



LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS KONTROLĖ

A T A S K A I T A

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS FONDO 2001 METAIS VALSTYBINĖS APSKAITOS TEISINGUMO IR ŽEMĖS NAUDOJIMO VALSTYBINĖS KONTROLĖS VILNIAUS APSKRITIES VIRŠININKO ADMINISTRACIJOS ŽEMĖS TVARKYMO DEPARTAMENTO TRAKŲ RAJONO ŽEMĖTVARKOS SKYRIUJE VERTINIMO REZULTATŲ

2002 m. gruodžio 16 d. Nr. 2030-8

Vilnius

IŽANGA

Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės Veiklos audito 3-ojo departamento valstybinė auditorė K.Skrodenytė, vykdydama Veiklos audito valdymo departamento direktoriaus K.Širvaičio 2002-07-15 pavedimą Nr.2030-8, atliko Vilniaus apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Trakų rajono žemėtvarkos skyriuje Lietuvos Respublikos žemės fondo valstybės apskaitos teisingumo ir žemės naudojimo valstybinės kontrolės auditą.

AUDITUOJAMAS SUBJEKTAS

Vilniaus apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Trakų rajono žemėtvarkos skyrius (toliau – Trakų rajono žemėtvarkos skyrius) yra Vilniaus apskrities viršininko administracijos struktūrinis padalinys. Žemėtvarkos skyrius randasi Vytauto g.33, Trakai, 4050 Trakų r.

Trakų rajono žemėtvarkos skyrius įsteigtas 1997-05-26 Vilniaus apskrities viršininko administracijos įsakymu Nr.762 „Dėl Vilniaus apskrities viršininko administracijai pavaldžių žemės ūkio įstaigų reorganizavimo“. Trakų rajono žemėtvarkos skyriaus vedėjo pareigose nuo 1997-06-03 dirba A.Podrezas. Darbuotojų skaičius nuo 1997 iki 2002 metų keitėsi, sumažėjo nuo 39 iki 21.

Pagal Trakų rajono žemėtvarkos skyriaus nuostatus, patvirtintus Vilniaus apskrities viršininko, svarbiausi skyriaus uždaviniai:

- Įgyvendinti žemės reformą, rengti dokumentus dėl žemės gražinimo, suteikimo neatlygintinai, pardavimo, nuomos, padalijimo ir panaudos suteikimo;
- vykdyti valstybinę žemės naudojimo kontrolę.

Įgyvendindamas savo uždavinius Trakų rajono žemėtvarkos skyrius savo veikloje vadovaujasi:

- Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu, Žemės, Žemės reformos, Piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymais;
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais: 1999-03-09 Nr.260 „Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)“, 1999-06-02 Nr.692 „Dėl naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)“, 1999-02-24 Nr.205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“, 1998-04-01 Nr.385 „Dėl žemės reformos vykdymo kaimo vietovėje“, 1997-09-29 Nr.1057 „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo įgyvendinimo tvarkos ir sąlygų“;
- Žemės ūkio, Aplinkos ministerijų įsakymais, kitais teisės aktais, apskrities viršininko įsakymais, vidaus darbo taisyklėmis ir nuostatais.

AUDITO MASTAS

Audito tikslas – Lietuvos Respublikos žemės fondo 2001m. valstybinės apskaitos teisingumas ir žemės naudojimo valstybinė kontrolė Trakų rajono žemėtvarkos skyriuje.

Auditas pradėtas 2002-07-15, baigtas – 2002-12-16. Audituojamas laikotarpis 2001 metai, dalis klausimų susiję su 1999 – 2002 metų laikotarpiu.

Audito tikslui pasiekti numatytos šios užduotys:

- valstybinės žemės apskaitos vertinimas,
- žemės naudojimo valstybinės kontrolės vertinimas,
- ne žemės ūkio paskirties valstybinės žemės nuomos vertinimas.

AUDITO ĮRODYMAI

Audito išvados grindžiamos:

- teisės aktais, reglamentuojančiais žemės valdymo ir naudojimo santykius Lietuvoje,
- Trakų rajono žemėtvarkos skyriuje nagrinėtais dokumentais ir duomenimis bei atlikta jų analize,
- nagrinėtais dokumentais ir duomenimis gautais iš trečiųjų asmenų,
- pokalbiais su darbuotojais.

AUDITO REZULTATAI

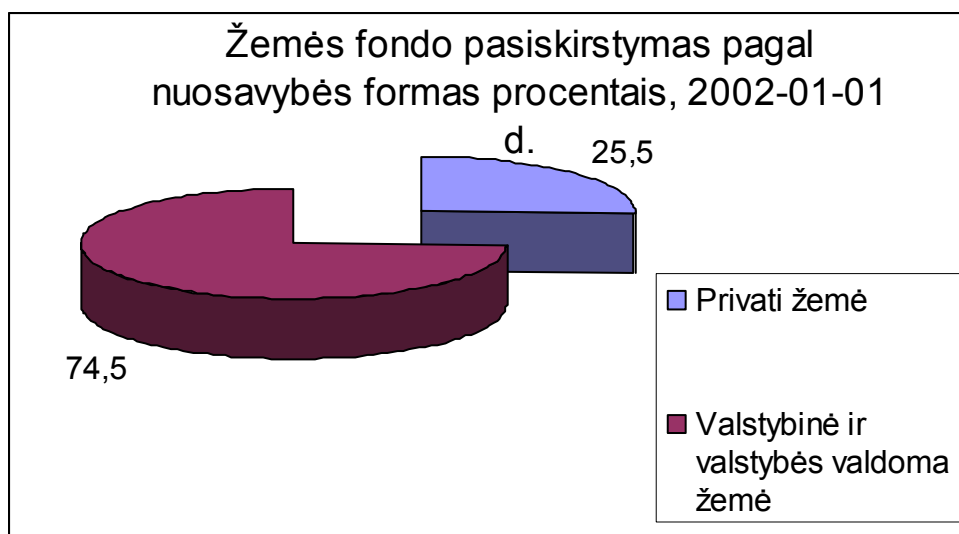
VALSTYBINĖS ŽEMĖS APSKAITA

Audituojamas laikotarpis 2001 metai.

Visa Lietuvos Respublikos teritorijoje esanti žemė sudaro Lietuvos Respublikos žemės fondą, ir užima 6530 tūkst. ha plotą. Pagal valstybinio žemės kadastro duomenis, Trakų rajono teritorija užima 121 tūkst. ha ploto, o tai sudaro 1,8% šalies teritorijos.

Lietuvos Respublikos žemės fondas susideda iš privačios ir valstybinės žemės. Tai nurodyta Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio straipsnyje, kad žemė, vidaus vandenys, miškai, parkai nuosavybės teise gali priklausyti Lietuvos Respublikos piliečiams ir valstybei. Privačią žemę valdo, naudoja ir ja disponuoja šios žemės savininkai, o valstybinę - Vyriausybė ir Apskritis viršininkas.

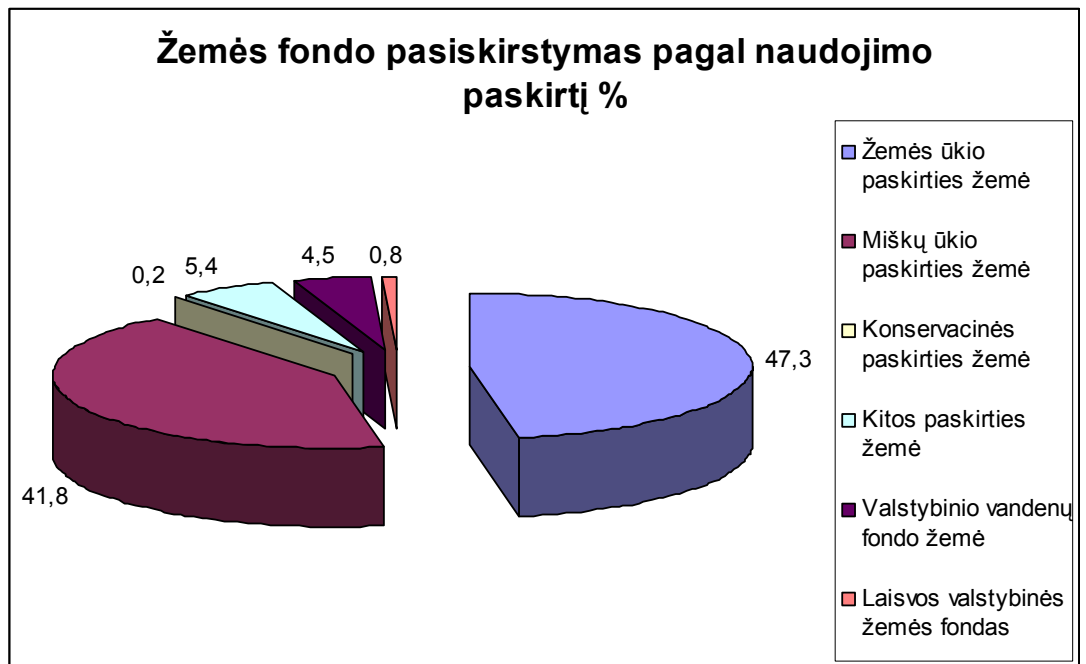
Trakų rajono žemė 2001 metais pagal nuosavybės formas pasiskirstė sekančiai: privati žemė sudarė 25,5%, valstybinė ir valstybės valdoma žemė - 74,5%. Lyginant su praėjusių metų duomenimis, privačių žemės naudotojų skaičius per metus išaugo 2,5%.



Lietuvos Respublikos žemės fondas skirstomas pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį ir žemės naudmenas. Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis reiškia, kad yra nustatyta konkreti ir pagrindinė atitinkamų žemės kategorijų žemių naudojimo paskirtis, pagal kurią turi būti naudojama tiek privati, tiek valstybinė žemė. Žemės naudojimo paskirtis nustatoma atsižvelgiant į jos sudėtį, naudingąsias savybes ir naudojimo tikslą. Pavyzdžiui, žemės naudojimo tikslas ir paskirtis gali būti žemės ūkio gamyba, gyvenamųjų namų statyba, rekreacija ir pan.

Lietuvos Respublikos žemės fondą pagal pagrindinę tikslinę paskirtį sudaro:

- **Žemės ūkio paskirties žemė**, naudojama žemės ūkio produkcijai išauginti. Trakų rajone ji užima 57082,07 ha plotą (47,3%);
- **Miškų ūkio paskirties žemė**, apaugusi mišku arba naudojama miškų ūkio veiklai, užima 50434,85 ha plotą (41,8%);
- **Konservacinės paskirties žemė**, valstybės valdymo institucijų yra suteikta arba priskirta valstybiniams rezervatams, gamtos, istorijos, archeologijos ir kultūros paminklų teritorijoms, valstybinių parkų rezervatams ir kitiems saugomiems objektams, ji Trakų rajone užima 286,18 ha plotą (0,2%);
- **Vandens ūkio paskirties žemė** užimta paviršinio vandens telkiniais ir sudaro 5406,23 ha plotą (4,5%);
- **Kitos paskirties žemė** – tai kitos specifinę naudojimo paskirtį turinčios teritorijos ir Trakų rajone užima 6594,54 ha plotą (5,4%);
- Likusi valstybinė žemė, kuri nėra išnuomota ar suteikta naudotis, sudaro **laisvos valstybinės žemės fondą** ir užima 984,83 ha plotą (0,8%). Žemės fondo pasiskirstymas pagal naudojimo paskirtį procentais atvaizduotas diagramoje:



Valstybinio žemės kadastro paskirtis – kaupti ir atnaujinti informaciją bei tvarkyti duomenų bazę apie Lietuvos Respublikos žemės kiekį, plotą, sudėtį, vertę, teisinę priklausomybę, naudojimo sąlygas ir ribojimus. Valstybinio žemės kadastro duomenys naudojami žemėtvarkos projektams rengti, teritorijoms planuoti, žemės reformos darbams atlikti, taip pat nekilnojamajam

turtui registruoti, žemės savininkams apmokestinti bei valstybiniam žemės fondui valdyti ir žemės naudojimui kontroliuoti.

Valstybinio žemės kadastro suvestiniai duomenys rengiami kasmet pagal sausio 1 dienos būklę, vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymu ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 231 Dėl Lietuvos Respublikos valstybinio žemės (su nekilnojamojo turto elementais) kadastro nuostatų patvirtinimo (neteko galios 2002 04 30 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr.534), bei Valstybinio žemės kadastro suvestinių duomenų parengimo metodika, patvirtinta Lietuvos Žemės ūkio ministerijos 1998 11 03 d. įsakymu Nr. 231.

Vertinant žemės fondo apskaitą Trakų rajone, buvo analizuojami paskutinių praėjusių dviejų metų Žemės fondo sudėties ir naudojimo suvestiniai duomenys (2002-01-01 ir 2001-01-02), nustatytas žemės plotų kitimas pagal žemės fondo naudotojų kategorijas ir žemės naudmenas, apskaičiuoti skirtumai. T.y. buvo vertinama, **žemės ūkio paskirties žemės naudotojų kategorijos:**

- gyventojų asmeninio ūkio žemės,
- žemės ūkio įmonių (bendrovių ir bendrijų) nuomojamos žemės,
- sodininkų bendrijų ir jų narių naudojamos žemės,
- nesuteiktos naudotis ir neišnuomotos žemės.
- **kitos paskirties žemės naudotojų kategorijos:**
- privačių namų žemės sklypų (valdų),
- kitokiai veiklai naudojamos žemės.
- Taip pat **laisvo valstybinio žemės fondo žemės.**

Duomenis apie gyventojų asmeninio ūkio, žemės ūkio įmonių (bendrovių ir bendrijų) nuomojamos, privačių namų žemės sklypų (valdų), laisvos valstybinės žemės fondo žemės kategorijų plotų ir naudmenų kitimą Trakų rajono žemėtvarkos skyrius pagrindė dokumentais. Tačiau sodininkų bendrijų ir jų narių naudojamos žemės naudotojų kategorijoje dėl 2,05 ha, nesuteiktos naudotis ir neišnuomotos žemės naudotojų kategorijoje dėl 92,07 ha ir kitokiai veiklai naudojamos žemės naudotojų kategorijoje dėl 114,02 ha perėjimo į kitas žemės naudotojų kategorijas nepagrindė.

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 1998-11-03 įsakyme Nr.231 nurodyta, kad Valstybinio žemės kadastro duomenis apie valstybinės arba valstybės valdomus žemės sklypus, neįregistruotus Nekilnojamojo turto registre, pagal žemės fondo kategorijas (naudotojų grupes) ir valstybinio žemės kadastro rodiklius (žemės naudmenas) gyventojų aptarnavimo biurams parengia ir pateikia apskričių viršininkų administracijų miestų, rajonų skyriai, savivaldybės merai, miškų urėdijų ir nacionalinių parkų administracijos, valstybinių rezervatų administracijos. Apie privačios ir valstybinės žemės sklypus įregistruotus Nekilnojamojo turto registre duomenis parengia

Gyventojų aptarnavimo biurai, kurie vėliau gautą medžiagą apibendrina ir sudaro savivaldybės teritorijos suvestinius žemės kadastro duomenis.

Žemės įstatymo 30 straipsnyje nurodyta, kad Apskritis viršininkas apskrities teritorijoje atlieka kitas įstatymų numatytas funkcijas dėl žemės fondo valstybinio valdymo ir žemės naudojimo reguliavimo, vykdo valstybinę žemės naudojimo kontrolę. Vilniaus apskrities viršininko administracijos 1998-08-28 įsakymu Nr.2476 patvirtintuose Rajono žemėtvarkos skyriaus nuostatuose įvardinta žemėtvarkos skyriaus funkcija – žemės naudojimo valstybinis reguliavimas ir valstybinės žemės naudojimo kontrolės vykdymas.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998-02-24 nutarimo Nr.231 „Dėl Lietuvos Respublikos valstybinio žemės (su nekilnojamojo turto elementais) kadastro nuostatų patvirtinimo“ 1.10. punkte nurodyta, kad institucijų, įgaliotų teikti duomenis Valstybinio žemės kadastro tvarkytojui, vadovai yra atsakingi už duomenų tikslumą.

Išvada: Pateikti duomenys rodo, kad Trakų rajono žemėtvarkos skyrius, vykdydamas jam priklausančią žemės fondo apskaitą, neužtikrina žemės naudmenų ploto duomenų tikslumo.

Rekomendacija: Siekiant užtikrinti Žemės įstatyme numatytą žemės fondo valstybinio valdymo ir žemės naudojimo reguliavimo, bei valstybinę žemės naudojimo kontrolės funkciją, Trakų žemėtvarkos skyriaus vedėjas turi pareikalauti iš seniūnijų teritorijose dirbančių specialistų, žemės reformos žemėtvarkos projektų autorių bei rajono žemėtvarkos skyriaus darbuotojų, kurie teikia valstybinio žemės kadastro duomenis, visapusiško dokumentinio duomenų pasikeitimų pagrindimo.

Vykdytos žemės naudojimo kontrolės vertinimas

Žemės valstybine kontrole siekiama užtikrinti, kad valdant ir naudojant žemę, būtų laikomasi Lietuvos Respublikos žemės įstatymo bei kitų įstatymų, kurie susiję su žemės naudojimo priežiūra, taip pat apsaugoti valstybinės žemės nuosavybės teises.

Žemės įstatymo 30 straipsnyje nurodyta, kad Apskritis viršininkas apskrities teritorijoje vykdo žemės naudojimo valstybinę kontrolę. Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994-12-12 nutarimu Nr.1224 Dėl Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatų patvirtinimo.

Žemės naudojimo valstybinės kontrolės metu atliekamas programų, projektų, schemų, kitų teritorinio planavimo dokumentų, susijusių su pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, žemės sklypų ribų ir žemės naudojimo sąlygų pakeitimas, derinimas ir ekspertizė. Taip pat sistemingai tikrinama, ar žemę naudojantys asmenys savo veikla nepažeidė įstatymų ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytos žemės naudojimo tvarkos.

Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatų 9 punkte nurodoma, kad valstybinės žemės naudojimo valstybinės kontrolės inspektoriai, nustatę jog pažeisti valstybinės žemės nuosavybės ar žemės naudojimo reikalavimai, Lietuvos Respublikos administracinių teisės pažeidimų kodekse nustatyta tvarka surašo administracinių teisės pažeidimų protokolą ir informuoja Apskritis viršininko administraciją, Žemės, Miškų ir Aplinkos apsaugos ministerijas.

Audito metu nustatyta, kad Trakų rajono žemėtvarkos skyrius derina projektus, susijusius su pagrindinės tikslinės paskirties keitimu, žemės reformos žemėtvarkos projektus ir kitus projektus. Valstybinės žemės naudojimo kontrolės darbai vykdomi, jeigu piliečiai ar kiti asmenys kreipėsi į Trakų rajono žemėtvarkos skyrių su prašymais dėl žemės naudojimo pažeidimų. Taip pat nustatyta, kad skyrius iš anksto nenumato, kokius valstybinės žemės naudojimo kontrolės darbus atliks atitinkamu kalendorinių metų periodu. T.y. skyrius neplanuoja valstybinės žemės naudojimo kontrolės darbų, nenumato tikrinimų temų. Trakų rajono žemėtvarkos skyrius nėra užfiksavęs žemės naudojimo pažeidimų, tuo pačiu skyrius nėra taikęs priemonių pažeidimams pašalinti.

Išvada: Skyrius sistemingų tikrinimų, kaip žemės naudotojai laikosi įstatymais ir kitais teisės aktais nustatytos tvarkos reikalavimų, neatlieka.

Rekomendacija: Sistemingai vykdyti žemės naudojimo valstybinę kontrolę, kaip numatyta Žemės įstatyme.

Naudojamų ne žemės ūkio veiklai (paskirčiai) žemės sklypų nuomos vertinimas

Audituojamas laikotarpis 2001-01-01 – 2002-09-01 metai.

Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai tvarką nustatė Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1999-03-09 nutarimu Nr.260, o naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos tvarką – 1999-06-02 nutarimu Nr.629. Pagrindinis naudojamos ir naujos valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos skirtumas yra tas, kad nauji valstybinės žemės sklypai parduodami ir išnuomojami aukcione, o naudojamus žemės sklypus pirmumo teise gali pirkti ir išsinuomoti faktiniai jų naudotojai.

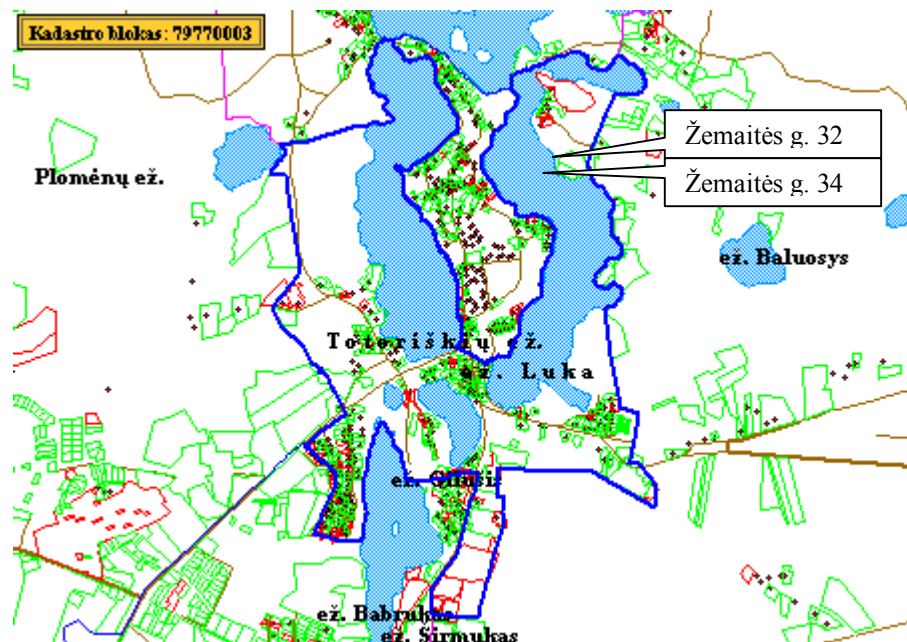
Trakų rajono žemėtvarkos skyriaus duomenimis, minimu audituojamu laikotarpiu rajone buvo sudarytos 57 naudojamų valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) žemės nuomos sutartys. Minėtas nuomos sutartis pasirašo Vilniaus apskrities viršininkas, remdamasis Trakų rajono žemėtvarkos skyriuje parengta ir pateikta dokumentacija Vilniaus apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamentui.

Nustatyta, kad Trakų rajono žemėtvarkos skyriaus neregistruoja Vilniaus apskrities viršininko įsakymų dėl valstybinės žemės nuomos, o sega visus Vilniaus apskrities viršininko

įsakymus (apie žemės pardavimą, nuosavybės teisių atkūrimą, žemės sklypų padalijimą, tikslinės žemės paskirties keitimą) į bendrus segtuvus, pagal datas. Nesant susijusių su sudarytomis žemės nuomos sutartimis dokumentų apskaitos, audito metu Trakų rajono žemėtvarkos skyriuje nebuvo galimybės įvertinti ar pateikta pilna informacija apie žemės nuomos sandorius, audituojamu laikotarpiu. Trakų rajono žemėtvarkos skyriaus vedėjo pareigybės aprašyme patvirtintame 2002-03-01 Vilniaus apskrities viršininko įsakymu Nr.629 yra nurodyta, kad privalo užtikrinti skyriui perduotų ir esamų dokumentų apskaitą.

Audito metu nustatyta, kad rekreaciniu požiūriu vertingose vietovėse – Trakų istorinio nacionalinio parko, Aukštadvario regioninio parko teritorijose išnuomojant žemę prie naudojamų fizinių ir juridinių asmenų nuosavybės teise įsigytų pastatų, suformuojami nepagrįstai dideli plotai tų pastatų eksploatavimui. Pateiksime keletą pavyzdžių. Tai sutartys 2002-07-17 Nr.306, 2002-07-17 Nr.305, 2002-06-28 Nr.256.

- 1.1. Valstybinės ne žemės ūkio paskirties žemės nuomos sutartimi Nr. 306, pasirašyta 2002-07-17 Vilniaus apskrities viršininko G.A.Paviržio (nuomotojas) ir UAB „Regiono investicija“ (nuomininkas), yra išnuomotas 15151 kv.m. (1,5 ha) žemės sklypas, esantis Žemaitės g.32, Trakų mieste, rekreacijai. Šis sklypas išnuomotas UAB „Regiono investicija“ nuosavybės teise įsigytiems pastatams - trys poilsio nameliai, virtuvė, sandėlis, kiemo statiniai (šulinys, lauko tualetas), eksploatuoti 96 metų laikotarpiui.



Minėtas nekilnojamasis turtas yra vertingoje rekreaciniu požiūriu vietoje - rytinėje Lukos (Bernardinų) ežero pakrantėje. Esami pastatai (buvę Puntuko projektavimo konstravimo biuro poilsio namai) yra karkasiniai, 1962 metų statybos, nusidėvėję, Trakų istorinio nacionalinio parko

planavimo schemos priede pažymėti kaip rekonstruotina poilsio įstaiga. Pagal namų valdos techninės apskaitos kortelės duomenis užstatytos žemės plotas užima 412 kv.m, o tai sudaro tik 2,71% išnuomoto žemės sklypo.

Audito metu Trakų rajono žemėtvarkos skyriaus vedėjas 2002-10-09 raštu Nr.1388 informavo, kad šio žemės sklypo plotas ir ribos suformuoti, vadovaujantis Trakų rajono savivaldybės mero 2002-02-24 potvarkiu Nr.P1-563, nuomos terminas nustatytas atsižvelgiant į juridinio asmens prašymą. Kitų motyvų dėl sklypo dydžio ir nuomos termino nenurodė.

Pažymėtina, kad minėtas sklypas (Žemaitės g.32) 1999-02-05 Valstybinės žemės ne žemės ūkio veiklai sutartimi Nr.64, pasirašyta Vilniaus apskrities viršininko pavaduotojo A.V.Petrulio (nuomotojas) ir AB „Puntuko“ (nuomininkas) buvo išnuomotas, pažeidžiant teisės aktus. Pagal tuo metu galiojusią Valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos tvarką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-07-17 nutarimu Nr.987, 8.1.2 punktą, valstybinės žemės sklypai ne žemės ūkio veiklai galėjo būti išnuomojami ne aukciono tvarka, įregistruotoms įmonėms, įstaigoms, kurios įsigijo pastatus, statinius ar įrenginius ūkinei-komercinei veiklai, priskiriant jiems tik pastatų pardavimo (perdavimo) metu buvusiai tiesioginei pastatų paskirčiai reikalingus žemės plotus ir nustatant ribas, kaip nurodyta šios tvarkos 6 punkte. Šiame 6 punkte nurodyta, kad sprendimas dėl naudojamo žemės sklypo dydžio priimamas įvertinus teisinius žemės suteikimo dokumentus, patikrinus sklype esančio nekilnojamojo turto teisinį registravimą. Vilniaus apskrities viršininko pavaduotojo A.V.Petrulio 1999-02-05 įsakymas Nr.338-79, dėl aukščiau nurodyto sklypo nuomos, priimtas nesilaikant nurodytų reikalavimų, pažeidžiant Valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos tvarkos 8.1.2 punktą.

Nekilnojamą turtą išnuomotame sklype Žemaitės g. 32, Trakuose, nuomininkas įregistravo tik 1999-10-08, praėjus aštuoniems mėnesiams nuo žemės nuomos sutarties sudarymo.

- 1.2.** Valstybinės ne žemės ūkio paskirties žemės nuomos sutartimi Nr. 305, sudaryta 2002-07-17 Vilniaus apskrities viršininko G.A.Paviržio (nuomotojas) ir UAB „Regiono investicija“ (nuomininkas) buvo išnuomotas 7468 kv.m. (0,75 ha) žemės sklypas, esantis Žemaitės g.34, Trakų mieste, Lukos (Bernardinų) ežero pakrantėje, rekreacijai. Šis sklypas išnuomotas UAB „Regiono investicija“ nuosavybės teise įsigytiems pastatams eksploatuoti, 96 metų laikotarpiui. Minėtame sklype yra devyni sezoniniai poilsio nameliai, du sandėliai, viralinė, ūkinis pastatas, kiemo statiniai (stoginė, artezinis šulinys, prieplauka). Pastatai karkasiniai, nusidėvėję, 1967 – 1968 metų statybos, rekonstruoti. Pagal namų valdos techninės apskaitos kortelės duomenis žemės plotas po pastatais užima 309 kv.m, t.y. 4,13 % išnuomoto žemės sklypo.

Trakų rajono žemėtvarkos skyrius valstybės kontrolei raštu nurodė, kad šio žemės sklypo ribos ir plotas nustatyti vadovaujantis Trakų rajono savivaldybės mero 2002-07-04 potvarkiu Nr.P1-

558, nuomos terminas nustatytas atsižvelgiant į juridinio asmens prašymą. Kitų motyvų dėl sklypo dydžio ir nuomos termino nenurodė.

- 1.3. Valstybinės ne žemės ūkio paskirties žemės nuomos sutartimi Nr. 256, sudaryta 2002-06-28 Vilniaus apskrities viršininko A.G.Paviržio (nuomotojas) ir piliečių (nuomininkai) išnuomotas 29073 kv.m (2.90 ha) žemės sklypas Kozelkiškių kaime, Trakų rajone, esantis ant Ungurio ežero kranto. Šis sklypas išsinuomotas piliečių J.Raišelio ir G.Raišelių, nuosavybės teise įsigytiems pastatams eksploatuoti, 99 metų laikotarpiui. Pagal nekilnojamojo turto registro išrašą registracijos NR.79/12932 užstatytos žemės plotas užima 4132 kv.m, o tai yra tik 14,21% nuo išsinuomoto žemės sklypo.



Trakų rajono žemėtvarkos skyriaus vedėjas 2002-10-09 raštu Nr.1381 informavo, kad minėtiems piliečiams žemės sklypo ribos buvo paliktos, pagal suformuotas 1998-03-26, kuomet šis žemės sklypas buvo išnuomotas Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos sezoninei poilsio bazei.

Žemės įstatymo 30 straipsnis nurodo, kad Apskritis viršininkas apskrities teritorijoje įgyvendina valstybės politiką teritorijos planavimo, žemės naudojimo ir apsaugos srityse, įstatymų nustatyta tvarka organizuoja valstybinės žemės sklypų formavimo darbus, vykdo valstybinę žemės naudojimo kontrolę.

Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkoje, patvirtintoje Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr.260 nurodyta, kad išnuomojami **naudojami** žemės sklypai, **užstatyti** fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais.

Viena iš daugelio Trakų rajono žemėtvarkos skyrius funkcijų – derinti žemės sklypų ribų, detaliuosius ir kitus planus, dalyvauti svarstant šiuos klausimus savivaldybėje. Taip pat Trakų žemėtvarkos skyriaus vedėjui pavesta nuomojamos žemės sklypų planus tvirtinti. Trakų rajono

žemėtvarkos skyrius kritiškai nevertino žemės naudojimo tikslingumo, rengiant ir teikiant žemės nuomos sutarčių projektus Apskričiai, o priimdavo jiems pateiktus savivaldybės sprendinius dėl suformuotų žemės sklypų dydžio.

Išvada: išnuomojant žemę fiziniams ar juridiniams asmenims jų nuosavybės teise įsigytų pastatų eksploatavimui, buvo suformuoti didesni nei pastato reikmėms būtini žemės plotai, neįvertinus žemės naudojimo tikslingumo, neatsižvelgus į esamų pastatų būklę.

Rekomendacija:

1. Žemė prie fizinių ar juridinių asmenų įsigytų statinių turėtų būti nuomojama priskiriant tik pastatų eksploatavimui reikiamus žemės plotus, griežtai laikantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimo Nr.260 Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) nuostatų.

Dėl valstybinės žemės sklypo nuomos ne žemės ūkio paskirčiai prie įsigytų kiemo statinių, esančių Jovariškių kaime, Trakų rajone

Audituojamas laikotarpis 2001-2002 m.

Lietuvos Žemės ūkio banko Trakų skyrius (toliau –LŽŪB) 2001-03-15 kreipėsi į Vilniaus apskrities viršininką dėl dviejų žemės sklypų nuomos, esančių Jovariškių kaime, Trakų seniūnijoje. Sklypuose esantys pastatai ir statiniai (tvora, kiemo aikštelė, stoginės su narveliais) prieš tai priklausė individualiai žvėrininkystės įmonei Jovaras, kuri vykdė ūkinę veiklą – žvėrininkystę, ir kuriuos bankas perėmė už negražintą kreditą.

Vilniaus apskrities viršininko administracijos Regioninės plėtros departamento 2000 11 27 patvirtintu žemės sklypo detaliuoju projektu buvo suformuotos žemės sklypų ribos ir pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, pastatų rekonstrukcija.

Valstybinės žemės ne žemės ūkio veiklai sutartimis Nr.155,156, sudarytomis 2001-05-18 išnuomoti du 4774 kv.m (0,5 ha) ir 45018 kv.m (4,5 ha) žemės sklypai LŽŪB, kitai paskirčiai-komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams. Nuomos terminas 99 metai. Vėliau tenkinant banko prašymus (2001-07-25 ir 2001-10-01) valstybinės žemės nuomos sutartys nutrauktos Vilniaus apskrities viršininko įsakymais.

Audito metu nustatyta, kad Trakų rajono žemėtvarkos skyriuje 2001 11 23 registruotas prašymas piliečių, kurie yra įsigiję aukščiau nurodytą nekilnojamąjį turtą iš LŽŪB ir prašo išnuomoti 99 metų laikotarpiui, arba išsipirkti, prie įsigytų pastatų minėtus žemės sklypus - 4774 kv.m ir 45018 kv.m.

Apžiūrėjus žemės sklypuose esantį nekilnojamąjį turtą nustatyta, kad (4,5 ha) žemės sklype esantys kiemo statiniai yra menkaverčiai - išlikę asfaltuotos dangos takeliai, didžioji dalis stoginių su narveliais yra išgriauti, netinkami naudoti ir nenaudojami pagal tiesioginę paskirtį.

Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai tvarka nurodo, kad be aukciono galima išnuomoti žemę, kuri užimta pastatais ir statiniais, jeigu sklypas reikalingas pastatams, statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, pagal jų tiesioginę paskirtį.

Išvada: Įvertinus sklype esamo įregistruoto nekilnojamojo turto būklę, statinių užimamą bei prašyme pageidaujamą išsinuomoti 45018 kv.m (4,5 ha) žemės plotą esamų statinių eksploatacijai yra netikslinga.

Rekomendacija: Trakų rajono žemėtvarkos skyriui atsižvelgiant į valstybės interesus įvertinti žemės sklype likusių kiemo statinių esamą būklę ir išnuomoti reikiamo ploto žemės sklypą, numatant nuomos terminą iki kiemo statinių nukėlimo arba likvidavimo, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr.260.

Dėl valstybinės žemės ne žemės ūkio veiklai (paskirčiai) nuomos VI „Vilniaus regiono keliai“ ir V.Skirkos firma „Krainiai“

Audituojamas laikotarpis 1999 – 2002 m.

Vilniaus apskrities viršininko pavaduotojo A.V.Petrulio 1999-03-09 įsakymu Nr.719-79, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-07-17 nutarimo Nr.987, 812 punktu, buvo išnuomota bei 1999-03-09 sudaryta valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutartis Nr.166. Minėta sutartimi Vilniaus apskrities viršininko pavaduotojas A.V.Petrulis (nuomotojas) išnuomavo Valstybės įmonei „Vilniaus regiono keliai“, atstovaujamai Trakų kelių tarnybos viršininko R.Ramoškos (nuomininkas) ne aukciono tvarka 5013 kv.m žemės sklypą, esantį kelio Trakai - Aukštadvaris 54,6 km. Minimas sklypas randasi Navos ežero pakrantėje ir patenka į Aukštadvario regioninį parką. Žemė sklypas išnuomotas kitai paskirčiai – automobilių stovėjimo aikštei, 99 metų laikotarpiui. Pagal tuo metu galiojusią Valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos tvarką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-07-17 nutarimu Nr.987, 8.1.2 punktą, valstybinės žemės sklypai ne žemės ūkio veiklai išnuomojami ne aukciono tvarka, įregistruotoms įmonėms, įstaigoms, kurios įsigijo pastatus, statinius ar įrenginius ūkinei-komercinei veiklai, priskiriant jiems tik pastatų pardavimo (perdavimo) metu buvusiai tiesioginei pastatų paskirčiai reikalingus žemės plotus ir nustatant ribas, kaip nurodyta šios tvarkos 6 punkte. Šiame 6 punkte nurodyta, kad sprendimas dėl naudojamo žemės sklypo dydžio priimamas įvertinus teisinius žemės suteikimo dokumentus, patikrinus sklype esančio nekilnojamojo turto teisinį registravimą.

Audito metu nustatyta, kad teisiškai įregistravo statinius - automobilių stovėjimo aikštelę bei tris stogines, kaip viešąją nuosavybę, valdomus patikėjimo teise tik 1999-10-14 VI „Vilniaus regiono keliai“. Tokiu būdu, Vilniaus apskrities viršininko pavaduotojo sprendimas, dėl aukščiau nurodyto sklypo nuomos, buvo priimtas pažeidžiant Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-07-17

nutarimo Nr.987 patvirtintos tvarkos 8.1.2 punktą, nesant sklype nekilnojamojo turto teisinės registracijos.

VĮ „Vilniaus regiono keliai“, išsinuomavusi žemę, kreipėsi į Apskritį, kad leistų išnuomotą žemės sklypą subnuomoti. Vilniaus apskrities viršininkas A.Vidūnas 1999-06-25 raštu Nr.10-19/30/99/2-1034 neprieštaravo dėl žemės sklypo subnuomos, kartu nurodydamas, kad subnuomai skirto sklypo **tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir pobūdis nekeistini** ir, kad subnuomotame žemės sklype subnuomininkas gali statyti kapitalinius statinius ar įrenginius tik šio sklypo nuomininkui ir nuomotojui leidus.

VĮ „Vilniaus regiono keliai“, neatsižvelgusi į minėtą nurodymą nekeisti žemės naudojimo pobūdžio, atstovaujama direktoriaus S.Kalvaičio 1999-07-15 sudarė 3693 kv.m (kuris yra 5013 kv.m žemės sklypo dalis) žemės sklypo subnuomos sutartį Nr.1 su V.Skirkos firma „Krakiai“. Sutarties 2, 3 punktuose nurodyta, kad žemė subnuojama 25 metų laikotarpiui, kitai paskirčiai – kelio Vilnius –Prienai-Marijampolė poilsio aikštelėms eksploatuoti. Šios sutarties 4 p. nurodyta, kad statyti kapitalinius pastatus ar inžinerinius įrenginius bei komunikacijas subnuojamame sklype subnuomininkas gali tik šio sklypo nuomotojui ir nuomininkui leidus.

Subnuomininkas V.Skirka 1999-11-22 kreipėsi į Trakų rajono savivaldybės architektūros skyrių dėl subnuojamo žemės sklypo detaliojo plano rengimo, nurodydamas planavimo tikslą - statybą. Trakų rajono savivaldybės Architektūros skyrius 1999-12-07 išdavė numatomo rengti detaliojo plano proceso ir procedūros nagrinėjimo išvadą, Trakų rajono vyr. architektas A.Butrimavičius 1999-12-07 patvirtino sąlygas detaliam planui rengti.

Pagal Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 5 dalį detalieji planai tvirtinti teikiami nustatyta tvarka suderinti, viešai apsvarstyti ir patikrinti teritorijų planavimo priežiūros institucijos. Teritorijų planavimo įstatymo 30 straipsnio 1 dalyje nurodyta, valstybinė teritorijų planavimo priežiūra – tai bendrųjų, detaliųjų ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų rengimo, derinimo ir viešo svarstymo procedūrų kontrolė. Nors Vilniaus apskrities viršininkas nedavė leidimo statyti pastatus ant subnuojamo žemės sklypo, minimam sklypui buvo parengtas ir 2000-03-22 suderintas detalus projektas Vilniaus apskrities viršininko administracijos Regioninės plėtros departamento direktoriaus R.Sabaliausko, 2000 03 30 Trakų rajono savivaldybės tarybos. Institucijos turėjusios vykdyti teritorijų planavimo priežiūrą ir kontrolę - Trakų rajono savivaldybės Architektūros skyrius, Vilniaus apskrities viršininko administracijos Regioninės plėtros departamentas, Valstybinė teritorijų planavimo inspekcija, Trakų rajono savivaldybės taryba neatsižvelgė į šią aplinkybę.

Nors žemės subnuomos sutarties 4 punkte buvo nustatyta sąlyga, kad pastatus subnuojamame žemės sklype galima statyti tik šio sklypo nuomotojui ir nuomininkui leidus, Vilniaus apskrities viršininko administracijos Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnybos statinių priežiūros inspektorius R.Kemeža 2000-12-08 išdavė leidimą Nr.512

vykdyti statybos darbus V.Skirkos firmai „Krakiai“, neatsižvelgęs į šią sąlygą. Pastatyta kavinė, minėtame subnuomotame sklype, kuris yra prie kelio Trakai - Aukštadvaris (54,6 km.), Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnybos viršininkui V.Baubliui 2001-02-28 patvirtinus pastato pripažinimo tinkamu naudoti aktą Nr.100-36, buvo įregistruota Nekilnojamojo turto registro įmonėje 2001-04-03.

Audito metu Trakų rajono žemėtvarkos skyriaus vedėjas A.Podrezas į pateiktą klausimą ar Vilniaus apskrities viršininkas leido statyti statinius ant subnuomojamo žemės sklypo, 2002-10 16 raštu Nr.1409A tik paaiškino, kad pagal Lietuvos Respublikos Vilniaus apskrities viršininko administracijos nuostatus teritorinės plėtros departamentas nustatyta tvarka atlieka savivaldybių teritorijų planavimo, statinių projektavimo, statybos, atidavimo naudoti, naudojimo ir nugriovimo valstybinę priežiūrą bei nustatyta tvarka prižiūri teritorijos planavimą.

Taigi Valstybinė įmonė „Vilniaus regiono keliai“ naudojo išsinuomotą žemę ne pagal sutartyje numatytą naudojimo pobūdį, ne automobilių stovėjimo aikštei, bet kavinės statybai. Vilniaus apskrities viršininkas bei Trakų rajono žemėtvarkos skyrius nekontroliavo kaip laikomasi žemės nuomos sutartimi nustatytų įsipareigojimų, kas nurodyta tuo metu galiojusiame Žemės nuomos įstatymo (neteko galios nuo 2001-07-01 įsigaliojus CK) 24 straipsnyje, Žemės įstatymo 30 straipsnyje, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994-12-12 nutarimu Nr.1244 patvirtintose Žemės naudojimo valstybinės kontrolės nuostatuose, bei Trakų rajono žemėtvarkos skyrius nuostatuose, kur pabrėžta, kad vienas iš svarbių skyriaus uždavinių –valstybinės žemės panaudojimo kontrolė.

Vilniaus apskrities viršininkas G.A.Paviržis tenkindamas VĮ „Vilniaus regiono keliai“ prašymą 2002-06-05 įsakymu Nr.2158-79 nutraukė valstybinės žemės nuomos sutartį Nr.166, dėl žemės sklypo esančio Aukštadvario sen. automobilių kelio Trakai - Aukštadvaris 54,6 km., Trakų r. ir tą pačią dieną, tą patį žemės sklypą vėl išnuomavo, tik jau dviem žemės naudotojams: VĮ „Vilniaus regiono keliams“ 2002-06-05 sudaryta sutartimi Nr.221 yra išnuomotas 1470 kv.m žemės sklypas, kitos paskirties žemė, kitai ne žemės ūkio ir ne miškų ūkio veiklai (automobilių stovėjimo aikštei), V.Skirkos firmai „Krakiai“ sutartimi Nr. 220 išnuomotas 3543 kv.m žemės sklypas, kitos paskirties žemė, kitai ne žemės ūkio ir ne miškų ūkio veiklai (kavinei), 96 metų laikotarpiui.

Išvada:

1.Valstybinės žemės sklypo ne žemės ūkio veiklai 1999-03-09 nuomos sutartis Nr.166, sudaryta nesilaikant tuo metu galiojusia Valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-07-17 nutarimu Nr.987, nesant pastatų teisinės registracijos.

2. V.Skirkos firmai „Krakiai“ buvo išnuomotas ne aukciono būdu 3543 kv.m žemės sklypas jame esamo pastato - kavinės eksploatacijai. Minėtas pastatas buvo pastatytas nesant Vilniaus apskrities viršininko leidimo statyti statinius subnuomojamame žemės sklype.

3. Trakų rajono žemėtvarkos skyrius nekontroliavo ar išnuomotas žemės sklypas naudojamas pagal žemės nuomos sutartyje nustatytas sąlygas.

Veiklos audito 3-ojo departamento
direktorė

Romualda Masiulionienė

Veiklos audito 3-ojo departamento
valstybinė auditorė

Kristina Skrodenytė

Su ataskaita susipažino: Vilniaus
apskritis viršininkas

Gediminas Adolfas Paviržis