



LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS KONTROLĖ

ATASKAITA

DĖL KLAIPĖDOS RAJONO ŽEMĖTVARKOS SKYRIUJE 2001 M. LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMO VERTINIMO

2002 m. gruodžio 16d. Nr. 2030-13
Vilnius

ĮŽANGA

Lietuvos Respublikos Valstybės kontrolės Veiklos audito 3-ojo departamento valstybinis auditorius V.Norkus, vykdydamas Veiklos audito 3-ojo departamento direktorės R.Masiulionienės 2002-09-18 pavedimą Nr.2030-13, Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyriuje atliko Lietuvos Respublikos Valstybės žemės fondo 2001m. naudojimo auditą.

AUDITUOJAMAS SUBJEKTAS

Klaipėdos apskrities viršininko administracijos žemės tvarkymo departamento Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyriaus (toliau tekste Žemėtvarkos skyrius) adresas: Klaipėdos g. 2, Gargždai 5840 Klaipėdos rajonas. Identifikavimo kodas-8869124. Steigėjas - Klaipėdos apskrities viršininko administracija. Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyrius įregistruotas 1998-01-06 Statistikos departamente prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės. Įregistravimo Nr. BD-97-872. Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus turtą 2002-01-01 sudarė – 582,8 tūkst. Lt, 2002-10-01 – 583,2 tūkst. Lt.

Audituojamu laikotarpiu dirbo ir buvo atsakingi asmenys:

- iki 2000-12-14 Klaipėdos apskrities viršininkas L.Kavaliauskas, nuo 2000-12-15 - V. Lukošienė, nuo 1992-06-05 Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyriaus vedėjas - Gintautas Stankus, nuo 1992-05-04 vyriausioji buhalterė – Janina Rupšytė.

AUDITO MASTAS

Audito tikslas - Lietuvos Respublikos žemės fondo naudojimo 2001m. vertinimas Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyriuje.

Auditas pradėtas - 2002-09-18, baigtas- 2002-12- 16. Audituojamas laikotarpis – 2001 metai.

Audito tikslui pasiekti numatytos šios užduotys:

- valstybinės žemės apskaitos vertinimas
- valstybinės žemės naudojimas

AUDITO ĮRODYMAI

Informacija, kuria grindžiamos išvados:

- Teisės aktais, reglamentuojančiais žemės valdymo ir naudojimo santykius Lietuvoje.
- Nagrinėtais Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyriaus dokumentais ir duomenimis, bei atlikta jų analize.
- Pokalbiais su darbuotojais.

AUDITO REZULTATAI

1. Valstybinės žemės apskaita

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 1998-11-03 5 įsakymu Nr.231 patvirtinta valstybinio žemės kadastro suvestinių duomenų parengimo metodika. Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyrius (toliau tekste žemėtvarkos skyrius) vadovaudamasis minėta metodika, Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Klaipėdos filialui kiekvienų metų sausio mėnesį turi pateikti duomenis apie valstybės valdomus žemės sklypus, neįregistruotus Nekilnojamojo turto (žemės sklypų) registre. Žemėtvarkos skyrius duomenis pateikia vadovaudamasis metodikos 1 priedo forma, kurioje duomenys turi būti pateikti pagal žemės fondo kategorijas ir valstybinio žemės kadastro rodiklius, taip pat renka ir teikia duomenis apie gyventojų asmeninio ūkio neprivatizuotą žemę, valstybės įmonių, žemės ūkio bendrovių ir jų narių naudojamą

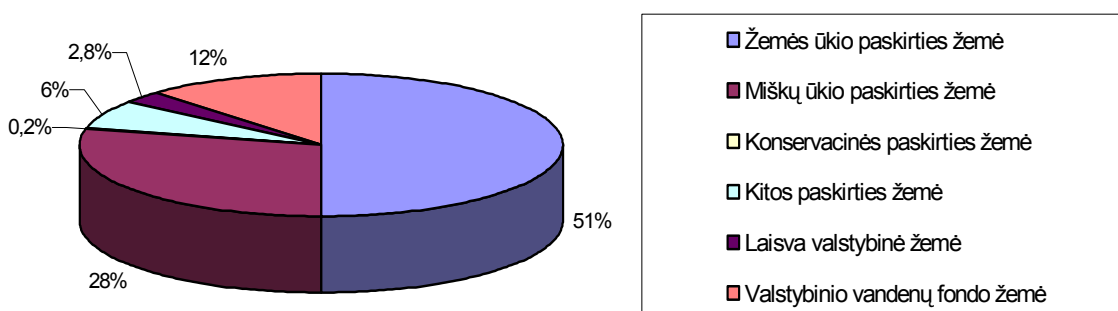
žemę, nesuteiktą naudotis ir neišnuomotą žemės ūkio paskirties žemę, privačių namų valdų žemės sklypus, valstybinio vandenų fondo žemę, laisvos valstybinės žemės fondo žemę.

Pagal pateiktus žemėtvarkos skyriaus duomenis bendras valstybės valdomos žemės plotas Klaipėdos rajone 2002-01-01 sudarė 133590,5 ha, tame skaičiuje:

- 43866,17 ha - žemės ūkio paskirties žemė,
- 24986,56 ha - miškų ūkio paskirties žemė,
- 291,94 ha - konservacinės paskirties žemė,
- 5685,80 ha – kitos paskirties žemė
- 10554,19 ha - valstybinio vandenų fondo žemė;
- 2305,12 ha -laisva valstybinė žemė

Laisvos valstybinės žemės fondas 2002-01-01 sudarė 2305,12 ha. Per 2001 metus laisvos valstybinės žemės fondas sumažėjo 153,08 ha, tai yra 6,22 proc. Valstybinės žemės sumažėjimą sąlygojo žemės gražinimas, nuoma ir pardavimai.

Valstybės valdomo žemės fondo sudėtis 2002-01-01



Pagal Lietuvos žemės reformos įstatymo (1997-07-02 red. Nr.VIII-370) 22 straipsnio (specialiosios nuostatos) reikalavimą, Klaipėdos rajono savivaldybės administracija dar iki 1999-01-01 biudžeto lėšomis turėjo parengti Gargždų miestą teritorijų vietovių, kuriose numatoma už nuosavybės teise turėtą žemę suteikti žemės sklypus individualiai statybai ar kitai paskirčiai, teritorijų planavimo dokumentus (detaliuosius planus). 2001 metų sausio pirmą dieną tai nebuvo atlikta. Žemės sklypai, kurie nėra suvesti į nekilnojamojo turto duomenų bazę - nėra geodeziškai išmatuoti, todėl galimi žemės sklypų plotų neatitikimai nuo žemėtvarkos skyriaus pateiktos pradinės medžiagos su galutine suvestinių planų medžiaga.

Išvada: Žemės fondo duomenys, pateikti nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybinei įmonei Klaipėdos filialui, apie laisvą valstybinės žemės ir vandenių fondą žemės nėra tikslūs.

2. Valstybinės žemės naudojimas

2.1. Valstybinės žemės nuoma ir pardavimas

Klaipėdos rajonas yra patogioje komerciniu atžvilgiu geografinėje padėtyje. Rajono vakarinė riba ribojasi su Kuršių Nerijos krantu, Klaipėdos miesto administracine riba bei Baltijos jūra iki Palangos miesto administracinės ribos. Tai sąlygojo, kad žemės sklypai rinkos atžvilgiu Klaipėdos rajone yra žymiai patrauklesni lyginant su kitomis apskritimis, išskyrus Vilniaus rajoną.

Klaipėdos rajone valstybinės žemės nuomos sutarčių 2001 metais sudaryta 61, tais pačiais metais 13 nuomininkų valstybinę žemę privatizavo. Nuo 2002-01-01 iki 2002-10-01 išnuomoti 49 valstybinės žemės sklypai, privatizuota 14 žemės sklypų.

Žemės reformos metu visoje respublikoje žemės ūkio paskirties sklypų vertė skaičiuojama pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimą Nr. 205 "Dėl žemės įvertinimo tvarkos" nustatytą tvarką. Pagal minėtą tvarką apskaičiuojama parduodamo namų valdos žemės sklypo, garažų statybos ir eksploatavimo bendrijų, individualių automobilių garažų žemės sklypų ir sodininkų bendrijų sodo sklypo vertė. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-10-21 nutarimu Nr.1671 "Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-02-24 nutarimo Nr.205 " Dėl žemės įvertinimo tvarkos" pakeitimo" sumažino kai kuriuos koeficientus skirtus žemės sklypų išdėstymui įvertinti. Pavyzdžiui, bazinės žemės sklypo vertės pataisos teritorijos rekreaciniam-ekologiniam vertingumui nustatyti koeficientas žemės sklypo išdėstymui įvertinti (Ki) pajūrio zonoje (nuo Latvijos sienos iki Melnragės) žemės sklypams sumažintas :

- esantiems 0,1 km atstumu nuo 100 iki 20,
- teritorijoje prie marių 0,1 km atstumu nuo 50 iki 15,
- pamario zonoje 0,1 km nuotoliu nuo marių nuo 30 iki 10.

Mūsų nuomone, pagal šiuo metu galiojančią tvarką parduodamų kitos paskirties žemės sklypų ne konkurso tvarka kainos arti Baltijos jūros, pamario teritorijoje ir Klaipėdos miesto ribos yra per žemos.

Kainos valstybinės žemės įsigijimui prie namų valdų, bei kitos paskirties žemės įsigijimui prie turimų nuosavybės teise pastatų pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-02-24 nutarimu Nr.205 patvirtintą tvarką yra iki 57 kartų mažesnės palyginus su Lietuvos Respublikos Vyriausybės įsteigtos komisijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos

privalomam registruoti turtui įvertinti (toliau tekste - Komisija) kas ketvirtį pateikiamomis vidutinėmis žemės rinkos vertėmis. Pateikiame keletą pavyzdžių,

- Pilietis 2002-07-30 nustatyta tvarka kreipėsi į Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyrių su prašymu leisti pirkti prie privačios namų valdo esantį 0,1669 ha žemės sklypą Karklės km. Klaipėdos rajone. Klaipėdos apskrities viršininkė V.Lukošienė 2002-08-14 įsakymu Nr.2320 leido parduoti valstybinį žemės sklypą įvertintą 2103 Lt verte. Pilietis 2002-09-24 nupirko minėtą sklypą už 1157,6 tūkst.Lt (buvo taikyta nuolaida). Valstybinės žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartis sudaryta 2002-09-24. Žemės sklypas randasi apytikriai 1 km atstumu iki Baltijos jūros.

Komisija 2002-07-22 nutarimu Nr.5 “Dėl privalomo registruoti nekilnojamojo ir kilnojamojo turto vidutinių rinkos kainų nustatymo” 2002-09-24 patvirtino, kad minėtos vietovės 1a namų valdos žemės vidutinė bazinė vertė - 4000Lt. Pardavimo metu pagal Komisijos nustatytą vidutinę bazinę žemės vertę, šio sklypo vidutinė rinkos vertė 66760 Lt arba 57 kartus didesnė nei pardavimo metu.

- Pilietis 2002-01-10 nustatyta tvarka kreipėsi į Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyrių su prašymu leisti pirkti nuomojamą valstybinį 0,1877 ha žemės sklypą, esantį prie privačios namų valdos Karklės km. Klaipėdos rajone. Klaipėdos apskrities viršininkė V.Lukošienė 2002-01-31 įsakymu Nr.310 leido pirkti nuomojamą valstybinį žemės sklypą įvertintą 3513,60 Lt. Valstybinės žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartis sudaryta 2002-02-18. Žemės sklypas randasi apytiksliai 300 m atstumu iki Baltijos jūros.

Komisija 2001-01-25 nutarimu Nr.1 “Dėl privalomo registruoti nekilnojamojo ir kilnojamojo turto vidutinių rinkos kainų nustatymo” 2002-01-31 patvirtino, kad minėtos vietovės 1a namų valdos žemės vidutinė-bazinė vertė 4000Lt. Pardavimo metu pagal Komisijos nustatytą vidutinę bazinę žemės vertę, šio sklypo vidutinė rinkos vertė 75080 Lt arba 21 kartą didesnė nei buvo įvertintas.

- Klaipėdos apskrities viršininkės V. Lukošienė 2001-05-31 įsakymu Nr.1370 leido AB “Gamega” išnuomoti naudojamą prie nuosavybės teise turimo pastato 0,300 ha dydžio valstybinį žemės sklypą, esantį Karklės kaime Klaipėdos rajone. AB “Gamega” 2002-04-26 pardavė pastatą piliečiui, kuris nustatyta tvarka 2002-06-27 prašymu kreipėsi į Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyrių dėl minėto žemės sklypo pirkimo. Klaipėdos apskrities viršininkė V.Lukošienė 2002-08-08 įsakymu Nr.2289 leido pirkti piliečiui minėtą valstybinės žemės sklypą, esantį prie nuosavybės teise turimo pastato. Valstybinės žemės sklypo pirkimo – pardavimo sutartis sudaryta 2002-09-23. Žemės sklypas buvo parduotas už 6912,0 Lt.

Komisija 2002-07-22 nutarimu Nr.5 “Dėl privalomo registruoti nekilnojamojo ir kilnojamojo turto vidutinių rinkos kainų nustatymo” 2002-09-23 patvirtino, kad minėtos vietovės-1a ne žemės ūkio ir ne miškų paskirties žemės vidutinė bazinė vertė 4000Lt. Pardavimo metu pagal

Komisijos nustatyta vidutinė rinkos vertė, šio sklypo vidutinė rinkos vertė 120000 Lt arba 17 kartų didesnė nei buvo įvertintas.

•Piliėtis 2002-04-11 nustatyta tvarka kreipėsi į Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyrių su prašymu leisti pirkti nuomojamą valstybinę 0,4294 ha žemės dydžio sklypą, esantį prie nuosavybės teise turimo pastato Kalotės km. Klaipėdos rajone. Klaipėdos apskrities viršininkė V. Lukošienė 2002-07-26 įsakymu Nr.2178 leido parduoti piliečiui minėtą žemės sklypą, įvertintą 3865 Lt. Valstybinio žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartis pasirašyta 2002-08-05.

Komisija 2002-07-22 nutarimu Nr.5 “Dėl privalomo registruoti nekilnojamojo ir kilnojamojo turto vidutinių rinkos kainų nustatymo” 2002-08-05 nustatė, kad minėtoje vietovėje 1a ne žemės ūkio ir ne miškų paskirties žemės vidutinė bazinė vertė-3000 Lt. Pardavimo metu pagal Komisijos nustatyta vidutinė rinkos vertė, šio sklypo vidutinė rinkos vertė 128820 Lt arba 33 kartus didesnė nei buvo įvertintas.

Be išvardintųjų, lentelėje pateikiami ir kiti valstybinių ne žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimų atvejai, kai pardavimo metu nustatyta vertė palyginus su Komisijos nustatyta vidutine rinkos verte yra žymiai mažesnė.

Lentelė

Žemės sklypo pardavimo data	Sklypo plotas ha	Pardavimo kaina Lt.	Vidutinė bazinė rinkos 1a vertė Lt	Viso sklypo vidutinė rinkos vertė Lt.	Pastebėjimai
2001-12-10	1,9684 žemė kitos paskirties	17716	3000	590520 vertė.pad. 33 kartais	Kalotės km. Klaipėdos r. 2 km atstumu iki jūros
2002-02-25	0,3322 žemė kitos paskirties	13090,99	4000	277320 vertė.pad. 21 kartą	Karklės km. Klaipėdos r. 2 km atstumu iki jūros
2002-09-23	0,300 žemė kitos paskirties	6912,0	4000	120000 vertė.pad. 17 kartų	Karklės km. Klaipėdos r. 1 atstumu km iki jūros
2001-06-13	0,1125 žemė kitos paskirties	2592,0	3000	33750 vertė.pad. 13 kartų	Karklės km. Klaipėdos r. 300m atstumu iki jūros
2002-06-03	0,1120 žemė kitos paskirties	1411,2	3000	33600 vertė.pad. 23 kartai	Kaalotės km. Klaipėdos r. 1 km atstumu iki jūros.

Išvada: Pagal šiuo metu galiojančią tvarką parduodamų kitos paskirties žemės sklypų ne konkurso tvarka kainos teritorijoje arti Baltijos jūros, pamario ir Klaipėdos miesto yra per žemos.

2.2 Valstybinės žemės gražinimas lygiavertiškumo pagrindu

Istorinės sąlygos lėmė, kad buvusioje Mažojoje Lietuvoje liko santykinai mažas skaičius piliečių, galinčių natūra (buvusioje vietoje) susigrąžinti žemes. Dėl to buvusios Mažosios Lietuvos teritorijoje, prasidedant žemės reformai, buvo daug laisvos valstybinės žemės, kurią piliečiai pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į žemę ir kitą nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 4 ir 16 straipsnius galėjo įsiteisinti nuosavybėn, gaudami neatlygintinai žemės, miško sklypus ar vandens telkinius už turėtą žemę, mišką ar vandens telkinį kitoje vietovėje.

Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnis numato, kad žemė vidaus vandenys, miškai, parkai priklauso tik Lietuvos Respublikos piliečiams ir valstybei. Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 1 str. numatyta, jog žemės santykiai reguliuojami taip, kad būtų sudarytos sąlygos gyventojų poreikių tenkinimui, gamtinės aplinkos išsaugojimui ir gerinimui bei racionaliam žemės naudojimui.

Žemės reformos metu visoje respublikoje žemės ūkio paskirties sklypų kaina arba vertė skaičiuojama pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimą Nr. 205 "Dėl žemės įvertinimo tvarkos" patvirtintą valstybės išperkamos žemės, miško ar vandens telkinių vertės bei lygiavertiškumo nustatymo metodiką. Pagal šią tvarką skaičiuojant žemės vertę žemės ūkio veiklai pagrindinis veiksnys, nustatantis žemės vertę, yra žemės našumo balas ir yra visiškai neatsižvelgiama į žemės patrauklumą ir prestižą komerciniu atžvilgiu.

Laikotarpyje nuo 2001-01-01 iki 2002-10-01 Klaipėdos rajone nuosavybės teisės į turėtą žemę atkurtos 2952 piliečiams 11716,24 ha plotui, iš jo natūra atkurta 722 piliečiams į 2980,14 ha dydžio žemes ir 2230 piliečiams į 8736,09 ha žemes, perduodant nuosavybėn žemės ar miško sklypus neatlygintinai. Klaipėdos rajono Girkalių kadastrinėje vietovėje, kurios teritorija yra nuo Klaipėdos miesto ribos iki Palangos miesto ribos, 2001-01-01 – 2002-10-01 laikotarpyje 17 piliečių atkurtos nuosavybės teisės į žemę natūra 71,25 ha žemės plotui ir 171 piliečiui perduodant nuosavybėn neatlygintinai 916,09 ha žemės plotą. Koeficientų, įvertinančių žemės vertės padidėjimą priklausomai nuo atstumo iki Baltijos jūros nėra, o mūsų nuomone, perduodamų neatlygintinai nuosavybėn žemės sklypų teritorijoje arti Baltijos jūros, pamaro ir Klaipėdos miesto ribos už turėtą žemę kitoje vietoje, pataisos koeficientai, koreguojantys žemės kainą priklausomai nuo atstumo iki Klaipėdos miesto yra per žemi. Pateikiame keletą pavyzdžių,

- Pilietė nustatyta tvarka 1998-11-11 prašymu kreipėsi į Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyrių dėl žemės suteikimo neatlygintinai nuosavybėn. Klaipėdos apskrities viršininkės

V.Lukošienės 2001-07-31 sprendimu Nr.55/7448 už piliētės turētą 3.42 ha dydžio 5024.0 Lt vertės žemės sklypą, buvusį Putokšlių kaime, Tauragės rajone, Tauragės apskrityje, lygiavertiškumo pagrindu perduoti nuosavybėn du 2.47 ha bendro ploto žemės sklypai, esantys Klemiškės II ir Martinų kaimuose, Sendvario seniūnijoje, Klaipėdos rajone. Suteikti žemės sklypai yra prie asfaltuoto krašto kelio bei 1-2 km atstumu nuo Klaipėdos miesto administracinės ribos.

- Piliētė 1998-09-21 nustatyta tvarka kreipėsi su prašymu į Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyrių dėl žemės suteikimo neatlygintinai nuosavybėn. Klaipėdos apskrities viršininkė V.Lukošienė 2000-12-15 sprendimu Nr.55/6766 piliētei už turētą 11,09 ha, 15271,0 Lt vertės žemę, buvusią Barkelių kaime, Kretingos rajone, perdavė neatlygintinai nuosavybėn 10,58 ha bendro ploto žemės sklypus Karklės kaime, Kretingalės seniūnijoje, Klaipėdos rajone, 500-600 metrų atstumu iki Baltijos jūros.

- Piliečiui 1999-07-16 nustatyta tvarka su prašymu kreipėsi į Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyrių dėl žemės suteikimo neatlygintinai nuosavybėn. Klaipėdos apskrities viršininkės V. Lukošienės 2001-02-01 sprendimu Nr. 55/6866 piliečiui už turētą 11,06 ha 19200 Lt vertės žemę, buvusią Šiaulėnų kaime, Radviliškio rajone, Šiaulių apskrityje, perduota nuosavybės trys 11,90 ha bendro ploto lygiaverčiai žemės sklypai, iš kurių du (abu po 1,40 ha) yra apytiksliai 500-600 m. iki Baltijos jūros. Trečias perduotas nuosavybėn sklypas yra 3 km atstumu iki Baltijos jūros ir 500 m atstumu nuo krašto kelio Klaipėda-Palanga.

- Klaipėdos apskrities viršininkės V.Lukošienės 2000-11-06 sprendimu Nr. 55/6476 piliečiui už turētą 3,23 ha 6221 Lt vertės žemę, buvusią Gaigalų kaime, Biržų rajone, lygiavertiškumo pagrindu perduoti nuosavybėn du 8,4 ha bendro ploto žemės sklypai, esantys Karklės ir Šaipų kaimuose, Klaipėdos rajone. Piliečio prašymu, 2001-09-06 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybai patvirtinus detalų planą, Klaipėdos apskrities viršininkės V.Lukošienė 2001-10-17 įsakymu Nr.2586 pakeitė vieno iš perduoto neatlygintinai 0,15 ha ploto žemės sklypo pagrindinę tikslinę naudojimo paskirtį iš žemės ūkio paskirties į kitą pakirtį - privačioms namų valdoms išdėstyti.

Išvada: Perduodamų nuosavybėn žemės sklypų lygiavertiškumo pagrindu pagal šiuo metu galiojančius teisės aktus nustatančius žemės vertę, pajūrio, pamario teritorijose ir arti Klaipėdos miesto ribos pataisos koeficientai, koreguojantys žemės kainą priklausomai nuo atstumo iki Klaipėdos miesto per žemi.

Rekomendacijos

- Parduodamiems kitos paskirties žemės sklypams, esantiems pajūrio, pamario teritorijose bei arti Klaipėdos miesto ribos, tikslinga didinti pataisos koeficientus sklypo nuotoliui nuo miesto, miestelio ir rajono savivaldybės bei apskrities centro įvertinti. Taikyti kompleksinį urbanistinį–ekologinį pataisos koeficientą, patikslinus teritorijų zonavimą.

- Parduodamiems kitos paskirties žemės sklypams ir gražinamiems lygiavertiškumo pagrindu žemės sklypams pajūrio, pamario teritorijose bei arti Klaipėdos miesto ribos taikyti kompleksinį pataisos koeficientą teritorijos rekreaciniam-ekologiniam vertingumui nustatyti ne tik žemės sklypams, kuriuose registruoti pastatai ir statiniai turizmo ar rekreacinei veiklai, bet ir žemės sklypams, esantiems Baltijos jūros ir pamario teritorijoje.

Veiklos audito 3-ojo departamento direktorė

R.Masiulionienė

Veiklos audito 3-ojo departamento valstybinis auditorius

V.Norkus

Su ataskaita susipažino:

Klaipėdos apskrities viršininkė

V.Lukošienė

Klaipėdos rajono žemėtvarkos
skyriaus vedėjas

G.Stankus