



LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTRAS

ĮSAKYMAS DĖL KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ, PARDUODAMŲ AR IŠNUOMOJAMŲ NE AUKCIONO BŪDU, ADMINISTRAVIMO METODIKOS PATVIRTINIMO

2020 m. sausio 24 d. Nr. 3D-40

Vilnius

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.2 papunkčiu:

1. Tvirtinu Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodiką (pridedama).

2. Nustatau, kad:

2.1. Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika vadovaujama rengiant teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus, nustatant žemės sklypų dydžius arba, kai yra duomenų (Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 skaitmeninio rastrinio ortofotografinio žemėlapiu ORT10LT, georeferencinio pagrindo kadastro duomenų, pateiktų pranešimų apie galimus pažeidimus ar kitų duomenų), kad statinių ar įrenginių valstybinės žemės sklype ar jo dalyje nebėra, arba esantys statiniai ar įrenginiai nenaudojami, arba jų faktinė būklė galimai neatitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos šiais atvejais:

2.1.1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ nustatyta tvarka nagrinėjant pateiktus prašymus parduoti ar išnuomoti ne aukciono būdu statiniams ir įrenginiams eksploatuoti reikalingą valstybinės žemės sklypą ar jo dalį arba tikrinant, kaip valstybinės žemės sklypų nuomininkai vykdo sąlygas, numatytas valstybinės žemės nuomos sutartyse;

2.1.2. prireikus – ir kitais atvejais, siekiant nustatyti statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingą ir naudojamą valstybinės žemės plotą, kai atliekamas faktinių duomenų patikrinimas vietoje pagal Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 30 straipsnio 1 dalies nuostatas.

2.2. Statinio naudojimo priežiūrą atliekančiai institucijai pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymą Nr. D1-971 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo“ įvertinus šio statinio ar įrenginio techninę būklę ir nustatčius statinio ar įrenginio netinkamumą naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį, valstybinės žemės nuomos sutartis gali būti nutraukiama Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkto pagrindu dėl valstybinės žemės nenaudojimo statiniams ar įrenginiams eksploatuoti.

2.3. Šis įsakymas įsigalioja 2020 m. vasario 1 d.

Žemės ūkio ministras

Andrius Palionis

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro
2020 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. 3D-40

**KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ, PARDUODAMŲ
AR IŠNUOMOJAMŲ NE AUKCIONO BŪDU, ADMINISTRAVIMO
METODIKA**

**I SKYRIUS
BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika (toliau – metodika) nustato požymius, kuriais vadovaujantis vertinama, ar valstybinės žemės sklypas ar jo dalis (toliau – žemės sklypas) atitinka Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte ar 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarime Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ nurodytas sąlygas dėl valstybinės žemės nuomos ar pardavimo ne aukciono būdu.

2. Metodikoje vartojamos sąvokos apibrėžtos Žemės įstatyme, Lietuvos Respublikos statybos įstatyme, statybos techniniuose reglamentuose ir kituose teisės aktuose.

**II SKYRIUS
VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPE ESANČIO STATINIO GALIMYBĖS NAUDOTI
PAGAL PASKIRTĮ NUSTATYMAS**

3. Tikrinant nuomojamą arba prašomą parduoti ar išnuomoti valstybinės žemės sklypą vizualiai nustatoma, ar statinio arba įrenginio (toliau – statinys) išorinės atitvaros (stogas, išorinės sienos) yra pažeistos. Tuo atveju, jeigu statinio išorinės atitvaros yra pažeistos, vertinama, ar išorinių atitvarų pažeidimai trukdo statinį naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo tiesioginę paskirtį vadovaujantis statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“, nurodytais statinių naudojimo paskirčių ir jų pogrupių apibrėžimais.

4. Jeigu statinio išorinėse atitvarose yra pažeidimų, atitinkančių metodikos 5 punkte aprašytus požymius, per 5 darbo dienas kreipiamasi į statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo“, nustatytos formos pažymos,

patvirtinančios pastatų naudojimą pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį, išdavimo.

5. Statinio išorinių atitvarų pažeidimo požymiai:

5.1. plytų, blokelių, akmenų, gelžbetonio, monolito sienų mūro ir kolonų deformacija: sienose, mūrinėse kolonose įstriži ar ištisiniai plyšiai ilgesni kaip 15 cm, suirimai atskirose sienų zonose, žymūs sienų išlinkiai, mūrinių kolonų posvyriai, išsipūtimai, išbyrėjęs siūlių skiedinys; plyšiai gelžbetoninėse kolonose ar gembių viršuje, armatūra atidengta per visą kolonos aukštį, pažeista korozijos, įrengti laikini sienų tvirtinimai;

5.2. medinių, rąstų sienų deformacija: žymūs sienų išlinkiai, išsipūtimai, nukrypimai nuo vertikalės, karkaso pažeidimai, langų ar durų staktų iškrypimai, žymus apkalimo atšokimas, išsipūtimas, puvinio išplitimas, lentų persikreipimas, suskeldėjimas, įrengti laikini sienų tvirtinimai, pastato viduje šlapios dėmės;

5.3. gelžbetonio, metalo stogo konstrukcijos deformacija: gilūs skersiniai įtrūkiai, atidengiantys armatūrą, armatūros korozija, matomi konstrukcijos įlinkiai ar deformacijos, metalinės tvirtinimo detalės nutrūkusios, santvarose ar ryšiuose išsikreivinę strypai;

5.4. medinio stogo konstrukcijoje nustatoma daugiau kaip 50 proc. stogo įlinkių, netolygumų ir pan., puvinio ar kirvarpų pakenkimų, įvairių įskilimų, atplyšimų ar nuskilimų;

5.5. keramikos, metalo, asbestcemenčio, bitumo, medinės ir kt. stogo dangos deformacija: dauguma elementų pažeisti (įskilimai, skylės ir pan.), per plyšius prateka vanduo, prasišviečia; dauguma metalinių detalių pažeista, deformacijų (skylės, korozija, sulankstymai ir pan.), puvinys lentelių įtrūkiuose, nėra atskirų detalių; šiaudų, nendrių danga pažeista puvinio iki 50 proc.

III SKYRIUS

VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO DYDŽIO, REIKALINGO STATINIAMS EKSPLOATUOTI, NUSTATYMAS

6. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę,

$$S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}},$$

čia:

$S_{\min}$ – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio užimamas plotas ir statiniui prižiūrėti (prie jo privažuoti, prieiti) reikalingas plotas;

A_{stat} – statinio užimamas plotas, kuris atitinka statinio konstrukcijų (taip pat ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių;

$S_{\text{priež}}$ – statiniui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), kuris apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio užimamas plotas $< 250 \text{ m}^2$, $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 2,00$;

kai statinio užimamas plotas $\geq 250 \text{ m}^2$ ir $< 2\,000 \text{ m}^2$, $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 3,00$;

kai statinio užimamas plotas $\geq 2\,000 \text{ m}^2$, $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 10,00$.

TAR pastaba. Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. 3D-40, 6 punktas bei 10 ir 11 punktai (žemės ūkio ministro 2020 m. spalio 7 d. įsakymo Nr. 3D-680 redakcija), tiek kiek pagal juos apskaičiuotas ne aukciono būdu parduodamo valstybinės žemės sklypo dydis nėra būtinas ar pakankamas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, prieštarauja Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punktui (2004 m. sausio 27 d. įstatymo Nr. IX-1983 redakcija) (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2023-05-24 sprendimas administracinėje byloje Nr. eI-4-629-2023)

Punkto pakeitimai:

Nr. [2023-05-24 Nr. AB-10617-3-66-3-00095-2022-8](#), 2023-05-24, paskelbta TAR 2023-06-01, i. k. 2023-10783

7. Kultūros paveldo objektams, įrašytiems į Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą, žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, nustatomas atsižvelgiant į šiems objektams Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nustatyta tvarka apibrėžtų teritorijų ribas, registruotas Kultūros vertybių registre.

Punkto pakeitimai:

Nr. [3D-680](#), 2020-10-07, paskelbta TAR 2020-10-07, i. k. 2020-20902

8. Mažesnio nei apskaičiuoto pagal metodikos 6 punkte nurodytą formulę arba nustatyto pagal 7 punkte nurodytas kultūros paveldo objektų teritorijas ploto valstybinės žemės sklypas gali būti parduodamas ar nuomojamas tuo atveju, jeigu dėl žemės sklypo gretimybių nėra galimybės suformuoti didesnio žemės sklypo.

Punkto pakeitimai:

Nr. [3D-680](#), 2020-10-07, paskelbta TAR 2020-10-07, i. k. 2020-20902

9. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, teritorijose, kuriose yra keli ar keliolika skirtingų paskirčių statinių, nustatomas sumuojant visų statinių S_{min} reikšmes.

10. Valstybinės žemės plotas, viršijantis apskaičiuotą mažiausią valstybinės žemės dydį, gali būti priskiriamas prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingo valstybinės žemės ploto, jeigu yra naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti ir neviršija 10 procentų apskaičiuoto pagal Metodikos 6 punktą valstybinės žemės ploto.

TAR pastaba. Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. 3D-40, 6 punktas bei 10 ir 11 punktai (žemės ūkio ministro 2020 m. spalio 7 d. įsakymo Nr. 3D-680 redakcija), tiek kiek pagal juos apskaičiuotas ne aukciono būdu parduodamo valstybinės žemės sklypo dydis nėra būtinas ar pakankamas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, prieštarauja Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punktui (2004 m. sausio 27 d. įstatymo Nr. IX-1983 redakcija) (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2023-05-24 sprendimas administracinėje byloje Nr. eI-4-629-2023)

Punkto pakeitimai:

Nr. [3D-680](#), 2020-10-07, paskelbta TAR 2020-10-07, i. k. 2020-20902

Nr. [2023-05-24 Nr. AB-10617-3-66-3-00095-2022-8](#), 2023-05-24, paskelbta TAR 2023-06-01, i. k. 2023-10783

11. Išimtis, kada valstybinės žemės dydis, viršijantis Metodikos 10 punkte nurodytą valstybinės žemės plotą, gali būti priskiriamas prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės (jeigu yra naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti):

11.1. parduodant atskiros sodybos (namų valdos) naudojamą žemės sklypą pagal Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 2, 3 dalis;

11.2. tuo atveju, jeigu pagal nurodytų teisės aktų reikalavimus statiniui eksploatuoti turi būti formuojamas didesnis žemės sklypas:

11.2.1. dėl minimalios žemės sklypo struktūros, nustatomos vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“;

11.2.2. dėl automobilių stovėjimo aikštelės ploto (jis gali būti neprivalomas, jei automobiliai laikomi kitame žemės sklype), nustatomo vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo“;

11.2.3. dėl žemės sklypo priklausomųjų želdinių ploto, nustatomo pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;

11.2.4. dėl statinių išsidėstymo žemės sklype, nustatomo vadovaujantis statybos techniniu reglamentu STR 2.02.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-309 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ patvirtinimo“; STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ patvirtinimo“; STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. D1-91 „Dėl statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ patvirtinimo“;

11.2.5. dėl minimalių priešgaisrinių atstumų, nustatomų pagal gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus, patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų

ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;

11.2.6. dėl kituose teisės aktuose, tarp jų ir kituose statybos techniniuose reglamentuose, nustatytų norminių atstumų ar žemės plotų, kurie naudojami ir būtini statinio eksploatacijai ar reikalingi statinio saugai užtikrinti ir kurie pagal teisės aktus turi būti statiniui eksploatuoti skirtame žemės sklype;

11.3. tuo atveju, jeigu statiniams eksploatuoti reikalingas valstybinės žemės sklypas jau yra suformuotas, ir iš jo atidalijamas žemės plotas viršijantis apskaičiuotą metodikos 10 punkte nurodytą valstybinės žemės plotą, atitiktų įsiterpusio žemės sklypo kriterijus, nustatytus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktyje.

TAR pastaba. Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. 3D-40, 6 punktas bei 10 ir 11 punktai (žemės ūkio ministro 2020 m. spalio 7 d. įsakymo Nr. 3D-680 redakcija), tiek kiek pagal juos apskaičiuotas ne aukciono būdu parduodamo valstybinės žemės sklypo dydis nėra būtinas ar pakankamas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, prieštarauja Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punktui (2004 m. sausio 27 d. įstatymo Nr. IX-1983 redakcija) (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2023-05-24 sprendimas administracinėje byloje Nr. eI-4-629-2023)

Punkto pakeitimai:

Nr. [3D-680](#), 2020-10-07, paskelbta TAR 2020-10-07, i. k. 2020-20902

Nr. [2023-05-24 Nr. AB-10617-3-66-3-00095-2022-8](#), 2023-05-24, paskelbta TAR 2023-06-01, i. k. 2023-10783

Pakeitimai:

1.

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija, Įsakymas

Nr. [3D-680](#), 2020-10-07, paskelbta TAR 2020-10-07, i. k. 2020-20902

Dėl žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymo Nr. 3D-40 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo

2.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, Sprendimas

Nr. [2023-05-24 Nr. AB-10617-3-66-3-00095-2022-8](#), 2023-05-24, paskelbta TAR 2023-06-01, i. k. 2023-10783

Nuasmenintas sprendimas 2023-05-24 Nr. AB-10617-3-66-3-00095-2022-8