

ŽEMĖS SKLYPŲ KADASTRO DUOMENŲ BYLŲ KLAIDŲ TYRIMAS LIETUVOJE

Krista Sabaitytė, Arminas Stanionis

Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Aplinkos inžinerijos fakultetas

E. p.: krista.sabaityte@stud.vgtu.lt; arminas.stanionis@vgtu.lt

Įvadas

Žemė – svarbiausia gamtinės aplinkos dalis, apimanti Lietuvos Respublikos teritorijoje esančius sausumos, vandens ir miško plotus, apibūdinama gamtinėmis ir ūkinėmis charakteristikomis. Žmogaus veikloje žemė yra nekilnojamas turtas, pagrindinė priemonė žemės ir miškų ūkyje ir teritorinė bazė kitoms ūkio šakoms plėtoti, gyvenamųjų vietovių, infrastruktūros sistemos elementams išdėstyti. Tam reikalingos teritorijos, turinčios nustatytas ribas ir pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, t. y. žemės sklypai.

Žemės sklypų kadastrinių matavimų metu nustatomi duomenys, kuriais naudojantis formuojama žemės sklypo kadastro duomenų byla. Byla – tai nekilnojamojo daikto kadastro duomenų nustatymo metu parengtų planų, užpildytų kadastro formų ir kitų duomenų apie žemės sklypą visuma. Todėl labai svarbu, kad ji būtų parengiama nepažeidžiant nustatytų teisės aktų.

Tyrimo objektas – žemės sklypų kadastro duomenų bylos ir žemės sklypų kadastro duomenų bylų tikrinimo aktai.

Tyrimo tikslas – išnagrinėti žemės sklypų kadastro duomenų bylas, nustatyti dažniausiai pasitaikančias klaidas ir atlikti gautų rezultatų analizės apibendrinimą.

Tyrimo uždaviniai: 1) surinkti pradinis duomenis apie tyrimo objektą; 2) identifikuoti dažniausiai pasitaikančias klaidas žemės sklypo kadastro duomenų bylose; 3) atlikti tyrimo rezultatų analizės apibendrinimą.

Tyrimo metodas – statistinė analizė.

Žemės sklypo kadastro duomenų byla

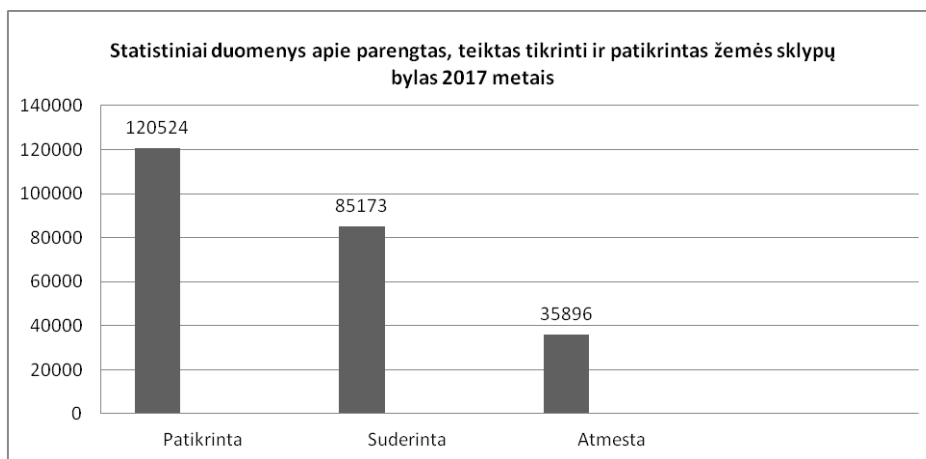
Šiuolaikinė tarptautinė nekilnojamojo turto kadastro samprata yra grindžiama J. L. G. Hense-no (1995) apibrėžimu, atsižvelgiant į pasaulio šalių viešosios ir tradicinės teisės aspektus. Nekilnojamojo turto kadastras – tai metodiškai sutvarkytas vals-

tybinis visų teisinių nekilnojamojo turto objektų tam tikroje šalyje ar rajone duomenų registras, paremtas objektų ribų matavimais (Kasperavičius, 2012).

Lietuvoje, nustatant žemės sklypų kadastro duomenis, atliekami kadastriniai matavimai, t. y. identifikuojamas nekilnojamas daiktas, nustatoma žemės sklypo ribų posūkio taškų (žemės sklypų ribų posūkio taškų ir riboženklių koordinatės nustatomos pagal valstybinę koordinacių sistemą) ir statinių fizinių ribų koordinatės, nekilnojamųjų daiktų geometriniai ir techniniai parametrai, apskaičiuojami žemės sklypo bei jame esančių žemės naudmenų plotai ir kiti kadastro duomenys, taip pat parengiami dokumentai, kurių reikia naujo nekilnojamojo daikto kadastro duomenims įrašyti į nekilnojamojo turto kadastrą ar jau įrašytiems pakeisti, ir parengiama ar papildoma jau sudaryta nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byla (Jonasienė ir Zakarevičius, 2011).

Bylos, iki patekdamos galutinių institucijų akiratin, nueina ilgą derinimų su daugybe tarpinių institucijų kelią: su užsakovu, gretimų sklypų savininkais, Valstybės sienos apsaugos tarnyba (jei sklypas yra pasienio zonoje), institucija, atsakinga už saugomas teritorijas, jei žemės sklypas ar jo dalis patenka į saugomas teritorijas, sodininkų bendrijų valdymo organais – jeigu sklypas yra mėgėjiško sodo teritorijoje. Po tokio ilgo derinimo proceso kadastro tvarkytojus turėtų pasiekti visiškai sutvarkyti duomenys, atitinkantys teisės aktus, žemės tvarkymo dokumentus. Tačiau nemažai bylų neregistruojama, atmetama dėl įvairių priežasčių (Vaitkevičienė ir Kumetaitienė, 2010).

Kad būtų lengviau įsivaizduoti, kiek bylų yra parengiama, tikrinama, suderinama ir atmetama, 1 paveiksle pateikiama statistika pagal Nacionalinės žemės tarnybos 2017 metų duomenis. Iš viso per 2017 metus patikrintos 120 524 žemės sklypų kadastro duomenų bylos, suderintos 85 173 žemės sklypų kadastro duomenų bylos ir atmetos 35 896 žemės sklypų kadastro duomenų bylos.



1 pav. Statistiniai duomenys apie žemės sklypų kadastro duomenų bylas

Pagal pateiktą statistiką matome, jog beveik 30 procentų pateiktų tikrinti bylų yra atmetamos dėl jose padarytų klaidų.

VĮ Registrų centro duomenimis, matininkų klaidų atsiranda dėl šių priežasčių (Vaitkevičienė ir Kumetaitenė, 2010):

- dėl nepakankamo arba sudėtingo teisinio reglamentavimo (4 %);
- dėl ne visos matavimams reikalingos pradinės medžiagos surinkimo (8 %);
- dėl valstybinių geografinių duomenų nenaudojimo arba nepakankamo naudojimo (15 %);
- dėl teisės aktų netinkamo pritaikymo, jų nežinojimo arba neišmanymo (17 %);
- dėl nekokybiškos arba nepakankamos pradininių duomenų analizės (25 %);
- dėl techninių klaidų (31 %).

Žemės sklypų kadastro duomenų bylų klaidų tyrimo metodika

Tyrimui atlikti naudojami 10-ies Nacionalinės žemės tarnybos (NŽT) teritorinių padalinių žemės

sklypų kadastro duomenų bylų ir kameralinių tikrinimo aktų duomenys, atsitiktine tvarka atrinkti iš Nacionalinės žemės tarnybos su jų sutikimu.

Pasirinkti šie teritoriniai NŽT padaliniai:

- Vilniaus m.,
- Kauno m.,
- Klaipėdos m. (Neringa),
- Šiauliai,
- Panevėžys,
- Alytus,
- Marijampolė (Kazlų Rūda, Kalvarija),
- Mažeikiai,
- Jonava,
- Utena.

Pradiniams duomenims informacija surinkta iš 500 parengtų tikrinti bylų duomenų. Kiekvieno teritorinio padalinio duomenys suklasifikuojami atskirai nagrinėjant po 50 bylų kiekvienam regionui, klasifikacijos fragmentas pateikiamas 2 paveiksle.

1	Adresas	Matininkas	Bylos Nr.	1	2
2	prie Šumsko g., sklypo plotas 1481 kv.m.	S Vlniaus planas	40KAM-95408		
3	Kelmijos Sodų 2-oji g. 1., Naujininkų sen., Vlniaus sklypo	E. Budrys VĮ Registrų centras	40KAM-98394		
4	Kuprioniškių g., Rasų sen., Vlniaus sklypo plotas 890 kv.m.	I Georima,	40KAM-98890		Tais
5	Sebastijoniškių g. 23. sklypo plotas 1150 kv.m.	I Matavimų TRasa	40KAM-90818		
6	Daukšos g. 13. sklypo plotas 3512 kv.m.	J. Laurinkaus ind. veikla	40KAM-91224	Nuostatų 64.10 p.	Nuostatų 64.10 p.
7	Žemių g., Naujininkų sen., Vlniaus sklypo plotas 825 kv.m.	J. Filistovič jm.	40KAM-98584	Taisyklių 11 p.	Tiks
8	Lizdeikos g. 5. Antakalnio sen., Vlniaus sklypo plotas	mat. R. Žilo	40KAM-91154		
9	Pienių g. 52. Antakalnio sen., Vlniaus sklypo plotas 333 kv	S Vlniaus planas	40KAM-98946		Nuo
10	Pienių g. 52. Antakalnio sen., Vlniaus sklypo plotas 333	S Vlniaus planas	40KAM-91416	Taisyklių 11 p.	
11	Gerosios Vainios g. 4. sklypo plotas 525 kv.m.	S Vlniaus planas	40KAM-90050		
12	Gerviškių g. 1. sklypo plotas 902 kv.m.	S Vlniaus planas	40KAM-95992		
13	B. Sruogos g. 37A. Antakalnio sen., Vlniaus sklypo plotas	S Vlniaus planas	40KAM-94175		
14	Tyzenhauzų g. 31. sklypo plotas 1723 kv.m.	S Vlniaus planas	40KAM-94174		
15	Riovonių g. 68. sklypo plotas 1415 kv.m.	S Vlniaus planas	40KAM-97550		Tiks
16	Užusienio g., Naujininkų sen., Vlniaus sklypo plotas 1787	S Vlniaus planas	40KAM-90964		
17	Trakių Vokės k., sklypo plotas 400 kv.m.	S Vlniaus planas	40KAM-97952		
18	Sėlių g. 48. Žvėryno sen., Vlniaus sklypo plotas 1263 kv.m.	UAB Inžineriniai tyrinėjimai	40KAM-98237		Tais
19	Pilkakalnio g. 96. sklypo plotas 1512 kv.m.	UAB Baltijos matavimų organizacij	40KAM-94275		Nuo
20	Mėlumėdžių g. 33B. sklypo plotas 130 kv.m.	UAB Baltijos matavimų organizacij	40KAM-98997		
21	Dagiškių g. 9. sklypo plotas 1901 kv.m.	UAB Aukštaitijos matininkų biuras	40KAM-98241		
22	Uosių Sodų 19-oji g. 0. sklypo plotas 600 kv.m.	UAB Akrogrup	40KAM-100329		
23	K. Jelskio g. 9. sklypo plotas 2460 kv.m.	UAB BMD projektai	40KAM-95241	Tikslinimo taisyklių 11 p.	Tiks
24	Lazdynų sen. Proj. Nr. 1A. sklypo plotas 400 kv.m.	UAB BMDprojektai	40KAM-965240		Nuo
25	Ties Duonos Kalno g. sklypo plotas 900 kv.m.	UAB Brantas	40KAM-95296		Kad
26	SB "Briadis". Skl. 38. Vlniaus sklypo plotas 846 kv.m.	UAB Citadelė	40KAM-93044		Nuo
27	Gelvadiškių Sodų 5-oji g. 48. Antakalnio sen., Vlniaus	UAB Geod. planas,	40KAM-95770		

2 pav. Pradiniai duomenys

Kai pradiniai duomenys apie tyrimo objektą surinkti, jie skirstomi pagal skirsnius (3 paveikslas),

kurie nusako padarytų klaidų tipą žemės sklypo kadastro duomenų bylose.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
Viso bylų	UAB	SJ	VJ	IJ	1 skirsnis	2 skirsnis	3 skirsnis	4 skirsnis	5 skirsnis	6 skirsnis	7 skirsnis	
	50	31	10	3	6	13	2	25	25	19	7	21
1 byla			1						1	1		
2 byla				1						1		1
3 byla					1			1	1			
4 byla						1			1			
5 byla					1		1	1			1	1
6 byla						1			1	1		1
7 byla										1		
8 byla			1					1	1			1
9 byla						1			1			
10 byla												1
11 byla										1	1	1
12 byla									1			
13 byla												1
14 byla								1				
15 byla							1					
16 byla												1

3 pav. Skirstymas į skirsnius

Skirsniai (klaidų tipai):

- 1 skirsnis: Žemės sklypo ribų atitiktis teritorijų planavimo dokumentams,
- 2 skirsnis: Žemės sklypo plotas,
- 3 skirsnis: Žemės sklypo planas,
- 4 skirsnis: Žemės sklypo ribų paženklinimo–parodymo akto užpildymas,
- 5 skirsnis: Žemės sklypo kadastro duomenų formos užpildymas,
- 6 skirsnis: Žemės sklypo vertės apskaičiavimas,
- 7 skirsnis: Žemės sklypo kadastro duomenų bylos parengimas ir komplektacija.

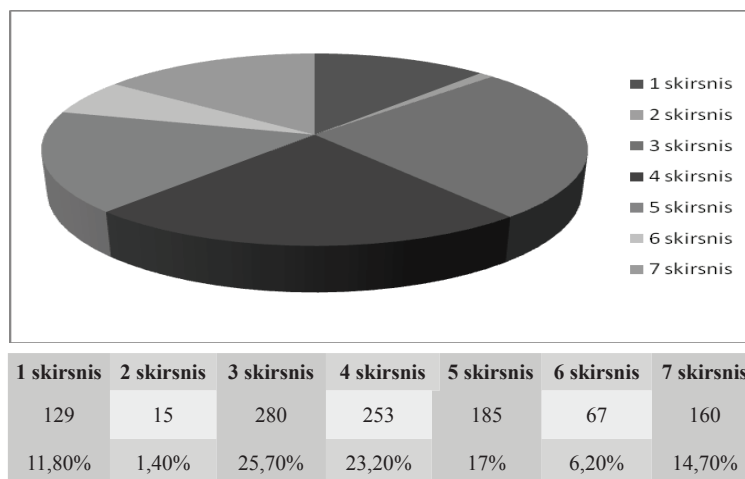
Pagal šias duomenų lenteles išanalizuojama 10-ies didžiausių teritorinių padalinių dažniausiai pa-

sitaikančios klaidos žemės sklypo kadastro duomenų bylose.

Žemės sklypų kadastro duomenų bylų klaidų analizės rezultatų apibendrinimas

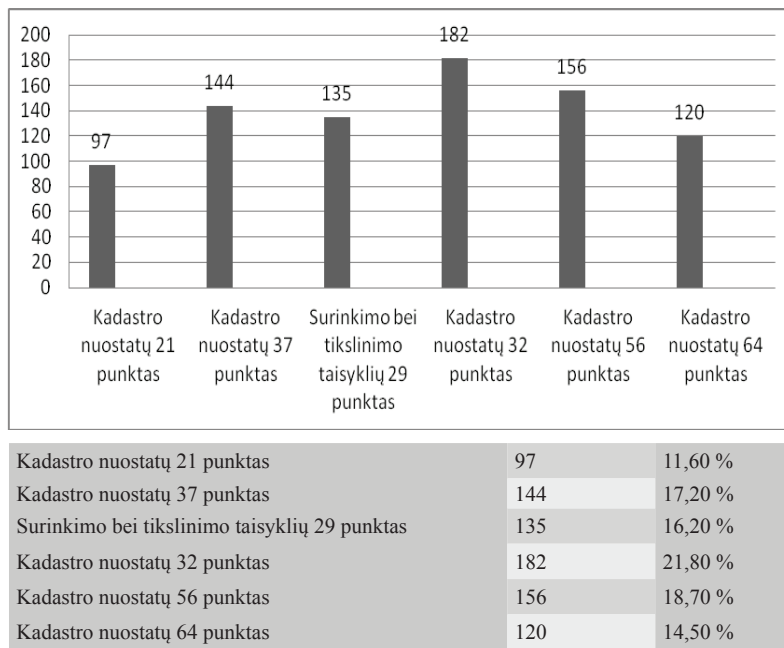
Atlikus klaidų analizę žemės sklypų kadastro duomenų bylose ir žemės sklypų tikrinimo aktuose dešimtyje teritorinių NŽT padalinių, gaunami bendri klaidų analizės rezultatai.

Bylose padarytų klaidų pažeidžiant nustatytus teisės aktus pasiskirstymo pagal skirsnius rezultatai pateikiami 4 paveiksle.



4 pav. Žemės sklypų kadastro duomenų bylų klaidų pasiskirstymas procentais

Apibendrinant galutinius tyrimo rezultatus matyti, kad dažniausiai pažeidžiami diagramoje (5 pav.) pateikti teisės aktai.

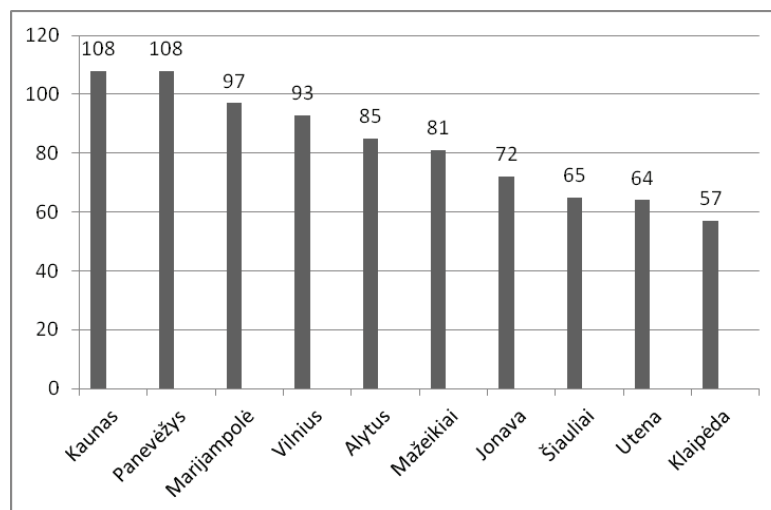


5 pav. Žemės sklypų kadastro duomenų bylose dažniausiai pažeidžiami teisės aktai

Iš pateiktos grafinės medžiagos matome, kad daugiausiai klaidų daroma, kai nesivadovaujama Kadastro nuostatų 32 ir 56 punktais. Matininkai nesilaiko terminų, nurodytų Kadastro nuostatų 32.1.1.2 ir 32.1.1.3 papunkčiuose. Kvietimus į žemės sklypų ribų ženklimą išsiunčia ne prieš 10 kalendorinių dienų iki ribų paženklinimo. Žemės sklypų kadastro duomenų bylas Tarnybos teritoriniams skyriams pateikia patikrai neišlaukę 30 dienų laikotarpio nuo ribų paženklinimo–parodymo akto ir žemės sklypo plano ištraukos išsiuntimo kviestiniams asmenims. Ketvirtadalis klaidų padaroma neteisingai apskaičiuojant žemės sklypų vertes, nesilaikant Kadastro nuostatų 32.1.6 papunkčio. Matininkai neteisingai apskaičiuo-

ja žemės sklypų vertes bei žemės sklypų vidutines rinkos vertes, t. y. skaičiuodami vertes dažniausiai netinkamai skaičiuoja nuotolio, urbanistinių-ekologinių, socialinių-gamybinių koeficientus, neperskaičiuoja našumo balo. Nesilaikant reikalavimų, nurodytų Kadastro nuostatų 56 punkte, netinkamai užpildomos kadastro duomenų lentelės. Nenurodoma žemės naudmenų kiekis ir vertė, naudojimo būdas (-ai), pagrindinė naudojimo paskirtis.

Nustatytas bendras klaidų skaičius padarytas NŽT teritoriniuose padaliniuose, siekiant išsiaiškinti, kur daroma daugiausiai klaidų, kur reikėtų imtis griežtesnės bylų formavimo kontrolės. Duomenys pateikiami 6 paveiksle.



6 pav. Klaidų pasiskirstymas NŽT teritoriniuose padaliniuose

Išvados

1. 11,60 proc. matininkų, rengdami kadastro duomenų bylas, nesivadovauja Kadastro nuostatų 21 punktu. Žemės sklypų ribos, konfiguracija, plotas neatitinka teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, t. y. matininkai rengia žemės sklypų kadastro duomenų bylas, negavę Tarybos teritorinių skyrių išvadų dėl žemės sklypų ribų patikslinimo vietovėje ir arba žemės sklypų ribų, ploto patikslinimo teritorijų planavimo dokumente. Klaidingai parengiami žemės sklypų planai po kadastrinių matavimų.
2. Kadastro nuostatų 37 punkto pažeidimų rasta 17,20 proc. tirtų klaidingai parengtų bylų. Matininkai nenurodo plane reikalingų duomenų: nepateikia žemės sklypo išdėstymo schemas, neteisingai užpildo koordinačių žiniaraštį, neteisingai nurodo žemės sklypo ribos posūkio taškų koordinates, nenurodomi žemės sklypo servitutai ir specialiosios naudojimo sąlygos. Daroma ir techninių klaidų: nepasirašoma, nenurodomas asmens, kuris atliko kadastrinius matavimus, vardas ir pavardė bei įmonės rekvizitai.
3. Paženklinimo–parodymo aktas užpildomas netinkamai 16,20 proc. tirtų bylų, nesivadovaujama Surinkimo bei tikslinimo taisyklių 29 punktu. Kai kviestiniai asmenys nesutinka su nustatyta žemės sklypo riba, nepateikiami jų motyvai, dažniausiai pateikiamas tik kviestinio asmens parašas ir pasirašymo data. Nenurodomos žemės sklypui ar jo daliai nustatytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, žemės servitutai. Nepateikiama ženklinant žemės sklypą dalyvavusio užsakovų įgaliojimo numeris, įgaliojimo registravimo data.
4. Žemės sklypų kadastro duomenų bylose dažnai nekomplektuojama:
 - Kvietimai, išsiųsti kviestiniams asmenims dalyvauti ženklinant žemės sklypų ribas.
 - Dokumentai, įrodantys, kad kvietimai kviestiniams asmenims įteikti asmeniškai.
 - Suinteresuotiems asmenims siųsti kvietimų įteikimą / gavimą patvirtinantys dokumentai.
5. Ketvirtadalis klaidų padaroma neteisingai apskaičiuojant žemės sklypų vertes, nesilaikant Kadastro nuostatų 32.1.6 papunkčio. Matininkai neteisingai apskaičiuoja žemės sklypų vertes bei žemės sklypų vidutines rinkos vertes, t. y. skaičiuodami vertes dažniausiai netinkamai skaičiuoja nuotolio, urbanistinių-ekologinių, socialinių-gamybinių koeficientus, neperskaičiuoja našumo balo.
6. Matininkai nesilaiko terminų, nurodytų Kadastro nuostatų 32.1.1.2 ir 32.1.1.3 papunkčiuose. Kvietimus į žemės sklypų ribų ženklinimą išsiunčia ne prieš 10 kalendorinių dienų iki ribų paženklinimo. Žemės sklypų kadastro duomenų bylas Tarybos teritoriniams skyriams pateikia patikrai neišlaukę 30 dienų laikotarpio nuo ribų paženklinimo–parodymo akto ir žemės sklypo plano ištraukos išsiuntimo kviestiniams asmenims.
7. Nesilaikant reikalavimų, nurodytų Kadastro nuostatų 56 punkte, netinkamai užpildomos kadastro duomenų lentelės. Nenurodoma žemės naudmenų kiekis ir vertė, naudojimo būdas (-ai), pagrindinė naudojimo paskirtis.
8. Netinkamai komplektuojama byla, nesilaikoma Kadastro nuostatų 64 punkto. Dažniausiai trūksta dokumentų, kurie yra reikalingi, kaip papildoma medžiaga, žemės sklypo kadastro duomenų bylai išnagrinėti: įgaliojimų, paveldėjimo dokumentų ir kt.

Literatūra

1. Gurskienė V., 2008, *Nekilnojamojo turto kadastras ir registras*: mokomoji knyga. Kaunas: Lietuvos žemės ūkio universitetas.
2. Jonauskienė I., Demčiuk S., 2009, Daugiakriterinės analizės taikymas žemės sklypų kadastro duomenų kokybei vertinti. *Geodezija ir kartografija*. Nr. 35(2). P. 66–71.
3. Jonauskienė I., Zakarevičius A., Aksamitauskas Č. A., Šešok D., 2011, Genetinio algoritmo taikymas žemės sklypų ribų topologijai optimizuoti nekilnojamojo turto kadastro žemėlapyje. *Geodezija ir kartografija*. Nr. 37(2). P. 84–90.
4. Kasperavičius R., 2012, *Nekilnojamojo turto administravimo sistema*: mokomoji knyga. Vilnius: Registrų centras.
5. Kumetaitenė A., Vaitkevičienė J., 2010, Kadastrinių matavimų tikrinimo ir derinimo probleminiai aspektai. *Žemėtvarka ir hidrotechnika*. P. 40–47.
6. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai. *Lietuvos Respublikos Vyriausybė*. 2002 m. balandžio 15 d. Nr. 534, [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. balandžio 16 d.]. Prieiga per internetą: http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=408903.

Summary

ERROR ANALYSIS OF LAND PLOT CADASTRAL CASES IN THE REPUBLIC OF LITHUANIA

K. Sabaitytė, A. Stanionis

The aim of the research is to identify the biggest and most common errors in creating land plot cadastral cases. Land plot cadastral cases for the analysis were taken in random order from the National Land Service under the Ministry of Agriculture of the Republic of Lithuania. The land plot cadastral cases were gathered from the 10 biggest territories of the National Land Service subdivisions. Most common errors and the main legislations that were breached in the land plot cadastral cases were determined.

Keywords: *Land plot cadastral cases, land plot plan, real estate cadastre, real estate register.*

Santrauka

ŽEMĖS SKLYPŲ KADASTRO DUOMENŲ BYLŲ KLAIDŲ TYRIMAS LIETUVOJE

K. Sabaitytė, A. Stanionis

Tyrimas atliktas siekiant nustatyti didžiausias ir dažniausias klaidas, daromas formuojant žemės sklypo kadastro duomenų bylą. Žemės sklypo kadastro duomenų bylų analizei naudota atsitiktine tvarka parinktos žemės sklypo kadastro duomenų bylos iš Nacionalinės žemės tarnybos bei žemės sklypo kadastro duomenų bylų tikrinimo aktai, surinkti iš 10 didžiausių teritorinių Tarnybos padalinių. Nustatyti pagrindiniai žemės sklypo kadastro duomenų bylose pažeidžiami teisės aktai ir dažniausiai pasitaikančios klaidos.

Prasminiai žodžiai: *žemės sklypo kadastro duomenų byla, žemės sklypo planas, nekilnojamojo turto kadastras, nekilnojamojo turto registras.*

Įteikta 2018-03-30
Priimta 2018-06-01