



Romualdas ŠEŠTAKAUSKAS,
LSD Kaimo savivienijai "SODAI" p-ka

ŽEMĖTVARKININKŲ FIESTA

Juokinga, jei nebūtų graudu, bet 1993 metais prasidėjusi sodininkų bendrijų žemės privatizacija pasirodė nebaigta iki šiandienos. Visos bendrijos mokojo tuometiniu laiku didelius pinigų už kadastrinius matavimus ir sodininkų bendrijų žemės sklypų planų sudarymą, kuriuos, pagal tuometinius reikalavimus, suderino su visomis valstybinėmis institucijomis ir pridavė savo žemėtvarkos tarnyboms. Remiantis šiais planais, visi privatizavo savo sklypelius. Procesas lyg tai ir baigėsi.

Deja, vėliau paaiškėjo, kad valstybės institucijų žemėtvarkos specialistai derino žiūrėdami į lubas, vadinant planus sumetę į kampa, nesivargindami suvesti į bendrą duomenų bazę. Kai apsižiūrėję pradėjo suvedinėti į bendrą duomenų bazę, paaiškėjo, kad kai kurių greimųjų bendrijų ribos nežymiai persidengia.

Labai nesudėtinga buvo pareikalauti iš matavimus atlikusių licencijuotų matininkų, kurie pagal kadastrinių matavimų nuostatas pilnai atsako už matavimų metu padarytus klaidas, ištaisyti savo darbo broką patikslinant koordinatas.

Nėra didelė paslaptis, kad mūsų valstybėje susiformavo mafijinio tipo žemėtvarkininkų klanas, kuris sėkmingai įgyvendina žemės sklypų matavimų, jų koordinacių amžino tikslinimo, sklypų perstudymo sistemą. Sistema meistriškai sumodeliuota, siekiant užtikrinti pastovias žemės plotus, kas daro didžiulius, nemažėjančius matininkų, kadastro ir registrų centrų valdininkų klaidų.

Sistemos puoselėtojai nutarė, kad reikia ne žemėtvarkininkams taisyti savo klaidas tikslinant koordinatas, bet žemės savininkai atikdami bet kokį juridinį veiksmą su savo sklypu, turi papildomai naujai atlikti kadastrinius matavimus, kurių kaina sistemingai didėja. Vien tik sodininkų bendrijų sklypelio permatavimas, kurių Lietuvoje yra per 220000, esant vidutinei vieno sklypelio apmatavimo kainai 500 lt, atneša kažkam 110 mln. lt pajamas. Ar ne Lietuvos klonaidas?

Ir klanai gerai, ir sodininkai dėl amžino ribų tikslinimo ir studymo surieję, paskęsta teismų maratonuose, nebeturėdami laiko ir jėgų demonstracijoms ar piketams prieš dar didesnę valdžios vykdomas obstrukcijas. Derėtų pastebėti, kad tokie "patikslinimai" liečia ne tik sodininkus.

Sodininkų bendrijoms buvo skiriami tik tie plotai, kurie netiko nei žemdirbystei, nei urbanizacijai. Tai pelkynai, nederlingiausi smėlynai, negyvos buvusios karjerų teritorijos, statūs pašalių krūmynai. Akcijos tikslas, duoti darbo liudžiai pilnai išsikrauti soduose, jei dar liko kiek nors energijos po darbo gamykloje, kad nebūtų net menkiausia nuomdoma politika ar kitokia nepageidaujama veikla. Naujoji nomenklatura, nustebsi pamatę, kad žemės ūkio paskirties žemė grąžinta savininkams virsta užsienyėmis, o kolektyviniuose soduose žydi

vaismedžiai ir auga daržovės. Sistema tuoj pat suformavo tokią teisinę bazę, kad bendrijų teritorijoje, likusi neįskaityta valstybei priklausanti žemė, keliai, statūs šlaitai, apsauginės zonos prie vandens telkinių ir t.t., tapo komercinė žemės ūkio paskirties žeme, už kurią sodininkai privalo mokėti solidų nuomos mokestį. Mokesčio dydį palikus reguliuoti savivaldybėms, koeficientų pagalba jis kasmet didėja ir spėjo per dešimtmetį padidėti dešimt, o kai kuriose savivaldybėse ir dvidešimt kartų. Kai kurioms Vilniaus krašto bendrijoms priskaičiuota iki 48 tūkstančių lt. nuompinigių per metus. Argi ne klondaikas? Jei tiek galima nuplėsti iš vienos bendrijos, tai kiek Vilniaus rajonas gaus nuomos už visą nuomojamą žemę? Lietuvos mastu suma artima pusė milijardo.

Šimtai raštų prirašyti į įvairias instancijas Lietuvos Sodininkų Draugijos, jos padalinių, kitų visuomeninių organizacijų ir pavienių sodininkų bendrijų atstovų, dėl absurdiško vidaus kelių žemės nuomos mokesčio panaikinimo. Deja kol kas mokesčiai tik auga. Negalima sakyti kad niekas neregaujo.

Pavyzdžiui, seimo narys Jonas Šimėnas 2010 birželio 10 d. susirūpinęs mūsų vergus pateikė Sodininkų Bendrijų įstatymo 6 straipsnio pataisų projektą XIP-2195. Gerai, kad stebuklingai staigiai 2010 liepos 02 d. projektas virto įstatymu, suteikiančiu teisę, nerengiant teritorijų planavimo dokumentų, mėgėjiško sodo sklype statyti ar rekonstruoti gyvenamą namą.

Bet daug blogiau, kad per staigumą, su nieku nederinus pataisę kartą įteisinta imperatyvi nuostata, leidžianti tik atlikti, sodininkų bendrijos išlomis apmokėti naujus kadastrinius vidaus kelių matavimus, gražinti nuomojamą kelių žemę savivaldybėms, siekiant išvengti absurdiško jų nuomos mokesčio. Žemėtvarkos klanui tai tikra fiesta.

Gal ir nesąmoningai, bet sistema apskaičiuota gerai. Sodininkų bendrija sudaro sutartį dėl savo kelių naujų kadastrinių matavimų ir sumoka matininkui avansą. Pradėjus matavimus paaiškėja, kad per dešimtmetį kai buvo tikslinamos pavienių sklypelio koordinatės, vieni sklypeliai kažkiek persislinko į kelio zoną, kiti šiek tiek nutolo nuo kelio.

Pasirodo nei viena institucija iki šiol nederino ir nederina ar naujai nustatyta prie kelio esanti sklypelio kraštinė gula į vieną tiesią liniją kelio atžvilgiu. Naujai įteisintos sklypelio ribos sudaro zigzaginę liniją, kurios ištiesinimui reikia vėl naujai koreguoti jau permatuotus sklypelius. Savaimė suprantama, papildomos neplanuotos koregavimo išlaidos turi būti padengiamos ne kaltininkų, bet sodininkų.

Principingiems registrų centrų valdininkams, derinantiesiems teikiamus kelių matavimus, netikėtai atsiranda unikali proga nederinti atliktų matavimų, kol papildomai nebus patikslintos visos bendrijos aplinkinės ribos. Vėl auginsis neplanuotos išlaidos!

Dauguma sodininkų bendrijų ribojasi su rajoniniais keliais, o kai kuriose bendrijose jie tiesiog kerta bendrijos teritoriją. Kaip taisyklė, tiek greitai einantys, tiek kertantys keliai pasirodo patenka į sodininkų bendrijoms skirtas teritorijas ir už jų užimamą žemę jau daugelį metų bendrijos moka nuomos mokestį.

Tai ne pati didžiausia bėda. Po privatizacijos, 1995 gegužės 11 d. priimtas Kelių įstatymo 11 str. priklausomai nuo kelio kategorijos, įteisinio kelio santarinę zoną 10, 20, 50 ar 70 metrų. Dėl šios priežasties atsirado poreikis derinti kadastrinius matavimus su kelių direkcija.

Didelė nelaimė, kas labai dažnai atsitinka, kai prieš 20, 30, ar 40 metų pastatytas sodo namelis, ūkinis priklausinys ar šiltnamiai, net jei sovietiniais laikais įteisintas Registrų centre, patenka į kelio apsaugos zoną. Kelių direkcija nederina matavimų, kol nebus pašalintas "pažeidimas". Tam, kad pašalinti šį "pažeidimą", poterių sukalbėti tikrai nepakaks...

Pirmieji, kurie pabandė ir net perėjo aukščiausių aprašytos goltos slenksčius, sužinojo, kad tai dar ne paiba. Jiems savivaldos kelių eksploatavimo skyrų specialistai paaiškino, kad reikia vadovautis Kelių įs-

Noris paklausti, kokią naudą duos naujai įsigytas bendras turtas keliai, pakriaušiai, zonos prie vandens, kurių negalima aptverti ir t.t., jei registrų centre tai bus registruota kaip žemės ūkio paskirties žemė? Nebent tai, kad galima bus pasigirti turint didį turtą, už kurį greitai laiku vėl reikės mokėti mokestį, tik jau ne nuomos, bet gražesniu pavadinimu - turto mokestis.

tatymu, jei perduodate savivaldybei savo įrengtus kėlus.

Pagal šį įstatymą kelias yra inžinerinis statinys, kuris turi atitikti elementariuosius techninius reikalavimus, ir kuriam turi būti sudaryta Nekilnojamojo Turto Kadastrų ir Registro byla (kurios suprantama už aciu niekas nesudarys) ir įregistruota registrų centre. Kas, kaip, kada ir už kiek sugebės įvykdyti pirmas visus šiuos reikalavimus parodytis atėtis.

Netgi ir po to sumanus valdininkas gali subejoti, ar perduodamą objektą galima perimti kaip kelių dėl netinkamos jo dangos. Labai nederėtų nustepti, jei sužinosite, kad tokio kelio yra neigiamas vertė (prisimenant sodininkų bendrijų elektros tinklų perdavimą energetikams).

Apie ką galvojo tokios sistemos gimdytojai, kokių tikslų siekia, lieka didelis klausimas, kurių šiandieniniame mūsų gyvenime daugybė.

Gerbiama Šimėno pataisoje numatyta ir kita galimybė išvengti kelių žemės nuomos mokesčio, išsipirkti bendrus nuomojamos žemės plotus ir tapti bendrasavininkais. Deja, ir šiame variante nauji kadastriniai matavimai neišvengiami. Kai kas labai agituoja eiti šiuo keliu, išsipirktą ne tik žemę po keliais, bet ir visą likusią bendrai nuomojama teritoriją.

Šiuo atveju norisi paklausti, kokią naudą duos naujai įsigytas bendras turtas keliai, pakriaušiai, zonos prie vandens, kurių negalima aptverti ir t.t., jei registrų centre tai bus registruota kaip žemės ūkio paskirties žemė? Nebent tai, kad galima bus pasigirti turint didelį turtą, už kurį greitai laiku vėl reikės mokėti mokestį, tik jau ne nuomos, bet gražesniu pavadinimu - turto mokestis.

ZOMBINIMO POLITIKA SEIMO KONSTITUCIJOS SALĖJE

Kovo 30 dieną į Seimo Konstitucijos salę rinkosi sodininkų bendrijų atstovai, Nacionalinės Žemės Tarnybos ir Aplinkos ministerijos gražus vadovų būrys, Seimo Kaimo Reikalų ir Aplinkos Apsaugos komitetų nariai. Planuota aptarti aukščiausiai išdėstytas problemas, atliekų tvarkymo sodininkų bendrijose pagerinimą, pasirušimo Geriamo Vandens Tiekimo ir Nuotekų Tvarkymo įstatymo nuostatų vykdymui bei kitus klausimus.

Kaip ir reikėjo tikėtis, sodininkai, pavargę nuo daugelį metų besitęsiančios sumaisties, kartais gal ir perdaug emociškai bandė dėstyti savo reikalus, bet per dvi valandas net nespejo paliesti visų klausimų. Tiek daug susikaupė bėdų.

Sunku suvokti, kam buvo kviesi Nacionalinės Žemės Tarnybos atstovai. Vienintelis aiškus atsakymas, kad jie nežino kas sukurpė tokius įstatymus, kad ne jų pareiga patarti teikti siūlymus kaip reikėtų keisti įstatymų bazę, skamba keistai ir vyrams tikrai garbės nedaro. Sodininkams taip ir liko neaišku, kodėl jiems reikia apmokėti aplinkinių bendrijų ribų permatavimą.

Kodėl pagal planus sudarytus vietinėje koordinacių sistemoje buvo galima daugelį metų ir šiandieną tebeskaiciuojami žemės nuomos mokesčiai, tačiau pagal tuos pačius matavimus juose nurodytų vidaus kelių plotų eliminuoti negalima? Dėl kokių priežasčių sodininkai prievartaujami naujai atlikti kelių kadastrinius matavimus naujoje LKS-94 koordinacių sistemoje? Kodėl taikomi skirtingi standartai? Sodininkai nuomos mokestį gali mokėti pagal netikslus matavimus, bet valstybė atleisti nuo šių mokesčių gali tik pagal tikslus matavimus?

Kaip suprasti valstybės vykdomą nacionalinę žemės naudojimo politiką ir visiems Konstitucijos garantuojamas vienodas teises, jei gyvenamajame mieste nemokamai sutvarkomi ir prižiūrimi keliai, rekreaciniais poreikiams sutvarkomas Ažuolyno parkas, įvairūs skverai, aikštės ir t.t., bet jei aš gyvenu teritorijoje, kuri vadinasi sodininkų bendrija natūraliai ir neišvengiamai virstanti priemiesio gyvenvietė, tai man privažiavimas prie savo sklypo galimas tik keliu, kuriuo už pravažiavimą privalau mokėti mokestį, nekaltai pavadintą nuomos mokesčiu, nekaltai apie tai, kad ir remontuoti jį turiu savo išlomis?

Net už valstybei priklausiančias apsaugines upelių pakrančių ir kitas zonas, kuriose draudžiama bet kokia veikla, sodiečiai, apart prievolės jas valyti ir šienauti, žaginami mokėti absurdišką nuomos mokestį. Konstitucijos salėje taip ir negavom atsakymo, ar specialistai atities gyvenvietės sodininkams planuoja šaškių lentos pavidalo, be kelių ir rekreacinių poilsio zonų.

Be galo liūdna buvo klausytis Aplinkos ministerijos valdininkų, kurie paruošė vyriausybės patvirtintas strategines atliekų tvarkymo, geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo programas, bet dabar niekaip negali įtakoti jų ydingo vykdymo. Kas tada koordinuoja šių programų įgyvendinimą? Tokios politikos pasekmėje būtinių atliekų tvarkyme dominuoja rinklavių rinkimas, o paslauga teliko šaltinis, antracitis klausimas.

Geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo pagal europinius standartus programa skirta "ne mažiau 95% miesto ir kaimo gyventojų" kol kas puikuoja tik popieriuje, bet kalto irgi tik savivaldybės, o ne programos kūrėjas ir kuratorius Aplinkos ministerija. Apie asbestinio šiferio keitimo programos vykdymą atrodo bus galima kalbėti tik tolimesioje perspektyvoje, kai ateis laikas už ją atsiskaityti. Atliekų tvarkymas tai labai sudėtingas reikalas, kurį spėsti be galo sudėtinga, dėl kiekvieno rajono specifinių sąlygų.

Susirinkome į Seimo Konstitucijos salę spręsti savo problemų piliečių, išėjome zombiais, nesuprantančiais kur ir kaip galima gauti atsakymus į rūpimus klausimus, nenoriai suvokti, kad valstybė būtent tokia ir reikalinga nacionalinė žemėtvarkos politika.

SKALDYK IR VALDYK

Posėdžiui pirmininkavęs Kaimo Reikalų komiteto pirmininkas Edmundas Pupinis išreiškė nuomonę, kad labai sunku sodininkams padėti dėl susikaldymo ir jų noro, kad tik nemokamai spęstų esamas problemas. Tai pakartoję gerb. Pupinis per žinią radiją balandžio 4 d. Tai pasakius kartoja mums dauguma valdininkų.

Sodininkai norėtų eilinių kartų paaiškinti. Mes už savo lėšas ir savo didžiulį fizinį pastangų dėką, netinkamas žemdirbystei teritorijas pavertėme žydinčiais sodais, įrengėme kelius, vandentiekius, elektros tinklus. Tik mūsų pastangų dėką kolektyviniai sodai virsta priemiestinio tipo gyvenvietėmis, į kurias persikeldami pastoviai gyvenimui vis daugiau miestiečių gelbstisi nuo nežmoniškų mokesčių. Mes jau senai nebesistebime, kad mums valstybė niekuo nepadaidės ir nebeprašome. Bet mums labai skaudu ir pikta, kai valdininkai įvairių programų pagalba sistemingai įteisiu lupikavimą, kurio didžioji dalis lėšų tenka net ne valstybei, bet privačiam verslui. Sodininkų bendrija nėra tikinė - komercinės veiklos pelno siekianti organizacija. Mes kovojome ir kovojame, kad sodininkų bendrijos nevirstų pasipelnymo objektais, tiek privati, tiek valstybinės verslo struktūros.

Juodais sovietiniais laikais visuose rajonuose buvo vienoda ir aiški atliekų tvarkymo, kelių priežiūros, žemės valdymo ir mokesčių tvarka. Dabar visi šie klausimai palikti reguliuoti savivaldybėms, kuriose įgyvendinami priklausomai nuo klaninių ir partinių interesų. Vilniaus rajone abstrudiškai dideli žemės nuomos mokesčiai, Prienose tyčiojami iš sodiečių absurdiška mokesčių skaičiavimo metodika už atliekų tvarkymą. Šiauliuose kurpiama baudų už kanalizacijos vandenį sistema. Natūralu, kad kiekvienas stengiasi kelti savo problemas. Esant tokiai situacijai, kažin ar dera susikviesti įvairių rajonų atstovus stebėti ir priekiaštai dėl susikaldymo.

Iš Seimo konstitucijos salės mums teko išeiti taip ir negavus atsakymų į sekančius klausimus.

1. Pagal žemės mokesčių įstatymą net privačioje žemėje už esančius bendrą naudojimo kelius ir miškus žemės nuomos mokesčio mokėti nereikia. Kodėl, atsakant į pastovius mūsų prašymus spręsti absurdišką kelių nuomos mokesčio sodininkų



bendrijoms eliminavimo klausimą, 2010 liepos 02 d. Sodinių Bendrijų įstatymo 6 str. pataisomis buvo įteisinta pareiga sodininkams valstybės žemėje esančių kelių dokumentaciją sutvarkyti pagal Kelių įstatymo reikalavimus ir neatlygintinai perduoti savivaldybėms, jei tokia tvarka prieštarauja civiliniam kodeksui? Kas trukdo priimti ne kartą anksčiau ir dabar posėdžiui registruotą LSD Kauno susivienijimo "Sodai" Sodinių Bendrijų įstatymo 6 str. pataisos projektą? Tereikia įterpti 7 žodžius; "Bendro naudojimo žemėje bendrijos gali nuomoti, išskyrus kelius ir energetikams priklausančių transformatorių pastatų teritorijas, ar išsipirkti iš valstybės".

2. Kokia prasmė versti atlikinėti pavienių sklypelių naujus kadastrinius matavimus naujoje LKS-94 sistemoje, kai greta jų esantys paliekami senojoje sistemoje? Dar blogiau, kad šių matavimų metu keičiamos sklypelių ribos, sklypai dažnai nekontroliuojamų matavimų perstumdami, masiškai nežymimi riboženkliais, kas bendrijose gimdo tik nesantį. Realybėje po tokių matavimų net prie kelių esanti bendra riba nepataisomai iškraipoma, kiekvienas atėjęs matavimas įrodinėja, kad anksčiau matavęs matavimas kainavo sklypą neteisingai išmatavo, ko dalyvaujantys matavime negali patikrinti. Kas gali būti absurdiškesnio, kaip nekompleksiškai, pavienių sklypelių kadastriniais matavimais bandyti spręsti koordinacių sistemos pakitimą? Kas apmokės trečią kadastrinių matavimų vajų, kai reikės suderinti visų sklypelių tarpusavio koordinatas ir nesutapimus su faktine situacija vietoje? Kaip suvokti Kadastro ir geodezijos departamento direktorės A. Kalantaitės atsakymą raštu 3B-(10.5)-B-426-554 sodininkų bendrijos "Monolitas" pirmininkei, norinčiai išspręsti dviejų gretimų sklypų ginčą, kad Nacionalinė Žemės Tarnyba negali pateikti jai informacijos, susijusios su ginčijamų žemės sklypų ribomis? Kokiu tikslu ir kam naudinga įslaptinti Registrų centre registruotas sklypų koordinatas? Kokiu tikslu paskutiniu metu leidžiama matavimams suderinimo parašus rinkti ne ant paties derinamo plano, bet ant atskiro lapo pavadinto ribų derinimo aktu? Tai palengvins ar apsunkins matavimams galimybę manipuluoti sklypų ribomis?

3. Seimo kontrolierius 2011-02-25 savo pažymoje Nr. 4D-2010/1-1225 nurodė Seimo Aplinkos Apsaugos komiteto pirmininkui Jonui Šimėnui, kad jo teikta Sodinių Bendrijų įstatymo 6 str. 1 dalies nuostata pažeidžia sodininkų interesus ir pasiūlė numatyti priemones užkertančias diskriminaciją. Diskriminacinė įstatymo pataisa, pažeidžianti civilinio kodekso 6.557 straipsnį, buvo pateikta ir žaibiškai per mėnesį priimta. Įdomu, kiek metų dabar gerb. J. Šimėnui prireiks tai ištaisyti? Ar sodininkai ir šiais metais turės mokėti nuomą už valstybinėje žemėje esančius kelius ir gatves turinčius viešąjį interesą?

4. Kada Aplinkos ministerija sugebės atsakyti, ar planuojama asbestinio šiferio stogų keitimo programa atitinka viešąjį interesą, taikytiną gyvenamiems pastatams sodininkų bendrijose?

5. Kada Aplinkos ministerija sugebės atsakyti, ar bus pradėta įgyvendinti Geriamojo Vandens Tiekimo ir Nuotekų Šalinimo įstatyme deklaruojama programa, ir ar tai bus taikoma bent didelėse sodininkų bendrijose gyvenantiems gyventojams?

6. Posėdyje Nacionalinės Žemės Tarnybos direktorius Kazys Maksvytis vėl kartojė Žemės ūkio viceministro Edvardo Raugalo Lietuvos Sodininkų Draugijai 2010-05-26 raštu Nr. 2D-2956 išdėstytas nuostatas dėl galimybės sodininkams individualiai išsipirkti nuomojamą bendrą plotą žemę, pasididinant sklypeliui iki leistinų 12 ar 16 arų. Teiginiai tikrai įdomūs. "Nesuprantama, kodėl būtent šiai asmenų grupei - tik tam tikros sodininkų bendrijos nariams, norima suteikti išskirtines sąlygas įsigyti valstybinės žemės. Įtvirtinus siūlomą nuostatą, būtų pažeistas asmenų lygiateisiškumo principas". Atkreiptinas dėmesys, kad mes kalbame apie visus sodininkus, turinčius sklypus bendrijos teritorijoje, kurie ribojasi su perkama bendrai nuomojama žeme. Gaila, kad išskubėjęs dėl laiko stokos gerb. Maksvytis negalėjo paaiškinti, kaip galima kalbėti apie lygiateisiškumą, jei sodietis per 30 ar 40 metų negyva, nenaudojamą žemę po karjero eksploatacijos pavertęs tinkama komercinei žemdirbystei, idėjęs didžiules materialines ir fizines sąnaudas, teturi lygias teises su pirmą kartą į sodą atvažiavusiu žemės spekuliantu, madingai vadinamu žemgrobui?

Labai keista tendencija. Kuo daugiau valstybinės institucijos stengiasi apginti eiliniams piliečiams konstitucijos garantuojamas teises, tuo labiau diferencijuojasi visuomenė ir, gilėjant problemoms, didėja nepasitenkinimas.

