

## KAUNO SUSIVIENIJIMAS „SODAI“

Juridinių asmenų registras. Kodas 193130569. Savanorių per. 304 -2, LT -49453 Kaunas. Tel. (8 37) 313058  
Atsiskaitomoji sąskaita Nr. LT 8773 0001 0002 2371 53 AB bankas „Swedbank“

---

2016 – 09 – 23 Nr. 255

Ministrui pirmininkui Algirdui Butkevičiui.  
Žemės Ūkio ministrei Virginijai Baltraitienei.  
Aplinkos ministrui Kęstučiui Trečiokui.

*Tarprajoninio sodininkų bendrijų pirmininkų ir LGMS matininkų pasitarimo  
dėl nesprenžiamų žemėtvarkos problemų sodininkų bendrijose, vykusio 2016-09-16  
Kaune*

### REZOLUCIJA

Žemės reformos metu sodininkų bendrijose, formuojant ir įteisinant privatizuojamus žemės sklypus, padarytos esminės žemėtvarkos klaidos dėl neatsakingai organizuoto proceso. Įvairiuose Lietuvos rajonuose, o kartais ir tame pačiame rajone, žemėtvarkos tarnybos privatizacijos vykdymui leido rengti ir derino sodininkų bendrijų žemėtvarkos planus geodezinių matavimų pagrindu, tačiau skirtingose koordinačių sistemose. Kai kuriuose rajonuose privatizacija vykdyta net neparengus jokių planų. Priėmus Teritorijų planavimo, Nekilnojamojo turto kadastro įstatymus, patvirtinus Kadastro nuostatus ir vykdant šių ir kitų teisės aktų begalinį koregavimą, nesant aiškaus plano ar tikslo kaip sistemingai spręsti reformos klaidų taisymą, skubos tvarka buvo suformuotas ydingas Kadastro žemėlapis naujoje LKS-94 koordinačių sistemoje, neatitinkantis realios situacijos vietovėje. Tokio proceso pasekmės ypač skaudžios sodininkų bendrijoms, kurių kompaktiškoje teritorijoje sukonzentruotas labai didelis privatizuotų sklypelių skaičius.

Pirmoji problema, kad kompaktiškose sodininkų bendrijų teritorijose, esant dideliame besiribojančių sklypų skaičiui, nepatikslinus nei bendrijų aplinkinių ribų, nei blokų ar kelių ribų pradėtas chaotiškas pavienių privatizuotų žemės sklypelių tikslinamųjų kadastrinių matavimų procesas. Proceso eigoje, buvo kaitaliojami prioritetai. Pradžioje buvo kaitaliojamos ribos ieškant trūkstamo žemės ploto gretimų sklypų sąskaita. Po LR Vyriausiojo Administracinio teismo išaiškinimo dėl žemės sklypų ribų ir formos pastovumo, pradėta pagal Žemės Reformos įstatymo 21 str. 3 d. nuostatą vadovautis teritorijų planavimo dokumento sprendiniais, tačiau nekreipiama dėmesio į žemėtvarkos plano ir Kadastro žemėlapių neatitikimus. Eilę metų, pažeidinėjant viešąjį interesą, matavimai bendrijose buvo registruojami nederinant su sodininkų bendrija, beprasmiškai siaurinami keliai nesilaikant bendrijos žemėtvarkos plano sprendinių ir išimtinės sodininkų bendrijos teisės pačiai spręsti savo teritorijos suplanavimą.

Antroji problema, kad vykstančiame procese Registrų centro derinimo nuostatai leidžia matavimų duomenis vertinti ir registruoti jei registruojamo žemės

sklypo ribos atitinka Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje pažymėtas žemės sklypų ribas, neįvertinus kadastro žemėlapiu neatitikimų situacijai vietovėje ir žemėtvarkos planams. Tuo tarpu NŽT teritorinių padalinių vertinimo nuostatai įpareigoja prioritetu laikyti teritorijų planavimo dokumento sprendinius, bet palieka neaiškiai apibrėžtą derinančio asmens teisę pareikalauti matininko koreguoti koordinates arba pagal situaciją vietovėje, arba kadastro žemėlapiu duomenis. Aplinkos ir Žemės Ūkio ministerijų išaiškinimai dėl sodininkų bendrijų esamų žemėtvarkos planų skirtingi ir kol kas nesuderinami. Esant tokiai situacijai atsakingu už tyčines ar netyčines klaidas paieška beprasmiška.

Tenka konstatuoti paradoksą, kad šiandien Kaišiadorių ir kituose rajonuose kadastriniai matavimai sodininkų bendrijose yra mažiau skausmingi, kadangi juose sklypų privatizacijai iš viso nebuvo rengiami sodininkų bendrijų žemėtvarkos planai, t. y. privatizuotas tik žemės plotas po 6 arus. Sklypų ribos ir dislokacijos vieta nebuvo įteisinta sodininkų bendrijos žemėtvarkos planu, bet tik vadovaujamosi pirmine sodininkų bendrijos steigimo sklypų išdėstymo orientacine schema, dėl ko nelieka prieštaravimų tarp Kadastro žemėlapiu duomenų ir nerengtų sodininkų bendrijų teritorijos išplanavimo dokumento. Šiuose rajonuose šiandien, nesant derinančių valdininkų piktnaudžiavimo, kadastrinių matavimų duomenys neskausmingai derinami ir registruojami, nors kelių ribų formavimas ir registravimas lieka nespręstas.

Daugelis bendrijų deda daug pastangų sprendžiant savo teritorijų tvarkymo, išplanavimo ir infrastruktūros problemas. Deja, daugumoje atvejų pastangos lieka bevaisės dėl teisinės bazės spragų ir nesuprantamų valdininkų priimamų sprendimų. Sodininkų investuojami dideli kaštai lieka beprasmiški, kadangi daugybė atliktų kadastrinių matavimų dėl derinimo sumaištis lieka neregistruoti, t. y. niekiniai. Pastovūs, nekorektiški ir nepagrįstai metami kaltinimai sodininkų bendrijoms dėl žemėtvarkos valdininkų sukeltos betvarkės, nesuvokiami kai kurių savivaldybių reikalavimai išsipirkti valdininkų susiaurintą kelių žemę ir atstatyti jų pločių parametrus, reikalavimai rengti naujus bendrijų teritorijų projektus nebaigus spręsti keliamų žemėtvarkos problemų, esamų problemų niekada neišspręs.

Bendrijų vidaus kelių registracijos ir perdavimo tvarkos savivaldybėms metodikos ir programos nėra parengta, nors įstatymu nustatytas terminas 2015 liepos 31 d. senai baigėsi.

Dėl sodininkų bendrijų vidaus kelių kadastrinių matavimų problemų ir jų perdavimo savivaldybėms tvarkos, Kauno susivienijimo „Sodai“ bendrijų pirmininkų konferencijos kreipėsi į Prezidentūrą, LR Vyriausybę, Žemės Ūkio ministeriją, Seimą 2015 m. kovo 12 d., 2015 m. gruodžio 12 d., 2016 m. gegužės 27 d. ir 2016 m. rugpjūčio 19 d.. Į visus pagalbos prašymus tvarkingai gaunami atsakymai, kad medžiaga perduota institucijoms svarstyti. Iš institucijų tvarkingai gaunami atsakymai, kad pilnai pakanka esamų teisės aktų, sodininkų problemos neigiamos teigiant, kad keliamos nepagrįstai.

Šias problemas buvo bandoma svarstyti Vyriausybėje 2016 m. birželio 7 d. ministerijų atstovų (viceministrų, ministerijų kanclerių) pasitarime 15-tuoju klausimu. Svarstymo metu Kauno susivienijimas „Sodai“ pateikė eilę probleminių pavyzdžių ir kreipėsi su prašymu paspartinti aiškios sodininkų bendrijų vidaus kelių kadastrinių matavimų ir jų registravimo Registre metodikos ar tvarkos aprašo parengimą, spręsti kelių pločių atstatymo ir kitas problemas.

Šiam svarstymui teiktose LR Vyriausybės Teisės departamento išvadose patvirtinama, kad esamos teisinės nuostatos yra ydingos, keistinos ir sunkiai įgyvendinamos. Sodininkų bendrijų vidaus kelių perdavimo kartu su žeme aiškios tvarkos šiuo metu nenumato joks teisės aktas ir net jokiam projekte nenumatoma tokio teisės akto rengti. Tai pilnai patvirtina, kad sodininkai problemas kelia pagrįstai.

Teisingumo ministerija svarstymui teikė išvadą, kad nėra teisinio reguliavimo dėl minimalaus kelio pločio atstatymo ir aiškių elgesio taisyklių kaip atitinkama žemė bus perduota savivaldybėms ir toliau valdoma. Tai irgi pilnai sutampa su sodininkų teikiamais motyvais.

Vyriausybės net nebuvo svarstytos Seimo kontrolieriaus LR Ministrui Pirmininkui teiktos pažymos Nr. 4D-2015/1-1267/3D-1573 rekomendacijos, kad Kauno susivienijimo „Sodai“ motyvuoti prašymai dėl sodininkų bendrijų įstatymo 6 str. 1 dalies nuostatų įgyvendinimo reikalingų teisės aktų priėmimas nebūtų vilkinamas.

Svarstymui Vyriausybėje pateikti Aplinkos ministerijos pataisų projektai buvo atmesti. Vyriausybės Kancleris 2016 m. birželio 7 d. protokole įpareigojo Aplinkos ministeriją surengti pasitarimą, dalyvaujant Finansų ministerijos, Susisiekimo ministerijos, Teisingumo ministerijos, Žemės Ūkio ministerijos, Lietuvos savivaldybių asociacijos, Vyriausybės kanceliarijos ir ***suinteresuotų institucijų (sodininkų) atstovams***, ginčytinoms nuostatomis suderinti.

Į paskutinį 2016-08-19 paklausimą Prezidentūrai ir Vyriausybei, Kauno susivienijimas „Sodai“ 2016-09-05 gavo atsakymą raštu Nr.(18-2)-D8-6771, kad Aplinkos ministerija 2016 m. liepos 13 d. surengė uždarą tarpžinybinį pasitarimą, nedalyvaujant problemas keliančių sodininkų atstovams, vienašališkai aptarė ginčytinas Sodininkų Bendrijų įstatymo Nr. 1934 6 ir 28 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto nuostatas ir parengė dar vieną neįgyvendinamą, sumaištą didinantį pataisų projektą.

Nesugebėjus parengti aiškios užsakovui sodininkui ir vykdytojui matininkui sodininkų bendrijų vidaus kelių kadastrinių matavimų metodikos, nespėjus ištaisyti esamas žemės reformos klaidas, skubama keisti kadastrinių matavimų bylų rengimo tvarką. Nuo 2017 sausio 1 d. vykdytojas įpareigojamas nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos rengimo, derinimo, nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymo į kadastrą ir tikslinimo darbus atlikti tik elektroninėmis priemonėmis, prieš derinimą privalomai įnešant didelės apimties nesuderintus skaitmeninius duomenis į Registro duomenų bazę saugojimui. Nebelikus popierinio bylos varianto, sklypo savininkui ar bendrijai, be brangios

programinės įrangos, specialaus kompiuterinio išsilavinimo, praktiškai nebeliks galimybės orientotis dėl matavimų duomenų atitikties situacijai vietovėje ar teritorijų planavimo dokumentui. Kas gali paneigti, kad naujoji tvarka įvedama ne procesui sutrumpinti, bet sudaryti galimybę įteisinti naują papildomą ir ženklų Registro diktuojamą rinkliavos mokestį už saugojimą, koregavimą, kuris neabejotinai bus perkeltas užsakovui (tame tarpe ir sodininkui). Neabejotinai padidės ir sumaištis, kadangi Registrui atsiranda nauja galimybė kelti savus reikalavimus dėl teikiamų duomenų formos ir turinio.

Laikas negailestingai bėga o sodininkų bendrijų teritorijos chaotiškai transformuojasi į gyvenvietes. Sodininkų bendrijų vidaus kelių kadastrinių matavimų ir jų registravimo procesas antri metai paralyžiuotas, ne tik užkertant galimybę taisyti padarytas klaidas, bet ir sudarant galimybę tolimesniam piktnaudžiavimui ir destrukcijai.

Valstybė ir savivaldos organai yra visiškai nusišalinę nuo valstybinėje žemėje esančių ir valstybei priklausančių kelių, melioracijos sistemų, sodininkų bendrijų teritorijų tolesnio vystymo bendros strategijos rengimo. Pusės milijono sodiečių viešojo intereso ir teisingumo lūkesčiai ignoruojami. Menka išimtis, Jonavos, Radviliškio savivaldybės skyrė dalį lėšų sodininkų bendrijų kelių ir aplinkinių ribų kadastriniams matavimams.

Nesuvokiama, kodėl be priežiūros paliktas milijardus kainuojantis, dešimtmečiais kurtas, melioracijos kanalų ir kitų įrenginių turtas nyksta be priežiūros, valstybės institucijoms du dešimtmečius aiškinantis kas, kam, kaip jį turi perduoti!?

***Eilinį kartą esame priversti konstatuoti, kad nėra atsakymų, kada ir kaip bus sprendžiamos sodininkų pastoviai keliamos problemos:***

1)Kada, kokiuose teisės bus aiškiai ir skaidriai nustatyta tvarka ir kokiais atvejais (ribose) turi būti sprendžiami neatitikimai (teisėtai ar neteisėtai atlikti iškraipymai) tarp kadastro žemėlapių, s. b. žemėtvarkos plano, situacijos vietovėje ir kas laikytina šiuo atveju prioritetu. Šiuo metu tai palikta vidiniam kiekvieno derinančio valdininko įsitikinimui ir nuožiūrai, kas dažnai užkerta galimybę aukštesnės kvalifikacijos matininkui ir bendrijos visuotinam susirinkimui priimti teisėtus sprendimus, prisiimant už tai atsakomybę.

2)Kada Kadastro nuostatuose atsiras būtinos pataisos užkertančios galimybę toliau pažeidinėti sodininkų bendrijų blokų, kelių, teritorijos aplinkines ribas, leidžiant vykdyti individualių žemės sklypų registraciją iki šių prioritetinių ribų nustatymo, tuo pažeidžiant viešąjį interesą.

3)Kada bus atstatytas sodininkų bendrijų žemės sklypų ribų derinimas ant žemės sklypo plano, užkertant galimybę manipuluoti formaliais derinimais Žemės sklypo ribų paženklinimo-parodymų akte, sudarant galimybę po derinimo kaitalioti planus.

4)Kada bus aiškiai ir skaidriai reglamentuota tvarka (metodika) realiai įgalinanti, atliekant sodininkų bendrijų vidaus keliams skirtų žemės sklypų kadastrinius matavimus, kartu spręsti susiaurintų pločių parametų atstatymą.

5) Kada bus keičiama ydinga riboženklių statymo tvarka, šiuo metu leidžianti registruoti matavimų duomenis, nors posūkių taškai lieka riboženkliais nepaženklinti vietovėje nei prieš registraciją, nei po registracijos.

6) Kas ir kada reglamentuos aiškią tvarką, nustatančią kas ir kaip valstybei priklausanti turtą - melioracijos kanalus ir kitus įrenginius privalo perduoti savivaldybėms ar kitoms institucijoms atsakingoms už valstybinio turto priežiūrą.

*Nenormalu, kai bendrijos, 1993-1996 m. parengusios ir tinkami suderinusios savo žemėtvarkos planus, turėjo 2002 m. juos tikslinti kadastriniais matavimais. Tačiau dar blogiau, kai šiandien, visuotinai deklaruojant apie baigtą žemės reformą, sodininkų bendrijoms aiškinama, kad ir 2002 m. patikslintas planas šiandien vėl koreguotinas, nes neatitinka kadastro žemėlapyje duomenų.*

***Deja akivaizdu, kad dėl šiuo metu ydingai vykdomos tikslinamųjų kadastrinių matavimų tvarkos, netolimoje ateityje neišvengiamai teks vėl didesnės dalies sklypų ribas koreguoti, t. y. permatuoti, formuojant kelius, kvartalinių blokų ar bendrijų aplinkines ribas. Tai eilinį kartą pareikalaus beprasmiškų, didelių kaštų iš sodininkų. Pasitarimo dalyviai eilinį kartą prašo atkreipti valstybės institucijų dėmesį į mūsų daugkartines pastabas, neatidėliotinai spręsti sekančias problemas ir eilinį kartą teikia sekančius siūlymus:***

1. Papildyti kadastro nuostatus.

a). Papildyti 21 punktą šiuo 21<sup>2</sup> punktu: „21<sup>2</sup>. Sodininkų bendrijų teritorijose žemės sklypai matuojami ir žymimi nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje tik nustačius viso bendrijos naudojamo žemės masyvo (arba kadastro bloko ar sodo kvartalo) aplinkinę ribą ir jos posūkių taškų koordinates.

b). Papildyti 22 punktą šiuo 22<sup>1</sup> punktu: „ 22<sup>1</sup>. Atliekant sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemėje esančių vidaus kelių žemės sklypų kadastrinius matavimus Lietuvos Respublikos Sodininkų Bendrijų įstatymo (Žin., 2004, Nr. 4-40) 6 straipsnio 1 dalyje nurodytiems tikslams, atskirais sklypais formuojami keliai, kuriuos numatoma perduoti savivaldybei, ir keliai, kuriuos sodo bendrija numato nuomoti ar išsipirkti iš valstybės. Kelio kaip inžinerinio statinio, kadastrinių matavimų su kelio žemės sklypo kadastriniais matavimais atlikti neprivaloma.

Įregistravus šiuos matavimus nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje, laike trijų mėnesių privaloma papildyti esamą bendros žemės nuomos sutartį arba sudaryti naują, jei bendrija jos nėra sudariusi iki šiol.“

c). Papildyti 64.6 punktą sekančiai: „Statinių planai (skaitmenine ir spausdintine formomis) ir statinių kontrolinis brėžinys su nurodytais trijų kampų atstumais iki žemės sklypo posūkio taškų riboženklių.“

d). Papildyti 64.5 punktą sekančiai: „Sodininkų bendrijos sklypų schemose (brėžiniuose) visais atvejais nurodomi linijų ilgiai ir dviejų posūkio taškų atstumai iki artimiausių pastovių objektų atskaitos taškų.“

e). Žemės sklypo ribų paženklinimo-parodymo akto dviprasmišką nuostatą „Žemės sklypo ribų paženklinimo atlikimo ir riboženklių įtvirtinimo vietų pažymėjimo“ fakto deklaravimą pakeisti aiškiu įrašu, kas ir kada įtvirtins riboženklus pažymėtoje vietoje.

2. Inicijuoti LR Vyriausybės nutarimo Nr. 534 Kadastro nuostatų 2015 m. gruodžio 2 d. pakeitimo Nr. 1238 priedo Nr.8 papildymą, išaiškinant 115.1.3 punkto supaprastintos tvarkos vykdymą (metodiką), kai perkeliamos sąlyginėje koordinacinių sistemoje geodeziniais matavimais parengtų žemėtvarkos planų aplinkinės ribos koordinatės į Kadastro žemėlapi.
3. Inicijuoti žemės sklypų skirtų keliams sodininkų bendrijose susiaurintų pločių atstatymo supaprastintą tvarką reglamentuojančio teisės akto projekto rengimą.
4. Siekiant išvengti permatavimų ateityje, inicijuoti teisės aktų pakeitimus reglamentuojančius sodininkų bendrijose esančių žemės sklypų atliekamų kadastrinių matavimų žymėjimą Kadastro žemėlapyje, tik patikslinus kelių ar blokų ribas.
5. Inicijuoti LR Vyriausybės sprendimą dėl sodininkų bendrijų raidos strategijos pagrindinių nuostatų parengimo.
6. Inicijuoti tipinės sutarties formos dėl kadastrinių matavimų vykdymo ir registravimo parengimą, kuri leistų nekvalifikuotam sodininkui apginti savo teises teismuose nuo beprasmiškų kaštų, kai lieka neregistruoti (beprasmiški) kadastriniai matavimai tiek santykiuose su dažnai piktnaudžiaujančiais Žemės fondo ar Registro matavimų padaliniais, tiek su privačiais matavimais.

**Nutarta:**

1). *Susirinkusieji negali pritarti Aplinkos ministerijos parengtam įstatymo IX-1934 pataisų projektui, kadangi paruoštas beprasmiškų apribojimų pagrindu ir yra neįgyvendinamas. Nutarta teikti klausimą Aplinkos ministrui; „Kada ir kur bus galima apsvarstyti teikiamą Aplinkos ministerijos parengtą Sodininkų Bendrijų įstatymo pataisų projektą IX-1934 su jį rengusiomis institucijomis ir gauti motyvuotus išaiškinimus dėl iškeltų nesuprantamų ir neįgyvendinamų sąlygų.“*

2). *Tyčinės ar netyčinės klaidos padarytos atliekant kadastrinius matavimus performuojant ir perregistruojant žemės sklypus, aiškiai pažeidžiant teritorijų planavimo dokumentus ir Sodininkų bendrijų įstatymą, negali būti laikomos teisėtomis, nes iš neteisėtų veiksmų negali atsirasti teisėti padariniai. Teismams*

*negalima perkelti masinių pažeidimų atstatinėjimo, nesant aiškios ikiteisminio nagrinėjimo ir atstatymo procedūros.*

*3). Pritarti sekantiems pasitarime LGMS matininkų teikiamiems siūlymams dėl kadastrinių matavimų palengvinimo sodininkų bendrijose:*

*a). Žemės sklypo ribos ties linijiniais objektais turi sutapti.*

*b). Atlikus kadastrinius matavimus, žemės sklypas turi ribotis tik su tais sklypais, kurie nurodyti jo planavimo dokumente.*

*c). Nekilnojamojo turto kadastro nuostatuose numatyti leistinas paklaidas žemės sklypų ribų linijų ilgiams, atsižvelgiant į teritorijų planavimo dokumento tikslumą (mastelį).*

*d). Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių 2 punktą papildyti nuostata, kad projektas gali būti rengiamas ir dėl „Nekilnojamojo turto Registre įregistruoto žemės sklypo pertvarkymo pagal vietovės ribas“.*

***4). Kreiptis į Vyriausybę, Žemės Ūkio ministrą, Aplinkos ministrą dėl daug metų vilkinamo sodininkų keliamų problemų sprendimo, prašant atsakingai apsvarstyti ir priimti būtinus sprendimus, įgalinančius sustabdyti begalinį žemės sklypų permatavimų procesą ir sudarant priimtinas sąlygas sodininkų bendrijoms spręsti savo teritorijų infrastruktūros išplanavimą, ištaisant žemės reformos klaidas.***

Susirinkimo pirmininkaujantis Kauno susivienijimo „Sodai“ valdybos narys, s.b. „Gaižėnėliai“ p-kas Antanas Statkevičius

Pridedama:

1. Trys lapai kopijų su dalyvavusių Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio, Mažeikių, Kaišiadorių, Jonavos, Prienų atstovų parašais.
2. Vilniaus susivienijimo „Sodai“ raštas dėl Sodininkų bendrijų įstatymo Nr. IX-1934 6 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto neįgyvendinamumo.

Kont. tel. 861023558

El. p. susivienijimas@kaunosodai.lt