ti, kad per 2012 metus Nacionalin s žem s tarnybos teritoriniai skyriai, vykdydami žem s naudojimo valstybin kontrol , atliko 4924 patikrinimus ir 114 proc. viršijo planuot atlikti žem s naudojimo valstybin s kontrol s patikrinim skai i ¹⁴⁴. Per 2012 m. 11 m nes i : atlikta 25,51 proc. daugiau žem s naudojimo valstybin s kontrol s patikrinim nei 2011 m; vykdyta 100,07 proc. 2012 m. žem s tvarkymo darb plane nustatyt planini žem s naudojimo valstybin s kontrol s patikrinim skai iaus. Analizuojant žem s naudojimo valstybin s kontrol s vykdym 2011 – 2013 metais, matomas akivaizdus žem s naudojimo valstybin s kontrol s patikrinim skai iaus did jimas (žr. 12 pried).

Kalbant apie valstybin s žem s naudojimo kontrol , galima pasakyti, kad siekiant užtikrinti tinkam Nacionalinei žem s tarnybai priskirt funkcij atlikim ir gyvendinat žem s tvarkymo ir administravimo politik , privaloma imtis priemoni ir d l apleist žemi plot mažinimo bei užtikrinti, kad žem s sklyp savininkai bei naudotojai tinkamai naudot žem s kio paskirties žem , nemažindami žem s kio naudmen ir j tvarkydami taip, kad ji b t tinkama naudoti pagal pagrindin žem s naudojimo paskirt . Šiam tikslui gyvendinti, tikslinga sustiprinti apleist , nedirbam žem s plot naudojimo valstybin kontrol , t. y. sustiprinti žem s naudojimo patikrinimus, bei nusta ius žem s naudojimo pažeidimus – apleistos žem s plotus, nevengti pažeid j patraukti teisin n (administracin n) atsakomyb n, surašant administracinio teis s pažeidimo protokolus, priskirtais atvejais nagrin jant administracini teis s pažeidim bylas bei priimant nutarimus d l nuobaud skyrimo bei apie nustatytus galimus žem s naudojimo pažeidimus, pvz.: piktžol mis apaugusius žem s plotus, informuoti kitas institucijas pagal kompetencij .

2.1.3.D l gin kylan i žem s santyki teis s srityje

Žem s gin ai – tai tokie žem s teisin i santyki dalyvi gin ai, kurie kyla atsiradus, pasikeitus ar pasibaigus teisei žem ir kit susijus su žeme nekilnojam j turt bei iškilus teisin s atsakomyb s taikymo klausimui¹⁴⁵. Kitas žem s gin apibr žimas iš esm s analogiškas

¹⁴³ *Ibid.*

¹⁴⁴ Nacionalin žem s tarnyba prie Žem s kio ministerijos. *2012 m veiklos ataskaita* [interaktyvus]. Vilnius, 2012 [ži r ta 2014-01-02]< <http://www.nzt.lt/go.php/Planavimo%20dokumentai231> >.

¹⁴⁵ Dambrauskien , G., et al., *supra* note 1, p. 446.

„žem s gin ai–tai tokie žem s teisni santyki dalyvi gin ai, kurie kyla d l teis s žem ir kit nekilnojam j turt atsiradimo, pasikeitimo ir pasibaigimo bei teisin s atsakomyb s taikymo“¹⁴⁶.

Nacionalin s žem s tarnybos prie Žem s kio ministerijos teritorini padalini vadovams suteikti plat s galiojimais priimti sprendimus atkurti nuosavyb s teises, suteikti žem s sklypus nuosavyb n neatlygintinai, perduoti, išnuomoti ar perduoti naudotis neatlygintinai žem s sklypus. Min t galiojim suteikimas reglamentuojamas Žem s statymo¹⁴⁷ 8, 9,10, 22, 23, 39, 40, 48 ir 51 straipsni nuostatuose. Teigiama yra tai, kad teritorini skyri ved jai yra galioti tarnybos direktoriaus ir vietoje gali priimti sprendimus, t. y. sprendim pri mimas priart jo prie pilie i , taip pat ir fiziškai, kadangi sprendimai priimami teritoriniuose skyriuose, o ne apskri i viršinink administracijose. Taip pat pagreit jo sprendim pri mimas d l to, kad jie priimami ir registruojami pa iuose teritoriniuose skyriuose, kai anks iau buvo vežiojami apskri i centrus.

Pažym tina, kad pagal iki 2010 m. liepos 1 d. galiojusi Žem s reformos statymo 18 straipsnio 2 dal ¹⁴⁸ (2002 m. lapkri io 5 d. statymo Nr. IX-1170 redakcija), skundus d l žem s reformos metu suformuot žem naud tinkamumo, žem s privatizavimui ir nuomai parengt dokument bei statym ir kit teis s akt reikalavim neatitikimo nagrin jo apskri i viršininkai ir Vyriausyb s galiota institucija, t. y. Nacionalin žem s tarnyba prie Žem s kio ministerijos. Iki 2010 m. liepos 1 d. galiojusioje Žem s statymo 44 straipsnio 1 dalies redakcijoje (2010 m. sausio 19 d. statymo Nr. XI-660 redakcija) buvo numatyta, jog gin ai d l apskri i viršinink ir savivaldybi institucij priimt sprendim žem s tvarkymo klausimais nagrin jami ABT nustatyta tvarka. Atsižvelgiant tai, kad nuo 2010 m. liepos 1 d. apskrities viršininko administracijos buvo likviduotos, apskrities viršininko pareigyb s panaikintos ir pasikeit teisinis reguliavimas, praktika d l ikiteisminio gin nagrin jimo aptariamoje srityje iš esm s prad jo formuotis iš naujo¹⁴⁹.

Žem s statyme (akto redakcija, galiojusi nuo 2001-01-01 iki 2001-08-17) buvo išvardintas žem s gin o šali ir priežas i s rašas, kuris n ra išsamus ir baigtinis, kadangi teism praktikoje žem s gin o šali ir gin o priežas i yra daug daugiau. Min tame teis s akte nurodyta, kad „žem s gin ai – tai gin ai, kylantys d l žem s teisini santyki tarp:

- 1) žem s savinink bei kit teis t žem s naudotoj – d l žem s sklypo rib pažeidimo;
- 2) žem s savinink bei kit teis t žem s naudotoj ir kit asmen , moni , staig , organizacij – d l neteis to žem s sklypo už mimo ar trukdymo naudotis priklausan io

¹⁴⁶ Monkevi ius, E., *supra* note 33, p. 285.

¹⁴⁷ Lietuvos Respublikos žem s statymas, *supra* note 9.

¹⁴⁸ Lietuvos Respublikos žem s reformos statymas, *supra* note 10.

¹⁴⁹ Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2011 m. kovo m n. 9 d. aprobuotas Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant išankstinio gin nagrin jimo ne per teism tvark reglamentuojan ias teis s normas, apibendrinimas (II dalis).

nuosavybės teisė arba naudojamo kitu pagrindu žemės sklypu;

3) žemės savininko bei kitos teisės žemės naudotojui – dėl nutraukimo kaimyniniame žemės sklype veiklos (nors ir teisėtos), kuria daroma žala nuosavybės teise priklausančiai arba nuomojamai ar kitu pagrindu naudojamai žemei;

4) žemės savininko bei valstybinės žemės naudotojui ir apskrities viršininko – dėl atlyginimo už paaimam visuomenės poreikiams žemės darbą ir dydžio;

5) žemės savininko bei žemės naudotojui ir apskrities viršininko – dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimo ar (ir) specialiojo žemės ir miško naudojimo sąlygų;

6) žemės nuomotojui ir šios žemės nuomininkui – dėl nuomos sutarčių;

7) žemės bendrasavininkui – dėl žemės sklypo, esančio bendra nuosavybe, valdymo, naudojimo ir disponavimo¹⁵⁰.

statymuose yra tvirtinta neteisminis ir teisminis žemės ginčų nagrinėjimo tvarka. Išankstinis neteisminis žemės ginčų nagrinėjimas yra iš esmės privalomas 2 atvejais: 1) kai ginčų nagrinėti ir sprendimą dėl jo priimti pirmiausia turi atitinkama valstybės arba savivaldybės institucija, nes teismai yra ne valdymo institucija ir negali nagrinėti jų kompetencijai skirtų klausimų; 2) kai ginčą dėl neteisėtų valstybės arba savivaldybės pareigų veiksmų pirmiau turi išnagrinėti aukštesnė valstybės institucija¹⁵¹.

Šiandien Žemės statymo 44 straipsnio 1 dalyje¹⁵² nustatyta, kad „ginčai dėl valstybės ir savivaldybių institucijų priimtų sprendimų žemės tvarkymo klausimais nagrinjami Administraciniame bylinės teisenos statymo nustatyta tvarka. Sprendžiant, kuri valstybės ar savivaldybės institucija pirmiausia turi nagrinėti žemės ginčą ir priimti dėl jo sprendimą, svarbiausias kriterijus yra statymo apibrėžta tos institucijos kompetencija, jos teisės ir pareigos“¹⁵³.

Išankstinis neteisminis žemės ginčų nagrinėjimo tvarka turi būti konkrečiai nurodyta statyme. Kai šios tvarkos nesilaikoma, teismas atsisako priimti ieškinį, palieką jį nenagrinėti arba pradėtą civilinį bylą nutraukia, ir pažeista teisė lieka neapginta. Tačiau kai neteisminis ginčų nagrinėjimo tvarka statyme konkrečiai nenurodyta arba privalančios priimti sprendimą valstybės ar savivaldybės institucijos vilkina jos priimimą, arba kai priimtas neteisėtas sprendimas, visais šiais atvejais suinteresuota šalis gali tiesiogiai kreiptis į teismą. Teismine tvarka žemės ginčus nagrinėja bendrosios kompetencijos ir administraciniai teismai pagal statymo nustatytą teisingumą. Ši žemės ginčų nagrinėjimo tvarka reguliuoja CPK ir administracinės teisenos

¹⁵⁰ Lietuvos Respublikos žemės statymas, *supra* note 9.

¹⁵¹ Dambrauskienė, G., et al., *supra* note 1, p. 447.

¹⁵² Lietuvos Respublikos žemės statymas, *supra* note 9.

¹⁵³ Monkevičius, E., *supra* note 33, p. 287.

statymai¹⁵⁴.

Atkreiptinas dėmesys, kad teritoriniai žem tvarkos skyriai savo atsakymuose asmen skundus ar prašymus *visais atvejais nurodydavo*, kad Nacionalinis žemės tarnybos teritoriniai žem tvarkos skyriai priimti sprendimai ir veiksmai (neveikimas) gali būti skundžiami Žemės reformos statymo¹⁵⁵ 18 straipsnio nustatyta tvarka. Pabrėžtina, kad minėto statymo straipsnyje nustatyta, kad **skundas Nacionalinis žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos vadovui paduodamas per 20 darbo dienų nuo skundžiamo Nacionalinis žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorinio padalinio sprendimo priėmimo**, atlikt veiksm ar atsisakymo juos atlikti (neveikimo) dienos. Jeigu suinteresuotas asmuo praleidžia nustatytą skundo padavimo terminą dėl priežasčių, kurias Nacionalinis žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos vadovas pripažįsta svarbiomis, šis terminas Nacionalinis žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos vadovo sprendimu gali būti atnaujintas. Kartu su pareiškimu dėl skundo padavimo termino atnaujinimo turi būti paduotas ir skundas, kurio padavimo terminas yra praleistas.

Mes manome, pagal teisės akto nuostatas galima išskirti išankstinio ginčo nagrinėjimo ne teismo tvarka šiuos atvejus kai nagrinėja Nacionalinė žemės tarnyba:

1. Dėl žemės reformos metu suformuotų žemės naudmenų tinkamumo, žemės privatizavimui ir nuomai parengtų dokumentų bei statymų ir kitų teisės aktų reikalavimų neatitikimo.
2. Dėl ginčo asmenų, sigyjančių žemė, miškų ir vandens telkinius eilės nustatymo, projektuojant žemės sklypus žemės reformos žemės tvarkos projektuose.
3. Žemės sklypų vertės ginčijimas.
4. Žemės reformos vykdytojo neveikimo apskundimo tvarka.
5. Dėl ginčo, susijusių su sklypo priskyrimu valstybės išperkamai žemei.
6. Dėl buvusio sklypo vietos, ribų ir ploto.
7. Dėl sprendimo, kuriuo patvirtinamas žemės sklypo projektas.
8. Dėl piliečių, pageidaujančių naujų žemės sklypų individualiai statybai, eilės patvirtinimo.

Informuojant asmenis apie sprendimo dėl valstybinės žemės sigijimo, nuomos ar perdavimo neatlygintinai naudotis, taip pat sprendimo, kuriuo atsisakoma priimti minėtą sprendimą, teritorinio skyriaus specialistai apskundimo tvarkoje turi nurodyti, kad šis sprendimas yra skundžiamas tiesiogiai teismui.

Svarbu pažymėti, kad Nacionalinė žemės tarnyba kaip centrinė institucija savo atsakymuose asmenų skundus **visais atvejais nenurodo** konkretaus apskundimo termino.

¹⁵⁴ Dambrauskienė, G., et al., *Ibid.*

¹⁵⁵ Lietuvos Respublikos žemės reformos statymas, *supra* note 10.

Apskundime b na nurodyta: „šis Nacionalin s žem s tarnybos prie Žem s kio ministerijos X skyriaus atsakymas gali b ti skundžiamas Lietuvos Respublikos administracini byl teisenos statymo (Žin., 1999, Nr. 13-308; 2000, Nr. 85-2566) nustatyta tvarka“.

Kalbant apie apskundimo terminus, galima išskirti kelet moment , kurie yra svarb s nagrin jant gin us teismo tvarka.

Taigi, administracin je byloje Nr. AS⁷⁵⁶-382/2013 teis j kolegija sutinka su pareišk jos teiginiu, kad pagal administracini teism praktik , apskundimo tvarkos nenurodymas skundžiamame sprendime gali b ti pakankamas pagrindas pripažinti, kad terminas praleistas d l svarbios priežasties (pvz. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2009 m. rugpj io 28 d. nutartis administracin je byloje Nr. AS⁴³⁸-497/2009; 2012 m. rugpj io 31 d. nutartis administracin je byloje Nr. AS⁵²⁰-592-12).

Administracini byl teisenos statymo¹⁵⁶ 32 straipsnio 1 dalis nustato, kad atitinkamos išankstinio gin nagrin jimo ne teismo tvarka institucijos sprendim , priimt išnagrin jus gin ne teismo tvarka, gin o šalis, nesutinkanti su šiuo sprendimu, administraciniam teismui gali sk sti per 20 dien nuo sprendimo gavimo dienos. Nepaisant to, individualaus administracinio akto apskundimo tvarkos nenurodymas skundžiamame individualiame administraciniame akte turi b ti vertinamas kit byloje esan i faktini aplinkybi kontekste. Nagrin jamoje byloje nustatyta, kad pareišk ja, siekdama miško kio paskirties žem s vert s perskai iavimo, su prašymu 2012 m. spalio 12 d. kreip si Nacionalin s žem s tarnybos prie Žem s kio ministerijos X skyri , kuris savo 2012 m. spalio 15 d. atsakyme Nr. 39SD-(14.39.104)-607 „D l prašymo nagrin jimo“ pareišk jai išaiškino sprendimo apskundimo tvark , nurodydamas, kad Nacionalin s žem s tarnybos prie Žem s kio ministerijos X skyriaus sprendimai, veiksmai ar j neatlikimas gali b ti skundžiami Nacionalinei žem s tarnybai prie Žem s kio ministerijos Lietuvos Respublikos žem s reformos statymo 18 straipsnio 3 dalyje tvarka per 20 dien nuo sprendimo pri mimo, atlikt veiksm ar atsisakymo juos atlikti dienos.

Teis j kolegija padar išvad : „nors atsakovas nenurod sprendimo apskundimo termino, ta iau pateikta nuoroda Administracini byl teisenos statym nagrin jamu atveju, pareišk jai žinant, kad jos gin as išnagrin tas išankstinio gin nagrin jimo ne teismo tvarka ir siekiant tolesnio gin o nagrin jimo teisme, buvo pakankama, kad elgiantis r pestingai ir apdairiai, nesutinkant su išankstinio gin nagrin jimo ne teismo tvarka priimtu sprendimu, skundas teismui b t paduotas nepraleidžiant ABT 32 straipsnio 2 dalyje nustatyto termino“¹⁵⁷. Teismas konstatavo, kad termino skundui paduoti praleidimas nepagr stas objektyviomis nuo

¹⁵⁶ Lietuvos Respublikos administracini byl teisenos statymas. *Valstyb s žinios*, 1999, Nr. 13-308; 2000, Nr. 85-2566.

¹⁵⁷ Lietuvos Vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. kovo 8 d. sprendimas administracin je byloje *pagal pareišk jos A. M. skund atsakovui Nacionalinei žem s tarnybai prie Žem s kio ministerijos* (bylos Nr. AS-756-382/2013).

pareišk jos valios nepriklausan iomis priežastimis, todėl neatnaujintinas.

Nacionalin s žem s tarnybos teritorini skyri specialistams (teisininkams) yra suteikti galiojimais atstovauti teismuose Nacionalin žem s tarnyba bei jos teritoriniai skyriai pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. kovo 10 d. nutarimo Nr. 248 „D l apskri i viršinink administracij likvidavimo“¹⁵⁸ 5.2 punkte nustatyta, kad gin uose d l apskri i viršinink priimt sprendim d l valstybin s žem s sandori , nuosavyb s teisi žem , miškus, vandens telkinius atk rimo, valstybei (Lietuvos Respublikos Vyriausybei) teismuose atstovauja Nacionalin žem s tarnyba prie Žem s kio ministerijos, jeigu statymuose nenustatyta kitaip.

Pažym tina, kad Lietuvos Vyriausiasis Administracinis teismas administracin je byloje Nr. AS11-296/2007 konstatavo, kad teis kreiptis teism teismin s gynybos yra fundamentali asmens teis , pripaž stama tiek nacionalini , tiek tarptautini teis s akt – „Teis s aktais gali b ti nustatyta ir ikiteismin gin sprendimo tvarka, ta iau negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuriuo b t paneigta asmens, manan io, jog jo teis s ar laisv s pažeistos, teis ginti savo teises ar laisves teisme (Konstitucinio Teismo 2002 m. liepos 2 d., 2003 m. kovo 4 d., 2004 m. rugpj io 17 d., 2004 m. gruodžio 29 d., 2005 m. vasario 7 d. nutarimai)“.

Pagal Lietuvos Respublikos žem s reformos statymo 18 straipsnio¹⁵⁹ nuostatas reikia išskirti žem s gin o nagrin jimo teismo tvarka šiuos atvejus, kai nagrin ja Nacionalin žem s tarnyba:

1. Gin ai, kylantys po sprendimo atkurti nuosavyb s teises pri mimo – skundžiama tiesiogiai administraciniam teismui.
2. D l sklypo kadastro duomen patikslinimo – skundžiama tiesiogiai administraciniam teismui.
3. Gin ai d l atsisakymo priimti sprendim atkurti nuosavyb s teises – skundžiama tiesiogiai administraciniam teismui.

Akcentuotina, kad sprendimu d l nuosavyb s teisi atk rimo laikytinas tiek sprendimas atkurti nuosavyb s teises, tiek sprendimas atsisakyti atkurti nuosavyb s teises. Pavyzdžiui, d l to, jog asmuo neatitinka subjektiškumo reikalavim , t. y. kai kompetentinga institucija apskritai ir aiškiai atsisako atkurti nuosavyb s teises bei iš esm s neigia pa ios subjektin s teis s nuosavyb s teisi atk rim buvim ar galimum j apskritai gyvendinti – skundžiama tiesiogiai administraciniam teismui.

¹⁵⁸ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. kovo 10 d. nutarimas Nr. 248 „D l apskri i viršinink administracij likvidavimo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gruodžio 23 d. nutarimo Nr. 1787 „D l apskri i viršinink administracij likvidacini komisij sudarymo ir veiks m likviduojant apskri i viršinink administracijas“ pripažinimo netekusiu galios (D l apskri i viršinink administracij likvidavimo)“ .*Valstyb s žinios*, 2010, Nr.31-1434; 2010, Nr.54-2654.

¹⁵⁹ Lietuvos Respublikos žem s reformos statymas , *supra* note 10.

Pažymintina, kad Lietuvos Respublikos Konstitucijos 30 straipsnyje, Lietuvos Respublikos administracini byl teisenos statymo 5 straipsnio 1 dalyje yra numatyta kiekvieno suinteresuoto subjekto teis statym nustatyta tvarka kreiptis teism , kad b t apginta pažeista ar gin ijama jo teis arba statym saugomas interesas.

Vertinant š poskyr , si loma Nacionalin s žem s tarnybos centrinei institucijai kiekvienu konkre iu atveju, nagrin jant asmen skundus ar prašymus nurodyti savo priimt sprendim ir veiks m (neveikimo) apskundimo tvark , nurodant konkret termin , kadangi negalima nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuriuo b t paneigta asmens, manan io, jog jo teis s ar laisv s pažeistos, teis ginti savo teises ar laisves teisme.

2.2. Valstyb s žem s fondo tikslas ir veikla vykdam žem s fondo administravim

Valstyb s mon **Valstyb s žem s fondas** yra stambiausia Lietuvos mon , vykdam žem tvarkos, teritorij planavimo, geodezijos, GIS, dirvožemio tyrimo ir vertinimo darbus¹⁶⁰.

Lietuvos Respublikos 2010 m. rugpj io 12 d. nutarimu Nr. 1169¹⁶¹ V Valstybinio žem tvarkos instituto pavadinimas pakeistas V Valstyb s žem s fondas. Šiam subjektui pavestos funkcijos valstybin s žem s konsolidacijos procese, Lietuvos Respublikos žem s informacin s sistemos tvarkymas, taip pat pavesta vykdyti valstybin s žem s sklyp pardavimo ir nuomos aukcionus, kuriuos anks iau vykdavo savivaldybi administracij direktori arba apskrities viršinink sudarytos komisijos¹⁶². Šiuo nutarimu Žem s kio ministerija galiota gyvendinti valstyb s mon s Valstyb s žem s fondo savininko teises ir pareigas.

Lietuvos Respublikos žem s kio ministro 2010 m. rugs jo 28 d. Valstyb s mon s Valstyb s žem s fondo patvirtintuose statuose nurodyta, kad Valstyb s mon Valstyb s žem s fondas (toliau – Valstyb s žem s fondas) yra iš valstyb s turto steigta valstyb s mon , teikianti paslaugas statym ir kit teis s akt nustatyta tvarka žem s tvarkymo ir administravimo, žem tvarkos planavimo, melioracijos, informacin i sistem , geodezijos, kartografijos ir kitose susijusiose srityse¹⁶³. Šios mon s tikslas „, gyvendinti valstyb s politikos priemones žem s

¹⁶⁰ Valstyb s žem s fondas [interaktyvus]. Vilnius: 2010, [ži r ta 2014-03-23].< <http://www.vzf.lt/Apie-mus-677.html>>.

¹⁶¹ Lietuvos Respublikos Vyriausyb s 2010 m. rugpj io 12 d. nutarimas Nr. 1169 „D l valstyb s mon s Valstybinio žem tvarkos instituto pavadinimo pakeitimo ir valstyb s mon s Valstyb s žem s fondo savininko teisi ir pareig gyvendinimo“. *Valstyb s žinios*. 2010, Nr. 99-5123

¹⁶² Advokat kontora Judickien J. ir partneriai, *supra* note 74.

¹⁶³ Valstyb s žem s fondas [interaktyvus]. *V Valstyb s žem s fondo statai*. Vilnius: 2010, [ži r ta 2014-01-09].< <http://www.vzf.lt/Nuostatai-801.html>>.

tvarkymo ir administravimo, žem tvarkos planavimo, melioracijos, žem s naudojimo ir apskaitos bei kitose srityse“¹⁶⁴.

Valstyb s žem s fondo statute nurodyta, kad pagrindin s šios mon s funkcijos yra:

1. Rengti duomenis apie šalies žem s fondo b kl , vykdyti žem s ištekli naudojimo steb sen .
2. Tvarkyti Lietuvos Respublikos žem s informacin sistem .
3. Teis s akt nustatyta tvarka gyvendinti valstyb s biudžeto ir Europos S jungos l šomis finansuojamas priemones, gerinan ias žem s vald strukt ras ir mažinan ias apleistos žem s plotus.
4. statym ir kit teis s akt nustatyta tvarka organizuoti žem s konsolidacijos projekt rengim ir j sprendini gyvendinim .
5. Veikti valstyb s vardu valstybei paveldint ir sigyjant valstyb s nuosavyb n priva ios žem s sklypus, priskirtus žem s konsolidacijos projekto teritorijai, taip pat sigyjant valstyb s nuosavyb n priva ios žem s sklypus reikalingus valstyb s biudžeto ir Europos S jungos l šomis finansuojamoms žem s vald strukt r gerinimo ir apleist žem s plot mažinimo priemon ms gyvendinti.
6. Vykdyti valstybin s žem s sklyp pardavimo ir nuomos aukcionus.
7. Atlikti melioracijos darb ir melioracijos statini naudojimo valstybin prieži r . Tvarkyti melioruotas žemes ir melioracijos statini apskait bei kadastr .
8. Vykdyti valstybin s žem s sklyp statym nustatyta tvarka priskirt žem s konsolidacijos projekto teritorijai, išskyrus šiai teritorijai priskirtus, valstybin s žem s sklypus, perduotus valstybin s žem s patik tiniams, taip pat statym nustatyta tvarka iš priva i asmen sigyt valstyb s nuosavyb n žem s sklyp , reikaling Valstyb s žem s fondo administruojamoms valstyb s biudžeto ir Europos S jungos l šomis finansuojamoms priemon ms, gerinan ioms žem s vald strukt ras ir mažinan ioms apleistos žem s plotus, gyvendinti patik jimo funkcijas.¹⁶⁵

Analizuojant mon s veikl , svarbu akcentuoti, kad Valstyb s žem s fondas yra žem s fondo apskaitos duomen parengimo atsakingoji institucija. Lietuvos Respublikos žem s fondo valstybin apskait rengiama naudojantis Žem s informacin je sistemoje sukauptais ir vien sistem susietais erdviniai duomenimis apie žem , nustatant žem s naudmenas ir j strukt r . Žem s fondo valstybin apskaita pildoma duomenimis apie Nekilnojamojo turto registre registruot pagrindin žem s naudojimo paskirt ir žem s naudotoj grupes, taip pat laisvos

¹⁶⁴ *Ibid.*

¹⁶⁵ Valstyb s žem s fondas, *supra* note 163.

žemės fondo žemės ir Nacionalinės žemės tarnybos patikėjimo teise valdoma žemė. Žemės fondo apskaitos taisyklės¹⁶⁶ nustato duomenis, kuriems reikia nurodytiems duomenims rengti, teikėjus ir teikimo tvarką.

Galime pastebėti, pagal 2012 metų ataskaitą galima išskirti pagrindines veiklas, kurias atlieka Valstybės žemės fondas: rengia duomenis apie šalies žemės fondo būklę, vykdo žemės išteklių naudojimo stebėseną, statymų ir kitais teisės aktais nustatyta tvarka organizuoja žemės konsolidacijos projektų rengimą ir įsprendimą gyvendinimą, vykdo valstybinis žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionus bei yra didelis dėmesys skiriamas žemės reformai, teritorijų planavimui, dirvožemio vertinimui ir tyrimui, žemės paviršiumi visuomenės poreikiams, GIS kėlimui. Žemės fondo apskaitos suvestinių duomenų rengimo pagalba padeda gyvendinti Vyriausybės programoje numatytus tikslus nurodant duomenis apie žemės naudmenas bei apleistą žemę, naudojant atskiruose teminiuose erdvinius duomenų rinkiniuose sukauptus ir vienuose sistemos susietus duomenis.

2.2.1. Valstybinis miškų ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo aukcione turto kumai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės statymo 32 straipsnio 5 dalies 6 punktu¹⁶⁷, viena iš V Valstybės žemės fondo funkcijų yra vykdyti valstybinis žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionus.

Akcentuotina tai, kad leidimų kirsti miškų išdavimas tokiomis pat sąlygomis kaip kitiems savininkams ir tais atvejais, kai miškų ūkio paskirties žemės sklypai buvo pirkti išsimokėtinai, už juos iš karto sumokant tik 10 proc. nustatytos žemės kainos, sudarė sąlygas ne tik galimam piktnaudžiavimui, valstybės finansinių interesų pažeidimui, bet ir neatitinkanti tikslui, kuri siekiama CK 4.171 straipsnio 7 dalies nuostata. Min to straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad keisto daikto savininkas neturi teisės sunaikinti, sužaloti daiktą ar kitaip sumažinti jo vertę.¹⁶⁸

Lietuvos Respublikos Vyriausybei 2011 m. lapkričio 16 d. nutarimu Nr. 1348 „Dėl valstybinis miškų ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo“¹⁶⁹ patvirtinus Valstybinis miškų ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo taisyklės ir Valstybinis miškų ūkio paskirties žemės

¹⁶⁶ Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2010 m. gruodžio 8 d. sakymas Nr. 3D-51 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. sakymo Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinis apskaitos taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“ [interaktyvus]. Teisės aktų registras. [žiūrėti 2014-01-09]. < <https://www.e-tar.lt/portal/forms/legalAct.html?documentId=716321e0882011e397b5c02d3197f382>.>

¹⁶⁷ Lietuvos Respublikos žemės statymas, *supra* note 9.

¹⁶⁸ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso, *supra* note 23.

¹⁶⁹ Lietuvos Respublikos Vyriausybei 2011 m. lapkričio 16 d. nutarimas Nr. 1348 „Dėl valstybinis miškų ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo“. *Valstybės žiniuos*. 2011, Nr. 142-6665.

sklyp pardavimo aukcion organizavimo taisyklės, Nacionalinis žemės tarnyba pradėjo organizuoti valstybinės miškinio paskirties žemės sklyp pardavimus, o V Valstybės žemės fondas vykdyti valstybinės miškinio paskirties žemės sklyp pardavimo aukcionus.

Pažymėtina, kad iš viso per 2012 metų pirmą pusmetį V Valstybės žemės fondas organizavo 30 valstybinės miškinio paskirties žemės sklyp pardavimo aukcionus, kuriose parduota 26 miškinio sklypai. Bendras parduotų valstybinės miškinio paskirties žemės sklyp plotas yra 150,54 ha. vykusiųose aukcionuose miškinio sklypai fiziniams bei juridiniams asmenims parduoti už 2 269 289 Lt, iš jų 6 miškinio sklypai (15,81 ha) parduoti sumokant iš karto – 86 400 Lt, o 20 miškinio sklyp (134,73 ha) parduoti išsimokėtinai per 15 metų – už 2 182 889 Lt¹⁷⁰.

Manoma, galima išskirti šias problemas organizuojant valstybinės miškinio paskirties žemės sklyp pardavimo aukcionus:

1. Vadovaujantis žemės reformos statymo¹⁷¹ 8 straipsnio 1 dalyje buvo nustatyta, kad asmenys, pirkdami iš valstybės žemės, gali sigyti ją iš karto arba išsimokėtinai, bet ne per ilgesnį kaip 15 metų laikotarpį. Vyriausybės nustatyta tvarka. Atitinkamai 2011 m. lapkričio 25 d. sigaliojo Valstybinės miškinio paskirties žemės sklyp pardavimo taisyklės ir Valstybinės miškinio paskirties žemės sklyp pardavimo aukcion organizavimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. lapkričio 16 d. nutarimu Nr. 1348 (toliau – Taisyklės).

Minima Taisyklių 26 punkte nustatyta, jeigu valstybinės žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, Nacionalinis žemės tarnybos teritorinio padalinio vadovo prašymu valstybinės žemės sklypo buvimo vietos Hipotekos skyriuje registruojama parduoto valstybinės žemės sklypo priverstinė hipoteka. Išsimokėtinai parduoto valstybinės žemės sklypo priverstinės hipotekos registravimas Lietuvos Respublikos hipotekos registre apmokamas pirkėjo lėšomis.

Pastebėtina, kad miškinio paskirties žemės vertė priklauso nuo jame augančio miškinio vertės. Hipotekos skyriuje registruojant valstybinio parduoto žemės sklypo priverstinę hipoteką, būtina keičiamas žemės sklypas su priklausiniais (CK 4.171 straipsnio 2 dalis). CK 4.171 straipsnio 10 dalyje nustatyta, kad keisto daikto savininkas neturi teisės sunaikinti, sužaloti daiktą ar kitaip sumažinti jo vertę, išskyrus daikto normalų nusidėvėjimą ar vertės sumažėjimą naudojant jį būtiną reikalingumo atveju. Tuo atveju, jeigu yra pažiedžiami šie reikalavimai, hipotekos kreditorius (valstybė) gali reikalauti, kad būt pradėtas išieškojimas iš keisto daikto

¹⁷⁰ Valstybės žemės fondas [interaktyvus]. V Valstybės žemės fondo 2012 m. šeši mėnesiai veiklos ataskaita. Vilnius:2012, [žiūrėti 2014-01-

09]<[¹⁷¹ Lietuvos Respublikos žemės reformos statymas, *supra* note 10.](https://www.google.lt/search?newwindow=1&q=V%C4%AE+%C5%BEem%C4%97s+fondas+2012+ataskaita&oq=V%C4%AE+%C5%BEem%C4%97s+fondas+2012+ataskaita&gs_l=serp.3...8443.12105.0.12781.15.15.0.0.0.0.278.2282.5j5j5.15.0...0...1c.1.32.serp..7.8.1070.yGEDolrFDa4></p></div><div data-bbox=)

prieš termin . Manytina, kad CK nuostata statym leid jas siek užkirsti keli keisto daikto savininkui sunaikinti, sužaloti daikt ar kitaip sumažinti jo vert .

Vadovaujantis Valstybin s mišk kio paskirties žem s sklyp pardavimo aukcion organizavimo taisykl mis, valstybin s mišk kio paskirties žem s sklyp parduodant uždarame ar atvirame aukcione (kur vykdo ir organizuoja Valstyb s žem s fondo sudaryta komisija) skelbime ar pranešime be kit duomen apie parduodam žem s sklyp , turi b ti nurodoma ir galimyb pirkti valstybin s žem s sklyp atsiskaitant išsimok tinai ir pagrindin s atsiskaitymo išsimok tinai s lygos.

Taigi, Valstybin s mišk kio paskirties žem s sklyp pardavimo aukcion organizavimo taisykl se n ra numatyta, kad valstybin s žem s patik tinis – Nacionalin žem s tarnyba savo sprendimu nustatyti, ar aukciono laim tojas už sigyt valstybin s žem s sklyp turi mok ti iš karto, ar gal s mok ti dalimis (t.y. pirkti išsimok tinai).

Remiantis nustatyti teisiniu reglamentavimu, darytina išvada, kad pats valstybin s mišk kio paskirties žem s sklypo pirk jas visais atvejais turi teis pasirinkti, kokiu b du sigys valstybin s mišk kio paskirties žem s sklyp : atsiskaitant iš karto ar išsimok tinai.

Išanalizavus 2012 m. organizuot ir vykdyt valstybin s žem s sklyp pardavimo (nuomos) aukcion suvestin (žr. 13 pried) pagal žem s paskirt , nustatyta, kad per min t laikotarp buvo parduoti 33 valstybin s mišk kio paskirties žem s sklypai, pardavimo kaina 2 586 788,88 Lt. Pažym tina, kad tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys pageidavo valstybin s mišk kio paskirties žem s sklypus pirkti išsimok tinai. Atkreiptinas d mesys tai, kad perkant valstybin s mišk kio paskirties žem s sklypus, už kuriuos atsiskaitoma iš karto ar išsimok tinai, ženkliai skiriasi valstybin s mišk kio paskirties žem s sklypo vidutin 1 ha kaina. Vidutin 1 ha kaina, kai valstybin s mišk kio paskirtie žem s sklypas perkamas išsimok tinai sudaro 14068 Lt, valstybin s mišk kio paskirties žem s sklypo už kur atsiskaitoma iš karto – 5464 ha Lt.

Taigi, nustatytas valstybin s mišk kio paskirties žem s sklyp pardavimo aukcione teisinis reglamentavimas suk l teisinius padarinius siekiant išsireikalauti iš išsimok tinai sigyto mišk kio paskirties žem s sklypo savininko susidariusi skol , jo nemokumo atveju. Kadangi naujajam mišk kio paskirties žem s sklypo savininkui nuosavyb s teis s išsimok tinai sigyt mišk kio paskirties žem s sklyp pereina iš karto po pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo momento ir jos registravimo viešajame registre teis s akt nustatyta tvarka, jis tur s teis mišk kio paskirties žem s sklype atlikti ar organizuoti miško kirtimo darbus. Žem s sklypo be medyno vert b t žymiai mažesn , nei priverstin s hipotekos lakšte fiksuota kei iamo daikto – mišk kio paskirties žem s sklypo su medynais vert . keisto mišk kio paskirties žem s sklypo savininko nemokumo atveju, iš varžytini parduodant mišk kio paskirties žem s sklyp

be medyn , kilt reali gr sm priverstine hipoteka užtikrinto skolinio sipareigojimo pagal valstybin s žem s sklypo pirkimo – pardavimo sutart vykdymui. Tod l, išsimok tinai sigijus valstybin s mišk kio paskirties žem s sklyp asmuo jame gali atlikti miško kirtimo darbus, o realizavus iškirst medien gauti pajamas, bei neatsiskaityti su Lietuvos Respublikos valstybe už išsimok tinai sigyt valstybin s mišk kio paskirties žem s sklyp , kadangi jo vert be medyn b t žyme mažesn nei priverstine hipoteka keisto mišk kio paskirties žem s sklypo (su medynais) vert .

Remiantis tuo kas išd styta Nacionalin žem s tarnyba, 2012-06-08 kreip si Žem s kio ministerij ir motyvavo, kad tikslinga inicijuoti Lietuvos Respublikos Vyriausyb s 2011 m. lapkri io 16 d. nutarim Nr. 1348 pakeitim . Siekiant užkirsti keli galimiems piktnaudžiavimams, Lietuvos Respublikos Seimo Kaimo reikal komitetas 2012-09-27 kreip si Žem s kio ministerij , prašydamas laikinai sustabdyti valstybini miško sklyp pardavimo aukcione iki Seime bus priimtas ir sigalios Žem s reformos statymo 8 ir 21 straipsni pakeitimo statymo projektas Nr. XIP-4770¹⁷².

Pažym tina, kad Lietuvos Respublikos Seimas 2012 m. lapkri io 13 d. pri m Lietuvos Respublikos žem s reformos statymo 8 ir 21 straipsni pakeitimo statym ¹⁷³, pakei iant Lietuvos Respublikos žem s reformos statymo 8 straipsn 1 dal ir j išd styti taip:

„1. Asmenims žem s reformos metu žem , miškas ir vandens telkiniai (suformuotais žem s sklypais) parduodami laikantis šio statymo 10 straipsnyje nurodytos eil s ir pagal žem s reformos žem tvarkos projektus, kitus teritorij planavimo dokumentus. Asmenys, pirkdami iš valstyb s žem , išskyrus mišk kio paskirties žem , gali sigyti j iš karto arba išsimok tinai, bet ne per ilgesn kaip 15 met laikotarp Vyriausyb s nustatyta tvarka. Asmenys, pirkdami iš valstyb s mišk kio paskirties žem , privalo iš karto sumok ti vis žem s kain . Priverstin hipoteka išsimok tinai parduotiems valstybin s žem s sklypams nustatoma Nacionalin s žem s tarnybos prie Žem s kio ministerijos vadovo ar jo galioto teritorinio padalinio vadovo sprendimu Civilinio kodekso nustatyta tvarka. Valstyb s paramos sigyjant žem s kio paskirties žem subjektai gali sigyti valstybin žem s kio paskirties žem Žem s kio paskirties žem s sigijimo laikinojo statymo nustatyta tvarka.“

Atsižvelgiant tai, Valstyb s turto fondas ir Nacionalin žem s tarnyba atnaujino valstybin s mišk kio paskirties žem s sklyp pardavimo aukcion organizavim . Išanalizavus 2013 m. organizuot ir vykdyt valstybin s žem s sklyp pardavimo (nuomos) aukcion suvestin pagal žem s paskirt , nustatyta, kad per min t laikotarp buvo parduoti 57 valstybin s

¹⁷²Lietuvos Respublikos Seimas [interaktyvus]. *Žem s reformos statymo 8 ir 21 straipsni pakeitimo statymo projektas Nr. XIP-4770*. Vilnius:2012, [ži r ta 2014-01-09].

< http://www3.lrs.lt/pls/inter/w5_show?p_r=8255&p_k=1&p_d=129506>.

¹⁷³ Lietuvos Respublikos žem s reformos statymo 8 ir 21 straipsni pakeitimo statymas. *Valstyb s žinios*, 2012, Nr. 136-6962.

miškio paskirties žemės sklypai, pardavimo kaina 1 299 873,94 Lt (žr. 14 pried).

2. Valstybinis miškio paskirties žemės sklypų pardavimo aukcionų organizavimo taisyklis, patvirtint Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. lapkričio 16 d. nutarimu Nr. 1348¹⁷⁴, 3 punkte informacija apie žemės sklypo pardavimą skelbiama informaciniame privatizavimo biuletenyje. Atviro aukciono būdu parduodamus valstybinis žemės sklypą, gali būti paliesti su atvirajame aukcione parduotu valstybiniu žemės sklypu besiribojančio žemės sklypo savininko interesai pereinant nuosavybės teisei, gyvendinant žemės konsolidacijos projektus ar pan. Todėl organizuojant atvirus aukcionus siūloma raštu iki aukciono dokumentų registravimo pradžios pateikti savininkams žemės sklypą, su kuriais ribojasi parduodamas valstybinis miškio paskirties žemės sklypas. Tokiu būdu būtų užtikrinama, kad asmenys, kuriems nuosavybės teise priklauso žemės sklypai, besiribojantys atvirojo aukciono būdu parduodamu valstybinis miškio paskirties sklypu, gaut informaciją apie galimybes dalyvauti atvirajame aukcione.

Siūloma papildyti Valstybinis miškio paskirties žemės sklypų pardavimo aukcionų organizavimo taisyklis, patvirtint Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. lapkričio 16 d. nutarimu Nr. 1348¹⁷⁵. Nurodyto nutarimo 3 punktą papildyti ir jį išdėstyti taip: „Aukciono komisija informuoja raštu žemės sklypų savininkus, kuriems nuosavybės teise priklauso žemės sklypai, besiribojantys atvirojo aukciono būdu parduodamu valstybinis miškio paskirties sklypu apie galimybes dalyvauti atvirajame aukcione.

Taigi, tik praktinis teisės aktų gyvendinimas ir tyrimas leidžia pastebėti egzistuojančius reglamentavimo trūkumus parduodant miškio paskirties žemės sklypų aukcionu, todėl savalaikiškai pastebėjimas, leidžia ištaisyti galiojančias taisykles, užkertant kelią galimam piktnaudžiavimui, kad keisto daikto savininkas nesunaikint, ar nesužalot daiktą ar kitaip nesumažint jo vertę.

2.2.2. Konsolidacijos projektų rengimas – procesas, skatinantis efektyvesnį žemės fondo administravimą

Administracinės teisės vizija priima socialinius pokyčius – užtikrinti, kad būtų laiku ir kompleksiskai derinamos teisinės priemonės, reguliuojančios visuomeninius santykius, užtikrinti administracinės teisės normų pritaikymą prie pasikeitusios socialinės aplinkos¹⁷⁶.

Konsolidacijos projektai rengiami kaimo vietovėse, kuriose yra gyvendinti žemės reformos žemės tvarkos projektai ir visi arba dauguma žemės sklypų (skaitant valstybinis žemės) registruoti Nekilnojamojo turto registre¹⁷⁷.

¹⁷⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. lapkričio 16 d. nutarimas Nr. 1348 „Dėl valstybinis miškio paskirties žemės sklypų pardavimo“, *supra* note 169.

¹⁷⁵ *Ibid.*

¹⁷⁶ Urmonas, A. Administracinės teisės socialiniai pokyčiai erdvėje. *Jurisprudencija*. 2006, 5 (83): 37-47.

Lietuvos Respublikos Vyriausyb 2010 m. gruodžio 15 d. pri m Lietuvos Respublikos Vyriausyb s nutarim „D l Lietuvos Respublikos Vyriausyb s 2005 m. birželio 27 d. nutarimo Nr. 697 „D l Žem s konsolidacijos projekt rengimo ir gyvendinimo taisykli patvirtinimo“ pakeitimo“¹⁷⁸. Šiuo nutarimu buvo patikslintos žem s konsolidacijos projekt rengimo ir gyvendinimo taisykli proced ros, siekiant tinkamai gyvendinti Lietuvos Respublikos žem s statymo¹⁷⁹ straipsni pakeitimo ir papildymo statymu pakeistas nuostatas, reglamentuojan ias žem s konsolidacijos projekt rengimo ir gyvendinimo tvark . Taip pat išsamiai reglamentuoti nauji, statymo numatyti tvirtinti teisiniai santykiai – teritorijos žem s konsolidacijos projektui rengti rib keitimo ir nauj žem s sklyp priskyrimo šiai teritorijai iki sprendimo pritarti žem s konsolidacijos projekto žem s vertinimo plano tvarka, žem s konsolidacijos sutarties pavyzdin forma ir išlaid , atlyginimo d l nepagr sto atsisakymo ar vengimo dalyvauti žem s konsolidacijos projekte ir (ar) sudaryti žem s konsolidacijos sutart , nustatymo tvarka. Nutarime patikslinamas žem s konsolidacijos projekt rengimo organizatorius vietoj apskrities viršininko rašant valstyb s mon Valstyb s žem s fond . Pagal priimtas Žem s statymo nuostatas, patikslinamas galin i dalyvauti žem s konsolidacijos procese subjekt s rašas, papildomai nustatant galimyb pateikti prašymus rengti konsolidacijos projekt savivaldyb s tarybai ir valstybin s žem s patik tiniams.

Rengiant žem s konsolidacijos projektus siekiama:

- suformuoti racionaliai tvarkomas, patogias naudoti žem s kio valdas;
- sumažinti atstumus tarp žem s sklyp ;
- optimizuoti keli tinkl ;
- rezervuoti žem s sklypus viešiesiems poreikiams;
- nustatyti plotus, kuriuose turi b ti taikomos aplinkosaugos priemon s;
- pagerinti planuojamos teritorijos rekreacinius, kaimo turizmo ir estetinius išteklius;
- taip pat atsižvelgti kitus viešuosius, žem s savinink ir naudotoj poreikius.

Žem s konsolidacijos projekto teritorijoje, pagal dalyvi pageidavimus kompleksiskai pertvarkius žem s sklypus (priva ios žem s ir valstybin s žem s), b t galima kuo geriau patenkinti valstyb s, suinteresuotos visuomen s ir atskir pilie i poreikius. Tokios žem s konsolidacijos nuostatos tvirtintos ir Nacionalin je žem s konsolidacijos strategijoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos Vyriausyb s 2008 m. sausio 23 d. nutarimu Nr. 81¹⁸⁰.

¹⁷⁷ Tarvydien , M. E., *supra* note 29. p.130.

¹⁷⁸ Lietuvos Respublikos Vyriausyb s 2005 m. birželio 27 d. nutarimas Nr. 697 „D l Žem s konsolidacijos projekt rengimo ir gyvendinimo taisykli patvirtinimo“ .*Valstyb s žinios*. 2005, Nr. 80-2901; 2010, Nr. 155-7873.

¹⁷⁹ Lietuvos Respublikos žem s statymo 2, 3, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 straipsni pakeitimo ir papildymo statymas, *supra* note 66.

¹⁸⁰ Lietuvos Respublikos Vyriausyb s 2008 m. sausio 23 d. nutarimas Nr. 81 „D l Nacionalin s žem s konsolidacijos strategijos patvirtinimo“ .*Valstyb s žinios*. 2008, Nr. 18-635.

Strategijos projektas buvo parengtas vertinus užsienio šali patirt , bandomuosius bei pirmuosius žem s konsolidacijos projektus. Strategijos pagrindinis tikslas – sudaryti prielaidas ir numatyti priemones s kmingai žem s konsolidacijai, užtikrinant racional žem s naudojimą kaimo gyvenamosiose vietov se, kompleksišškai sprendžiant valstyb s, visuomen s ir atskir pilie i poreikius. Šio tikslo gyvendinimo numatoma siekti per žem s konsolidacijos s saj su kaimo ir regionine pl tra užtikrinim bei per paties žem s konsolidacijos proceso optimizavim .

2005 m. rugs jo 20 d. Tarybos reglamentas (EB) Nr. 1698/2005 d l Europos žem s kio fondo kaimo pl trai (EŽ FKP) paramos kaimo pl trai (OL 2005 L 277, p. 1) su paskutiniaisiais pakeitimais, padarytais 2006 m. gruodžio 19 d. Tarybos reglamentu (EB) Nr. 2012/2006 (OL 2006 L 384, p. 8), nustato pagrindinius paramos kaimo pl trai principus¹⁸¹.

Gali išskirti šiuolaikin s žem s konsolidacijos principus:

1. Gyvenimo s lyg kaime gerinimas (ne vien tik žem s kio);
2. Kaimo bendruomeni atnaujinimas (per subalansuot socialin pl tr ir subalansuot gamtos ištekli valdym);
3. Vis suinteresuot j asmen dalyvavimas pl tros procese (vietos gyventoj nuomon tampa svarbi);
4. Kaimo pl tros susiejimas su regioniniu planavimu (ryšys tarp miesto ir kaimo pl tros)¹⁸².

Valstyb s žem s fondo vienas iš tiksl – „vykdyti valstybin s žem s sklyp , statym nustatyta tvarka priskirt žem s konsolidacijos projekto teritorijai, išskyrus šiai teritorijai priskirtus valstybin s žem s sklypus, perduotus kitiems valstybin s žem s patik tiniams, taip pat statym nustatyta tvarka iš priva i asmen sigyt valstyb s nuosavyb n žem s sklyp , reikaling Valstyb s žem s fondo administruojamoms valstyb s biudžeto ir Europos S jungos l šomis finansuojamoms priemon ms, gerinan ioms žem s vald strukt ras ir mažinan ioms apleistos žem s plotus, gyvendinti, patik tinio funkcijas“¹⁸³.

Pažym tina, kad konsolidacijos projektai finansuojami pagal Lietuvos kaimo pl tros 2007-2013 met programos, patvirtintos Europos Komisijos 2007 m. spalio 19 d . sprendimus Nr. C(2007)5076, pirmos krypties prioriteto „ kio ir miško vald strukt ros ir su tuo susijusios infrastrukt tros tobulinimas“ priemon „Žem s kio ir miškininkyst s pl tra ir pritaikymo infrastrukt ra“, kurios viena iš remiam veiklos sri i – žem s konsolidacija¹⁸⁴. Pagal ši

¹⁸¹ *Ibid.*

¹⁸² Raugalas, E. *Žem s reforma, valstyb s žem s fondas, žem s konsolidacija, supra* note 73.

<http://www.google.lt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CDEQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.tsajunga.lt%2Fuploads%2Ffiles%2Fdir134%2Fdir6%2F3_0.php&ei=t5LPURuQOY2qhAexwoGwDA&usg=AFQjCNF8PwX-fFpyPV6qZie3uCVBPPWvgQ&sig2=njK_ey5FzXuekW9pDcEbMQ>.

¹⁸³ Valstyb s žem s fondas, *supra* note 166.

¹⁸⁴ Žem s kio ministerija. *Lietuvos Respublikos žem s kio ministro 2007-04-12 sakymas Nr. 3D-159*

[interaktyvus]. Vilnius: 2007, [ži r ta 2014-01-10]. < <http://www.zum.lt/min/failai/080402-3D-181.pdf> >.

veiklos sritis žemės konsolidacijos projektai, žemės vertinimo plano rengimo darbams, viešojo svarstymo ir derinimo organizavimui bei žemės konsolidacijos projektų gyvendinimui iš viso numatyta apie 56 mln. Lit (16,16 mln. eur) parama.

V Valstybės žemės fondas, statymų ir kitais teisės aktais nustatyta tvarka, organizavo žemės konsolidacijos projektų rengimą ir jų sprendinių gyvendinimą. 2011 metais vertinus pateiktus žemės savininkų ir valstybinių žemės patikėtinių prašymus buvo pradėti rengti 23 žemės konsolidacijos projektai¹⁸⁵. Vertinant žemės konsolidacijos projektų gyvendinimą, reikia pažymėti, kad žemės naudojimas tampa neekonomiškas dėl pernelyg mažo sklypų, o toks projekto gyvendinimas būtų veiksminga naujų plotų formų priemonė. Pavyzdžiui, galima taikyti kaimo vietovės žemės sklypų paskirties žemei sutvarkyti, sklypų dydžiui ir formai pakeisti, padidinant kininkavimo efektyvumą.

Iš viso 2012 metais pradėtuose ir 2013 m. I pusmetyje toliau rengiamuose žemės konsolidacijos projektuose kompleksiskai bus pertvarkomi žemės sklypai, sukuriama reikiama kaimo infrastruktūra, gyvendinami kiti žemės sklypų, kaimo plotų ir aplinkos apsaugos politikos tikslai daugiau kaip 23 tūkst. ha plote bei bus sishavinti apie 17 mln. Lt Europos Sąjungos struktūrinių fondų paramos lėšos¹⁸⁶.

Atkreiptinas dėmesys, kad 2005-2008 m. Lietuvoje gyvendinta 14 tokių projektų. 4 apskrityse (Telšiai, Marijampolės, Tauragės ir Panevėžio) ir 10 rajonuose (Telšiai, Mažeikiai, Plungė, Šakių, Vilkaviškio, Marijampolės, Jurbarko, Tauragės, Kupiškio ir Pasvalio).

Žemės ūkio ministro 2011-12-29 sakymu Nr. 3D-956 patvirtintas žemės konsolidacijos projektai, kuriems skiriama parama, sąrašas (Biržai, Mažeikiai (3), Kelmės (2), Ukmergės (2), Telšiai (5), Akmenės (2), Skuodo, Šakių, Tauragės, Rokiškio, Rietavo, Pasvalio, Šiaulių, Radviliškio savivaldybių teritorijose) Parama skirta 23 žemės konsolidacijos projektams, planuojama pertvarkyti teritorija sudaro apie 26 tūkst. ha, kur patenka apie 5 000 žemės sklypų, priklausančių apie 2 500 savininkų. Didžiausias projektas planuojamas rengti 2 500 ha teritorijoje.

Daugelyje Europos valstybių jau beveik šimtą metų vykdoma žemės konsolidacija. Kokie žemės konsolidacijos tikslai, nulemia vietos gyventojų, valdžios institucijų poreikiai, t.y. atsižvelgiama kaimo bendruomenės pageidavimus, regiono ypatumus, kinės veiklos plotų kryptis, taip pat vertinami aplinkosaugos, kultūros paveldo bei kitų susijusių institucijų atstovų reikalavimai ir patarimai. Prancūzijoje žemės konsolidacija vykdoma virš 200 metų, Danijoje,

¹⁸⁵ Valstybės žemės fondas, *supra* note 170.

¹⁸⁶ *Ibid.*

Olandijoje, Belgijoje, Švedijoje, Šveicarijoje, Vokietijoje – beveik 100 metų, taip pat šis procesas plačiai vykdomas Ispanijoje, Slovėnijoje, Lenkijoje, Ispanijoje, Portugalijoje ir kt.¹⁸⁷

Danijoje žemės konsolidacija vykdoma pilno savanoriškumo principu, t.y. dalyvauja tik tie žemės savininkai, kurie to pageidauja. Šioje šalyje atliekant žemės konsolidaciją vadovaujama žemės konsolidacijos statymu ir žemės pamimomis visuomenės poreikiams statymu¹⁸⁸. Lietuvoje, kur žemės nuosavybė itin svarbi ir branginama, manoma, kad bent jau pradžioje žemės konsolidacija turėtų būti tik savanoriškas procesas, todėl koleg iš Danijos patirtis mums itin vertinga. Tuo tarpu kitose šalyse, kur vyksta žemės konsolidacija, yra ir tam tikras prievartinis mechanizmas, kadangi tokiu būdu, naudojant dideles valstybines lėšas, galima pasiekti daug geresnių rezultatų. Vokietijoje šis procesas labiau reguliuojamas atitinkamomis valstybės institucijomis, turinčiomis Vyriausybės galiotimus gyvendinti valstybinę žemės tvarkymo politiką¹⁸⁹.

Kalbant apie žemės konsolidacijos svarbą, pastebėtina, kad šis procesas naudingas ne tik kaimams, bet ir kaimiškajam regionui, atsirandant galimybes gyvendinti kaimo bendruomenės sumanymus, užtikrinant kompleksinę teritorijos pertvarkymą. Tačiau konsolidacijos projektų rengimo ir tvirtinimo darbai užima ne vienerius metus, todėl konsolidacijos proceso darbai vyksta lėtu tempu ir apima tik dalį Lietuvos rajonų. Vykdamas teisės aktuose numatytas funkcijas ir siekiant palaikyti suinteresuotų žemės savininkų iniciatyvą dalyvauti naujuose žemės konsolidacijos projektuose, siūloma pagal galimybes apie žemės konsolidacijos procesą aktyviau informuoti asmenis, paaiškinti privalumus ir galimybes dalyvauti žemės konsolidacijos projektuose, parengti publikacijas vietiniame rajono spaudoje, aktyviau dalyvauti televizijos ir radijo laidose skleidžiant informaciją apie žemės konsolidacijos projektų inicijavimą, rengimą ir gyvendinimą teisiniu, proceduriniu ir finansiniu aspektu ir gyvendintus žemės konsolidacijos projektus. Pastebėtina, kad teisės aktuose, kuriuose reglamentuojamas konsolidacijos projektų rengimas nenumatytas ikiteisminis ginčų nagrinėjimas. Ikiteisminis ginčų nagrinėjimas būtų veiksminga priemonė užtikrinant sklandų žemės konsolidacijos procesą, nepažeidžiant kitų asmenų teisių. Siūloma patikslinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 27 d. nutarimą Nr. 697 „Dėl žemės konsolidacijos projektų rengimo ir gyvendinimo taisyklių patvirtinimo“, kuriame būtų reglamentuojamas ikiteisminis ginčų nagrinėjimas žemės konsolidacijos klausimais.

¹⁸⁷ Daugalienė, V. Dirbamos žemės tvarkymas Danijoje. *Žemės tvarka ir hidrotechnika*. 2003, 4: 60–63.

¹⁸⁸ *Ibid.*

¹⁸⁹ Dapkus, R. *Žemės konsolidacija kaip vienas iš esminių kaimiškajam regionui subalansuoto plėtros veiksnių* [interaktyvus]. Kaunas, [žiūrėta 2014-01-15]. <<http://vadyba.asu.lt/12/54.pdf>>.

2.3. Nekilnojamojo turto administravimo sistemos reikšmė administruojant žemės fondą

Šiuolaikinė nekilnojamojo turto administravimo sistema – tai metodiškai sutvarkyta valstybinis duomenų apie nekilnojamojo turto surinkimo, apdorojimo ir registravimo sistema, apimanti visus teisės aktais apibrėžtus duomenis apie nekilnojamojo turto, nuosavybės ar valdymo teises, šiuos teisiškai apibrėžtus duomenis bei suvaržymus, taip pat grafinius duomenis, nustatytus jų ribas ar kontroliavimo matavimus¹⁹⁰. Žemės sklypų registravimo sistema Lietuvoje buvo pradėta kurti vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. balandžio 30 d. nutarimu Nr. 316 „Dėl Lietuvos Respublikos valstybinio žemės (su nekilnojamojo turto elementais) kadastro nuostatų patvirtinimo“¹⁹¹. Šis teisės aktas reglamentavo žemės sklypų registravimo juridinį tvarką, apibrėžė žemės kadastro duomenų registro tvarkytojus, teisinio šio registro pirminius (rajonuose) ir Centrinį (Valstybės žemės kadastro moniję) duomenų bankus, nustatė žemės kadastro duomenų registro turinį ir kitus žemės kadastro elementus.

Kaip teigia R. Kasperavičius nekilnojamojo turto administravimo sistemos turinį sudaro:

1. Nekilnojamojo turto formavimas;
2. Nekilnojamojo turto kadastras;
3. Nekilnojamojo turto registras;
4. Nekilnojamojo turto vertinimas¹⁹².

1992 m. buvo steigta valstybės žemės kadastro monija (steigėja Žemės ūkio ministerija), kurios pagrindinės funkcijos:

1. Suprojektuoti valstybinį žemės kadastro duomenų registro sistemą, susidedančią iš regioninių žemės kadastro duomenų registro bankų ir šio registro Centrinio duomenų banko;
2. Prižiūrėti ir administruoti žemės kadastro duomenų registro kompiuterinę sistemą, techniškai ją prižiūrėti, mokyti specialistus;
3. Integruoti žemės kadastro duomenų registro sistemą Lietuvos valstybinę informacinę sistemą.
4. Išlaikyti naujausias informacijos apdorojimo technologijas ir diegti jas žemės kadastro duomenų registro sistemoje¹⁹³.

¹⁹⁰ Gasilionis, A.; Kasperavičius, R. Nekilnojamojo turto administravimas. Vilnius; Vš LBK, 2006, p. 10.

¹⁹¹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. balandžio 30 d. nutarimas Nr. 316 „Dėl Lietuvos Respublikos valstybinio žemės (su nekilnojamojo turto elementais) kadastro nuostatų patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 1992, Nr.18-539; 1998, Nr.20-525.

¹⁹² Kasperavičius, R., *supra* note 34., p.26.

¹⁹³ Ivancius, A., Žemės kadastras ir nekilnojamojo turto teisinis registravimas. *Žemės tvarka ir hidrotechnika*. 1997, 1: 13–19.

Lietuvos Respublikos Vyriausyb 1997 m. steig Žem s ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstyb s mon¹⁹⁴. Sprendžiant ekonomines reformas, politines ambicijas, nuosavyb s teisi atk rimo klausimus, Žem s ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro sistemos funkcionavim l m esminius institucijos strukt ros poky ius (žr. 15 pried).

Nekilnojamojo turto kadastro ir registro sistema apima vis šal¹⁹⁵, tod l pl tojantis nekilnojamojo turto rinkai svarbus tampa teritorij planavimo organizatori Nacionalin s žem s tarnybos ir „teritorijos detali j plan projekt reng j santykis nekilnojamojo turto „objekt teisinimo Nekilnojamojo turto kadastre ir registre s lygos“¹⁹⁶.

Profesorius E. Monkevi ius teigia, kad „žem s teisinis registravimas yra baigiamoji valstybinio žem s tvarkymo stadijoje“¹⁹⁷. Ta iau su šiuo teiginiu galime nesutikti, kadangi registravus žem s sklyp valstyb s vardu Nekilnojamojo turto registre, t.y. registravus daiktin s teis s, procesas t siasi sudarant su asmenimis pirkimo – pardavimo sutartis, nuomos sutartis, panaudos sutartis ir kt.

Did jantis demokratin i institucij ir rink pagr st ekonomini sistem pripažinimas, prekybos liberalizavimas, spartus technologini naujovi taikymas, ypa informacini ir ryši technologij srityje, – veiksniai, kurie per paskutinius metus iš esm s pakeit poži r Jungtini Taut Europos ekonomin s komisijos (JTEEK) valstybi nari politin , ekonomin , aplinkos apsaugos ir socialin pl tr . Dabartines žem s administravimo sistemas b tina reorganizuoti. Jos turi b ti nuolat pl tojamos ir atnaujinamos atsižvelgiant vykstan ius pasikeitimus. Siekiant užtikrinti, kad su žem s administravimu ir tvarkymu susij sprendimai b t priimami vadovaujantis tausojan ios pl tros principais, žem s informacin s sistemos privalo apjungti daug vairi duomen , informacijos ir žini . Erdvin s informacijos sistemos turi tapti atviresn s ir viešesn s, pradedant aukš iausiu vyriausybinu lygiu ir baigiant bendruomene, kadangi socialini žini bankas, kuriuo remiantis priimami valstybinio ir privataus sektoriaus sprendimai, tampa vis sud tingesnis¹⁹⁸.

Šiandien galima teigti, kad viena iš svarbiausi sud tini Lietuvos ekonomikos pertvarkymo dali – nekilnojamojo turto administravimo sistemos reforma. Išskirtiniai dabartin s sistemos bruožai – žem s ir kito nekilnojamojo turto integravimas vien visum , bendr duomen bazi sudarymas ir visuotinis nekilnojamojo turto administravimo proceso kompiuterizavimas¹⁹⁹. „Ple iantis valstybei, išauga poreikis didinti savo kapital , ir galimyb

¹⁹⁴ *Ibid.*, p 37.

¹⁹⁵ Gasilionis, A.; Kasperavi ius, R., *supra* note 190, p. 20.

¹⁹⁶ Kasperavi ius, R., *supra* note 34, p. 41.

¹⁹⁷ Monkevi ius, E., *supra* note 33, p. 253.

¹⁹⁸ Europos ekonomin komisija. *Žem s administravimas Jungtini Taut Europos ekonomin s komisijos regione*. Pl tros tendencijos ir pagrindiniai principai, *supra* note 5.

¹⁹⁹ Kasperavi ius, R., *supra* note 34., p.15.

panaudoti nekilnojamąjį turtą tampa labai svarbi²⁰⁰. Todėl galima teigti, kad sukurta efektyvi nekilnojamojo turto registravimo sistema sukuria teises garantijas asmenims.

Apžvelgiant Lietuvos patirtį, sukauptą, kuriant šiuolaikinę nekilnojamojo turto administravimo sistemą, galima konstatuoti, kad atkūrus nepriklausomybę buvo priimti visi pagrindiniai nekilnojamojo turto administravimo sistemai sukurti reikalingi statymai, kurie sudarė palankias sąlygas, ekonomikos, rinkos ir verslo plėtrai, taip pat suderino šalies statymų bazę su ES aktais²⁰¹. Reikia pripažinti, kad visa valstybinė institucinė struktūra, turinti patalpus veiksmingiausiai būtų teikti paslaugas visuomenei.

Šiandien Lietuvoje sukurta žemės administravimo sistema atitinka šalies situaciją, šalies istoriją ir kultūrą bei politinį valdymą. Reikia pripažinti, kad informacinė sistema skatina bendradarbiauti su institucijomis, koordinuoti žemės informacijos vartotojų aptarnavimą.

Deja, neužbaigto žemės grąžinimo proceso ne visi žemės sklypai suformuoti ir grąžinti ankstesniems savininkams ar jų paveldotojams, taip pat ir ne registruotos nuosavybės teisės juos²⁰². Kaip teigia autorius „pastaruoju metu kyla nesutarimai tarp asmenų, atkūrusių nuosavybės teises išlikusių nekilnojamąjį turtą“²⁰³. Pagrindinis šio proceso trūkumas yra tai, kad jame dalyvauja per daug institucijų, priimant sprendimus nesilaikoma statymo nustatytą terminą, fiziniai ar juridiniai asmenys nepakankamai operatyviai ir tiksliai informuojami apie priimtus sprendimus ar atsisakymo juos priimti motyvus²⁰⁴.

Lietuvoje veikianti integruota nekilnojamojo turto kadastro ir registro sistema užtikrina duomenų saugumą vienoje centrinėje duomenų bazėje²⁰⁵. Kasmet sausio 1 d. rengiami suvestiniai žemės fondo apskaitos duomenys. Žemės valstybinės apskaitos suvestiniai ir statistikos duomenų parengimo atsakingoji institucija – valstybės mokesčių Registrų centras²⁰⁶. Žemės valstybinės apskaitos taisyklės²⁰⁷ reglamentuoja Lietuvos Respublikos žemės fondo apskaitą pagal pagrindinį žemės naudojimo paskirtį, žemės naudotojų grupes bei kadastro rodiklų struktūrą. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritoriniai padaliniai Registrų centrui teikia duomenis, kuriuos reikia žemės fondo apskaitai. Žemės fondo apskaitos registras užtikrinama viešąją prieigą prie sukauptos informacijos, kuri pasiekiamą iš bet kurios vietos.

²⁰⁰ Gasilionis, A.; Kasperavičius, R. *supra* note 190, p. 10.

²⁰¹ Kasperavičius, R., *supra* note 34, p. 32.

²⁰² Gasilionis, A.; Kasperavičius, R., *op cit.*, p. 21.

²⁰³ Kasperavičius, R., *Ibid.*

²⁰⁴ *Ibid.*

²⁰⁵ Kasperavičius, R., *supra* note 34., p.46.

²⁰⁶ Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. sakymas Nr. 302 „Dėl žemės valstybinės apskaitos tvarkos patvirtinimo (Dėl žemės fondo apskaitos taisyklių patvirtinimo)“. Valstybės žinios. 2002, Nr. 80-3472; 2004, Nr. 179-6628.

²⁰⁷ *Ibid.*

Tai didžiulis informacijos kiekis, kuris gali būti naudojamas vairiems tikslams: nustatyti žemės fondo kitimus, pagal nustatytus rodiklius vesti žemės fondo apskaitos duomenis, vertinti privačių ir valstybinių žemės plotus, analizuoti žemės sudėtį.

Taigi, žemės fondo administravimui priklauso informacijos apie žemės ir kito nekilnojamojo turto nuosavybę, vertę ir registravimą, todėl dėmesys turi būti sutelktas į vairių integruotų elektroninių paslaugų, susijusių su informacijos teikimu, gyvendinant galimybes greitai ir efektyviai vykdyti disponavimą nekilnojamojo turto. Geras nekilnojamojo turto administravimas asmenims garantuoja nuosavybę ir turto valdymo saugumą, palengvina žemės ir kito nekilnojamojo turto apmokestinimą, plečia ir reguliuoja žemės rinką, saugo žemės išteklius, taip pat valstybei priklausančios žemės valdymą, mažina ginčų dėl žemės skaičių, palengvina žemės reformą kaime gerina miestų infrastruktūros kūrimą.

3. EKSPERT NUOMON S D L APSKRI I ADMINISTRACIJ PANAIKINIMO – PROBLEMINEIAI APSKRI I VIRŠININK ADMINISTRACIJOS INSTITUCIJOS VEIKLOS ASPEKTAI ŽEM S TEISINI SANTYKI SRITYJE

Siekiant išsiaiškinti ekspert nuomon apie apskri i administracij panaikinimo ir funkcij perdavimo žem s teisni santyki srityje, buvo pateikti klausimai (žr. 16 pried) Nacionalin s žem s tarnybos specialistams, kuri darbas susij s su Lietuvos Respublikos žem s fondo administravimu.

Tyrimo tikslas – išsiaiškinti specialist (ekspert) nuomon d l apskri i administracij panaikinimo ir funkcij perdavimo svarb bei nustatyti tr kumus žem s fondo administravimo srityje, atsakyti iškelt darbe **hipotez** – ar apskri i panaikinimas užtikrino geresn žem s fondo administravim žem s teisni santyki srityje?

Tyrimas atliktas 2014 m. sausio m nes , keturiems ekspertams pateikiant dešimt atvir klausim , kurie sudaryti remiantis teorine dalimi. Vertinant ekspert kvalifikacij reikia akcentuoti, kad bendras daro stažas nuo 17-25 met . Savo nuomon šioje apklausoje pateik profesorius A. Aleknavi ius, Nacionalin s žem s tarnybos prie Žem s kio ministerijos Ignalinos ir Visagino skyriaus ved jas A. Bagdonas, Nacionalin s žem s tarnybos prie Žem s kio ministerijos Mol t skyriaus ved ja V. Vil nait (buvusios Utenos apskrities viršininko administracijos Žem s tvarkymo departamento Žem s reformos skyriaus ved ja), Nacionalin s žem s tarnybos prie Žem s kio ministerijos Pakruojo skyriaus ved jo pavaduotoja vyriausioji specialist B. Vaitiekaitien .

Ekspert duomen lentel

Kodas	Pareigos	Darbo patirtis
E1	profesorius	
E2	teritorinio skyriaus ved jas	17
E3	teritorinio skyriaus ved jas	23
E4	Vyriausiasis specialistas	25

Siekiant nustatyto tikslo buvo pateikti klausimai:

1. Kaip vertinate apskri i viršinink administracij panaikinim , perskirstant funkcijas, kad valstybin žem Lietuvos Respublikos teritorijoje disponuot Nacionalin žem s tarnyba?

Pasak E1, „*Apskri i viršinink administracijos panaikinimas gal ir buvo teisingas, ta iau NŽT teko perimti ne tik valstybin s žem s disponavim , ta iau ir žem tvarkos teritorini*

skyri valdym , o tai yra per didelis kr vis“. E2 teigia, kad „Perdavus buvusias apskrities viršininkams priskirtas funkcijas Nacionalinei žem s tarnybai, suvienod jo teis s akt taikymas visoje valstyb s teritorijoje.“ E3 akcentuoja, kad „Mano nuomone, atsižvelgiant susiklos iusi situacij (nesant kit valstyb s staig , kurioms tuo metu galima b t buv perduoti šias funkcijas), funkcijos buvo perskirstytos teisingai“. Ekspertas pabr žia „Teigiama yra tai, kad teritorini skyri ved jai yra galioti Tarnybos direktoriaus ir vietoje gali priimti sprendimus, t. y. nereikia kaip anks iau vežioti dokument iš rajono apskrities centr . Tokiu b du sprendimai priimami grei iau. Neigiamas aspektas b t tas, kad Nacionalin žem s tarnyba yra labai didel nauja organizacija, atliekanti daug ir didel s apimties funkcij . Toki staig sunku efektyviai valdyti“. E4 eksperto nuomone teigiama.

Galima teigti, kad iš esm s ekspertai sutinka su funkcij perdavimu panaikinus apskri i viršinink administracijas, kad valstybin žem Lietuvos Respublikos teritorijoje disponuot Nacionalin žem s tarnyba, ta iau pasak ekspert neigiamas aspektas b t tas, kad Nacionalin žem s tarnyba yra labai didel nauja organizacija, atliekanti daug ir didel s apimties funkcij . Toki staig sunku efektyviai valdyti.

2. Ar nustatytos funkcijos Nacionalinei žem s tarnybai ir V Valstyb s žem s fondui yra efektyvios nedubliuojant kit institucij veiklos?

E1 pasisako, kad „ne – Valstyb s turto fondas negal t susitvarkyti su šiomis funkcijomis, kadangi yra labai daug su žeme susijusi statym , dar nesibaigusi žem s reforma, tod l tam reikia b tent su žem s tvarkymu susijusi specialist “. E2 mano, kad „priskirtos funkcijos n ra dubliuojamos kit institucij “. E3 teigia, kad „d l funkcij , priskirt V Valstyb s žem s fondui, nuomon s neturiu, o sprendimus d l leidim išdavimo m g jiškai ž klei vandens telkiniuose, gal t priimin ti tokius leidimus išduodanti institucija – regioniniai aplinkos apsaugos departamentai“. E4 sutinka su nuomone, kad nustatytos funkcijos n ra efektyvios.

Vertinant ekspert atsakymus pateikt klausim , galima konstatuoti, kad dviej ekspert nuomone sutapo, kad nustatytos funkcijos n ra efektyvios, kadangi vyksta žem s reformos baigimo procesai, tod l tr kstant specialist negalima efektyvi institucij veikla.

3. Ar pager jo nustatyt funkcij kokyb , užtikrinant gyvendinimo t stinum (nuosavyb s teisi žem atk rimas, valstybin s žem s pardavimas, skund nagrin jimas)?

Pasak E1, „manau, kad šiek tiek pager jo, tod l, kad teritorinius skyrius valdo viena staiga – NŽT, kuri gali geriau kontroliuoti specialistus bei j darb kokyb . Iš kitos pus s – šiuo metu daugiausiai liko problematiški atvejai, susij su nuosavyb s teisi gr žinimu, tod l gali b ti, kad ir skund skai ius yra didesnis, taip pat ir neatsakyt skund skai ius yra didesnis“. E2 taip pat mano, kad „kokyb pager jo d l vienodos praktikos taikomos visoje šalyje, taip pat d l nacionalin s žem s tarnybos teisinink ir specialist teikiam rekomendacij teis s akt taikymo

srityje, kurie yra privalomi visiems teritoriniams skyriams. Tai jau didelis darbas, kuris vis neleidžia kokybei gerinti dar labiau“. E3 patvirtina „kokybės pagerinimą ta prasme, kad Nacionalinė žemės tarnyba sukūrė nemažai programų, kurių pagalba susistemino didelius apimties duomenis, parengė procedūrą aprašus“. Tai jau E3 akcentuoja, kad „atsižvelgiant į tai, kad darbai apimties, palyginus su darbais apimtimi, kurias vykdo apskrities viršūninkų administracijos, trigubai padidėjo, darbai fiziškai nebe manoma atlikti kokybiškai“. E4 patvirtina, kad nustatyti funkcijų kokybės pagerinimą.

Apibendrinus ekspertų atsakymus šiuo klausimu, galima daryti išvadą, kad visuose ekspertų nuomonių sutapo, kad užtikrinant gyvendinimo tęstinumą nuosavybės teisių žemės atkūrimo, valstybinės žemės pardavime, skundų nagrinėjime nustatyti funkcijų kokybės pagerinimą, todėl galime teigti apskrities viršūninkų valstybinės žemės valdymo ir administravimo funkcijų perdavimas Nacionalinei žemės tarnybai, kurios tikslas – perorientuoti valstybinės žemės tvarkymo politiką yra teisingas.

4. Ar visuomenei valdymo procesas tapo skaidresnis ir aiškesnis?

Pasak E1, „kaip buvo nieks neišku paprastam piliečiui, taip ir liko. Nebent šiuo metu yra suteikiama detalesnė informacija apie laisvą valstybinę žemę, apleistas žemes, jų melioracinę būklę bei kita informacija, susijusi su žeme. Tai jau tai nėra apskrities reformos išdava – žemės informacinė sistema bei duomenų bazės buvo kaupiamos ilgą laiką ir tik pastaraisiais metais jos yra pakankamai sutvarkytos bei pateiktos vartotojams.“ E2 teigia, kad „labai stipriai išaugo informacijos apie žemės reformos eigą, išvadų panaudojimą, laisvą valstybinę žemę ir kitos informacijos, todėl galima teigti, kad visi procesai susiję su nuosavybės teisės atkūrimu, valstybinės žemės pirkimu ir nuoma, vairių sutikimų išdavimu tapo žymiai skaidresni ir aiškesni. Kiek visuomenė tuo naudojasi reikalingi atskiri tyrimai, bet iš praktikos galime teigti, kad ta informacija naudojasi tik mažą dalį visuomenės.“ E3 pastebi „sunku būtų vertinti, kokie šiais klausimais mano visuomenė. Manau, kad procesas tapo aiškesnis tik tiek, kad praktiškai visais žemės tvarkymo klausimais piliečiai gali kreiptis teritoriniais skyriais, nes jie priimami sprendimai. Skaidrumui gyvendinti daug dokumentų viešinama internete, tai jau dėl jų gausios abejoju ar visuomenė šiuo procesu laiko skaidresniu“. E4 teigia „Taip, jeigu piliečiai moka susirasti informaciją NŽT tinklalapyje“

Apibendrinus atsakymus, galima teigti, kad žemės informacinė sistema bei duomenų bazės buvo kaupiamos ilgą laiką ir tik pastaraisiais metais jos yra pakankamai sutvarkytos bei pateiktos vartotojams. Ir tik nuo visuomenės aktyvumo priklauso naudojimas viešai pateikta informacija. Šiuo klausimu turėtų būti atlikti išsamesni tyrimai.

5. Kokių turite pastebėjimų (ger /blog) dėl šios reformos pokyčių?

E1 nuomone, „nebeliko darbų dubliavimosi – ir apskrityse, ir savivaldybėse buvo labai panašios pareigos ir jos viena kitą dubliavo – buvo atliekamas labai panašus arba net toks pats darbas.

Problemos su žem tvarkos teritorijos skyriais – buvo pakankamai sunku NŽT vietoj 100 darbuotojų turėti 1000. Tam reikėjo pertvarkyti vadybinius požymius. Galima būtų, kad prasčiau atstovaujami valstybės interesai savivaldybių lygmenyje – apskriti administracijai viena iš funkcijų ir buvo valstybės interesų užtikrinimas“. E2 teigia, kad „Sprendimai priimami prieš piliečius, taip pat ir fiziškai, kadangi sprendimai priimami teritoriniuose skyriuose, o ne apskriti viršūnink administracijose. Taip pat pagrįstas sprendimas dėl to, kad jie priimami ir registruojami pačiuose teritoriniuose skyriuose, kai anksčiau buvo vežiami apskriti centrus. Blogai tai, kad skyriams buvo pavesta žymiai daugiau funkcijų nedidinant specialistų skaičiaus, o dažnai ir sumažinant, todėl stipriai išaugus darbuotojų krūviui kenkia jų kokybė“. E3 sutinka su E2, kad „geri pokyčiai tie, kad sprendimai priimami vietoje, todėl procesas paspartėja. Blogi – per didelė organizacija, kuri sudėtinga administruoti“. E4 praktiškai akcentuoja „tokioms darbo apimtims per mažas darbuotojų skaičius bei teritoriniuose skyriuose labai reikalingas buhalteris, administruojantis išsimokėtinai per kamžem“.

Vertinant ekspertų atsakymus, galima teigti, kad šios reformos pokyčiai panaikino atliekamą darbą dubliavimą ir apskrityse, ir savivaldybėse, tačiau per mažas darbuotojų skaičius negali tinkamai ir efektyviai atlikti pavestas užduotis užtikrinant valstybės interesus. Kadangi pagrįstas sprendimas priimamas, todėl žymiai paspartėja nuosavybės teisės atkūrimas žemė, miškai ir vandens telkiniai.

6. Ko nepavyko pasiekti gyvendinant administruojant valstybinį žemę?

E1 nuomone, „labai keičiasi statybinė bazė – buvo uždrausta parduoti valstybinį žemę, po to leista, po to vėl ne. Šiuo atveju žmonės, kurie norėjo įsigyti, taip pat žemtvarkos specialistai, rengiantys dokumentus pardavimui turėjo labai nedaug laiko. Nepavyko suvaldyti apleistos valstybinės žemės problemas“. E2 teigia, kad „iki šiol nėra suregistruoti laisvos valstybinės žemės sklypai, didžioji dalis jau suregistruotų sklypų suregistruoti pagal preliminarius matavimus, todėl kyla daugybė ginčų tame tarpe ir teismine dileris“. Pasak E3 „tinkamos lauko darbų kontrolės, žemės naudojimo valstybinės kontrolės“. E4 tvirtina, kad „sutvarkyti skirtos asmeninio kio (nuomojamo ir naudojamo) žemės ir laisvo fondo tikruomen“.

Galima teigti, kad teisės aktų kaita neleido efektyviai administruoti valstybinį žemę. Laisvos valstybinės žemės sklypų registravimas informacinėje sistemoje sumažintų teisminių ginčų dileris nustatymo bei leistų sutvarkyti asmeninio kio duomenis tikrum.

7. Kaip vertinate V Valstybės žemės fondo nustatytas funkcijas?

Pasak E1, „gerai – VŽF yra vykdomoji institucija, NŽT – vadovaujanti. Bent jau man neteko susidurti su labai didelėmis problemomis, susijusiomis su VŽF veikla. Vienas minusas – VŽF turėtų būti pakankamai gerai specialistų dileris savo funkcijas negali vykdyti žemės konsolidacijos

projektas“. E2 konstatuoja, kad „Valstybės žemės fondas priskirtos funkcijos pagrindu susijęs su valstybės biudžetu ir Europos Sąjungos lėšomis finansuojamomis priemonėmis gyvendinimu, valstybinės žemės pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimu bei duomenimis apie šalies žemės fondo rengimą, todėl manau tos funkcijos logiškai atskirtos nuo NŽT priskirtų funkcijų“. E3 vertina, „teigiamai, tačiau valstybinės žemės pardavimo ir nuomos aukcionų pravedimas, mano nuomone, turėtų būti deleguotas Nacionalinėms žemės tarnyboms teritoriniams padaliniais. Tai būtų patogiau piliečiams, gyvenantiems rajonuose“. E4 šiuo klausimu nuomonės neturi.

Atsižvelgiant ekspertų atsakymus, galima daryti išvadą, kad Valstybės žemės fondui priskirtos funkcijos, kurios susijusios su Europos Sąjungos lėšomis finansuojamomis priemonėmis gyvendinimu, valstybinės žemės pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimu bei duomenimis apie šalies žemės fondo rengimą yra efektyvios, tačiau norint tinkamai gyvendinti fondo tikslus ir uždavinius, institucija turi sukurti kompetentingą ir motyvuotą komandą, organizuojant jiems įvairius mokymus bei modernizuojant organizacijos infrastruktūrą.

8. Kokios pagrindinės problemos registruojant valstybinės žemės sklypus Nekilnojamojo turto registre?

E1 teigia, kad „sklypai, jau užregistruoti Nekilnojamojo turto registre (toliau – NTR), turi lyg ir „pirmenybę“, kadangi pagal jų ribas (kurios gali būti neteisingai nustatytos) yra registruojami nauji sklypai – taip gaunama sisteminis sklypų ribų paklaida. Matininkui paprasčiau suderinti naujai matuojamo sklypo ribas su jau registruoto sklypo ribomis, o ne ieškoti teisybės. Duomenis kaina – žemė tvarkininkai bei kiti suinteresuoti asmenys turi mokėti už NT objektų duomenis, net jei ir patys juos pateikė NTR. O šiaip Lietuvos NTR yra vienas iš pažangiausių pasaulyje“. E2 nuomone, „Didžioji dalis jau suregistruotų sklypų suregistruoti pagal preliminarius matavimus, todėl dabar registruojant pagal tikslus kadastrinius matavimus tenka daug sklypų (preliminarių) brokuoti dėl ko savininkai priversti perdaryti planus savo sąskaita. Matininkai norėdami išvengti problemų registruojant ribas galimai jas pritraukia prie jau registruotų sklypų ribų, o skyrių specialistai dėl didelių krivių gali patikrinti tik mažą dalį matuojamų sklypų. Todėl galimai ir tikslūs matavimai nėra teisingi. Be to didelis Registracijos centro turimos informacijos kiekis (kuri dažniausiai NŽT ir pateikė Registracijos centrui), taip pat nepadedą kokybiškai būti patikrai“. E3 tvirtina, kad „dar prieš porą mėnesių tai buvo registravimo terminai, tačiau po to, kai NŽT vadovybė paprašė valstybinės žemės sklypus registruoti skubos tvarka, reikalai pagerėjo ir sklypai registruojami greičiau. Vis dar išliko tendencija, kad kadastro žemėlapyje registruotos sklypų ribos laikomos teisingomis, nors sklypai registruoti preliminariu matavimu pagrindu, tačiau jos praktikoje jos teisingomis tampa tik po atliktų kadastrinių (geodezinių) matavimų. Dėl pastarosios priežasties turime nesusipratimų bendraudami su projektuotojais, kurie naudodamiesi Registracijos centro parengtu kadastru

žem lapiu kreipiasi pas mus dėl sutikimo (tiesiog inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas ir pan.) išdavimo“. E4 atkreipia dėmesį, kad „pakeitus kurjerių tarnybą, kuri veža dokumentus filialams (mūsų atveju Šiaulius), labai pailgėjo laiko tarpas, kol registruotos bylos grąžta“.

Analizuojant ekspertų atsakymus, galima teigti, kad tinkamas nekilnojamojo turto administravimas asmenims garantuoja nuosavybės ir turto valdymo saugumą, palengvina žemės ir kito nekilnojamojo turto apmokestinimą. Dauguma sklypų buvo suregistruoti pagal preliminarius matavimus, todėl dabar registruojant pagal tikslius kadastrinius matavimus tenka taisyti sklypų ribas. Teritoriniai skyrių specialistai dėl didelių krūvių gali patikrinti tik mažą dalį matuojamų sklypų, todėl pateiktos bylos neregistruojamos, užtrunka kadastro duomenų pataisymo darbai, pailgėja laiko tarpas nuosavybės teisių registravimui.

9. Kokios Nacionalinei žemės tarnybai priskirtos funkcijos vykdomos, kurioms nėra poreikio?

E1 nuomone „jei kalbama apie NTR – prieš kelis metus jie atsisakė kadastrinių matavimų vykdymo, tai palikdami kitoms monoms“. E2 išskiria „dalis funkcijų galbūt turi priskirtos kitoms institucijoms, pvz. sprendimų dėl žemės plotų suteikimo priemonas“. E3 ir E4 teigia, kad tokios funkcijos nėra.

Vertinant ekspertų atsakymus, galima daryti išvadą, kad tokios funkcijos, kurioms nėra poreikio, praktiškai nevykdomos.

10. Kokios priemonos reikalingos efektyviai valstybinės žemės kontrolės vykdymui? Pasak E1, „atnaujintos duomenų bazės ir specialistai, kurie sugebėtų jomis naudotis. Geografinė informacinė sistema (GIS) programa – ji turėtų būti kiekviename teritoriniame žemės tvarkos skyriuje. Normaliai sutvarkyti teritorinio planavimo dokumentų duomenų bazę – šiuo metu net ne visos savivaldybės pateikia šiuos duomenis, o jei pateikia – *.pdf formatu, kurio negalima panaudoti GIS duomenų bazėje“. E2 teigia, kad „reikalingi nešiojami kompiuteriai arba planšetiniai kompiuteriai su diegtomis GIS programomis mobiliu internetiniu ryšiu, palydovine padėties nustatymo sistema, kad vietovėje būtų galima gauti visą informaciją apie nenaudojamą žemės sklypą“. E3 pabrėžia, kad „teritorinio specialisto. Dabar vis skyriuje dirbančių specialistų labai didelis darbo krūvis (dar neužbaigtas nuosavybės teisių atkėlimas, žemės sklypų paskirties žemės pardavimas, dar padaugėjo darbo dėl privačių žemės sklypų paskirties žemės pardavimo), todėl šiuo metu šias funkcijas vykdančius specialistus tiesiog nespėjama tinkamai vykdyti valstybinės žemės naudojimo kontrolės“. E4 nuomone „priemonės yra, tačiau laiko arba daugiau specialistų“.

Apibendrinus visų ekspertų nuomonę konstatuotina, kad teritoriniuose skyriuose turėtų būti diegtos GIS programos, kurios palengvintų teritorinio specialistų darbą, atliekant

valstybinis žemės kontrolis. Tačiau šiuo metu šias funkcijas vykdančios specialistai dėl didelio darbo krūvio skiriamas didesnis dėmesys nuosavybės teisių atkūrimui, žemės ūkio paskirties žemės pardavimui, privačios žemės ūkio paskirties žemės pardavimui, negali efektyviai atlikti pavestų funkcijų.

Tyrimo išvados:

✓ Apibendrinus ekspertų nuomones ir išanalizavus atsakymus pateiktus klausimus, galima konstatuoti, panaikinus apskrities viršinininkų administracijas bei perdavus funkcijas, kad valstybinis žemės Lietuvos Respublikos teritorijoje disponuoti Nacionalinio žemės tarnyba, pagal ekspertų nuomonę yra neigiamas aspektas, nes Nacionalinio žemės tarnyba labai didelė nauja organizacija, atliekanti daug ir didelį apimtį funkcijų. Tokiu atveju sunku efektyviai valdyti.

✓ Kaip teigia ekspertai, kad nustatytos funkcijos nėra efektyvios, kadangi vyksta žemės reformos baigimo procesai, todėl trūkstant specialistų negalima efektyvi institucijų veikla.

✓ Visi ekspertų nuomonė sutapo, kad užtikrinant gyvendinimo tikslinumą nuosavybės teisių žemės atkūrimo, valstybinis žemės pardavimas, skundų nagrinėjimo nustatytų funkcijų kokybę pagerinti, todėl galime teigti apskrities viršinininkų valstybinis žemės valdymo ir administravimo funkcijų perdavimas Nacionalinei žemės tarnybai, kurios tikslas – perorientuoti valstybinis žemės tvarkymo politiką yra teisingas.

✓ Ekspertų apklausa parodė, kad šios reformos pokyčiai panaikino atliekamą darbą dubliavimą ir apskrityse, ir savivaldybėse, tačiau per mažas darbuotojų skaičius negali tinkamai ir efektyviai atlikti pavestas užduotis užtikrinant valstybės interesus. Kadangi pagreitį sprendimų priėmimas, todėl žymiai paspartėjo nuosavybės teisių atkūrimas žemės, miškų ir vandens telkiniuose.

✓ Išanalizavus tyrimą, galima teigti, kad V. Valstybės žemės fondui priskirtos funkcijos, kurios susijusios su Europos Sąjungos lėšomis finansuojamomis priemonėmis gyvendinimu, valstybinis žemės pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimu bei duomenų apie šalies žemės fondo rengimą yra efektyvios, tačiau norint tinkamai gyvendinti fondo tikslus ir uždavinius, institucija turi sukurti kompetentingą ir motyvuotą komandą, organizuojant jiems vairiuos mokymus bei modernizuojant organizacijos infrastruktūrą.

✓ Apibendrinus visų ekspertų nuomones konstatuotina, kad teritoriniuose skyriuose turėtų būti diegta GIS programa, kurios palengvintų teritorinių specialistų darbą, atliekant valstybinis žemės kontrolis. Tačiau šiuo metu šias funkcijas vykdančios specialistai dėl didelio darbo krūvio skiriamas didesnis dėmesys nuosavybės teisių atkūrimui, žemės ūkio paskirties žemės pardavimui, privačios žemės ūkio paskirties žemės pardavimui, negali efektyviai atlikti pavestų funkcijų.

IŠVADOS

Atlikto Lietuvos Respublikos žemės fondo administravimo tyrimo metu gauti rezultatai leidžia patvirtinti darbe iškeltą hipotezę, kad apskriti panaikinimas užtikrins geresnį žemės fondo administravimą žemės teisiniu santykiu srityje.

Gauti tyrimo rezultatai pagrindu daromos šios teoriniai ir praktiniai išvados:

1. Taigi, galime konstatuoti, kad egzistuojanti doktrininė žemės administravimo sistema yra pakankamas teisinis šiuolaikinis žemės administravimo sistemos funkcionavimo pagrindas. Priimti visi pagrindiniai žemės administravimo sistemai reikalingi statymai, kurie sudaro palankias sąlygas ekonomikos, rinkos ir verslo plėtrai, gyvendinti valstybės politiką žemės tvarkymo ir administravimo bei nuosavybės teisių žemė, miškų, vandens telkinius atkūrimo, valstybinis žemės perleidimo, perdavimo naudotis ir kitose žemės reformos srityse, žemės tvarkos planavimo, nekilnojamojo turto kadastro srityse.

2. Vertinus teorinį tyrimo dalį ir apibendrinus visų ekspertų nuomones konstatuotina, kad Vyriausybės, Vyriausybės galiotos institucijos, Nacionalinė žemės tarnyba, savivaldybės institucijos savivaldybės teritorijoje ir Valstybės žemės fondas gyvendina žemės tvarkymo ir administravimo funkcijas, t. t. stini projektą, nebaigtą procesą per mimm remiantis Lietuvos Respublikos Seimo 2008 m. gruodžio 9 d. nutarimu Nr. XI-52²⁰⁸ patvirtinto penkioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programa. Kuriant žemės fondo administravimo sistemą bei gyvendinant pagrindinį žemės administravimo funkcijų perdavimą vienai institucijai – Nacionalinei žemės tarnybai, sudaryta galimybė gauti informaciją iš vienos institucijos, tačiau nevertinta tai, kad Nacionalinė žemės tarnyba yra labai didelė nauja organizacija, atliekanti daug ir didelių apimties funkcijų. Toki staigūs sunku efektyviai valdyti. Vertinant Nacionalinės žemės tarnybos kompetencijai priskirtas funkcijas daug t ir jai suteiktas teisės, pabrėžtina, kad teisinis galios labai plausios, jos reikalauja pasirinkti tinkamas sąlygas veiklai, modernizuojant organizacijos struktūrą.

3. Nacionalinė žemės tarnyba kaip valstybinis žemės patikintis turi vertinti visus uždavinius nustatytus Vyriausybės programose, kad šios institucijos veiklos taktika žemės fondo administravimo efektyvumui pasiekti vykt orientuojantis ilgalaikę perspektyvą, užtikrinant žemės santykiu teisinio reglamentavimo gyvendinimą iš anksto numatant vizijas, tikslus, kuri pagrindu būtų pasirenkamos strategijos. Nacionalinė žemės tarnyba per 2011-2013 sudarė sąlygas pasiekti gerus rezultatus atliekant valstybinis žemės patikėjimo teisinio subjekto (patiktinio) funkcijas: užtikrino planavimo dokumentų rengimą bei jį priežiūrą, gyvendino

²⁰⁸ Lietuvos Respublikos Seimo 2008 m. gruodžio 9 d. nutarimas Nr. XI-52 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos“, *supra note* 53.

vienodo žemės santykių teisinio reglamentavimo, sudarant tinkamas sąlygas veiklai, modernizuojant organizacijos struktūrą. Siekiant užtikrinti tinkamą tarnybos veiklos administravimą bei didinant tarnybos veiklos efektyvumą buvo sukurti nauji darbo metodai, parengti reikiami teisės aktai, procedūros, metodikos, kurios sustiprino teisės aktų gyvendinimo kontrolę bei padėjo pasiekti užsibrėžtus strateginius tikslus.

4. Užtikrinant gyvendinimo tiksliniam nuosavybės teisės žemės atkarijimo, valstybinis žemės pardavimas, atliekantis valstybinis žemės kontrolis Nacionalinis žemės tarnybos atliekantis funkcijų kokybę pagerino, todėl galime teigti apskritai viršinant valstybinis žemės valdymo ir administravimo funkcijų perdavimas minčiai institucijai, kurios tikslas – perorientuoti valstybinis žemės tvarkymo politiką yra teisingas.

5. Galima išskirti pagrindines veiklas, kurias atlieka Valstybinis žemės fondas: rengiant duomenis apie šalies žemės fondo būklę, vykdo žemės išteklių naudojimo stebėseną, statymų ir kitais teisės aktais nustatyta tvarka organizuoja žemės konsolidacijos projektų rengimą ir įsprendimą gyvendinimą, vykdo valstybinis žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionus bei ypač didelį dėmesį skiriant žemės reformai, teritorijų planavimui.

6. Išanalizavus veiklos rezultatus, galima teigti, kad V Valstybinis žemės fondui priskirtos funkcijos, kurios susijusios su Europos Sąjungos lėšomis finansuojamais priemonių gyvendinimu, valstybinis žemės pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimu bei duomenis apie šalies žemės fondo rengimą yra efektyvios. Vykdamas teisės aktuose numatytas funkcijas ir siekiant palaikyti suinteresuotų žemės savininkų iniciatyvą dalyvauti naujuose žemės konsolidacijos projektuose, siūloma apie žemės konsolidacijos procesą aktyviau informuoti asmenis, paaiškinti privalumus ir galimybes dalyvauti žemės konsolidacijos projektuose.

7. Būtinai laipsniškas žemės fondo administravimo sistemos pakeičijimas, nustatant darbu prioritetus, kurie galėtų pasitarnauti parduodant valstybinis žemės Lietuvoje kininkams savo kiti konkurencingumui vieningoje Europos Sąjungoje rinkoje sustiprinti.

8. Šiuo metu ypatingas dėmesys skiriamas Nacionaliniam žemės tarnybos ir V Valstybinis žemės fondo institucijų darbui, kuri nustatytomis funkcijų tikslas – perorientuoti valstybinis žemės tvarkymo politiką ir racionaliai tvarkomą žemės valdymą, pradėti kaimo teritorijos kompleksinį tvarkymą, sutvarkyti kaimo gyvenvietes infrastruktūrą, atnaujinti žemės konsolidacijos projektų rengimą, šiuos projektus traukiant valstybinis žemės plotus, konsoliduoti itin privačius žemės sklypus, parengti apleistas žemės programas, sugriežtinti sankcijas už žemės ūkio paskirties žemės apleidimą.

PASI LYMAI

Rengiant ir priimant statym ir kit teis s akt projektus d l žem s kio paskirties žem s pardavimo, remiantis Lietuvos Respublikos Konstitucijos 46 straipsnio kylan i reikalavim valstybei reguliuoti kin veikl taip, kad tarnaut bendrai tautos gerovei. Valstyb reguliuodama kin veikl negali nustatyti tokio teisinio reguliavimo, kuriuo kio subjektams b t sudarytos nepalankios, nevienodos kininkavimo s lygos, varžoma j iniciatyva, nesudaromos galimyb s jai reikštis, tod l tikslinga si lyti tobulinti šiuos teis s aktus:

1. Papildyti special j Lietuvos Respublikos žem s kio paskirties žem s sigijimo laikinojo statymo

1.1. 2 straipsnio 1 dal 3 punktu:

„3) asmenims, nurodytiems šio straipsnio 1 dalyje, kurie iki mirties nebuvo sudar s valstybin s žem s pirkimo-pardavimo sutarties, kai pirk jas sumok jo už parengtus žem s žem tvarkos projekt reformos rengimo darbus, kadastrin s bylos parengim , žem s sklypo registravim Nekilnojamojo turto registr , p diniai gyja teises pirkti š žem s sklyp CK 5.1 nustatyta tvarka“. Taip pat tokiu teisiniu reglamentavimu papildyti lydin iuosius teis s aktus: Valstybin s žem s kio paskirties žem s sklyp pardavimo taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausyb s 2003 m. vasario 18 d. nutarimu Nr. 236 (Žin., 2003, Nr. 18-780; 2004, Nr. 175-6483), Lietuvos Respublikos Vyriausyb s 1998 m. balandžio 1 d. nutarimu Nr. 385 patvirtinto Žem s reformos vykdymo kaimo gyvenamojoje vietov je tvarkos apraš (Žin., 1998, Nr. 33-882; 2005, Nr. 66-2359).

1.2. 3 straipsn 4 dalimi:

„4. Tais atvejais, kai valstyb s parama sigyjant priva ios žem s kio paskirties žem s sklyp buvo suteikta pagal š statym , žem s sklypo pagrindin žem s naudojimo paskirtis gali b ti kei iama ne anks iau kaip po 20 met nuo žem s sklypo sigijimo dienos. Draudimas keisti pagrindin žem s naudojimo paskirt taikomas ir perleidus žem s sklyp tretiesiems asmenims“.

2. Valstybin s mišk kio paskirties žem s sklyp pardavimo aukcion organizavimo taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausyb s 2011 m. lapkri io 16 d. nutarimu Nr. 1348 papildyti 3 punkt : „Aukciono komisija informuoja raštu žem s sklyp savininkus, kuriems nuosavyb s teise priklauso žem s sklypai, besiribojantys atvirojo aukciono b du parduodamu valstybin s mišk kio paskirties sklypu apie galimyb dalyvauti atvirajame aukcione“.

LITERATŲ SĄRAŠAS

Lietuvos Respublikos norminiai teisės aktai

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija. *Valstybės žinios*. 1992, Nr.33-1014.
2. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 74-2262.
3. Lietuvos Respublikos administracinis teisės pažeidimų kodeksas. *Valstybės žinios*, 1985, Nr. 1-1.
4. Lietuvos Respublikos žemės statymas. *Valstybės žinios*. 2004, Nr.28 – 868.
5. Lietuvos Respublikos žemės reformos statymas. *Valstybės žinios*. 1991, Nr.24-635; 1997, Nr.69-1735.
6. Lietuvos Respublikos kininko kio statymas. *Valstybės žinios*, 1999, Nr. 43-1358; 2002, Nr. 123-5537.
7. Lietuvos Respublikos gyventojų registro statymas. *Valstybės žinios*, 1992, Nr. 5-78; 1999, Nr. 28-793.
8. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro statymas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr.58-1704; 2003, Nr.57-2530.
9. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro statymas. *Valstybės žinios*. 1996, Nr.100-2261; 2001, Nr.55-1948.
10. Lietuvos Respublikos žemės kio paskirties žemės sigijimo laikinasis statymas. *Valstybės žinios*, 2003, Nr. 15-600; 2004, Nr. 124-4490.
11. Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių išlikus nekilnojamajam turtui atkūrimo statymas. *Valstybės žinios*. 1997, Nr.65-1558.
12. Lietuvos Respublikos administracinis bylų teisenos statymas. *Valstybės žinios*, 1999, Nr. 13-308; 2000, Nr. 85-2566.
13. Lietuvos Respublikos teisės gauti informaciją iš valstybės ir savivaldybių institucijų ir staigų statymas. *Valstybės žinios*. 2000, Nr. 10-236; 2005, Nr. 139-5008.
14. Lietuvos Respublikos žemės statymo 2, 3, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 straipsnių pakeitimo ir papildymo statymas. *Valstybės žinios*. 2010, Nr.72-3616.
15. Lietuvos Respublikos žemės reformos statymo 8 ir 21 straipsnių pakeitimo statymas. *Valstybės žinios*, 2012, Nr. 136-6962.
16. 2010 m. birželio 9 d. dekretas Nr. 1K-390 „Dėl Lietuvos Respublikos Seimo priimto Lietuvos Respublikos žemės reformos statymo 4, 6, 8, 9, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ir 21

straipsni pakeitimo statymo gr žinimo Lietuvos Respublikos Seimui pakartotinai svarstyti“ .
Valstybės žinios. 2010, Nr. 68-3391.

17. Konstitucinio Teismo 1995 m. kovo 8 d. nutarimas Nr. „D l Lietuvos Respublikos 1993 m. liepos 15 d. statymo "D l pilie i nuosavybės teisi išlikus nekilnojam j turt atstatymo tvarkos ir s lyg " papildymo ir pakeitimo" 8 punkto, kuriuo iš naujo išd stytas statymo "D l pilie i nuosavybės teisi išlikus nekilnojam j turt atstatymo tvarkos ir s lyg " 12 straipsnio pirmosios dalies 3 punktas, ir Lietuvos Respublikos 1993 m. liepos 15 d. statymo "D l Lietuvos Respublikos žemės reformos statymo papildymo ir pakeitimo" 23 punkto, kuriuo iš naujo išd stytas Lietuvos Respublikos žemės reformos statymo 16 straipsnio septintasis punktas, atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“ .*Valstybės žinios*.1995, Nr.22-516.

18. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. gegužės 30 d. nutarimas Nr. 789 „D l Lietuvos Respublikos žemės tvarkymo ir administravimo statymo koncepcijos patvirtinimo“ .*Valstybės žinios* . 2002, Nr.55-2194.

19. Lietuvos Respublikos Seimo 2008 m. gruodžio 9 d. nutarimas Nr. XI-52 „D l Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos“ *Valstybės žinios*. 2008, Nr.146-5870.

20. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 25 d. nutarimas Nr. 1597 „D l centralizuoto valstybės turto valdymo 2009-2016 metų strategijos patvirtinimo“ .*Valstybės žinios*. 2009, Nr. 146-6492.

21. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „D l valstybinės žemės sklyp pardavimo ir nuomos žemės ūkio paskirties (veiklai) (D l valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklyp pardavimo ir nuomos)“ . *Valstybės žinios*. 2003, Nr. 18-780; 2004, Nr. 175-6483.

22. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. gruodžio 12 d. nutarimas Nr. 1244 „D l Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostat patvirtinimo“ .*Valstybės žinios*, 1994, Nr. 97-1919; 2004, Nr. 155-5642.

23. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. rugsėjo 15 d. nutarimas Nr. 1120 „D l Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos nuostat patvirtinimo“ . *Valstybės žinios*. 1998, Nr.83-2327; 2001, Nr.92-3215; 2008, Nr.46-1732; 2010, Nr. 125-6405.

Lietuvos Respublikos Seimo 2007 m. liepos 3 d. nutarimas Nr. X-1247 „D l racionalaus valstybės turto tvarkymo“ .*Valstybės žinios*.2007, Nr. 76-3006

24. Lietuvos Respublikos Seimo 2008 m. gruodžio 9 d. nutarimas Nr. XI-52 „D l Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos“ . *Valstybės žinios*. 2008, Nr. 146-5870.

25. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2004 m. lapkričio 3 d. sakymas Nr. 3D-598 „D l Tiesiogini išmok už žemės ūkio naudmen ir pasali plotus administravimo bei kontrolės 2005 m. taisykli patvirtinimo“ . *Valstybės žinios*. 2004, Nr. 165-6047.

26. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. kovo 10 d. nutarimas Nr. 248 „Dėl apskričių viršinininkų administracijų likvidavimo ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. gruodžio 23 d. nutarimo Nr. 1787 „Dėl apskričių viršinininkų administracijų likvidacinių komisijų sudarymo ir veiksmų likviduojant apskričių viršinininkų administracijas“ pripažinimo netekusiu galios (Dėl apskričių viršinininkų administracijų likvidavimo)“. *Valstybės žinios*, 2010, Nr.31-1434; 2010, Nr.54-2654.
27. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. rugpjūčio 12 d. nutarimas Nr. 1169 „Dėl valstybės mokesčių Valstybinio žemtvarkos instituto pavadinimo pakeitimo ir valstybės mokesčių Valstybės žemės fondo savininko teisių ir pareigų gyvendinimo“. *Valstybės žinios*. 2010, Nr. 99-5123
28. Lietuvos Respublikos Vyriausybei 2011 m. lapkričio 16 d. nutarimas Nr. 1348 „Dėl valstybinės miškinio paskirties žemės sklypų pardavimo“. *Valstybės žinios*. 2011, Nr. 142-6665.
29. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. birželio 27 d. nutarimas Nr. 697 „Dėl Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir gyvendinimo taisyklių patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 2005, Nr. 80-2901; 2010, Nr. 155-7873.
30. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. sausio 23 d. nutarimas Nr. 81 „Dėl Nacionalinės žemės konsolidacijos strategijos patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 2008, Nr. 18-635.
31. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. balandžio 30 d. nutarimas Nr. 316 „Dėl Lietuvos Respublikos valstybinio žemės (su nekilnojamojo turto elementais) kadastro nuostatų patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 1992, Nr.18-539; 1998, Nr.20-525.

Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo nutarimai

32. 2006 m. kovo 14 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų statymo, Lietuvos Respublikos miškinio statymo, Lietuvos Respublikos žemės statymo, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu Nr. 1608 "Dėl Statybų privačioje žemėje reglamento patvirtinimo" patvirtinto Statybų privačioje žemėje reglamento nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai, dėl Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų statymo, Lietuvos Respublikos žemės reformos statymo nuostatų atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio antroje dalyje numatyto žemės sklypų sigijimo nuosavybės subjektams, tvarkos, sąlygų ir apribojimų konstitucinio statymo (1996 m. birželio 20 d. redakcija) nuostatams, taip pat dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. gruodžio 22 d. nutarimu Nr. 1608 "Dėl Statybų privačioje žemėje reglamento patvirtinimo" patvirtinto Statybų

privatizacijai žemės reglamento 2 punkto atitikties Lietuvos Respublikos miškų statymo, Lietuvos Respublikos žemės statymo nuostatomis“. *Valstybės žinios*. 2006, Nr. 30-1050.

33. 2006 m. kovo 30 d. nutarimas Nr. „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės sigijimo laikinojo statymo (2004 m. liepos 15 d. redakcija) 4 straipsnio atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl pareiškimo – Lietuvos Respublikos Seimo narių grupės prašymo ištirti, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės sigijimo laikinojo statymo (2003 m. sausio 28 d. redakcija) 4 straipsnis neprieštaruoja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“. *Valstybės žinios*. 2006, Nr. 37-1319.

Teismų praktika

34. Lietuvos Vyriausiojo administracinio teismo 2011 m. sausio 3 d. sprendimas administracinėje byloje *pagal pareiškimo A.K. skundą atsakovui Telšių apskrities viršininko administracijai* (bylos Nr. A-438-1710/2011).

35. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. vasario 29 d. nutartis civilinėje byloje *pagal atsakovo Vilniaus apskrities viršininko administracijos kasacinį skundą* (bylos Nr. 3K-3-151/2008).

36. Lietuvos Vyriausiojo Administracinio Teismo 2011 m. kovo mėn. 9 d. aprobuotas Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant išankstinio ginčų nagrinėjimo neper teismų tvarką reglamentuojančias teisines normas, apibendrinimas (II dalis).

37. Lietuvos Vyriausiojo administracinio teismo 2005 m. lapkričio 24 d. aprobuotas Teismų praktikos administracinėse bylose dėl nuosavybės teisių atkūrimo apibendrinimas ir teisės taikymo rekomendacijos. *Administracinė teismų praktika*. 2005, 8

38. Lietuvos Vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. kovo 8 d. sprendimas administracinėje byloje *pagal pareiškimo A. M. skundą atsakovui Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos* (bylos Nr. AS-756-382/2013).

Specialioji literatūra

39. Aleknavičius, P., *Žemės teisė*. Kaunas: Akademija, 2007.

40. Aleknavičius, P., *Teritorijų administravimas ir teisė*. Kaunas: Akademija, 2012

41. Aleknavičius, P., *Žemės santykių pertvarkymas Lietuvos kaime 1989 – 2008 metais*. Vilnius: 2008.

42. Aleknavičius, P., et al., *Žemės administravimo sistema Kazachijos Respublikoje. Žemės tvarka ir hidrotechnika*. 2013, 4.

43. Aleknavičius, P.; Čiplinskienė, R.; Optažienė, J. *Žemė tvarka*. Vilnius: Senoja, 1999.
44. Bakaveckas A., et al. *Lietuvos administracinė teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2005.
45. Baublys, L., et al., *Teisės teorijos vadovas*. Vilnius: Eugrimas, 2010.
46. Dambrauskienė, G., et al. *Lietuvos teisės pagrindai*. Vilnius: Justitia, 2004.
47. Daugalienė, V. Dirbamos žemės tvarkymas Danijoje. *Žemė tvarka ir hidrotechnika*. 2003, 4.
48. Deveikis, S. Prancūziški etiudai. *Žemė tvarka ir hidrotechnika*. 2003, 4.
- Ivancius, A., Žemės kadastras ir nekilnojamojo turto teisinis registravimas. *Žemė tvarka ir hidrotechnika*. 1997, 1.
49. Gasilionis, A.; Kasperavičius, R. Nekilnojamojo turto administravimas. Vilnius; VŠ LBK, 2006.
50. Grakauskas, E. *Agrarinė teisė*. Vilnius: VŠ „Vilniaus informacijos centras“, 2009.
51. Kasperavičius, R. *Nekilnojamojo turto administravimo sistema*. Vilnius: 2012.
52. Kuncevičius, G. *Administracinio sutarties institutas ir jo teorinis pagrindimas*. Daktaro disertacija. Socialiniai mokslai (teisė). Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2011.
53. Monkevičius, E. *Žemės teisė*. Vilnius: Justitia, 2000.
54. Monkevičius, E. *Žemės teisė*. Vilnius: Justitia, 2006.
55. Tarvydienė, M. E. *Žemės tvarkos pagrindai*. Kaunas: Akademija, 2007.
56. Raipa, A., et al. *Modernus viešasis valdymas*. Kaunas: 2012.
57. Šedbaras, S. *Administracinio proceso reglamentavimo problemos Lietuvos Respublikoje*. Vilnius: Justitia, 2006.
58. Urmonas, A. Administracinė teisė socialiniuose pokyčiuose erdvėje. *Jurisprudencija*. 2006, 5 (83).
59. Zuzo, L. Žemės reformos Lietuvos kaime aktualijos ir perspektyvos. *Žemė tvarka ir hidrotechnika*. 2012, 3.

Internetiniai šaltiniai

60. *Apskričių viršininkų administracijų funkcijų persikirstymas* [interaktyvus]. Vilnius, 2011: VA-P-30-7-14 [žiūrėti 2014-01-15]. <http://www.vkontrole.lt/audito_ataskaitos.aspx?tipas=2>.
61. Advokatų kontora Judickienė J. ir partneriai [interaktyvus]. *Verslo teisės aktualijos*, Vilnius: 2010 [žiūrėti 2014-01-15]. <http://www.jurex.lt/failai/185_JUREX_naujienlaskis_nr8_2010_12_01.pdf>.
62. Backnaitė, E. *Administracinė reformų viešajame sektoriuje raida: konvergencijos ir divergencijos paieškos* [interaktyvus]. Kaunas: 2006, 18:17-25 [žiūrėti 2014-01-15].

<http://www.ktu.lt/lt/mokslas/zurnalai/vpa/vpa18/Nr18_2_Backunaite.pdf?ref=Sex%C5%9Ehop.Com>.

63. *Europos Bendrijos Steigimo sutartis* [interaktyvus]. Lietuvos Respublikos Seimas, 1997 [ži r ta 2014-01-01]. <http://www3.lrs.lt/pls/inter1/dokpaieska.showdoc_l?p_id=9224>.

64. Dapkus, R. *Žem s konsolidacija kaip vienas iš esmini kaimiš k j region subalansuoto pl tros veiksn i* [interaktyvus]. Kaunas, [ži r ta 2014-01-15]. <<http://vadyba.asu.lt/12/54.pdf>>.

65. Lietuvos Respublikos Seimas [interaktyvus]. *Žem s reformos statymo 8 ir 21 straipsni pakeitimo statymo projektas Nr. XIP-4770*. Vilnius: 2012, [ži r ta 2014-01-09]. <http://www3.lrs.lt/pls/inter/w5_show?p_r=8255&p_k=1&p_d=129506>.

66. Lietuvos Respublikos žem s kio ministro 2010 m. gruodžio 8 d. sakymas Nr. 3D-51 „D l Lietuvos Respublikos žem s kio ministro 2002 m. rugpj io 7 d. sakymo Nr. 302 „D l Žem s valstybin s apskaitos taisykli patvirtinimo“ pakeitimo“ [interaktyvus]. Teis akt registras. [ži r ta 2014-01-09]. <<https://www.e-tar.lt/portal/forms/legalAct.html?documentId=716321e0882011e397b5c02d3197f382>>.

67. Nacionalin žem s tarnyba prie Žem s kio ministerijos. *2009 m., 2013 m. Lietuvos Respublikos žem s fondas* [interaktyvus]. Vilnius, 2013 [ži r ta 2014-02-03]. <<http://www.nzt.lt/go.php/lit/Lietuvos-Respublikos-zemes-fondas/663>>.

68. Nacionalin žem s tarnyba prie Žem s kio ministerijos. *2011 m veiklos ataskaita* [interaktyvus]. Vilnius, 2011 [ži r ta 2014-01-05]. <<http://www.nzt.lt/go.php/Planavimo%20dokumentai231>>.

69. Nacionalin žem s tarnyba prie Žem s kio ministerijos. *2012 m veiklos ataskaita* [interaktyvus]. Vilnius, 2012 [ži r ta 2014-01-02]. <<http://www.nzt.lt/go.php/Planavimo%20dokumentai231>>.

70. Raugalas, E. *Žem s reforma, valstyb s žem s fondas, žem s konsolidacija* [interaktyvus]. Vilnius:2009, [ži r ta 2014-01-09]. <http://www.google.lt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CDEQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.tsajunga.lt%2Fuploads%2Ffiles%2Fdir134%2Fdir6%2F3_0.php&ei=t5LPURuQOY2qhAexwoGwDA&usg=AFQjCNF8PwX-fFpyPV6qZie3uCvVBPWvgQ&sig2=njK_ey5FzXuekW9pDcEbMQ>.

71. Valstyb s žem s fondas [interaktyvus]. *V Valstyb s žem s fondo statai*. Vilnius: 2010, [ži r ta 2014-01-09]. <<http://www.vzf.lt/Nuostatai-801.html>>.

72. Valstyb s žem s fondas [interaktyvus]. *V Valstyb s žem s fondo 2012 m. šeši m nesi veiklos ataskaita*. Vilnius:2012, [ži r ta 2014-01 09]. https://www.google.lt/search?newwindow=1&q=V%C4%AE+%C5%BEem%C4%97s+fondas+2012+ataskaita&oq=V%C4%AE+%C5%BEem%C4%97s+fondas+2012+ataskaita&gs_l=serp.3...8443.12105.0.12781.15.15.0.0.0.0.278.2282.5j5j5.15.0...0...1c.1.32.serp..7.8.1070.yGEDolrFDa4.

73. *Valstybinis žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo įstatymas* [interaktyvus]. Vilnius, 2009:P-30-16-2, 3-15 [žiūrėta 2014-01-15]. <http://www.vkontrole.lt/audito_ataskaitos.aspx?tipas=7>.
74. *Zemelnij kodeks Rosijskoj Federacii* [interaktyvus]. Moskva, 2001. [žiūrėta 2014-02-17]. <http://www.consultant.ru/popular/earth/17_1.html#p48>.
75. Žemės valdymas ir naudojimas [interaktyvus]. Vilnius: Lietuvos Respublikos žemės ūkio bendrovių asociacija, 2011 [žiūrėta 2014-01-15]. <http://www.google.lt/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CC4QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.lzuba.lt%2Fpictures%2Ftvs_kiti_failai%2Fleidinys.doc&ei=BYDWUuGpEYOP7Aaz8oGgDg&usg=AFQjCNFpvcesKphp7hwtneI99wT46ClISg>.
76. Žemės ūkio ministerija [interaktyvus]. *Žemės ūkio ministro 2011 m. gegužės 11 d. sakymas Nr. 3D-395* [žiūrėta 2014-01-13]. <<http://www.zum.lt/index.php?-832801583>>.
77. Žemės ūkio ministerija. *Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2007-04-12 sakymas Nr. 3D-159* [interaktyvus]. Vilnius: 2007, [žiūrėta 2014-01-10]. <<http://www.zum.lt/min/failai/080402-3D-181.pdf>>.

ANOTACIJA

G. Rumikienė. Lietuvos Respublikos žemės fondo administravimas. Magistro baigiamasis darbas. Vadovė dr. Ž. Šutavičienė – Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, Teisės fakultetas, Konstitucinis ir administracinis teisės institutas, 2014. – 109 p.

Nuo 2010 m. liepos 1 d., kuomet įsigaliojo Žemės statymo ir Žemės reformos statymo pakeitimai, valstybės politikos žemės tvarkymo ir administravimo srityje gyvendinama ir dalyvaujama formuojant pagrindinę instituciją Nacionalinę žemės tarnybą. Lietuvos Respublikos žemės fondo administravimo nagrinėjimas turi tiek teorinį, tiek praktinį reikšmę. Svarbu pažymėti, kad valstybinis žemės tvarkymo ir administravimo reglamentavimas painus, sudėtingas, su egzistuojančiomis teisės aktais spragomis, todėl darbe išsamiai išnagrinėti žemės santykius reguliuojančių institucijų veikla, valstybinis žemės ūkio paskirties žemės pardavimo teisiniais aspektais. Taip pat vertinta ar apskrities panaikinimas užtikrins geresnį žemės fondo administravimą. Lietuvoje nerasime mokslinio darbo, kuriame išsamiai būtų išnagrinėtas žemės fondo administravimo santykių pasikeitimas, koks tos reformos efektyvumas. Pirmoje darbo dalyje aptariama žemės fondo administravimo sistema, dėstoma kaip suprantamas žemės fondas, kokie objektai sudaro. Paaiškinama institucijų sistema, kaip reguliuojamos valstybės funkcijos susijusios su žemės valdymu. Taip pat nagrinėjama, kokiuose statymuose reglamentuojamas žemės santykių reguliavimas. Analizuojama kokios buvo valstybės ir savivaldybių institucijos bei nustatytos jų funkcijos iki 2010 m. liepos 1 d. ir po 2010 m. liepos 1 d., kai 2010 m. buvo panaikinta apskrities viršūninko institucija, perskirstomos žemės tvarkos funkcijos. Antroje dalyje, nagrinėjamos institucijų žemės fondo administravimo problemos, gyvendinant valstybės politikos žemės tvarkymo ir administravimo, žemės reformos, žemės tvarkos planavimo srityje, perduodant valstybinis žemės sklypus, nagrinėjant ginčus dėl institucijų veiklos (ar neveikimo), sukuria teisinės pasekmės asmenims. Atliekant valstybinis žemės patikėjimo teisės subjekto funkcijas visi uždaviniai žemės reformos santykių teisės srityje vyksta orientuojantis ilgalaikę perspektyvą, užtikrinant žemės santykių teisinio reglamentavimo gyvendinimą iš anksto numatant viziją, tikslus, kurių pagrindu pasirenkama strategija. Trečioje darbo dalyje analizuojami, ekspertų apklausos duomenys, siekiant išsiaiškinti specialistų (ekspertų) nuomonę dėl apskrities administracijų panaikinimo ir funkcijų perdavimo svarbą bei nustatyti tikslus žemės fondo administravimo srityje.

Pagrindiniai raktiniai žodžiai: žemės fondas, žemės administravimas, žemės konsolidacija, žemės ūkio paskirties žemė, miškų ūkio paskirties žemė.

ABSTRACT

G.Rum ikien . Lithuanian Land Fund Administration. Master's Thesis. Supervisor dr. Ž. Šutavi ien - Vilnius: Mykolas Romeris University, Faculty of Law, Constitutional and Administrative Law Institute, 2014 - 109 p.

Since 1 July 2010 after the commencement of amendments of Land law and Land reform state policy in the area of Land resources management and administration has been implemented and led by the main authority National Land Service. The analysis of the Land fund administration of the Republic of Lithuania has both theoretical and practical significance. It is important to point out that state land management and administration regulation is rather intricate, complicated, with existing legal loopholes, therefore, the paper analyses in detail the work of institutions regulating land relations, and legal aspects of the sale of state agricultural land. The work also assesses whether the abolition of counties can ensure better Land fund administration. There is not any scientific work in Lithuania outlining the details of the change in the Land fund administration relations and the effectiveness of the reform. The first part deals with the system of Land fund administration, the awareness of Land Fund, and the objects it consists of. It also aims to clarify the institutional system and how state regulated functions are related to land management. The first part examines the acts regulating the adjustment of Land relations. It analyses what were state and municipal authorities and their functions till 1 July 2010 and after 1 July 2010, when the county governor authority was abolished, and Land management functions were redistributed. The second part deals with the issues of institutions in terms of Land fund management in the implementation of state policy in the area of Land management and administration, Land reform, Land use planning, selling state land plots, and analysing litigations on action (or inaction) of institutions, creating legal consequences for individuals. In performing legal entity's functions of state land trust, all objectives in the area of the Land reform laws are reached concentrating on long-term prospects, ensuring implementation of legal regulation of land relations in anticipation of the vision and goals, on the basis of which the strategy has been chosen. The third part analyses the experts' survey data aiming to determine professionals (experts) opinion on the abolition of county government and the significance of functions redistribution and to identify weaknesses in the area of Land fund administration.

KEY WORDS: land fund, land administration, land consolidation, agricultural lands, forest lands.

SANTRAUKA

G. Rumikienė. Lietuvos Respublikos žemės fondo administravimas. Magistro baigiamasis darbas. Vadovė dr. Ž. Šutavičienė – Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, Teisės fakultetas, Konstitucinis ir administracinis teisės institutas, 2014. – 106 p.

Lietuvos Respublikos žemės statyme reglamentuojama, kad „gyvendinant žemės tvarkymo ir administravimo politiką, žemės santykiai reguliuojami taip, kad būtų sudarytos sąlygos tenkinti visuomenės, fizinių ir juridinių asmenų poreikius racionaliai naudoti žemę, vykdyti kaimo veiklą išsaugant ir gerinant gamtinę aplinką, gamtos ir kultūros paveldą, apsaugoti žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teises“.

Taigi, nuo 2010 m. liepos 1 d., kuomet įsigaliojo Žemės statymo ir Žemės reformos statymo pakeitimai, valstybės politikos žemės tvarkymo ir administravimo srityje gyvendina ir dalyvauja įformuojant pagrindinę instituciją Nacionalinę žemės tarnybą.

Tyrimo dalykas: Lietuvos Respublikos žemės fondo reguliavimo ir tvarkymo santykiai.

Siekiant nustatyto tikslo magistriniame darbe išskelti šie uždaviniai:

1) Nustatyti Nacionalinės žemės tarnybos organizavimo problemas, trukdančias pasiekti efektyvų žemės fondo administravimo funkcijų vykdymą.

2) Išnagrinėti Nacionalinės žemės tarnybos kaip valstybinės žemės patikėtinės pagrindines problemas parduodant valstybinę žemės skirties žemę.

3) Atskleisti pagrindinius Valstybės žemės fondo tikslus ir uždavinius.

4) Ekspert apklausos gauti duomenų pagrindu, išanalizuoti ir pateikti išvadas ar užtikrintas geresnis žemės fondo administravimo valdymas panaikinus apskritis.

vertinus teorinį tyrimo dalį ir apibendrinus visų ekspertų nuomones konstatuotina, kad žemės fondo administravimo reguliuojančių institucijų sistema gyvendina žemės tvarkymo ir administravimo funkcijas, tačiau projektai, nebaigtas procesas per mimum remiantis gerai apgalvotomis koncepcijomis. Kuriant žemės fondo administravimo sistemą bei gyvendinant pagrindines žemės administravimo funkcijas perdavimui vienai institucijai – Nacionalinei žemės tarnybai, sudaryta galimybė gauti informaciją iš vieno šaltinio, tačiau nevertinta tai, kad Nacionalinė žemės tarnyba yra labai didelė nauja organizacija, atliekanti daug ir didelių apimtį funkcijų. Tokiame staigiu sunku efektyviai valdyti. Vertinant Nacionalinės žemės tarnybos kompetencijai priskirtas funkcijas daugumą ir jai suteiktas teises, paabrėžtina, kad teisinis galios labai plačios, jos reikalauja pasirinkti tinkamas sąlygas plėtimui veiklai, modernizuojant organizacijos struktūrą.

SUMMARY

G.Rum ikien . Lithuanian Land Fund Administration. Master's Thesis. Supervisor dr. Ž. Šutavi ien - Vilnius: Mykolas Romeris University, Faculty of Law, Constitutional and Administrative Law Institute, 2014 - 106 p.

According to the Land Law of the Republic of Lithuania "by implementing land management and administration policy, land relations are regulated in accordance with conditions which would allow to meet society's, physical and legal entity's needs of the rational use of land, to carry out business activities in preserving and improving natural environment, natural and cultural heritage, to protect rights of land ownership, management and use."

Since 1 July 2010 after the commencement of amendments of Land law and Land reform state policy in the area of Land resources management and administration has been implemented and led by the main authority National Land Service.

The object of the research: Relations of Lithuanian Land Fund regulation and management.

The paper raises the following objectives to fulfil the goal set:

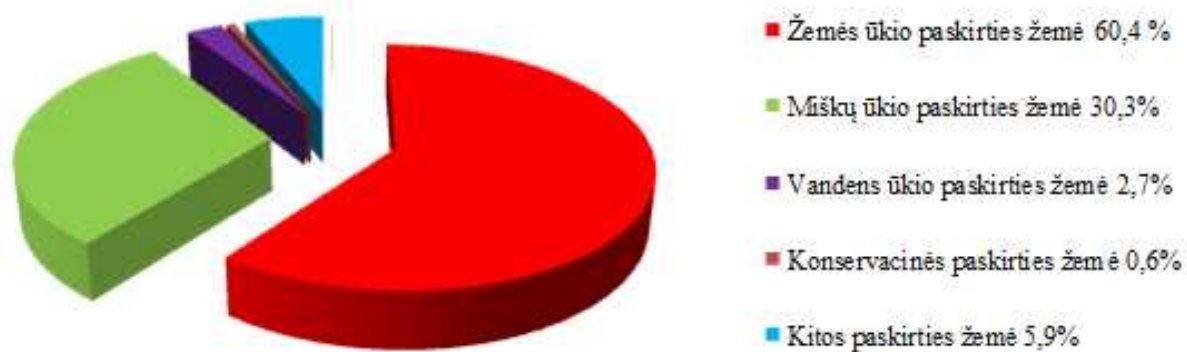
- 1) To determine the problems of National Land Service organization hindering the reach of the efficient performance of the functions of Land Fund administration.
- 2) To analyse basic problems of the National Land Office as a state land trustee, selling state-owned agricultural land.
- 3) To reveal the main aims and objectives of the State Land Fund.
- 4) On the basis of the data obtained from the experts' interviews to analyse and provide findings whether a better land fund administration management has been ensured after the abolition of counties.

The evaluation of the theoretical part of the research and generalization of all experts' opinions state that the system of the Land Fund Administration of regulators implement the functions of land management and administration, long-term projects, and pending proceedings takeover on the basis of well-judged concepts. Developing the system of the Land Fund administration and implementing basic functions of land administration on transmission to a single institution - the National Land Office, clears the way for accessing information from a single source, but leaves out the fact that the National Land Office is a very large new organization that performs a lot of voluminous functions. It is difficult to manage such institution effectively. Assessing National Land Office within the jurisdiction of a multitude of functions and powers attributed to it, it must be emphasized that legal powers are extensive, they require

selection of appropriate conditions for wide activities modernizing the structure of the organization.

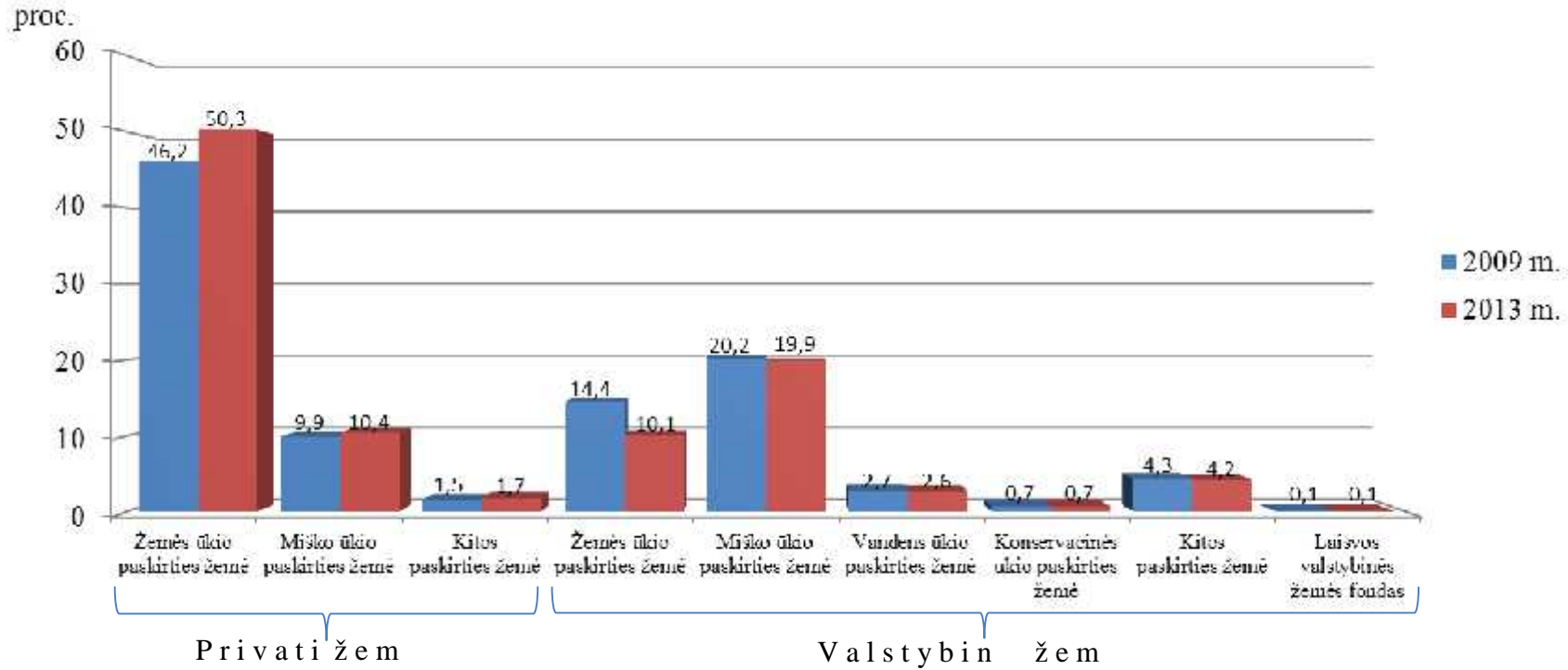
PRIEDAI

**ŽEMŲS FONDO PASKIRSTYMAS PAGAL PAGRINDINĮ TIKSLINĮ ŽEMŲS
NAUDOJIMO PASKIRTĮ PROCENTAIS 2013 M.**



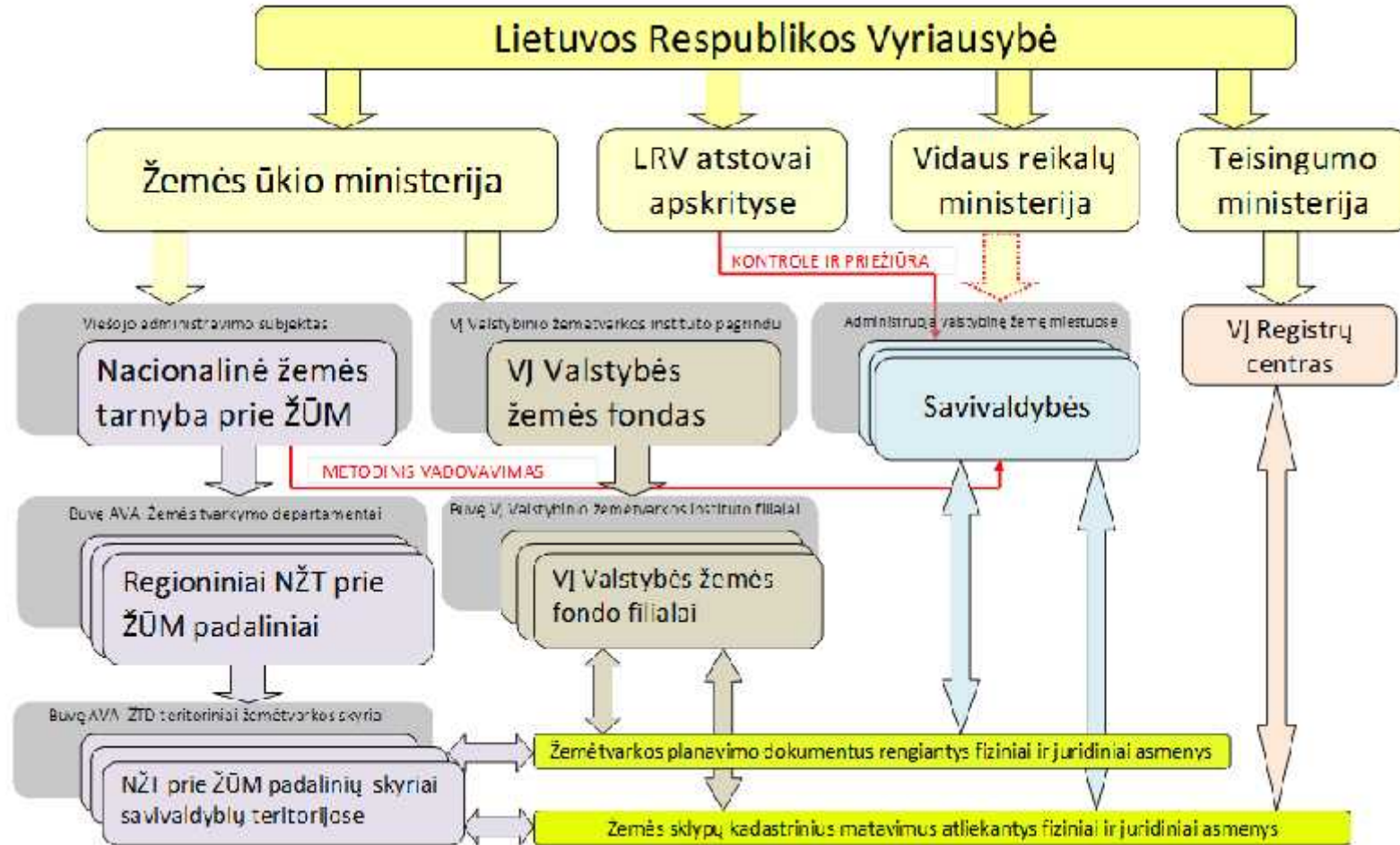
Šaltinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. 2013 m. Lietuvos Respublikos žemės fondas.

ŽEMĖS FONDO PASISKIRSTYMAS PAGAL NUOSAVYBŲ FORMAS PROCENTAIS 2009 M. IR 2013 M.



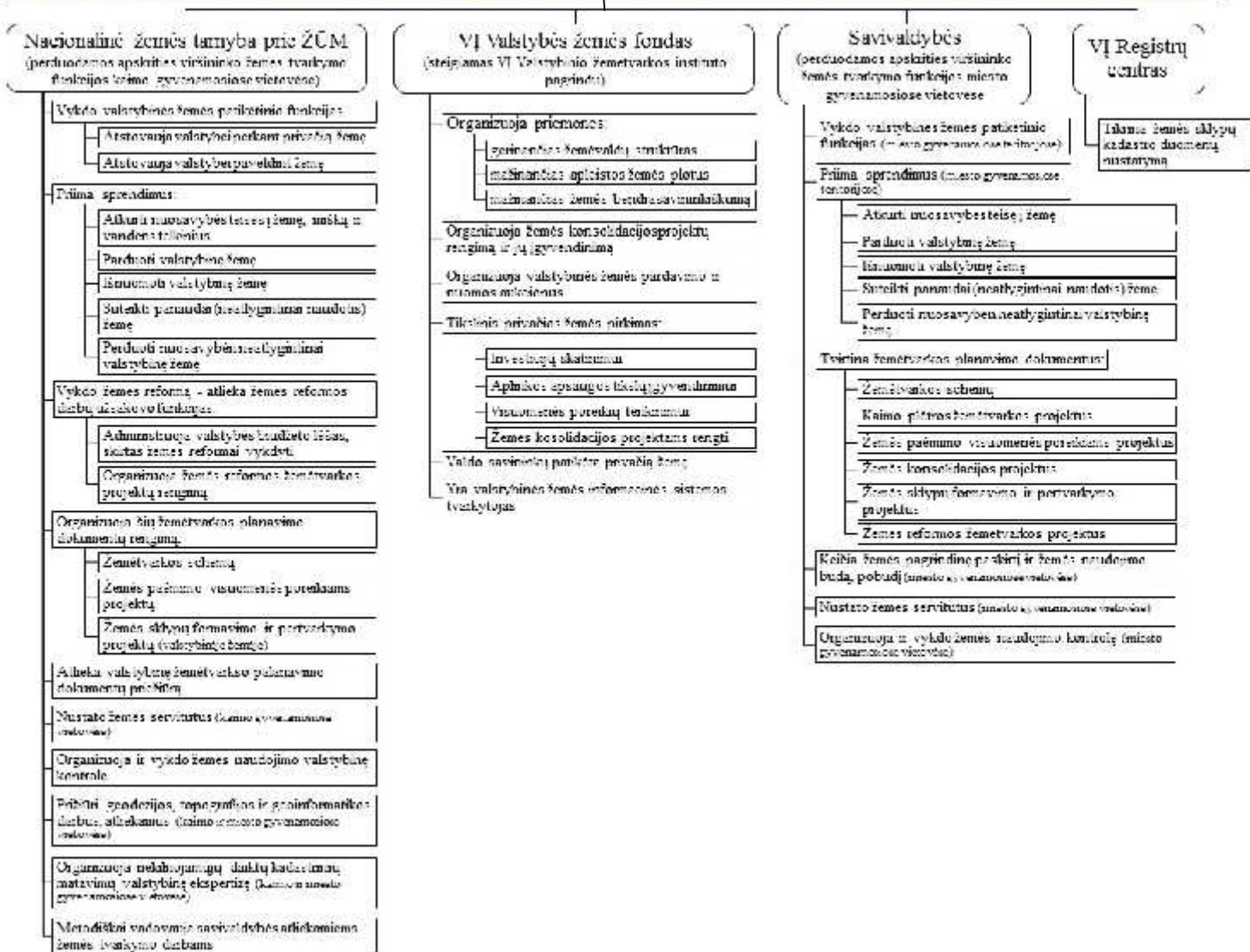
Šaltinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. 2009 m., 2013 m. Lietuvos Respublikos žemės fondas.

ŽEM S TVARKYMO IR ADMINISTRAVIMO ORGANIZACIN SCHEMA PO PERTVARKOS

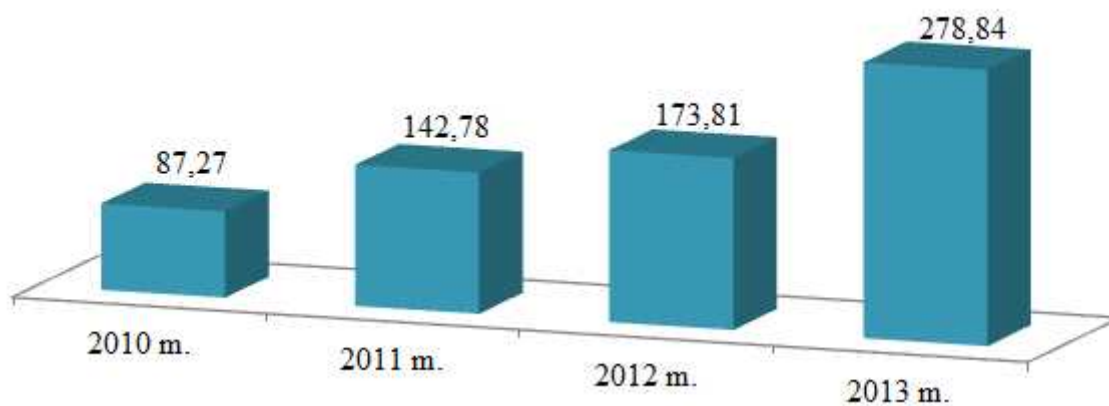


Šaltinis: E. Raugas. Žemės ūkio ministerija. Žemės reforma, valstybės žemės fondas, žemės konsolidacija, 2009 m.

APSKRIČIU VIRŠININKŲ FUNKCIJŲ ŽEMĖS TVARKYMO IR ADMINISTRAVIMO SRITYJE PERSISKIRSTYMAS



Šaltinis: E. Raugalis. Žemės ūkio ministerija. Žemės reforma, valstybės žemės fondas, žemės konsolidacija, 2009 m.

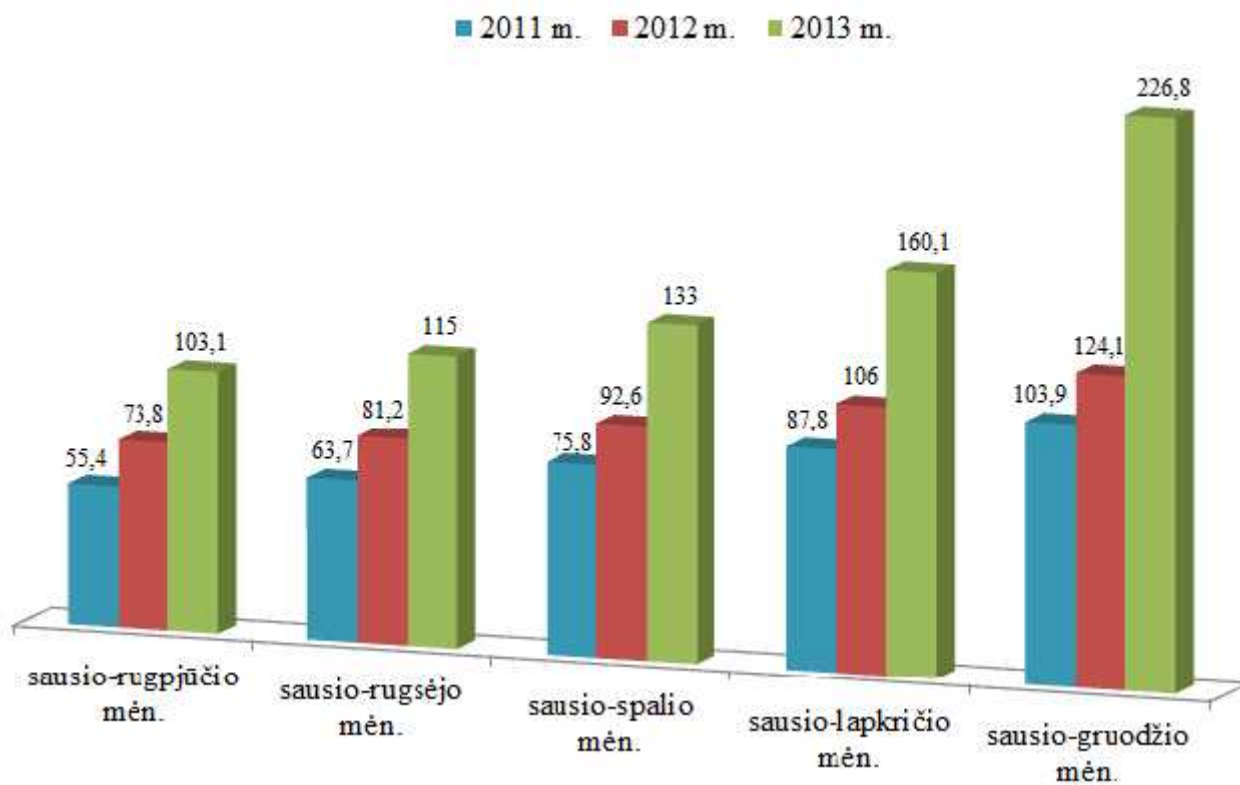
SANDORI ,SUDARYT PARDUODANT VALSTYBIN ŽEM ,VERT MLN. LT

Šaltinis: V. Pakalka. Nacionalinė žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2013 m. veiklos rezultatai

2013 m. sudaryt sandori vert **3 kartus didesn** nei 2010 m., beveik **2 kartus didesn** nei 2011 m. ir net **37,7 proc. didesn** nei 2012 m. sudaryt sandori vert .

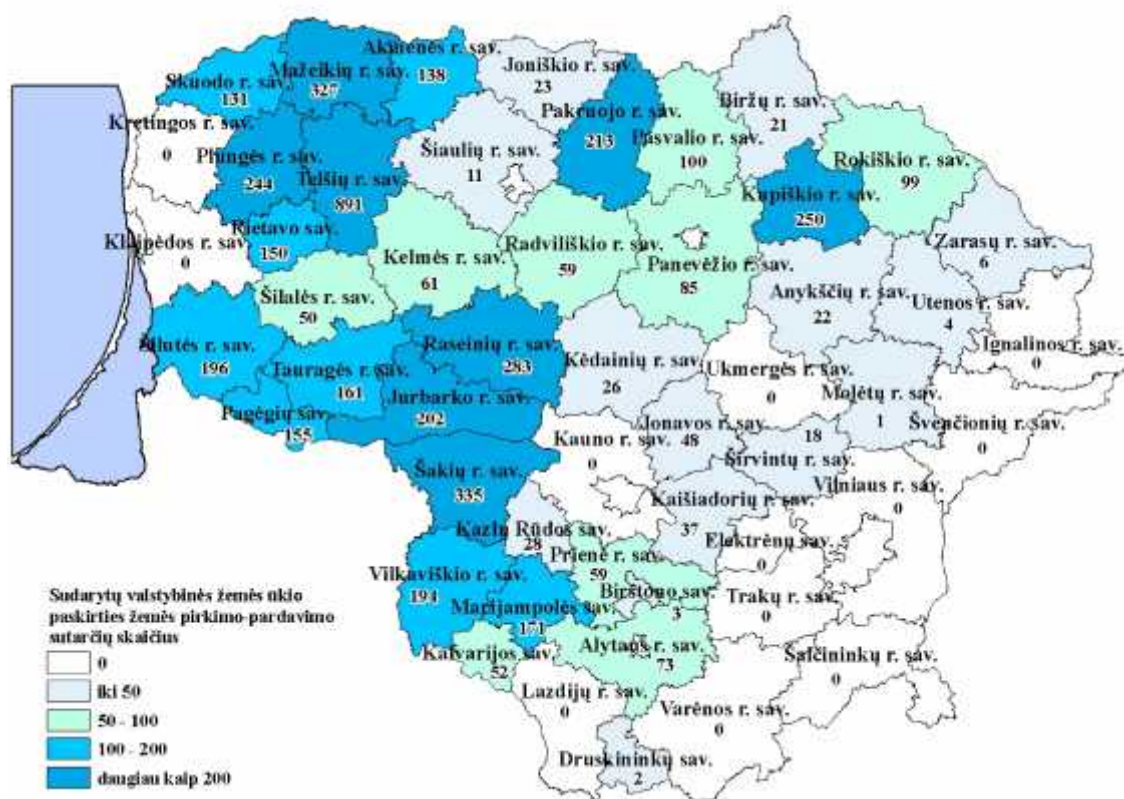
VALSTYBINĖS ŽEMĖS PARDAVIMAS

Už parduot valstybinę žemę valstybės biudžetui gautos plaukos mln. Lt



Šaltinis: V. Pakalka. Nacionalinė žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2013 m. veiklos rezultatai

VALSTYBINĖS ŽEMĖS KIO PASKIRTIES ŽEMĖS PARDAVIMAS
(2009 m. spalio 1 d.)

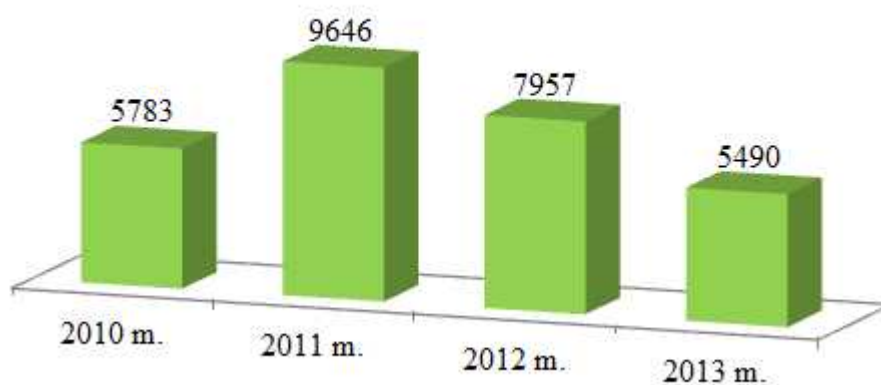


Šaltinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos

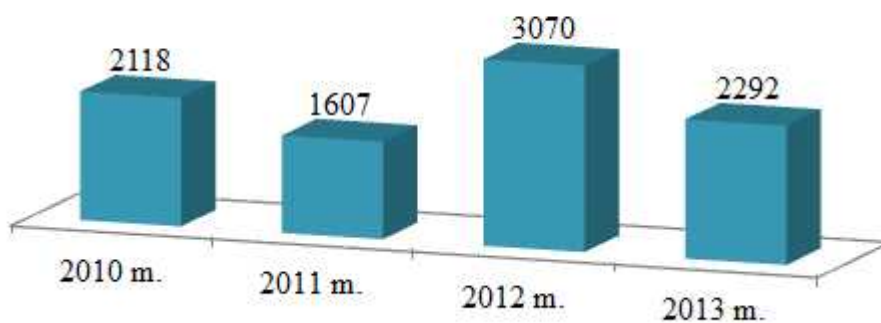
NUOSAVYB S TEISI ATK RIMAS

Sprendim d l nuosavyb s teisi atk rimo pokytis

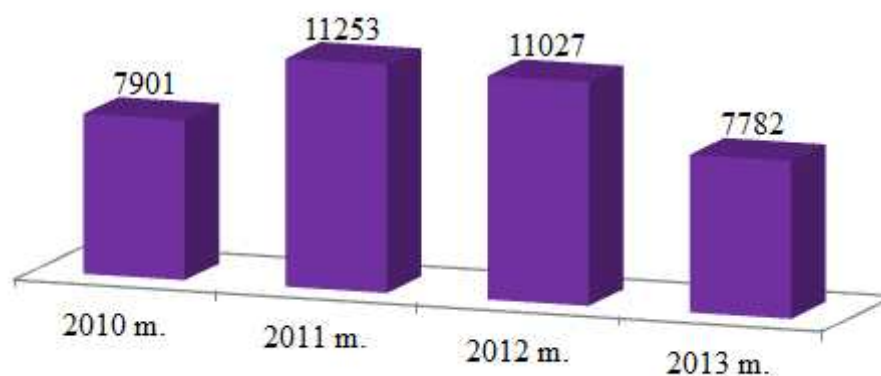
Kaimo vietovėse



Miestų teritorijose



Iš viso priimta sprendimų (kaimos ir miesto teritorijose)



Šaltinis: V. Pakalka. Nacionalin s žem s tarnybos prie Žem s kio ministerijos 2013 m. veiklos rezultatai

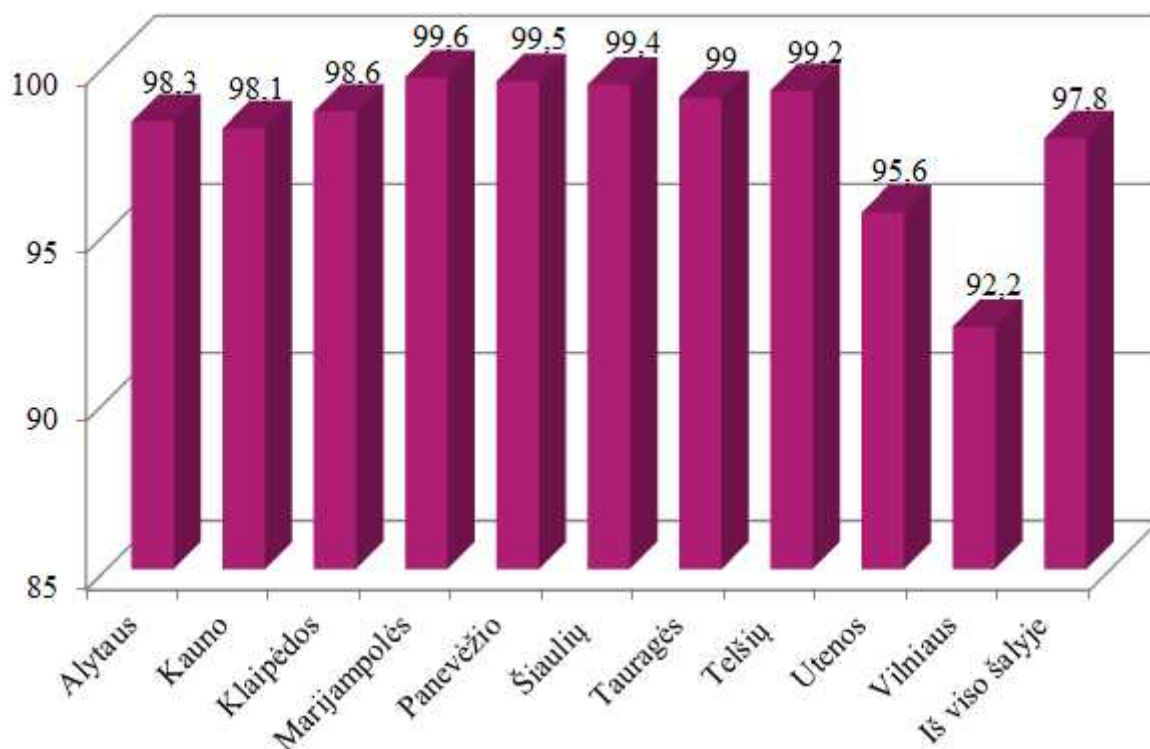
**NUOSAVYBĖS TEISĖS ŽEMĖ, MIŠKŲ, VANDENS TELKINIŲ ATKŪRIMAS
KAIMO VIETOVĖJE
(2009 m. spalio 1 d.)**



Šaltinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos

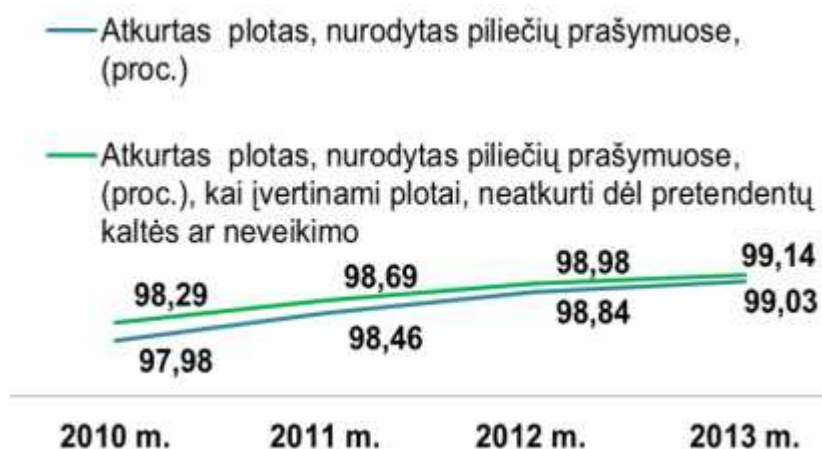
NUOSAVYB S TEISI ŽEM ATK RIMAS KAIMO VIETOV JE PAGAL APSKRITIS

iki 2009 m. spalio 1 d. (proc.)



Šaltinis: E. Raugalas. Žem s kio ministerija. Žem s reforma, valstyb s žem s fondas, žem s konsolidacija, 2009 m.

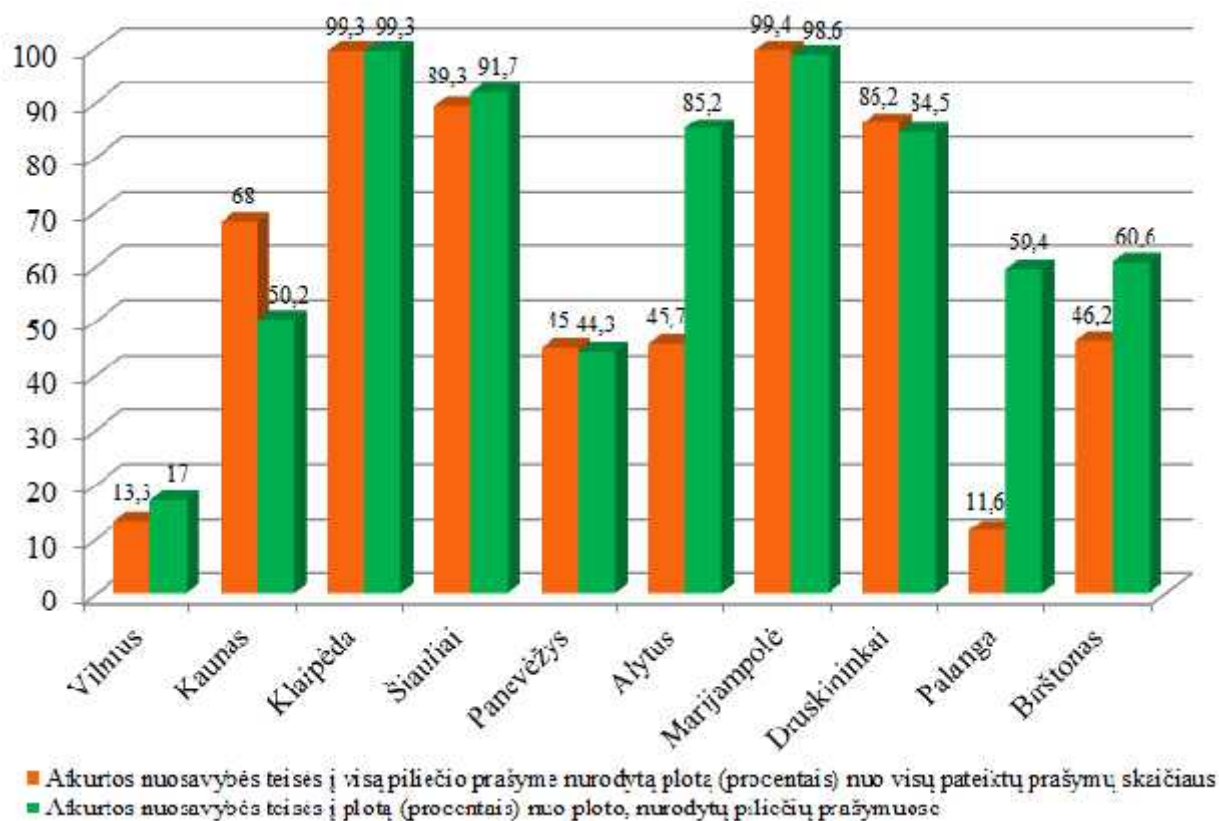
NUOSAVYB S TEISI ATK RIMO PROCENT POKYTIS KAIMO VIETOV JE



Šaltinis: V. Pakalka. Nacionalin s žem s tarnybos prie Žem s kio ministerijos 2013 m. veiklos rezultatai

NUOSAVYBĖS TEISĖS ŽEMŲ ATKŪRIMAS PAGRINDINIUOSE MIESTUOSE

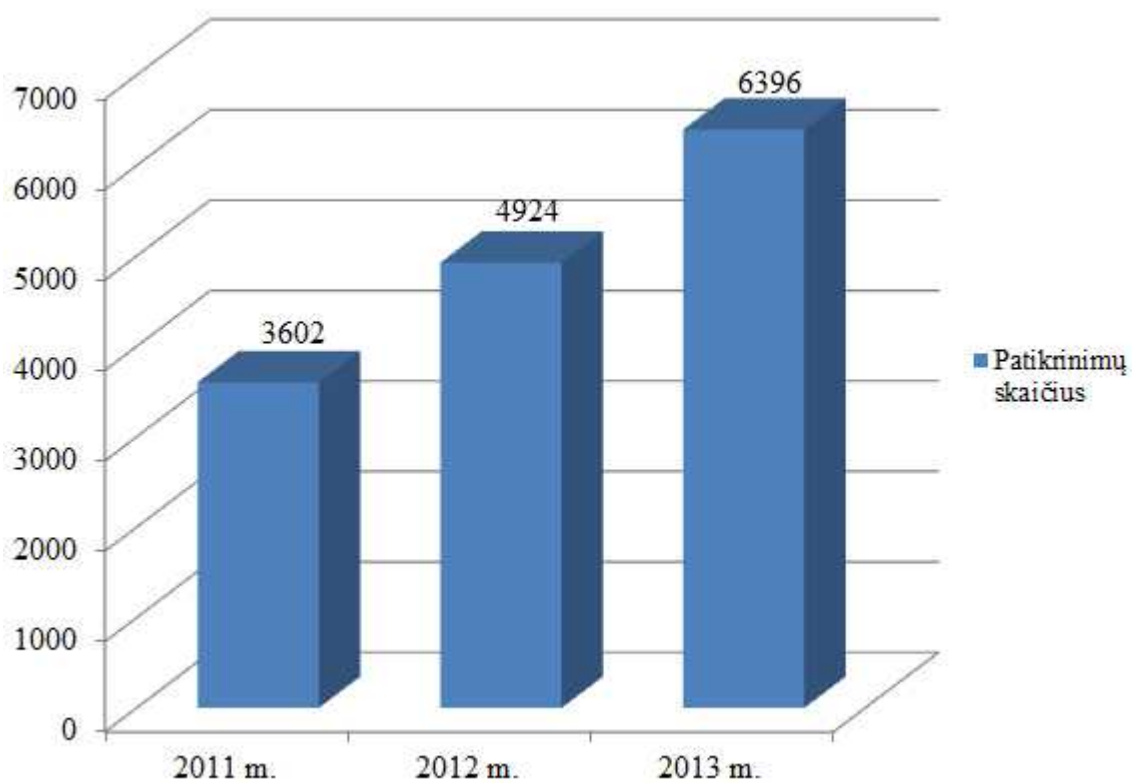
iki 2009 m. spalio 1 d. (proc.)



Šaltinis: E. Raugalas. Žemės ūkio ministerija. Žemės reforma, valstybės žemės fondas, žemės konsolidacija, 2009 m.

ŽEM S NAUDOJIMO VALSTYBINĖS KONTROLĖS

Žemės naudojimo patikrinimų skaičiaus pokytis



Šaltinis: V. Pakalka. Nacionalinė žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2013 m. veiklos rezultatai

2013 m. atlikta net **44 proc. daugiau** žemės naudojimo valstybinės kontrolės patikrinimų nei 2011 m. ir **23 proc. daugiau** nei 2012 m.

**2012 M. ORGANIZUOT IR VYKDYT VALSTYBIN S ŽEM S SKLYP PARDAVIMO (NUOMOS) AUKCION SUVESTIN
PAGAL ŽEM S PASKIRT**

Žem s sklypo paskirtis	2012 m. m nesiai												Iš viso	Pardavimo kaina Lt arba vieneri met nuomos mokestis Lt
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
Kitos (pardavimas)	1/1	1/1	-	15/3	4/2	-	23/6	-	25/3	28/3	80/8	8/0	185/27	3 868 100,29
Kitos (nuoma)	-	-	-	-	2/1	1/1	2/1	1/1	-	2/2	2/0	1/1	11/7	26339,00
Mišk kio (pardavimas)	-	6/5	3/3	4/1	7/7	11/11	2/2	4/4	11/0	-	-	-	48/33	2 586 788,88
Mišk kio (nuoma)	-	-	-	2/2	-	-	-	-	-	-	-	-	2/2	13 000,00
Sklypai S/B (pardavimas)	1/1	-	1/0	1/1	1/1	-	-	-	-	-	-	-	4/3	28 500,00
Žem s kio (pardavimas)	-	-	2/2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2/2	6 934,00
Iš viso:	2/2	7/6	6/5	22/7	14/11	12/12	27/9	5/5	36/3	30/5	82/8	9/1	252/74	

Žem s sklypo paskirtis	Pardavimo aukcione kaina Lt		
	Iš viso	Atsiskaitoma iškart Lt	Atsiskaitoma išsimok tinai Lt
Kitos (pardavimas)	3 868 100,29	3 798 566,29	45 867,00
Mišk kio (pardavimas)	2 586 788,88	86 400,00	2 500 388,88
Sklypai S/B (pardavimas)	28 500,00	28 500,00	-
Žem s kio (pardavimas)	6 934,00	6 934,00	-
Iš viso:	6 490 323,17	3 944 067,29	2 546 255,88

Žem s sklypo paskirtis	Vieneri met nuomos mokestis Lt
Kitos (nuoma)	26 339,00
Mišk kio (nuoma)	13 000,00
Iš viso:	39 339,00

Šaltinis: pareng V valstyb s žem s fondo vyr. specialistas M. Novogrockis. Vilnius. 2012 m.

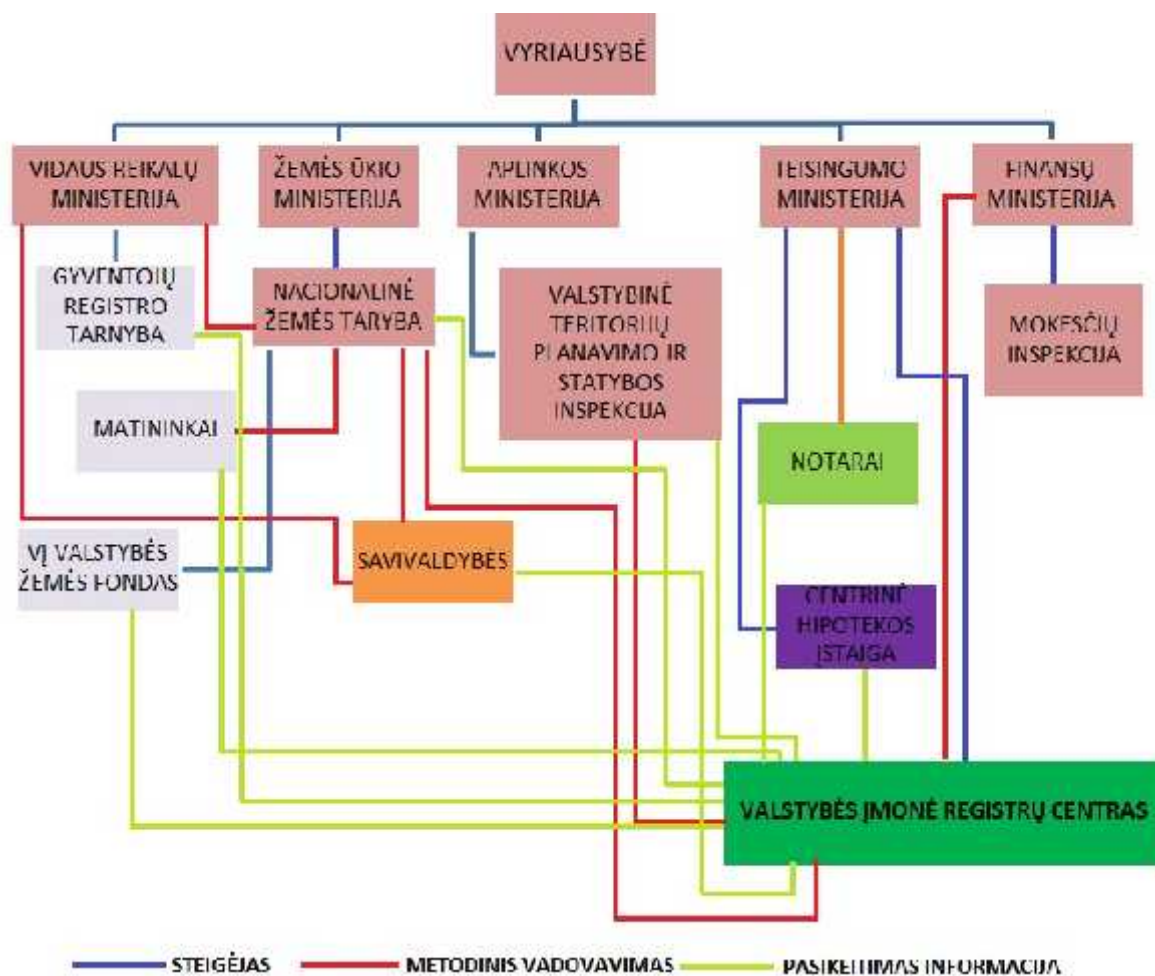
2013 M. ORGANIZUOT IR VYKDYT VALSTYBIN S ŽEM S SKLYP PARDAVIMO (NUOMOS) AUKCION SUVESTIN PAGAL ŽEM S PASKIRT

Žem s sklypo paskirtis	2013 m. m nesiai												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Kitos (pardavimas)	2355585,00	-	40000,00	751717,95	587000,00	9544,00	-	216600,00	244759,00	855941,00	1 121 009,00	-	6182155,95
Kitos (nuoma)	-	-	5830,00	8000,00	31547,85	127582,78	62658,00	-	39080,00	135467,00	2158,47	480,00	412804,10
Mišk kio (pardavimas)	-	-	-	-	15600,00	79900,00	178528,84	145296,10	303402,00	55947,00	33450,00	487750,00	1299873,94
Mišk kio (nuoma)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sklypai S/B (pardavimas)	-	-	-	-	-	-	-	4623,00	-	-	-	-	4623,00
Žem s kio (pardavimas)	-	-	66836,00	52663,00	-	-	-	-	105372,36	12900,00	376 014,00	1520509,84	2134295,20
Iš viso:	2355585,00	-	112666,00	812380,95	634147,85	217026,78	241186,84	366519,10	692613,36	1060255,00	1532631,47	2008739,84	10033752,19

Žem s sklypo paskirtis	2013 m. m nesiai												Iš viso 2013-12-31
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Kitos (pardavimas)	2/2	18/0	41/1	20/3	25/2	9/2	--	11/7	83/7	11/7	26/5	1/0	247/36
Kitos (nuoma)	2/0	-	2/2	7/1	4/4	2/2	6/5	-	4/3	9/7	7/1	5/1	48/26
Mišk kio (pardavimas)	-	-	-	-	2/2	7/6	3/3	15/11	33/19	8/4	5/2	11/10	84/57
Mišk kio (nuoma)	1/0 A	-	1/0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2/0
Sklypai S/B (pardavimas)	-	-	-	-	-	-	-	1/1	-	1/0	-	1/0	3/1
Žem s kio (pardavimas)	-	-	2/2	3/3	1/-	-	-	-	8/7	1/1	6/6	78/75	99/94
Iš viso:	5/2	18/0	46/5	30/7	32/8	18/10	9/8	27/19	128/36	30/19	44/14	96/86	483/214

Šaltinis: pareng V valstyb s žem s fondo vyr. specialistas M. Novogrockis. Vilnius. 2012 m.

VALSTYBINĖ NEKILNOJAMOJO TURTO ADMINISTRACINĖS SISTEMOS ORGANIZACINĖ STRUKTŪRA



Šaltinis: Kasperavičius, R. *Nekilnojamojo turto administravimo sistema*. Vilnius: 2012, p. 38.

Gerbiami ekspertai,

Mykolo Romerio universiteto studentė Gitana Rumikienė atlieka tyrimą savo magistro darbui tema „Lietuvos Respublikos žemės fondo administravimas“. Šio tyrimo tikslas, išsiaiškinti Jūsų nuomonę, dėl apskriti viršininink administracij funkcijų persikirstymo valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo vykdymo. Ekspertų nuomonę padės apibendrinti ir parengti išvadas pasirinkta mokslinio tyrimo tema. Iš anksto dėkoju už sugaištą laiką.

1. Kaip vertinate apskriti viršininink administracij panaikinimą, persikirstant funkcijas, kad valstybinė žemė Lietuvos Respublikos teritorijoje disponuot Nacionalin žemės tarnyba?
2. Ar nustatytos funkcijos Nacionalinei žemės tarnybai ir V Valstybės žemės fondui yra efektyvios nedubliuojant kitų institucijų veiklos?
3. Ar pagerėjo nustatytų funkcijų kokybė, užtikrinant gyvendinimo tikslinumą (nuosavybės teisių žemės atkūrimas, valstybinės žemės pardavimas, skundų nagrinėjimas)?
4. Ar visuomenei valdymo procesas tapo skaidresnis ir aiškesnis?
5. Koki turite pastebėjimų (gerai/blogai) dėl šios reformos pokyčių?
6. Ko nepavyko pasiekti gyvendinant administruojant valstybinę žemę?
7. Kaip vertinate V Valstybės žemės fondo nustatytas funkcijas?
8. Kokios pagrindinės problemos registruojant valstybinės žemės sklypus Nekilnojamojo turto registre?
9. Kokios Nacionalinei žemės tarnybai priskirtos funkcijos vykdomos, kurioms nėra poreikio?
10. Kokios priemonės reikalingos efektyviai valstybinės žemės kontrolės vykdymui?