

# VšĮ „Investuok Lietuvoje“

## **Atviros Vyriausybės iniciatyvos**

Disponavimo valstybinės ir savivaldybių žemės sklypais ir  
žemėtvarkos procedūrų optimizavimas

## **Teminio tyrimo**

Galimybės optimizuoti šiuo metu Lietuvos Respublikoje taikomas valdymo, naudojimo ir disponavimo valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančiais žemės sklypais ir pasirinktas žemėtvarkos procedūras

## **ATASKAITA**

Diana Česonytė ir Vilius Sanda

Vilnius

2017



Kuriame  
Lietuvos ateitį  
2014–2020 metų  
Europos Sąjungos  
fondų investicijų  
veiksmų programa

## Turinys

1. Įvadas .....	- 3 -
1.1. Tyrimo pagrindimas, atsižvelgiant į strateginio planavimo dokumentus .....	- 4 -
1.2. Tyrimo pagrindimas, vertinant dabartinę ekonominę situaciją.....	- 4 -
2. Metodologija .....	- 6 -
2.1. Pirminių ir antrinių informacijos šaltinių paieška .....	- 7 -
2.2. Kokybiniai, pusiau struktūruoti interviu .....	- 7 -
2.3. Užsienio šalyse taikomos gerosios praktikos paieška ir analizė .....	- 8 -
3. Galiojančio teisinio reglamentavimo analizė .....	- 8 -
3.1. Problematikos LR išgryninimas .....	- 10 -
3.2. Užsienio valstybių taikomos gerosios praktikos analizė .....	- 11 -
3.2.1. Rumunija.....	- 12 -
3.2.2. Čekija.....	- 12 -
3.2.3. Vengrija .....	- 13 -
4. Išvados .....	- 14 -
5. Šaltiniai.....	- 16 -

## Santrumpos

<i>BVP</i>	Bendrasis vidaus produktas
<i>CAPEX</i>	Kapitalo išlaidos
<i>CRE</i>	Centrinė ir rytų Europa
<i>EK</i>	Europos Komisija
<i>ES</i>	Europos Sąjunga
<i>LEZ</i>	Laisvoji ekonominė zona
<i>LIPI</i>	Lietuvos investuotojų pasitikėjimo indeksas
<i>LR</i>	Lietuvos Respublika
<i>LR AM</i>	Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija
<i>LR ŽŪM</i>	Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija
<i>LRS</i>	Lietuvos Respublikos Seimas
<i>LRV</i>	Lietuvos Respublikos Vyriausybė
<i>LNTPA</i>	Lietuvos Nekilnojamojo turto plėtros asociacija
<i>LUIT</i>	Lietuvos urbanistinių inovacijų tinklas
<i>NT</i>	Nekilnojamas turtas
<i>NŽT</i>	Nacionalinė žemės tarnyba
<i>PP</i>	Pramonės parkas
<i>TAR</i>	Teisės aktų registras
<i>TUI</i>	Tiesioginės užsienio investicijos

## 1. Įvadas

Spartus valstybei ar savivaldybei priklausančių žemės sklypų įgijimas; našios žemėtvarkos procedūros, leidžiančios greitai (su)formuoti šalia esantį sklypą investicinio projekto plėtrai; efektyvi valdymo, naudojimo ir disponavimo valstybei ir savivaldybėms priklausančiais žemės sklypais kontrolė – kiekvienos valstybės siekiama, norint pritraukti didesnę TUI didelės pridėtinės vertės gamybos projektų skaičių ir tuo pačiu didesnes investicijas, kurios skatina naujų darbo vietų kūrimą bei sąlygoja šalies ekonomikos augimą.

Tokios vizijos įgyvendinimą gali ženkliai palengvinti verslo klimato bei investicinės aplinkos Lietuvoje gerinimas ir šalies konkurencingumo didinimas. Remiantis asociacijos „Investors’ forum“ atliktu devintuoju LIPI tyrimu, pastarasis indeksas tesiekia 1,215 vertę (iš maksimaliai galimų 2). Šis indeksas parodo didžiausių Lietuvoje veikiančių užsienio kapitalo įmonių požiūrį ir keliamus lūkesčius Lietuvos verslo klimatui ir investicinei aplinkai. Įmonių atstovai aiškiai įvardino valstybės sektoriaus efektyvumą, kaip sritį, kurią būtina tobulinti artimiausiu metu, norint pagerinti šalies investicinę aplinką. 62 proc. respondentų pasigenda efektyvumo ir jo didinimą laiko vienu svarbiausiu valstybės uždavinių. Neefektyvi valstybinio sektoriaus veikla tiesiogiai koreliuoja su šalies investicinio klimato sąlygomis, pvz., lėtos, nelanksčios žemėtvarkos ar žemės sklypų nuomos ar pardavimo procedūros apsunkina investicinių projektų įgyvendinimą, o tai savo ruožtu atliepia šalies ekonominės pažangos spartumui. Negalima atmesti prielaidos, kad būtent dėl sunkumų, su kuriais tenka susidurti investuotojams, neretas investuotojas investicinių projektų vystymui pasirenka kaimynines šalis.

Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad aukščiausioji audito institucija LR – Valstybės kontrolė – 2016 metų spalio 10 d. parengtoje valstybinio audito ataskaitoje „Valstybinės žemės valdymas, įgyvendinant žemės tvarkymo ir administravimo programą“, *inter alia*, nustatė:

*„Žemės tvarkymo ir administravimo programa, kaip vienintelis valstybės politiką žemės valdymo srityje formuojantis strateginio planavimo dokumentas:*

- neapima reikšmingo valstybės turto – žemės – efektyvaus valdymo: daugiausia dėmesio skiriama nuosavybės teisių atkūrimui ir žemės perleidimui nuosavybėn, tačiau nenumatoma priemonių, kuriomis būtų siekiama, kad šios žemės naudojimas duotų tiesioginę naudą valstybei, leistų uždirbti daugiau pajamų, nenumatoma, kaip geriau panaudoti laisvos valstybinės žemės plotus, neskaiciuojama, kokia pridėtinė vertė sukuriama valdant valstybinę žemę;*
- neskatina šią politiką formuojančių ir įgyvendinančių institucijų nukreipti savo veiklą į visas problemas žemės valdymo ir administravimo sritis ir nevertina pasiektų rezultatų, dėl to negalima pamatuoti institucijų veiklos efektyvumo;*
- neskatina kokybės pokyčių, pažangos ir visuomenės poreikių patenkinimo, atliekant žemės tvarkymo ir administravimo funkcijas,*

*nes programos vertinimo kriterijai suplanuoti neambicingai ir neleidžia pamatuoti visos programos rezultatų ir jų poveikio, neskatina racionalaus, didesnes pajamas valstybei užtikrinančio valstybinės žemės naudojimo.“*

Pastebėtina, kad šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas kelia nemažai neaiškumų tiek potencialiems investuotojams, tiek kompetentingiems viešojo sektoriaus specialistams, neišnaudoja esamo potencialo. Įnešant daugiau aiškumo, optimizuojant dabar galiojančius procesus bei procedūras, galiojanti teisinė aplinka bei vyraujantis investicinis klimatas taptų

patrauklesnis, su pastaraisiais procesais bei procedūros dirbantiems kompetentingiems viešojo sektoriaus atstovams, potencialiems investuotojams kiltų mažiau neaiškumų, paprasčiau būtų planuoti veiklą ilgalaikėje perspektyvoje. Dėl šios aplinkybės VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ yra suinteresuota teisinio reglamentavimo, skirto valstybei ir savivaldybėms priklausančių žemės sklypų valdymui, naudojimui ir disponavimui bei pasirinktų (teritorijų planavimo) žemėtvarkos procedūroms, optimizavimu.

Šio **tyrimo tikslas** – atskleisti viešosios konsultacijos poreikį, siekiant įvertinti pasiūlymus dabar galiojančio teisinio reglamentavimo optimizavimui. Tyrimo metu atskleistos problemos, su kuriomis susiduria investuotojai, ketinant nuomoti ar įsigyti valstybei ar savivaldybėms priklausančius žemės sklypus ar ketindami vykdyti žemėtvarkos procedūras. Atliktas tyrimas apėmė tris pagrindinius etapus: **pirmajame tyrimo etape** analizuotas šiuo metu Lietuvoje galiojantis teisinis reglamentavimas, paruošiant išsamią schemą, kuri apima pasirinktas valstybei ir savivaldybėms priklausančių žemės sklypų perleidimo formas; teritorijų planavimo procedūras. **Antruoju tyrimo etapu** nagrinėta pasirinktų šalių užsienio praktika taikoma geroji praktika bei įvertintas jos potencialus pritaikomumas Lietuvoje. **Trečiojo tyrimo etapo** metu identifikuotos prioritėtinės probleminės sritys, preliminariai apsvarstyti jų sprendimo būdai.

### 1.1. Tyrimo pagrindimas, atsižvelgiant į strateginio planavimo dokumentus

Svarbu pabrėžti, kad per pastaruosius penkis metus apie 90% TUI gamybos projektų yra vykdomi Lietuvos regionuose. Pastebėtina, kad LR regionai ir toliau lieka prioritėtine LRV veiklos kryptimi. 2017 m. kovo 13 d. LRV nutarimu Nr. 167 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos įgyvendinimo plano patvirtinimo“ numatyta stiprinti vietos savivaldą ir regionus (3.5. kryptis). Atsižvelgiant į tai, 2020 m. planuojamas BVP gyventojui Lietuvos apskrityse (perkamosios galios standartais) augimas 10 proc., palyginti su ES vidurkiu; darbo (*bruto* ir *neto*) užmokesčio apskrityse didėjimas 15 proc. Taip pat šiuo nutarimu yra užsibrėžti keli su įgyvendinamu projektu susiję ambicingi tikslai, kurių pasiekimui numatyta atlikti:

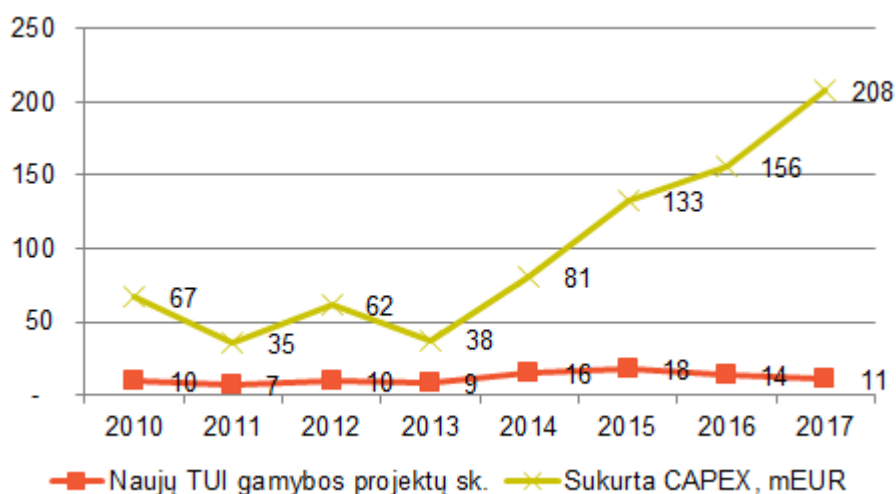
- investuotojų pritraukimo į LEZ struktūros pertvarką (4.2.6. Darbas);
- investicijų pritraukimo organizacinės struktūros perorientavimą ir specialių priemonių įdiegimą, skatinant investicijas nacionaliniu ir regioniniu lygiais (4.2.5. Darbas);
- kompleksinių priemonių sukūrimą ir įdiegimą, siekiant pritraukti stambias didelės pridėtinės vertės gamybos investicijas (4.2.7. Darbas).

Be to 2017 m. balandžio 19 d. vykusio LRV pasitarimo Nr. 15 metu buvo nuspręsta atitinkamiems darbams skirti prioritėtą. Tarp šių darbų patenka: (1) regionų kryptingos plėtros principų suformavimas ir plėtros planavimo sistemos pertvarkymas, Lietuvos teritorijos bendrojo plano parengimas bei paskatų sistemos vietos ekonominiam, istoriniam-kultūriniam potencialui didinti ir infrastruktūrai optimizuoti sukūrimas (1.21.); (2) Kompleksinių priemonių sukūrimas ir įdiegimas, siekiant pritraukti stambias didelės pridėtinės vertės gamybos investicijas (1.24.).

### 1.2. Tyrimo pagrindimas, vertinant dabartinę ekonominę situaciją

Remiantis VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ Projektų valdymo departamento analitikų komandos apdorotais statistiniais duomenimis, galima konstatuoti tiesioginę koreliaciją tarp TUI atnešamos pridėtinės vertės ir teigiamų pasekmių LR ekonomikai.

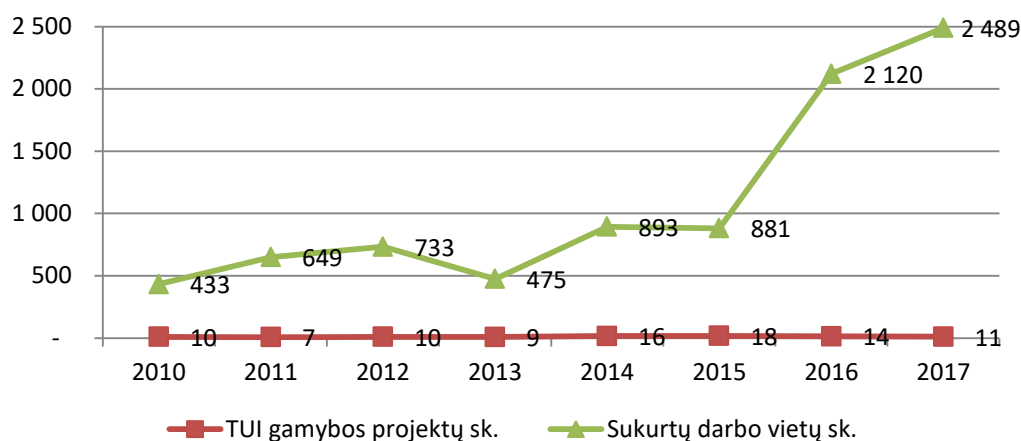
Analizuojant laikotarpio nuo 2010 m. iki 2017 m. duomenis, rodančius, kiek naujų TUI projektų buvo pritraukta per pastaruosius septynis metus ir jų planuojamą sukurti pridėtinę vertę LR ekonomikai, pastebima koreliacija tarp įvykdytų naujų TUI gamybos projektų skaičiaus ir CAPEX augimo. 1 lentelėje pastebėtina, kad per paskutinius metus CAPEX dydis, skaičiuojamas per metus, augo net ir tuomet, kai projektų skaičius mažėjo. Tokie duomenys rodo, jog augant plėtrą į Lietuvą vykdžiusių investuotojų skaičiui, yra sukuriamos sąlygos pritraukti didesnės apimties ir vertės projektus: 2010 m. į Lietuvą buvo pritraukta 18 projektų, kuriais prognozuojama apie 67; 2015 m. – 18 projektų – 133; kai 2017 m. buvo įvykdyti vos 11 projektų, o planuojamo CAPEX vertė yra skaičiuojama beveik dvigubai didesnė nei prieš du metus – 208 MM Eur.



1 lentelė. 2010 – 2017 m. naujų TUI gamybos projektų skaičius, jų CAPEX LR<sup>1</sup>

Panaši tendencija pastebima ir vertinant naujų TUI gamybos projektų sukurtamų darbo vietų skaičių. Pritraukiamų investicinių gamybinių projektų masto bei sukuriamos pridėtinės vertės dydžio augimą atskleidžia ir vieno projekto planuojamų sukurti darbo vietų augimas. Statistiniai duomenys, pateikiami 2 lentelėje, identifikuoja tendenciją, kad Lietuva tampa vis patrauklesne šalimi TUI gamybos projektų vystytojų akyse. 2010 m. pritraukta 10 projektų, kuriais įsipareigota sukurti 433; 2013 m. – 9 projektai su 475; 2015m. – 18 projektų su 881, o 2017 m. tik 11 projektų pagalba planuojamos sukurti net 2 489 darbo vietos.

<sup>1</sup> Šaltinis: VŠĮ „Investuok Lietuvoje“.

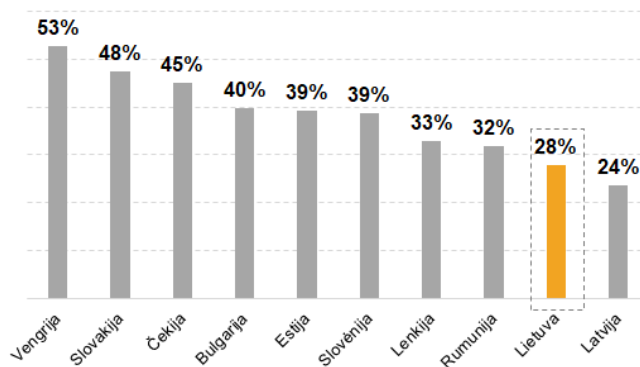


2 lentelė. 2010 – 2017 m. TUI gamybos projektų skaičius, jų sukurtų darbo vietų skaičius LR<sup>2</sup>

Koreliacija tarp naujų TUI gamybos projektų skaičiaus, jų CAPEX bei naujų darbo vietų skaičiaus augimo, parodo, kad nuolatinės pastangos pritraukti TUI projektus, šiandien suteikia galimybę matyti LR veikiančių garsių tarptautinių įmonių vardus, tokius kaip *Hella*, *Continental*, *Hollister*.

Savo ruožtu statistinės analizės rezultatai diktuoja poreikį ir toliau ieškoti būdų pritraukti investuotojus. Vertinant 3 lentelėje pateiktus duomenis, darytina prielaida, kad Lietuva, lyginant su kitomis CRE šalimis, dar neišnaudojo savo potencialo. Negalima paneigti prielaidos, kad disponavimo valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų ir žemėtvarkos procedūrų optimizavimas yra vienas iš substancialių būdų pritraukti daugiau TUI.

TUI projektų gamyboje dalis CRE šalyse 2014-2016 m.<sup>3</sup>



3 lentelė. TUI projektų gamyboje dalis CRE šalyse laikotarpyje nuo 2014 m. iki 2016 m.<sup>3</sup>

## 2. Metodologija

Valstybei ir savivaldybėms priklausančių žemės sklypų valdymo, naudojimo ir disponavimo jais teisinio reglamentavimo ir pasirinktų žemėtvarkos procedūrų analizei buvo pasitelkti trys analizės metodai:

<sup>2</sup> Šaltinis: VšĮ „Investuok Lietuvoje“.

<sup>3</sup> *Ibid.*

- 1) pirminių bei antrinių informacijos šaltinių **paieška ir analizė**;
- 2) kokybiniai, pusiau struktūruoti **interview**;
- 3) užsienio šalyse taikomos gerosios praktikos **paieška ir analizė**.

## **2.1. Pirminių ir antrinių informacijos šaltinių paieška**

Lietuvoje galiojančio teisinio reglamentavimo, taikomo valstybei ir savivaldybėms priklausančių žemės sklypų valdymo, naudojimo ir disponavimo jais, pasirinktų žemėtvarkos procedūrų atžvilgiu, apimties apibrėžimui buvo vykdomi kokybiniai, pusiau struktūruoti interview su viešojo sektoriaus įstaigų atstovais, naudojamos viešai prieinamos duomenų bazės:

- LRS kanceliarijos tvarkomas Teisės aktų registras;
- Jungtinės Tarptautinės gamtos išsaugojimo sąjungos, Maisto ir žemės ūkio organizacijos ir Jungtinių Tautų aplinkos programos iniciatyvos pagrindu tvarkoma ECOLEX.

Tokiu būdu identifikuoti bei sistemizuoti projektui aktualūs, įvairioms teisės aktų hierarchijos kategorijoms priskirtini teisės aktai, nustatyti jų tarpusavio organiškai ryšiai. Be to, informacija buvo kaupiama, pasitelkiant įvairius antrinius šaltinius:

- VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ Projektų valdymo departamento analitikų komandos apdorotus statistinius duomenis;
- konsultacinio pobūdžio paslaugas teikiančių įmonių parengtas ataskaitas, pranešimus;
- advokatų kontorų parengtas ataskaitas, pranešimus;
- Valstybės kontrolės valstybinio audito ataskaitas;
- NŽT skelbiamus statistinius duomenis.

## **2.2. Kokybiniai, pusiau struktūruoti interview**

Atlikus pirminių ir antrinių informacijos šaltinių paiešką, buvo atliekami kokybiniai, pusiau struktūruoti interview su:

- kompetentingais viešojo sektoriaus specialistais;
- savivaldybių atstovais;
- advokatų kontorų atstovais;
- verslo asociacijų atstovais.

Šiuo būdu identifikuotos aktualiausios problemos, su kuriomis susiduria potencialūs investuotojai, kompetentingi viešojo sektoriaus specialistai. Pusiau struktūruoti interview organizuoti aptariant sekančius aspektus:

- galiojančio teisinio reglamentavimo analizės pagrindu išryškėjusios problemos;
- interview dalyvių patirtis;
- problemų sprendimo būdai;
- preliminarių pasiūlymų, konkrečių veiksmų problemos sprendimo generavimas – galimos prevencinės priemonės.



### **2.3. Užsienio šalyse taikomos gerosios praktikos paieška ir analizė**

Užsienio šalyse taikomos gerosios praktikos tikslais el. paštu komunikuota su atitinkamais pasirinktų užsienio šalių viešojo sektoriaus institucijų bei diplomatinio korpuso atstovais. Gerajai užsienio praktikai atlikti pasirinktos žemiau išvardintos CRE šalys:

- 1) Latvija;
- 2) Estija;
- 3) Lenkija;
- 4) Rumunija;
- 5) Bulgarija;
- 6) Vengrija;
- 7) Čekija;
- 8) Slovakija;
- 9) Slovėnija; ir
- 10) Serbija.

Tokį šalių pasirinkimą lėmė panaši šalių istorinė patirtis, suponuojanti šalies ekonominio išsivystymo lygį; ekonominiai rodikliai; šalies pažangumą matuojantys rodikliai; valstybės prioriteto planai investicijų pritraukimui regionams vystyti. Siekiant surinkti reikiamą informaciją tolimesnei analizei susisiekti su aukščiau išvardintų šalių ambasadų bei TUI pritraukimo funkciją atliekančių agentūrų atstovais. Minėtų užsienio šalių viešojo sektoriaus institucijų bei diplomatinio korpuso atstovų prašyta pateikti nuorodas į ar pasidalinti teisės aktais, taikomais jų šalyse:

- žemės sklypų formavimo;
- žemės pagrindinės naudojimo paskirties ir būdų nustatymo bei pakeitimo;
- valstybei ir/ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų perleidimo;
- LEZ bei PP steigimo;
- taikomų ekonominių paskatų, paramos investiciniams projektams, susijusių su žemės sklypų perleidimu, atvejais.

Pateiktos informacijos bei individualiai vykdytos paieškos, naudojantis viešai prieinamais paieškos varikliais, pagrindu atlikta analizė, leidusi nustatyti užsienyje taikomą gerąją praktiką.

### **3. Galiojančio teisinio reglamentavimo analizė**

Lietuvoje galiojančio teisinio reglamentavimo analizės metu nagrinėti projekto apimčiai aktualūs, įvairioms teisės aktų hierarchijos kategorijoms priskirtini teisės aktai.<sup>4</sup> Taip pat nustatyti jų

---

<sup>4</sup> 1996 m. birželio 20 d. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinį įstatymą Nr. I-1392 (Valstybės žinios, 2003-04-09, Nr. 34-1418);  
1998 m. gegužės 12 d. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas Nr. VIII-729 (Valstybės žinios, 1998-06-12, Nr. 54-1492);  
LRV 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimas Nr. 1524 „Dėl valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomos“ (Valstybės žinios, 2001-12-19, Nr. 106-3814);

LRV 2014 m. spalio 28 d. nutarimas Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašo patvirtinimo“ (TAR, 2014-10-31, Nr. 15252);

LRV 2014 m. spalio 28 d. nutarimas Nr. 1179 „Dėl Viešame aukcione parduodamo valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo sudarymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (TAR, 2014-10-31, Nr. 15250);

LRV 2014 m. kovo 19 d. nutarimas Nr. 261 „Dėl Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisyklių patvirtinimo“ (TAR, 2014-03-27, Nr. 3555);

LRV 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)“ (Valstybės žinios, 1999-03-17, Nr. 25-706);

LRV 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (Valstybės žinios, 1999-06-09, Nr. 50-1608);

LRV 2000 m. rugpjūčio 2 d. nutarimas Nr. 925 „Dėl savivaldybių funkcijoms vykdyti reikalingų ne žemės ūkio paskirties žemės sklypų perleidimo neatlygintinai ir įsigijimo savivaldybių nuosavybėn ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų pardavimo aukcione“ (Valstybės žinios, 2000-08-09, Nr. 67-2029);

LRV 2001 m. sausio 5 d. nutarimas Nr. 16 „Dėl Valstybės turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2001-01-10, Nr. 3-48);

1994 m. balandžio 26 d. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. I-446 (Valstybės žinios, 1994-05-06, Nr. 34-620);

LRV 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimas Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“ (Valstybės žinios, 2003-11-12, Nr. 106-4755);

LRV 2004 m. spalio 14 d. nutarimas Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2004-10-19, Nr. 153-5579);

LRV 2005 m. birželio 27 d. nutarimas Nr. 697 „Dėl Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2005-06-30, Nr. 80-2901);

LR ŽŪM ministro ir LR AM ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymas Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2005-01-29, Nr. 14-450);

LR ŽŪM ministro ir LR AM ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymas Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2004-10-09, Nr. 149-5420);

LRV 2008 m. vasario 13 d. nutarimas Nr. 136 „Dėl Projektų pripažinimo valstybei svarbiais ekonominiais ar kultūriniais projektais tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2008-02-26, Nr. 23-850);

LRV 2015 m. lapkričio 11 d. nutarimas Nr. 1184 „Dėl Regionų socialinės, ekonominės plėtros ir (arba) infrastruktūros projektų pripažinimo regioninės svarbos projektais kriterijų aprašo patvirtinimo“ (TAR, 2015-11-16, Nr. 18154);

1995 m. birželio 28 d. Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymas Nr. I-976 (Valstybės žinios, 1995-07-19, Nr. 59-1462);

2011 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos Akmenės laisvosios ekonominės zonos įstatymas Nr. XI-1906 (Valstybės žinios, 2011-12-31, Nr. 164-7800);

1996 m. spalio 22 d. Lietuvos Respublikos Kauno laisvosios ekonominės zonos įstatymas Nr. I-1591 (Valstybės žinios, 1996-11-13, Nr. 109-2474);

2012 m. kovo 13 d. Lietuvos Respublikos Kėdainių laisvosios ekonominės zonos įstatymas Nr. XI-1923 (Valstybės žinios, 2012-03-17, Nr. 33-1543);

1996 m. rugsėjo 12 d. Lietuvos Respublikos Klaipėdos laisvosios ekonominės zonos įstatymas Nr. I-1516 (Valstybės žinios, 1996-10-02, Nr. 92-2143);

2011 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos Marijampolės laisvosios ekonominės zonos įstatymas Nr. XI-1907 (Valstybės žinios, 2011-12-31, Nr. 164-7801);

2012 m. kovo 13 d. Lietuvos Respublikos Panevėžio laisvosios ekonominės zonos įstatymas Nr. XI-1924 (Valstybės žinios, 2012-03-17, Nr. 33-1544);

2011 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos Šiaulių laisvosios ekonominės zonos įstatymas Nr. XI-1909 (Valstybės žinios, 2011-12-31, Nr. 164-7802);

LRV 2004 m. spalio 5 d. nutarimas Nr. 1251 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę, esančią laisvosios ekonominės zonos teritorijoje, sumokėjimo iš anksto už visą nuomos laikotarpį ar jo dalį“ (Valstybės žinios, 2004-10-07, Nr. 148-5362);

1995 m. gruodžio 12 d. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas Nr. I-1120 (Valstybės žinios, 1995-12-30, Nr. 107-2391);

LRV 2004 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 416 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo įgyvendinimo“ (Valstybės žinios, 2004-04-20, Nr. 57-1989);

LRV 2013 m. gruodžio 18 d. nutarimas Nr. 1265 „Dėl Pasiūlymų teikimo dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (TAR, 2013-12-31, Nr. 42);

LR AM ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (TAR, 2014-01-06, Nr. 25);

LRV 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 1999-10-06, Nr. 83-2471);

LRV 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimas Nr. 1079 „Dėl Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 1996-09-25, Nr. 90-2099);

tarpusavio organiškai ryšiai. Šios analizės pagrindu parengta schema, apimanti įvairias valstybei ir savivaldybėms priklausančių žemės sklypų perleidimo, naudojimo formas, pasirinktas teritorijų planavimo procedūras. Schemoje detaliai pateikiama informacija, modifikuotas, sistemiskai apdorotas teisės aktų turinys, apimantis:

- valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarką;
- valstybei priklausančių žemės sklypų perleidimo formas:
  - nuomą;
  - pardavimą;
  - panaudą;
  - perleidimą patikėjimo teise;
- savivaldybei priklausančių žemės sklypų perleidimo formas:
  - nuomą;
  - pardavimą;
  - panaudą;
  - perleidimą patikėjimo teise;
- pasirinktas žemėtvarkos procedūras;
- žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu tvarką;
- teritorijų planavimo sistemą.

### **3.1. Problematikos LR išgryninimas**

Po atliktos dabar LR galiojančio teisinio reglamentavimo analizės, siekiant išgryninti problemiškesnius valstybei ir savivaldybėms priklausančių žemės sklypų valdymo, naudojimo ir disponavimo jais ir pasirinktų žemėtvarkos procedūrų aspektus, kontaktauta su advokatų kontorų, verslo asociacijų atstovais, viešojo sektoriaus įstaigų kompetentingais specialistais. Vykusių susitikimų ir diskusijų metu buvo surinkta nemaža apimtis informacijos, kurios pagrindu buvo identifikuoti didžiausią riziką signalizuojantys laukai, kuriems tolimesnėje projekto įgyvendinimo eigoje bus skiriamas prioritetas:

- 1) valstybei priklausančių žemės sklypų pardavimas;
- 2) valstybei priklausančių žemės sklypų nuoma;
- 3) savivaldybėms priklausančių žemės sklypų pardavimas;
- 4) savivaldybėms priklausančių žemės sklypų nuoma;
- 5) teritorijų planavimo (žemėtvarkos) procedūros.

Tyrimo metu identifikuoti iššūkiai, su kuriais susiduria investuotojai. Pasirinktos pavyzdinės problemos išvardintos žemiau:

- 1) nėra parengta metodika, kurios pagrindu būtų galima diferencijuoti, kuris investicinis projektas atneštų mažiausią / didžiausią pridėtinę vertę;
- 2) pasitaiko atvejų, kuomet yra piktnaudžiaujama valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų aukciono dalyviams suteikiamomis teisėmis, pvz., aukciono metu dirbtinai keliama kaina, nustačius aukciono laimėtoją perleidimo ar nuomos sutartis nepasirašomos. Tokio pobūdžio veiksmų prevencijai nėra sukurtas efektyvus kontrolės mechanizmas;

- 3) nėra numatyta galimybė vykdyti investicinio projekto plėtrą į greta esantį valstybei nuosavybės teise priklausantį žemės sklypą be dalyvavimo aukcione;
- 4) ribojama galimybė įsigyti LEZ teritorijoje esantį žemės sklypą;
- 5) nepakankamai reglamentuotas subnuomos teisės įkeitimo institutas;
- 6) šiuo metu bendrai galiojantys senaties terminai nėra deramai pritaikyti investicinių projektų įgyvendinimui, turi potencialą stabdyti investuotojo jau pradėtą vykdyti investicinį projektą.

Be aukščiau išvardintų problemų buvo atkreiptas dėmesys, kad taip pat reikalinga apžvelgti ir atlikti detalesnę su teritorijų planavimo dokumentų rengimo klausimais susijusią analizę. Vykdytos analizės metu dalyvauta LUIT organizuotame vienuoliktajame urbanistiniame forume, renginyje, orientuotame į NT vystytojus, miestų administracijų darbuotojus bei bendruomenių atstovus, kurių tarpe taip pat buvo LR AM, LUIT, LNTPA atstovų. Šio renginio metu vyko paskaitos, diskusijos ir kūrybinės dirbtuvės, kurių metu vietiniai bei užsienio ekspertai dalijosi savo patirtimi, įžvalgomis. Pristatymų metu buvo susipažinta su užsienio šalyse taikoma įvairia teritorijų planavimo, urbanizacijos praktika. Vykusių kūrybinių dirbtuvių metu buvo kokybiniu aspektu gilnamasi į teritorijų planavimo klausimus, pvz.: visuomenės įtraukties į teritorijų planavimo procesą apimtis, jos poreikis, *etc.* Pertraukų tarp pranešimų ir dirbtuvių metu buvo užmegzti kontaktai su naujomis, potencialiai projektu suinteresuotomis šalimis bei susitarta dėl tolimesnio bendradarbiavimo ateityje.

Vedant kokybinius, pusiau struktūruotus interviu su advokatų kontorų, verslo asociacijų, viešojo sektoriaus įstaigų kompetentingais specialistais, pastebima, kad teisinio reglamentavimo, apimančio teritorijų planavimo procesą, su juo susijusius klausimus, taip pat talpina ne vieną potencialią problemą:

- 1) tarp skirtingo lygmens teritorijų planavimo dokumentų kylantis konfliktas: pakitus bendrajam planui, pakeitimų pagrindu suteikiamų privalumų negalima išnaudoti atitinkamai nesuderinus detaliojo plano. Tokia situacija apsunkinama investuotojų veikla papildomomis administracinėmis procedūromis;
- 2) tarp skirtingų teritorijų planavimo tipų kylantis konfliktas: teritorijų planavimas nėra tarpusavyje sistemiskai derinamas. Specialusis teritorijų planavimas, pvz., nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumentai, dažnu atveju yra rengiami *ad hoc*, nederinant pastarųjų su kompleksiniu teritorijų planavimu. Dėl to investuotojams, pradėjus įgyvendinti investicinį projektą, yra užkertamas kelias tolimesniam investicinio projekto įgyvendinimui.

### **3.2. Užsienio valstybių taikomos gerosios praktikos analizė**

Šiuo analizės vykdymo etapu buvo el. paštu kontaktuojama su pasirinktų užsienio valstybių ambasadų, užsienio valstybių investicijas skatinančių institucijų atstovais, siekiant apsibrėžti projektui aktualių užsienio valstybėse taikomų teisės aktų ratą. Pastebėtina, kad į visus ambasadoms išsiųstus prašymus suteikti informaciją buvo sureaguota, didesne ar mažesne apimtimi pateikta informacija. Atkreiptinas dėmesys, kad pateikta informacija taip pat ne visais atvejais buvo ta informacija, kurios buvo prašoma. Taip pat pažymėtina, kad užsienio valstybių investicijas skatinančių institucijų atsakymų lygis nebuvo toks, kokio iš anksto buvo tikimasi: didesnė dalis institucijų nesureagavo į išsiųstą prašymą suteikti informaciją.

Atsižvelgus į šias aplinkybes, buvo nuspręsta atlikti savarankišką užsienio valstybėse taikomos gerosios praktikos paiešką. Išsirinkus kertinius raktažodžius ir išsivertus juos į tos šalies, kurios atžvilgiu vykdoma paieška, kalbą, buvo naudojamosi viešai prieinamais paieškos varikliais, aptikus potencialiai projektui aktualios informacijos, jos šaltiniai, įskaitant oficialius dokumentus ar kitą,

tinklalapiuose viešai skelbiamą informaciją, buvo automatinių mašininų vertimo sistemų pagalba verčiami į anglų kalbą bei, esant poreikiui, toliau analizuojami. Šiuo būdu (1) **Rumunija**; (2) **Čekija**; bei (3) **Vengrija** buvo identifikuotos kaip šalys, kurios, tikėtina, taiko gerąją su valstybei bei savivaldybėms priklausančių žemės sklypų perleidimu ir jų perleidimo kontrole susijusią praktiką.

### 3.2.1. Rumunija

Rumunijoje galiojančio valstybei priklausančio turto ir jo statuso įstatymu Nr. 213 (*legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publica*) numatyta, kad koncesijos ar valstybei priklausančio turto nuoma vyksta viešųjų aukcionų pagrindu. Koncesijų atveju taikomos procedūros, pvz., potencialaus koncesininko atrankai taikomi principai, išimtys, kuriai veiklai atlikti koncesijų sutartys negali būti sudaromos, etc., yra numatytos atskiru teisės aktu – įstatymu Nr. 100/2016 (*legea nr. 100/2016 privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii*), reglamentuojančiu koncesijų pagrindu vykdomus darbus.

Pastebėtina, kad specialus režimas, taikomas koncesijos pagrindu vykdytiniams statybos darbams reikalingų žemės sklypų atžvilgiu, yra numatytas leidimo vykdyti statybos darbus ir statybos darbų vykdymo įstatyme Nr. 50/1991 (*legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii*). Remiantis šiuo įstatymu, koncesijos pagrindu vykdytiniams statybos darbams reikalingi žemės sklypai yra perleidžiami statyboms, atsižvelgiant į potencialių koncesininkų konkurso metu pateiktus pasiūlymus bei į vertinamojo pobūdžio aplinkybę: kurio iš konkurso dalyvių įgyvendinamas projektas ateityje atskleis didžiausią žemės sklypo ekonominį potencialą. Tikėtina, kad Rumunijoje yra nusistovėjusi praktika, kurios pagalba būtų galima identifikuoti rodiklius, kurių pagrindu galima numatyti, kuris planuojamų darbų projektas gali atskleisti didžiausią žemės sklypo ekonominį potencialą.

Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad Rumunijoje taikomas teisinis reglamentavimas pasižymi praktiškumu valstybei ar mažesniems administraciniams vienetams priklausančių žemės sklypų pardavimo, nuomos atžvilgiu. Leidimo vykdyti statybos darbus ir statybos darbų vykdymo įstatymo Nr. 50/1991 15 str. yra numatyta išimtis, kuri yra taikytina statybos plėtimo į šalia esantį sklypą atveju. Tuo atveju, kuomet plėtra yra vykdoma žemės sklypo savininko prašymu ar su žemės sklypo savininko sutikimu, žemės perleidimui yra netaikoma viešojo aukciono procedūra. Alternatyviai numatytas įstatymu apibrėžto dydžio mokėjimas arba žemės sklypas gali būti perleidžiamas laikinam naudojimui.

### 3.2.2. Čekija

Čekijoje investuotojams skiriama parama yra kodifikuota viename investicines paskatas reglamentuojančiame teisės akte. Investicinių paskatų įstatymu Nr. 72/2000 (*Zákon 72/2000 o investičních pobídkách a o změně některých zákonů (zákon o investičních pobídkách)*) numatytas žemės sklypų perleidimas žemesne nei rinkos kaina priskirtinas investuotojams skirtos paramos investicijoms kategorijai. Tai suponuoja prielaidą, kad žemės sklypai gali būti žemesne nei rinkos kaina ar neatlygintinai perleidžiami privatiems subjektams investicinių projektų įgyvendinimui.

Valstybei ar kitiems valstybės administraciniams vienetams nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų perleidimas privatiems subjektams, kaip investicinė paskata, gali būti laikytinas valstybės pagalba ir, jei tokios paskatos pripažįstamos valstybės pagalba, pastarosios turi atitikti ES

valstybės pagalbai taikomus reikalavimus, siekiant išvengti konkurencijos sąlygų iškraipymo ES bendrojoje rinkoje. Šiuo tikslu Čekijos pramonės ir prekybos ministerija parengė metodologines rekomendacijas regioniniams administraciniais vienetams ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų pardavimui žemesne nei rinkos kaina (*Metodické doporučení Ministerstva průmyslu a obchodu České republiky pro obce, města, kraje a příjemce veřejné podpory „Prevod pozemku a budov za zvýhodněnou cenu z majetku kraje a obcí“*). Šios metodologinės rekomendacijos, *inter alia*, apima: sąlygas, kurioms esant, skiriama parama nėra laikytina valstybės pagalba; detalų pranešimo EK apie ketinamą suteikti valstybės pagalbą aprašymą; taikomas *de minimis* taisyklės. Įrodymai rodo, kad Čekijoje taikoma praktika dera su EK taikomomis valstybės pagalbos kontrolės taisyklėmis, tai pagrindžia EK priimami sprendimai, pvz., *Hyundai Motor Manufacturing Czech s.r.o.*<sup>5</sup>. Negalima nesutikti, kad aprašytos gerosios praktikos perėmimas Lietuvoje galėtų atnešti išskirtinės pridėtinės vertės, įgyvendinant TUI pagrindu vykdomus investicinius projektus, tarp kurių: iš esmės pagreitinamas valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio žemės sklypo, skirto investiciniam projektui, suradimas bei perleidimas; reikšmingai sumažinamos laiko sąnaudos, kaip paramą investicijoms, skiriant žemės sklypą iš anksto įvertinus, ar apie planuojamą paramą bus reikalinga pranešti EK, *etc.*

Be prieš tai aptartų žemės sklypų perleidimo žemesne nei rinkos kaina ir valstybės pagalbos kontrolės mechanizmų, Čekijoje taip pat yra numatytos harmonizuotos sąlygos valstybės turto perleidimui kitiems asmenims. Valstybinės žemės tarnybos (*Státní pozemkový úřad*) interneto svetainėje skelbiamos informacijos pagrindu darytina prielaida, kad Valstybinė žemės tarnyba yra parengusi modelinį dokumentą, kuriuo vadovaujasi ne tik pati Valstybinė žemės tarnyba, tačiau ir kitos disponavimo teise valstybei priklausančiais žemės sklypais turinčios viešojo sektoriaus institucijos. Atkreiptinas dėmesys, kad dabar LR galiojančio teisinio reglamentavimo pagrindu savivaldybėms priklausančių žemės sklypų nuomai taikomos taisyklės nėra harmonizuotos. Kiekviena savivaldybės taryba individualiai priima sprendimą dėl savivaldybei nuosavybės teise priklausančio ilgalaikio materialiojo turto, žemės sklypų nuomos tvarkos nustatymo<sup>6</sup>. Komunikacijos su advokatų kontoromis metu paaikškėjo, kad praktikoje susidurta su atvejais, kai savivaldybėms priklausantys žemės sklypai buvo perduoti nesant atitinkamos, savivaldybės tarybos patvirtintos tvarkos; savivaldybių tarybų patvirtintos turto nuomos/pardavimo tvarkos neretai numato išimtinės teises atskirais atvejais turtą nuomoti/parduoti be konkurso, taip neužtikrinant proceso (ypač atvejais, kai nėra skelbiamas nuomos konkursas arba turto pardavimo aukcionas) skaidrumo. Harmonizuotos tiek valstybei, tiek savivaldybėms priklausančių žemės sklypų perleidimo procedūros optimizuotų žemės sklypų investiciniams projektams perleidimą, įneštų tolygumo regioninio vystymosi atžvilgiu, suteiktų kur kas daugiau aiškumo potencialiems investuotojams, taip pat ir kompetentingiems viešojo sektoriaus institucijų darbuotojams.

### 3.2.3. Vengrija

Iš Vengrijos pavyzdžio galima pasimokyti žemės pardavimo praktikos, perleidžiant valstybinę žemę investuotojams aukciono bei viešųjų konkursų būdu. Nors aukciono vykdymo procedūrų aspektu Vengrijos ir Lietuvos praktikos yra labai artimos, svarbu pažymėti, jog, lyginant su Lietuva, Vengrijoje yra taikomas aukštesnis pradinio įnašo reikalavimas: investuotojas, norėdamas

<sup>5</sup> EK 2007 m. gegužės 10 d. sprendimo C(2007)1973 atitaisymas

([http://ec.europa.eu/competition/state\\_aid/cases/217057/217057\\_740586\\_58\\_1.pdf](http://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/217057/217057_740586_58_1.pdf)).

<sup>6</sup> 1994 m. balandžio 26 d. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 (Valstybės žinios, 1994-05-06, Nr. 34-620) 18 str. 1 d.; 1998 m. gegužės 12 d. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 (Valstybės žinios, 1998-06-12, Nr. 54-1492) 15 str. 8 d.

dalyvauti aukcione, prieš aukciono pradžią turi sumokėti 10% norimo pirkti valstybinės žemės sklypo pradinės kainos, palyginimui – Lietuvoje taikoma 5% kartelė. Laimėjus aukciono konkursą ir per 60 dienų nepervedus likusios žemės pirkimo kainos sumos, sutartis su investuotoju nepasirašoma arba nutraukiama, jei sutartis buvo pasirašyta anksčiau, ir tokiu atveju investuotojo sumokėtas pradinis įnašas nėra gražinamas.

Pusiau struktūrizuoto interviu metu su „Investor’s Forum“ asociacijos atstovu bei su advokatų kontorų atstovais, buvo svarstomi būdai, kokios kontrolės priemonės ar veiksniai galėtų būti taikomi Lietuvoje aukcionų vykdymo metu, siekiant sumažinti neefektyvų žemės perleidimo procesą investuotojams, kurie pasibaigus aukcionui nepasirašo sutarties ir tokiu būdu užkerta kelią kitų motyvuotų investuotojų potencialių investicijų atėjimui į Lietuvą. Aukštesnio įnašo įvedimas ir buvo viena iš diskutuojamų priemonių, kurios pritaikymo praktiką demonstruoja ir Vengrijos pavyzdys.

Viešųjų konkursų srityje Vengrijos patirtis Lietuvai taip pat gali būti vertinga. Remiantis ES direktyvoje “directive 2014/24/EU of the European Parliament and of the council of 26 February 2014 on public procurement and repealing Directive 2004/18/EC” numatytais sąlygomis bei žinant, jog EU direktyvoje minimi reikalavimai yra perkelti į nacionalinę teisę, tikėtina jog Vengrijoje žemė yra parduodama vadovaujantis ne tik aukščiausios kainos kriterijumi. Šiuo klausimu iškyla poreikis atlikti viešąją konsultaciją su Vengrijos ambasados atstovais tam, kad detaliau išsiaiškinti proceso eigą, kadangi viešai to reglamentuojančio teisės akto nepavyko rasti. Svarbu paminėti, jog Lietuvai galėtų būti aktuali tokia praktika kaip gairė formuojamiems pasiūlymams, siekiant optimizuoti Lietuvoje galiojantį reglamentavimą: į investicinių projektų vertinimo kriterijų skalę šalia kainos rodiklio taip pat įtraukti projektu kuriamos pridėtinės vertės valstybei ar savivaldybei matavimo kintamuosius, kaip antai, naujų darbo vietų sukūrimas, planuojamų investicijų dydis, numatyta investicinio projekto trukmė ir įsibėgėjimo greitis, ir/ar kitus rodiklius, atsižvelgiant į Lietuvos poreikius ir specifiką. Išskirti kriterijai gali būti taikomi ne tik valstybinei, bet ir savivaldybių žemės perleidimo atveju, kur kiekvieno regiono atskiros savivaldybių tarybos priskirtų kiekvienam kriterijui nustatytus svorius, atsižvelgiant į regiono plėtros strategiją bei poreikius.

Vengrijos geroji praktika indikuoja galimybę pašalinti investuotojams bei Lietuvai, kaip valstybei, riziką, jog valstybinė ar savivaldybių žemė bus perleista ne didžiausią pridėtinę vertę kursiantiems investiciniams projektams. Tokiu atveju išryškėja viešosios konsultacijos poreikis, siekiant tolimesniuose projekto etapuose išgryninti Vengrijos pavyzdžiu siūlomas idėjas: didinti pradinio įnašo vertę aukciono atveju bei įdiegti atskirą metodiką viešųjų konkursų pavidalu, įvedant investicinių projektų vertinimo kriterijus su lyginamaisiais svoriais, pritaikomais pagal projekto specifiką ir žemės naudojimo paskirtį. Taip pat viešosios konsultacijos metu, įtraukiant suinteresuotas šalis, atstovaujančias skirtingus interesus, įvertinti tokių siūlymų pritaikomumą Lietuvos atveju ir kokybinį tokių pokyčių rezultatą.

#### **4. Išvados**

Tyrimo metu buvo prieita prie išvados, kad galiojančio teisinio reglamentavimo, taikomo valdymui, naudojimui ir disponavimui valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančiais žemės sklypais bei pasirinktų žemėtvarkos procedūrų optimizavimas potencialiai galėtų būti efektyvus būdas pritraukti daugiau naujų TUI gamybinių projektų, taip pat reikšmingai prisidėti prie sukuriamų naujų darbo vietų skaičiaus augimo.

Po atliktos dabar galiojančio teisinio reglamentavimo analizės, atlikus pusiau struktūrizuotus interviu su suinteresuotų šalių atstovais identifiukuoti didžiausią riziką signalizuojantys laukai, kuriems tolimesnėje projekto įgyvendinimo eigoje ir vykdant viešąją konsultaciją bus skiriamas prioritetas:

- 1) valstybei priklausančių žemės sklypų pardavimas;
- 2) valstybei priklausančių žemės sklypų nuoma;
- 3) savivaldybėms priklausančių žemės sklypų pardavimas;
- 4) savivaldybėms priklausančių žemės sklypų nuoma;
- 5) teritorijų planavimo (žemėtvarkos) procedūros.

Taip pat pastebėta, kad teisinis reglamentavimas, taikomas teritorijų planavimo procesas – tiek kompleksinio, tiek specialiojo teritorijų planavimo atžvilgiu – taip pat pasižymi ne viena sisteminio pobūdžio problema, reikalaujančia tolimesnio dėmesio bei detalesnės analizės. Atsižvelgiant į itin ribotus laiko bei žmogiškuosius resursus, su teritorijų planavimu susiję klausimai paliekami kitų Atviros Vyriausybės iniciatyvų nuožiūrai.

Atlikus tyrimą, paaiškėjo, kurie projekto apimčiai aktualaus, dabar LR galiojančio teisinio reglamentavimo laukai signalizuoja didžiausią riziką efektyviam bei aiškiam valstybei ar savivaldybėms priklausančių žemės sklypų perleidimui TUI gamybos projektų įgyvendinimui. Buvo identifiukuota užsienio šalyse taikoma geroji praktika, atsižvelgiant į kurią galima formuoti pasiūlymus LR taikomam teisiniam reglamentavimui.

Išnagrinėjus problemą bei identifiukavus galimus sprendimo būdus, išryškėjo **poreikis rengti viešąją konsultaciją**, siekiant konsultuotis su užsienio šalių, advokatų kontorų, investicines paslaugas teikiančių įmonių, akademinų institucijų ir kitų suinteresuotų šalių atstovais dėl atliktos dabar galiojančio teisinio reglamentavimo, užsienio šalyse taikomų praktikų analizės pagrindu formuluotinių sprendimų taikymo bei įgyvendinimo Lietuvoje.

Pagrindinė **viešosios konsultacijos tema**: galimybės optimizuoti šiuo metu LR taikomas valdymo, naudojimo ir disponavimo valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančiais žemės sklypais ir pasirinktas žemėtvarkos procedūras.

**Viešąja konsultacija bus siekiama** užsienyje taikomos gerosios praktikos pagrindu suformuotus pasiūlymus bei jų pritaikomumą aptarti su advokatų kontorų, investicines paslaugas teikiančių įmonių, akademinų institucijų atstovais ir kitomis suinteresuotomis šalimis. Viešosios konsultacijos metu tikimasi kritiškai pažvelgti į bei tiksliai apibrėžti teminio tyrimo analizės ir užsienio valstybėse taikomos praktikos pagrindu suformuotus pasiūlymus LR taikomo teisinio reglamentavimo, apimančio valdymą, naudojimą ir disponavimą valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančiais žemės sklypais bei pasirinktas žemėtvarkos procedūras, optimizavimui. Tuo pačiu bus siekiama informuoti projektu potencialiai suinteresuotas šalis apie esamą situaciją, jos optimizavimo galimybes, siekiant jas įtraukti į sprendimų priėmimo procesą.

Viešajai konsultacijai rengti nuspręsta organizuoti pusiau struktūrizuotus interviu bei kūrybines dirbtuves su **viešosios konsultacijos suinteresuotomis šalimis**, kurių metu kartu su advokatų kontorų, investicines paslaugas teikiančių įmonių, akademinų institucijų atstovais bus aptariami suformuoti pasiūlymai LR taikomo teisinio reglamentavimo, apimančio valdymą, naudojimą ir disponavimą valstybei ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančiais žemės sklypais bei pasirinktas žemėtvarkos procedūras, optimizavimui.



## 5. Šaltiniai

- 2017 m. kovo 13 d. LRV nutarimas Nr. 167 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos įgyvendinimo plano patvirtinimo“ (TAR, 2017-03-13, Nr. 4172);
- 1996 m. birželio 20 d. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstitucinį įstatymą Nr. I-1392 (Valstybės žinios, 2003-04-09, Nr. 34-1418);
- 1998 m. gegužės 12 d. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas Nr. VIII-729 (Valstybės žinios, 1998-06-12, Nr. 54-1492);
- LRV 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimas Nr. 1524 „Dėl valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomos“ (Valstybės žinios, 2001-12-19, Nr. 106-3814);
- LRV 2014 m. spalio 28 d. nutarimas Nr. 1178 „Dėl Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu tvarkos aprašo patvirtinimo“ (TAR, 2014-10-31, Nr. 15252);
- LRV 2014 m. spalio 28 d. nutarimas Nr. 1179 „Dėl Viešame aukcione parduodamo valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo sudarymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (TAR, 2014-10-31, Nr. 15250);
- LRV 2014 m. kovo 19 d. nutarimas Nr. 261 „Dėl Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisyklių patvirtinimo“ (TAR, 2014-03-27, Nr. 3555);
- LRV 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)“ (Valstybės žinios, 1999-03-17, Nr. 25-706);
- LRV 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (Valstybės žinios, 1999-06-09, Nr. 50-1608);
- LRV 2000 m. rugpjūčio 2 d. nutarimas Nr. 925 „Dėl savivaldybių funkcijoms vykdyti reikalingų ne žemės ūkio paskirties žemės sklypų perleidimo neatlygintinai ir įsigijimo savivaldybių nuosavybėn ir savivaldybėms nuosavybės teise priklausančių žemės sklypų pardavimo aukcione“ (Valstybės žinios, 2000-08-09, Nr. 67-2029);
- LRV 2001 m. sausio 5 d. nutarimas Nr. 16 „Dėl Valstybės turto perdavimo valdyti, naudoti ir disponuoti juo patikėjimo teise tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2001-01-10, Nr. 3-48);
- 1994 m. balandžio 26 d. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. I-446 (Valstybės žinios, 1994-05-06, Nr. 34-620);
- LRV 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimas Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“ (Valstybės žinios, 2003-11-12, Nr. 106-4755);
- LRV 2004 m. spalio 14 d. nutarimas Nr. 1289 „Dėl Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2004-10-19, Nr. 153-5579);
- LRV 2005 m. birželio 27 d. nutarimas Nr. 697 „Dėl Žemės konsolidacijos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2005-06-30, Nr. 80-2901);
- LR ŽŪM ministro ir LR AM ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymas Nr. 3D-37/D1-40 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties žemės sklypų naudojimo būdų turinio, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašo ir jų turinio patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2005-01-29, Nr. 14-450);
- LR ŽŪM ministro ir LR AM ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymas Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės

sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2004-10-09, Nr. 149-5420);

LRV 2008 m. vasario 13 d. nutarimas Nr. 136 „Dėl Projektų pripažinimo valstybei svarbiais ekonominiais ar kultūriniais projektais tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 2008-02-26, Nr. 23-850);

LRV 2015 m. lapkričio 11 d. nutarimas Nr. 1184 „Dėl Regionų socialinės, ekonominės plėtros ir (arba) infrastruktūros projektų pripažinimo regioninės svarbos projektais kriterijų aprašo patvirtinimo“ (TAR, 2015-11-16, Nr. 18154);

1995 m. birželio 28 d. Lietuvos Respublikos laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymas Nr. I-976 (Valstybės žinios, 1995-07-19, Nr. 59-1462);

2011 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos Akmenės laisvosios ekonominės zonos įstatymas Nr. XI-1906 (Valstybės žinios, 2011-12-31, Nr. 164-7800);

1996 m. spalio 22 d. Lietuvos Respublikos Kauno laisvosios ekonominės zonos įstatymas Nr. I-1591 (Valstybės žinios, 1996-11-13, Nr. 109-2474);

2012 m. kovo 13 d. Lietuvos Respublikos Kėdainių laisvosios ekonominės zonos įstatymas Nr. XI-1923 (Valstybės žinios, 2012-03-17, Nr. 33-1543);

1996 m. rugsėjo 12 d. Lietuvos Respublikos Klaipėdos laisvosios ekonominės zonos įstatymas Nr. I-1516 (Valstybės žinios, 1996-10-02, Nr. 92-2143);

2011 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos Marijampolės laisvosios ekonominės zonos įstatymas Nr. XI-1907 (Valstybės žinios, 2011-12-31, Nr. 164-7801);

2012 m. kovo 13 d. Lietuvos Respublikos Panevėžio laisvosios ekonominės zonos įstatymas Nr. XI-1924 (Valstybės žinios, 2012-03-17, Nr. 33-1544);

2011 m. gruodžio 23 d. Lietuvos Respublikos Šiaulių laisvosios ekonominės zonos įstatymas Nr. XI-1909 (Valstybės žinios, 2011-12-31, Nr. 164-7802);

LRV 2004 m. spalio 5 d. nutarimas Nr. 1251 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę, esančią laisvosios ekonominės zonos teritorijoje, sumokėjimo iš anksto už visą nuomos laikotarpį ar jo dalį“ (Valstybės žinios, 2004-10-07, Nr. 148-5362);

1995 m. gruodžio 12 d. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas Nr. I-1120 (Valstybės žinios, 1995-12-30, Nr. 107-2391);

LRV 2004 m. balandžio 15 d. nutarimas Nr. 416 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo įgyvendinimo“ (Valstybės žinios, 2004-04-20, Nr. 57-1989);

LRV 2013 m. gruodžio 18 d. nutarimas Nr. 1265 „Dėl Pasiūlymų teikimo dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (TAR, 2013-12-31, Nr. 42);

LR AM ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymas Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (TAR, 2014-01-06, Nr. 25);

LRV 1999 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 1999-10-06, Nr. 83-2471);

LRV 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimas Nr. 1079 „Dėl Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatų patvirtinimo“ (Valstybės žinios, 1996-09-25, Nr. 90-2099);

2000 m. liepos 18 d. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas Nr. VIII-1864 (Valstybės žinios, 2000-09-29, Nr. 82-0);

LRV 2017 m. balandžio 19 d. pasitarimo Nr. 15 protokolo išrašas;

Lietuvos investuotojų pasitikėjimo indeksas (9), I ketvirtis, 2017;

2016 m. spalio 10 d. Valstybės kontrolės valstybinio audito ataskaita Nr. VA-P-10-6-18 „Valstybinės žemės valdymas, įgyvendinant žemės tvarkymo ir administravimo programą“;

EK 2007 m. gegužės 10 d. sprendimo C(2007)1973 atitaisymas.