

Žemės ūkio paskirties žemės rinkos raida

Marius Aleknavičius,

Pranas Aleknavičius

Aleksandro Stulginskio universitetas,
Studentų g. 11,
LT-53361 Akademija, Kauno r.
El. paštas: amarius@takas.lt;
pranas.aleknavicius@gmail.com

Viena iš priemonių, galinčių užtikrinti žemės ūkio paskirties žemės racionalų naudojimą, yra žemės rinkos reguliavimas teisiškai bei ekonomiškai pagrįstomis įstatymų nuostatomis. Žemės reformos metu žemės įsigijimas nuosavybėn atkuriant nuosavybės teises ir parduodant valstybinę žemę vyko netolygiai. Iš apie 3 800 tūkst. ha galimos privatizuoti žemės ūkio paskirties žemės 2013 m. sausio 1 d. teisiškai įregistruota 3 269 tūkst. ha. Šiuo metu žemės ūkio veiklos subjektų nuosavos žemės valdos daugiausiai plečiamos įsigyjant žemę iš jos nedirbančių savininkų. Tam tikra dalis privačios žemės perleidžiama ne žemės ūkio veiklos subjektams, o asmenims, įsigyjantiems žemės sklypus pajamoms iš žemės nuomos ar panaudojimo kitai paskirčiai gauti.

Tyrimų tikslas ir uždaviniai – nustatyti žemės ūkio paskirties žemės rinkos pokyčius po Lietuvos įstojimo į Europos Sąjungą, išnagrinėti žemės pardavimo intensyvumą, parengti pasiūlymus įstatymų, reglamentuojančių žemės ūkio paskirties žemės rinką, tobulinimui.

Tyrimais nustatyta, jog įstatymai nenustato kriterijų, kuriais vadovaujantis šios žemės negalėtų įsigyti neužsiimantys žemės ūkio veikla ir nepasirengę ūkininkauti asmenys. Tai turi įtakos ūkių ekonomikai, kadangi žemės rinkos kaina ir privačios žemės nuomos mokestis kasmet didėja. Teisiškai reguliuojant žemės ūkio paskirties žemės rinką turėtų būti siekiama sudaryti sąlygas susiformuoti gyvybingų ūkių žemės valdoms, kuriose didžiąją dalį žemės ploto sudarytų ūkio savininko nuosava žemė. Be to, šios žemės valdos turi būti kompaktiškos, užtikrinančios racionalų žemės naudojimą ir efektyvų žemės ūkio gamybos organizavimą. Atsižvelgiant į tai, įstatymų pataisomis tikslinga tobulinti žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo tvarką ir numatyti priemones, skatinančias didinti intensyviai naudojamų žemės ūkio naudmenų plotus.

Raktažodžiai: žemės ūkio paskirties žemė, žemės ūkio naudmenos, privati žemė, rinkos vertė, žemės nuoma, žemės mokestis

ĮVADAS

Žemės ūkio paskirties žemė – tai žemė, kuri naudojama arba tinkama naudoti žemės ūkio produktų gamybai, tarp jų žemės naudotojui priklausančiais gyvenamaisiais namais ir ūkiniais statiniais užstatyti plotai (jeigu jie nesuformuoti atskirais sklypais), taip pat kiemai, žemė, tinkama paversti žemės ūkio naudmenomis, ir žemės plotai, užstatyti statiniais, naudojamais veiklai, susijusiai su žemės ūkio produkcijos gamyba. Šios žemės naudojimo išskirtinumas apibrėžtas Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarime: „Žemė yra svarbi ekosiste-

mos dalis, lemianti ir kitų gamtos išteklių (*inter alia* vandenų, augalijos, gyvūnijų) egzistavimą bei kitimą. Žemė yra ypatingas gamtos išteklius ir tuo aspektu, kad ji negali būti pakeista kuo nors kitu, iš naujo sukurta ar kaip nors kitaip padidinta. Taigi žemė yra ribotas išteklius <...>. Žemės, kaip riboto išteklių, tinkamas naudojimas yra žmogaus ir visuomenės išlikimo ir raidos sąlyga, tautos gerovės pagrindas; jos, kaip gamtos išteklių, racionalaus naudojimo užtikrinimas yra viešasis interesas, kurį garantuoti yra valstybės konstitucinė priedermė. Pažymėtina, kad racionalus žemės naudojimas yra neatsiejamas nuo jos apsaugos, *inter alia* nuo derlingos dirbamos

žemės, kraštovaizdžio išlaikymo <...>. Iš Konstitucijos kyla galimybė ir būtinybė su žemės, kaip ypatingo nuosavybės teisės objekto, įsigijimu bei valdymu, taip pat su perleidimu susijusius santykius teisiškai reguliuoti taip, kad nebūtų sudaryta prielaidų pakenkti žemei kaip ypatingai Konstitucijos ginamai ir saugomai vertybei, pažeisti kitų konstitucinių vertybių <...>. Ypač pabrėžtina, jog įstatymu turi būti nustatytas toks teisinis reguliavimas, kad žemės sklypai, jeigu jie yra priskirti žemės ūkio paskirties žemei, savininkų ir (arba) naudotojų būtų naudojami būtent žemės ūkio veiklai...“ (Lietuvos..., 2006). Atsižvelgiant į tai, kad žemės ūkio naudmenų plotas yra ribotas, o jų ūkinių savybių gerinimas pareikalavo ne tik daugelio kartų žemės savininkų, bet ir valstybės bei kitų visuomenės veiklos sričių darbo ir materialinių sąnaudų, žemės ūkio paskirties žemės racionalus naudojimas yra priskiriamas visuomenės poreikiui, todėl net ir privačios žemės perleidimo bei naudojimo sąlygas galima bei privaloma reguliuoti įstatymais.

Viena iš priemonių, galinčių užtikrinti racionalų žemės ūkio paskirties žemės naudojimą, yra jos įsameninimas konkrečioms žemės savininkams. Tačiau net ir privati veikla negali prieštarauti visuomenės interesams siekti tautos gerovės. Lietuvos Respublikos Konstitucijos 46 str. pažymėta, jog „Lietuvos ūkis grindžiamas privačios nuosavybės teise, asmens ūkinės veiklos laisve ir iniciatyva. Valstybė remia visuomenei naudingas ūkines pastangas ir iniciatyvą. Valstybė reguliuoja ūkinę veiklą taip, kad ji tarnautų bendrai tautos gerovei...“ Tai taikytina ir valstybinės žemės bei 1940 m. neteisėtai suvalstybtos žemės privatizavimui. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2003 m. rugsėjo 30 d. nutarimu išaiškinta, jog „valstybei nuosavybės teise priklausančio turto perdavimas kitų subjektų nuosavybėn (įskaitant ir jo privatizavimą) konstituciškai pateisinamas tik tada, kai tuo galima duoti didesnę naudą visuomenei, kai tokiu perdavimu siekiama patenkinti svarbius, konstituciškai pagrįstus visuomenės poreikius / interesus <...>. Pažymėtina ir tai, kad įstatymų leidėjas, paisydamas Konstitucijos ir atsižvelgdamas į įvairius veiksnius, gali nustatyti perduodamo kitų subjektų nuosavybėn turto režimą (naudojimo sąlygas ir tvarką), idant ir toliau būtų užtikrinami visuomenės interesai, tautos gerovė, būtų įgyvendinamos Konstitucijoje

įtvirtintos vertybės“ (Lietuvos..., 2003). Nuoseklus šių nuostatų laikymasis būtų užtikrinęs racionalių parametru žemės valdų formavimą agrarinės reformos metu persitvarkiusiems ar naujai susikūrusiems ūkiams. Aprūpinant ūkius žeme galėjo būti įvertintas žemės poreikio suderinimas su ūkio gamybiniais pajėgumais bei ekonomiškai pagrįstas atstumas iš ūkinio centro į laukus gamybos organizavimui ir žemės ūkio produkcijos bei kitų krovinių vežiojimui. Kai kuriose Vakarų Europos šalyse maksimalus leistinas atstumas žemės įsigijimui yra nustatytas įstatymuose (pvz., Prancūzijoje – iki 5 km, Danijoje – iki 10 km). Lietuvoje vykdant žemės reformą žemės grąžinimo ir valstybinės žemės pardavimo darbai nebuvo siejami su ūkių ribų formavimo ir žemės įteisavimo naudojimui procesu, didelė dalis žemės ūkio paskirties sklypų tapo žemės nedirbančių asmenų nuosavybe. Dėl to kilo poreikis valstybei įstatymais reguliuoti privačios žemės perleidimo sąlygas taip, kad būtų sudarytos geresnės galimybės įsigyti žemę valstybės remiamiems žemės ūkio veiklos subjektams (ūkininkams, pasirengusiems ūkininkauti fiziniams asmenims, žemės ūkio gamybą vykdantiems juridiniams asmenims).

Valstybinės žemės privatizavimo bei privačios žemės rinkos reguliavimo teisiniai aspektai nagrinėjami remiantis statistiniais duomenimis, kuriuos parengė Lietuvos statistikos departamentas, VĮ Registrų centras, Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, Nacionalinė mokėjimo agentūra prie Žemės ūkio ministerijos ir VĮ Žemės ūkio informacijos ir kaimo verslo centras.

Tyrimų tikslas – nustatyti žemės ūkio paskirties žemės rinkos pokyčius laikotarpiu po Lietuvos įstojimo į Europos Sąjungą.

Tyrimų uždaviniai – išnagrinėti valstybinės žemės pardavimo intensyvumą, išnagrinėti privačios žemės perleidimo intensyvumą ir pasekmes, parengti pasiūlymus įstatymų, reglamentuojančių žemės ūkio paskirties žemės rinką, tobulinimui.

TYRIMŲ METODAI IR SĄLYGOS

Atliekant tyrimus panaudoti matematiniai statistiniai metodai, duomenų analizė ir abstrahavimas.

Tyrimams panaudoti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, Nacionalinės mokėjimo agentūros, VĮ Registrų centro, Statistikos

departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės, VĮ Žemės ūkio informacijos ir kaimo verslo centro duomenys apie žemės plotus ir žemės ūkio paskirties žemės rinkos kainas savivaldybių teritorijose.

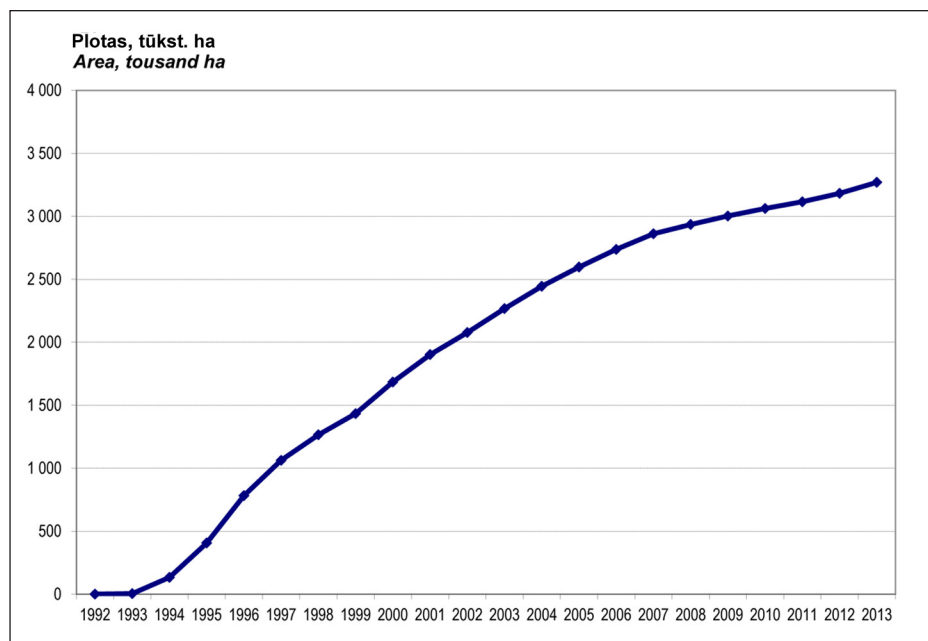
TYRIMŲ REZULTATAI IR JŲ APTARIMAS

Žemės privatizavimo raida. Žemės ūkio paskirties privatizavimo apimtys Lietuvoje (įskaitant žemės gražinimą natūra ir kompensavimą lygiaverčiu žemės plotu už kitą žemę, į kurią atkuriamos nuosavybės teisės) pateiktos 1 pav. ir 1 lentelėje.

Paveiksle privačia žeme laikomi tie žemės plotai, kurie buvo teisiškai įregistruoti žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastrą tvarkančioje valstybės įmonėje. Privačios žemės ploto didėjimo netolygumai paaiškintini 1997 m. įvykdytu žemės reformą reglamentuojančių įstatymų sustabdymu, o po 2004 m. – nuosavybės teisių į žemę atkūrimo darbų užbaigimu daugelyje kaimiškųjų seniūnijų bei lėta valstybinės žemės pardavimo darbų organizacija.

Per visą žemės reformos laikotarpį privačios žemės plotas daugiausia augo dėl nuosavybės teisių į žemę atkūrimo (1 lentelė). Skirtumai tarp žemės privatizavimo apimčių atskirose gamtinėse ekonominėse zonose yra nedideli. Pažymėtina, kad baigiantis žemės gražinimo procesui valstybinės žemės pardavimas vyksta daug lėčiau, nei atkuriant nuosavybės teises į žemę. Vidutiniškai per metus privačios žemės ūkio paskirties žemės plotas didėjo taip: 1992–1996 m. – 265,4 tūkst. ha; 1997–2003 m. – 173,0 tūkst. ha; 2004–2006 m. – 138,8 tūkst. ha; 2007–2009 m. – 66,7 tūkst. ha; 2010–2012 m. – 61,2 tūkst. ha.

Teoriškai po 2013 m. sausio 1 d. Lietuvoje dar galima privatizuoti 545,5 tūkst. ha žemės ūkio paskirties žemės plotą, iš jo 41,7 tūkst. ha gyventojų asmeniniam ūkiui naudojamos žemės, 49,0 tūkst. ha kitos žemės, kurią piliečiai gaus atkuriant nuosavybės teises (iš jos 9,5 tūkst. ha žemės, dar negražintos natūra), 257,3 tūkst. ha laisvo fondo žemės, kurią pagal pateiktus prašymus žemės ūkio veiklos subjektai pageidauja pirkti, ir 198,5 tūkst. ha likusios laisvo fondo žemės, kurią būtų galima parduoti pagal papildomai pateiktus prašymus (2 lentelė).



Šaltiniai: Nacionalinė žemės tarnyba; VĮ Registrų centras.

Sources: National Land Service; the State Enterprise Centre of Registers.

1 pav. Privačios žemės ūkio paskirties žemės (be sodininkų bendrijų sodų) ploto pokyčiai Lietuvoje 1992–2012 m.

Fig. 1. Increase of private agricultural land (excluding gardening community gardens) in Lithuania during the period from 1992 to 2012

1 lentelė. Privačios žemės ūkio paskirties žemės ploto pokyčiai 1992–2012 m.

Table 1. Private agricultural land area changes during the period from 1992 to 2012, thousand ha

Apskritis ir zona County and zone	Įsigyta 1992 m. – 1997 07 01 asmeninio ūkio žemė Purchased private farmland during 1992–01.07.1997	Kita žemė, įsigyta atkuriant nuosavybės teises 1992–2012 m. Other land, purchased when restoring ownership rights during 1992–2012	Pirkta iš valstybės asmeninio ūkio žemė Individual farmland purchased from the state		Pirkta iš Laisvos valstybinės žemės fondo 2004–2012 m. Free trust land purchased from the state 2004–2012	Privačios žemės plotas 2012 10 01 Private land area 01.10.2012	Galima parduoti tenkinant prašymus, paduotus iki 2011 08 24 Available for sale meeting the requests lodged by 24.08.2011	Likusi Laisvos valstybinės – žemės fondo žemė (be miškų) The rest of the free state land fund (excluding forests)
			1997 07 01 – 2004 01 01	2004 01 01 – 012 10 01				
Klaipėdos	8,3	210,2	2,9	10,7	13,7	245,8	27,5	12,9
Telšių	10,5	183,7	8,1	9,1	23,3	234,7	10,5	11,0
Tauragės	11,6	180,1	5,9	10,8	16,5	224,9	20,4	13,0
Vakarų Lietuvos zona Western Lithuania zone	30,4	574,0	16,9	30,6	53,5	705,4	58,4	36,9
Šiaulių	10,9	413,6	4,2	28,3	38,6	495,6	29,0	15,7
Panevėžio	20,5	372,9	4,2	12,9	30,4	440,9	43,6	24,4
Kauno	17,3	364,8	4,2	20,0	15,7	422,0	23,6	26,2
Marijampolės	8,5	235,6	3,6	16,8	13,3	277,8	8,8	9,5
Vidurio Lietuvos zona Central Lithuania zone	57,2	1 386,9	16,2	78,0	98,0	1 636,3	105,0	75,8
Alytaus	13,6	185,0	1,8	5,8	2,0	198,2	14,4	8,0
Vilniaus	8,3	328,0	1,7	12,4	10,5	360,9	42,6	37,9
Utenos	14,1	303,5	1,9	5,9	19,8	345,2	36,9	39,9
Rytų Lietuvos zona Eastern Lithuania zone	26,0	816,5	5,4	24,1	32,3	904,3	93,9	85,8
Lietuvoje In Lithuania	113,6	2 777,4	38,5	132,7	183,8	3 246,0	257,3	198,5
Procentais zonose / Percentage in areas								
Vakarų Lietuvos Western Lithuania zone	4,3	81,4	2,4	4,3	7,6	100,0	8,3	5,2
Vidurio Lietuvos Central Lithuania zone	3,5	84,8	1,0	4,8	5,9	100,0	6,4	4,6
Rytų Lietuvos Eastern Lithuania zone	2,9	90,3	0,6	2,6	3,6	100,0	10,4	9,5
Lietuvoje In Lithuania	3,5	85,5	1,2	4,1	5,7	100,0	7,9	6,1

Šaltiniai: Nacionalinė žemės tarnyba; VĮ Registrų centras.

Sources: National Land Service; the State Enterprise Centre of Registers.

2 lentelė. Žemės ūkio paskirties žemės privatizavimo darbų prognozė žemės reformos laikotarpiu tūkst. ha
 Table 2. Agricultural land privatization works forecast during the land reform period, thousand ha

Apskritis ir zona County and zone	Žemės ūkio paskirties žemė (be sodininkų bendrijų) Agricultural land (without gardeners communities) 2012 10 01	Privacio žemės plotas Private land area 2012 10 01	Gali būti privatizuota Can be privatized		Galima parduoti Laisvos valstybinės žemės fondo žemės Free state land fund available for sale	Iš viso privačios žemės plotą galima padidinti iki Total private land can be increased up to		
			atkuriant nuosavybės teises When restoring ownership rights	perkant asmeninio ūkio žemę When purchasing personal farm land		tenkinant iki 2011 08 24 paduotus prašymus Meeting applications made by 24.08.2011	likusius žemės plotus (be miško) Remaining free trust land areas (excluding forestry)	tūkst. ha thousand ha
Klaipėdos	308,6	245,8	2,8	3,1	27,5	12,9	291,1	94,3
Telšių	266,9	234,7	1,1	1,1	10,5	11,0	258,4	96,8
Tauragės	277,6	224,9	1,5	2,7	20,4	13,0	262,5	64,6
Vakarų Lietuvos zona Western Lithuania zone	853,1	705,4	5,4	6,9	58,4	36,9	812,0	95,2
Šiaulių	572,0	495,6	1,5	5,7	29,0	15,7	547,5	95,7
Panevėžio	529,4	440,9	2,0	3,8	43,6	24,4	514,7	97,2
Kauno	492,8	422,0	5,1	7,8	23,6	26,2	484,7	98,4
Marijampolės	320,1	277,8	0,5	2,7	8,8	9,5	299,3	93,5
Vidurio Lietuvos zona Central Lithuania zone	1 914,3	1 636,3	9,1	20,0	105,0	75,8	1 846,2	96,4
Alytaus	238,6	198,2	7,0	2,7	14,4	8,0	230,3	96,5
Vilniaus	474,7	360,9	15,1	7,0	42,6	37,9	463,5	97,6
Utenos	447,6	345,2	12,4	5,1	36,9	39,9	439,5	98,2
Rytų Lietuvos zona Eastern Lithuania zone	1 160,9	904,3	34,5	14,8	93,9	85,8	1 133,3	97,6
Lietuvoje In Lithuania	3 928,3	3 246,0	49,0	41,7	257,3	198,5	3 791,5	96,5

Šaltiniai: Nacionalinė žemės tarnyba; VĮ Registrų centras.

Sources: National Land Service; the State Enterprise Centre of Registers.

Remiantis 2 lentelės bei kitais statistiniais duomenimis, galima daryti išvadą, jog esant dabartiniams žemės reformos tendencijoms (privati žemė padidėja po 60–70 tūkst. ha per metus), žemės ūkio paskirties žemės privatizavimo darbai gali užtrukti 8–9 metus, t. y. iki 2021 m. Tačiau ši data neturėtų reikšti žemės reformos darbų pabaigos. Žemės ūkio paskirties žemės tvarkymo srityje tolesnės žemės reformos kryptys – perspektyvių (konkurencingų) ūkių žemės valdų formavimas ir privačios žemės perleidimų reguliavimas. Žemdirbiams žemės reforma pasibaigs, kai jie taps didžiosios dalies savo naudojamos žemės savininkais, o kitai naudojamai žemei turės sudarytas ilgalaikes nuomos sutartis. Apytiksliais duomenimis, kol kas žemės ūkio veiklos subjektai naudoja ir deklaruoja apie 1 500 tūkst. ha žemės ūkio naudmenų, esančių nuosavoje žemėje, ir per 1 200 tūkst. ha žemės ūkio naudmenų, esančių nuomojamoje žemėje (iš jų Nekilnojamojo turto registre įregistruota nuomos sutarčių 696 tūkst. ha nuomojamos valstybinės ir privačios žemės plotui). Norint, kad iš 343,5 tūkst. ha fizinių ir juridinių asmenų nuo-

mojamos valstybinės žemės ūkio paskirties žemės (2012 01 01) iki pereinamojo laikotarpio, nustatyto užsieniečiams įsigyti žemę, pabaigos (2014 04 30) šią žemę įsigytų tik jos naudotojai – Lietuvos žemės ūkio veiklos subjektai, valstybinės žemės pardavimo apimtys turėtų būti padidintos iki 12,7 tūkst. ha per mėnesį, t. y. 153 tūkst. ha per metus.

Privačios žemės perleidimas. Dėl žemės reformą reglamentuojančių įstatymų nuostatų, leidžiančių grąžinti žemės ūkio paskirties žemę (natūra ir net „lygiaverčiu“ plotu) jos nedirbantiems ir nepasirengusiems ūkininkauti pliečiams, prasidėjo intensyvus tokiu būdu privatizuotos žemės perleidimas kitiems asmenims pagal pirkimo-pardavimo ir dovanojimo sutartis. Vidutiniškai per metus Lietuvoje perleidžiama 4–5 % privačios žemės, o Vakarų Europos šalyse, kur vyrauja stabilios ūkinės struktūros, perleidžiama tik apie 1 % privačios žemės ploto, be to, dažniausiai perleidžiami ne žemės sklypai, o žemės valdos kaip ūkiniai vienetai. Lietuvoje žemės perleidimų ir rinkos kainų pokyčiai pateikti 3 lentelėje bei 1 pav.

3 lentelė. Privačios žemės pardavimo ir nuomos kainos 2006–2011 m. Lt/ha

Table 3. Prices of private land sales and rents in the 2006–2011 period

Metai Year	Vidutinė dirbamos žemės kaina, kai žemės ūkinė vertė yra <i>The average price of agricultural land when the economic value of the land is</i>			Vidutinis metinis dirbamos žemės nuomos mokestis, kai žemės ūkinė vertė yra <i>The average annual rent of agricultural land when the economic value of the land is</i>		
	gera <i>good</i>	vidutinė <i>average</i>	prasta <i>poor</i>	gera <i>good</i>	vidutinė <i>average</i>	prasta <i>poor</i>
Vakarų Lietuvos zona / Western Lithuania zone						
2006	2 684	1 810	1 180	145	96	58
2007	3 589	2 634	1 780	179	116	72
2008	4 561	3 398	2 103	216	152	93
2009	4 718	2 944	1 760	161	108	71
2010	4 088	2 991	2 183	189	125	92
2011	4 469	3 514	2 438	197	148	95
Vidurio Lietuvos zona / Central Lithuania zone						
2006	3 450	2 531	1 726	191	136	93
2007	4 922	3 576	2 569	230	177	115
2008	7 508	4 767	2 859	252	180	138
2009	5 454	3 825	2 825	257	180	138
2010	5 307	4 045	2 670	256	182	125
2011	5 931	4 505	3 003	304	230	173
Rytų Lietuvos zona / Eastern Lithuania zone						
2006	1 831	1 344	855	141	92	53
2007	2 695	1 839	1 260	179	123	106
2008	3 686	2 194	1 429	155	133	82

3 lentelė (tęsinys)

Table 3 (continued)

2009	3 150	2 182	1 500	123	101	80
2010	2 500	1 767	1 000	125	88	60
2011	3 850	2 842	1 490	188	154	118

Šaltiniai: VĮ Žemės ūkio informacijos ir kaimo verslo centras.

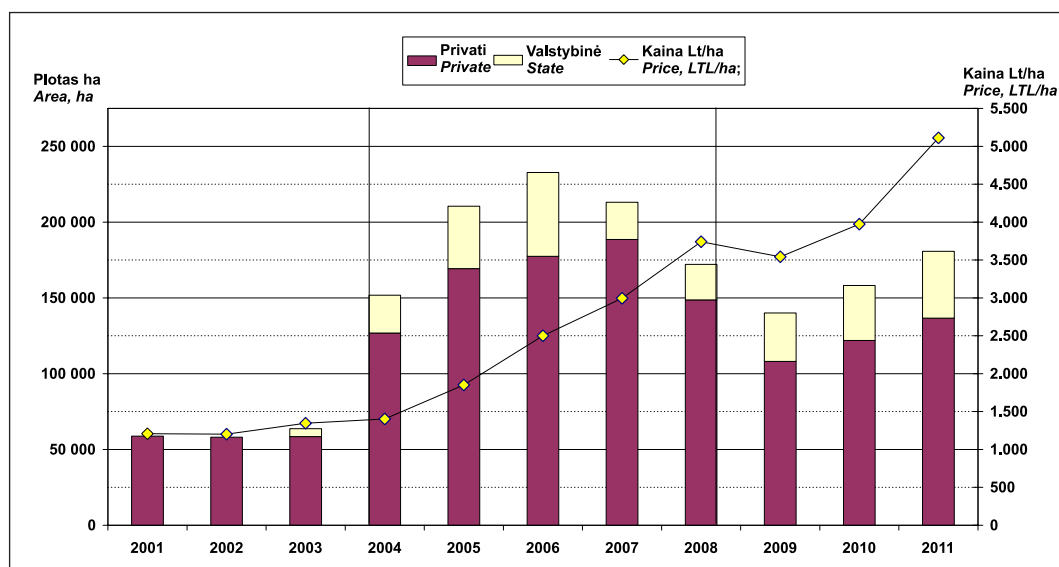
Sources: Agricultural Information and Rural Business Centre.

Lentelėje pateiktus duomenis patvirtina ir 2011 m. atliktas anketinis tyrimas (anketas užpildė respondentai iš 23 savivaldybių ir 65 žemės ūkio bendrovių apie 374 nupirktus ir 535 išsinuotus žemės sklypus), kurio pagrindu nustatyta tokia vidutinė privačios žemės ūkio paskirties žemės rinkos kaina Lietuvoje: 4 373 Lt/ha; žemės sklypai, kur vyrauja ariamoji žemė – 4 510 Lt/ha; vyrauja pievos ir ganyklos – 3 982 Lt/ha. Vidutinis metinis atlygis už nuomojamą privačią žemę (žemės nuomos mokestis) Lietuvoje buvo 186 Lt/ha; iš jų žemės sklypai, kur vyrauja ariamoji žemė – 193 Lt/ha; vyrauja pievos ir ganyklos – 164 Lt/ha. Be to, pažymėtina, kad žemės rinkos vertė kasmet didėja (2 pav.), 2012 m. šalyje vidutiniškai siekė 5 707 Lt/ha.

Nuolatinį žemės rinkos kainos bei privačios žemės nuomos mokesčio augimą galima paaiškinti ES tiesioginių išmokų ir kitokios paramos žemės ūkio veiklos subjektams didėjimu bei di-

desnėmis pirkėjų finansinėmis galimybėmis. Be to, žemės kainos kilimo intensyvumas pastebėtas ir kitose Europos valstybėse, kurių gamtinės sąlygos artimos Lietuvai (4 lentelė).

Metinio atlygio už išsinuotą privačią žemę (žemės nuomos mokesčio) dydis daugiausiai priklauso nuo žemės ūkio gamybos intensyvumo ir Europos Sąjungos šalyse vidutiniškai sudaro 150 EUR/ha. Padidėjus išauginamos produkcijos vertei 1 EUR, žemės nuomos mokestis padidėja 0,06–0,08 EUR (Streleček et al., 2011). Pažymima, kad privačios žemės nuomos mokesčio augimą suaktyvino Europos Sąjungos parama žemės ūkiui ir kaimo plėtrai, nors dalis žemdirbių pajamų atitenka kaime negyvenantiems asmenims: padidėjus tiesioginėms išmokoms 100 EUR/ha, nuomos mokestis padidėja 10–15 EUR/ha (Van Herck, Vranken, 2011). Lietuvoje privačios žemės nuomos mokestis yra 5 ir daugiau kartų didesnis nei savininko mokamas žemės mokestis.



2 pav. Žemės ūkio paskirties žemės perleidimai ir vidutinės žemės kainos dinamika 2001–2011 m.

Fig. 2. Agricultural land disposals and the average land price dynamics in the 2001–2011 period

4 lentelė. Privatai žemės ūkio paskirties žemės kainos kai kuriose Europos šalyse

Table 4. Private agricultural land prices in some European countries

Valstybė State	Pardavimo kaina EUR/ha Sale price, EUR/ha					2006–2010 m. % In 2006–2010, %	Metinis nuomos mokestis The annual rent charge	
	2006 m.	2007 m.	2008 m.	2009 m.	2010 m.		Metai Year	EUR/ha EUR/ha
Lenkija / Poland	2 388	3 210	4 379	3 945	4 515	189	2010	108,8
Čekija / Czech Republic	1 625	1 867	2 340	2 250	3 000	185	2009	47,8*
Vengrija / Hungary	1 550	1 820	2 500	1 639	2 090	135	2009	87,1*
Vokietija (rytinės žemės) Germany (eastern lands)	4 040	4 134	4 973	5 943	7 405	183	2009	142
Švedija / Sweden	3 706	3 957	4 181*	3 748*	4 415	119	2009	112,8*
Estija / Estonia	623	777	928	980	870	140		n. d.
Latvija / Latvia	1 135	1 135	1 374**	1 015*	1 430**	126		n. d.
Lietuva / Lithuania	734	831	1 075	971	1 020	139	2010	40,3

Šaltinis: * Eurostat; ** ANR – Agencja Nieruchomosci Rolnych (parengė Andrzej Zadura pagal Eurostat, NT agentūrų arba nacionalinių ŽŪ ministerijų duomenis); *** vokiečių (iš 2010 m. surašymo duomenų, pateikiamų Statistisches Bundesamt, asmeniniai dr. Klausio Siegmundo skaičiavimai).

Source: * Eurostat, ** ANR – Agencja Nieruchomosci Rolnych (prepared by Andrzej Zadura according to the data of Eurostat, real estate agencies or national agricultural ministries), *** German (from the Census data of 2010 contained in Statistisches Bundesamt, personal calculations made by Dr. Klaus Siegmund).

Žemės ūkio veiklos subjektų siekimas kuo daugiau savo naudojamos žemės įsigyti nuosavybėn iki pereinamojo laikotarpio, apribojančio galimybes užsieniečiams pirkti žemę Lietuvoje paigos, yra ekonomiškai pagrįstas. Skaičiuojama, kad žemdirbių išlaidos žemės pirkimui savo ūkio veiklai ir privatai žemės nuomai Lietuvoje gali siekti iki 0,5 mlrd. litų per metus, arba iki 50 % visų gaunamų tiesioginių išmokų už deklaruotas žemės ūkio naudmenas.

Pažymėtina, kad apie 29 % visos perleidžiamos privatai žemės sudaro dovanojama žemė. Be to, kaip rodo tyrimų duomenys (Aleknavičius, 2007), 15–20 % žemės superka asmenys, užsiimančius žemės sklypų perpardavimo ar nuomos veikla. Tokiais verslo subjektais gali būti tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys. Išnagrinęjus apie ½ šalies savivaldybių, nustatyta, kad vien juridiniai asmenys jose turi nuosavybės teisę 58,1 tūkst. ha žemės ūkio paskirties žemės, tačiau daugiau kaip 42 % šio ploto patys nenaudoja (5 lentelė).

Visoje Lietuvoje juridiniai asmenys pagal 2010 m. žemės ūkio surašymą nuosavybės teise turėjo 58 tūkst. ha naudojamų (t. y. esančių jų pačių deklaruojamoje žemėje) žemės ūkio naudmenų, o

2011 01 01 NT registre įregistruota 149 tūkst. ha juridinių asmenų nuosavos žemės ūkio paskirties žemės. Darytina išvada, kad žemės ūkio gamybos nevykdantys juridiniai asmenys žemės yra prisipirkę pasipelnymo tikslais (įskaitant ir bankų perimtą žemę) apie 80–90 tūkst. ha, kurią šiuo metu dažniausiai nuomoja ūkininkams ar žemę dirbantiems kitiems juridiniams asmenims. Dar antra tiek, jei ne daugiau, nuosavybėn yra įsigiję (ne per žemės reformos procedūras, o dažniausiai supirkinėdami iš žemės savininkų) žemės nedirbantys fiziniai asmenys.

Teisinio reguliavimo tobulinimo poreikis. Pagrindinės priežastys, dėl kurių Lietuvoje didėja ne toje vietovėje gyvenantiems ir ūkininkaujantiems žemdirbiams, o kitiems asmenims priklausančios privatai žemės plotas, yra kai kurios liberalios Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (toliau – Laikinojo įstatymo) bei Žemės reformos įstatymo nuostatos. Tai:

1. Galimybė pirkti valstybinę žemę ne toje vietovėje, kur pradėtas kurti ūkis. Žemės reformos įstatymo 10 str. (Lietuvos..., 1997) nustatyto eiliškumu pirkti žemę, pagal šio straipsnio 14 punktą, galima parduoti žemės ūkio paskirties

5 lentelė. Juridinių asmenų žemės ūkio paskirties žemės naudojimo analizė 23 Lietuvos savivaldybėse
 Table 5. Agricultural land use analysis of legal persons in 23 municipalities of the Republic of Lithuania

Rajonas (savivaldybė) District (municipality)	Naudojamos ž. ū. naudmenos Utilised agricul- tural area		Iš jų nuoma iš valstybės 2012 01 01 Of these rent from the state, 01.01.2012	Turėtų būti ne daugiau nuosavos žemės kaip:** (3-4) There should be not more of the own land than **: (3-4)	NT registre nuosavos žemės plotas Private land area in Real Estate Registry, 01 10 2012	Gali būti nedirbama arba išnuomota kitiems asmenims (6-5) Could be uncultivated or leased to other persons (6-5)
	2008 m. deklaruota pagal NMA duomenis Declared in 2008 un- der the NPA data	2010 m. pagal VZŪS* In 2008 according to GAC				
Druskininkų	-	-	1	-	297	297
Lazdijų	295	363	50	313	540	227
Birštono	-	-	3	-	27	27
Kaišiadorių	942	1 581	663	918	3 395	2 477
Kretingos	872	1 407	30	1 377	1 743	366
Šilutės	4 119	4 109	4 437	-	2 413	2 413
Kazlų Rūdos	-	-	35	-	304	304
Vilkaviškio	379	804	833	-	2 555	2 555
Biržų	6 311	6 481	1 954	4 527	6 070	1 543
Kupiškio	3 063	3 403	354	3 049	3 420	371
Akmenės	8 193	8 876	293	8 583	9 263	680
Jurbarko	5 353	6 876	1 312	5 564	5 981	417
Šilalės	121	70	46	24	468	444
Tauragės	434	419	170	249	879	630
Plungės	1 440	1 343	103	1 240	1 520	280
Telšių	190	717	105	612	2 164	1 552
Anykščių	5 363	6 349	2 566	3 783	4 091	308
Ignalinos	1 269	1 296	1 194	102	1 829	1 727
Molėtų	1 806	1 690	403	1 287	1 650	363
Utenos	482	521	216	305	1 633	1 328
Zarasų	335	420	620	-	2 591	2 591
Trakų	1 263	1 307	200	1 107	1 944	837
Vilniaus	1 081	1 450	838	612	3 350	2 738
Iš viso (23 sav.) Total (23 municipalities)	43 311	48 482	16 426	33 652	58 127	24 475
Likusios savivaldybės Remaining municipalities	322 963	321 608	42 238	n. d.	120 356	n. d.
Iš viso Lietuvoje Total in Lithuania	366 274	370 090	58 664	n. d.	178 483	n. d.

Šaltiniai: NMA (Nacionalinės mokėjimo agentūros), Statistikos departamento ir VĮ Registrų centras duomenys.

Sources: NPA (National payment agencies), the data of the Statistics Department and the State Enterprise Centre of Registers.

Pastabos: * VZŪS – Visuotinis žemės ūkio surašymas; ** darant prielaidą, kad visa juridinių asmenų nuomota privati žemė jau įsigyta jų nuosavybėn.

Notes: * GAC – General Agricultural Census; ** assuming that all private land leased by legal persons is already acquired to their ownership.

žemės sklypus jauniems ūkininkams, Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka įregistruosiuos ūkininko ūkį ir naudojusiuos ne mažesnę kaip 1 ha žemės sklypą žemės ūkio veiklai ne trumpiau kaip metus. Pasinaudodami šia nuostata asmenys, kurie pagal amžių priskirtini jauniems ūkininkams, turintys įsigiję nuosavybės teisę bent 1 ha žemės ūkio paskirties žemės ir šią žemės valdą įsiregistravę ūkininko ūkiu, gali pirkti pirmumo tvarka žemės plotus, kurių jie patys nenaudoja ir kurie yra bet kurioje jų pageidaujamoje vietovėje. Dėl to dažnai toje vietovėje gyvenantys ir ūkininkaujantys asmenys, kurie įrašomi į tolesnes eiles, praranda galimybę formuoti stambesnę ir kompaktišką ūkį.

2. Galimybė pirkti privačią žemę žemės ūkio veikla neužsiimantiems (kitiems) asmenims. Laikinajame įstatyme nustatyta, kad privačios žemės naudotojas turi galimybę pasinaudoti pirmumo teise pirkti privačią žemę savininko nustatyta kaina. Beje, žemės naudotoju laikomas faktiškas jos naudotojas, nors nuomos sutarties terminas ir pasibaigęs, o apie neterminuotos nuomos sutarties nutraukimą savininkas raštiškai nėra pranešęs (tai nurodyta Civilinio kodekso 6.480 ir 6.481 straipsniuose) (Lietuvos..., 2000): „Jeigu pasibaigus sutarties terminui nuomininkas daugiau kaip dešimt dienų toliau naudojami turtu ir nuomotojas tam neprieštaruoja, tai laikoma, kad sutartis tapo neterminuota... Jeigu nuomos sutartis yra neterminuota, tai abi šalys turi teisę bet kada nutraukti sutartį įspėjusios apie tai viena kitą prieš vieną mėnesį iki nutraukimo, o kai nuomojami nekilnojamieji daiktai, – prieš tris mėnesius iki nutraukimo. Nuomos sutartyje gali būti nurodyti ir ilgesni įspėjimo terminai.“

Žemės savininkas apie sprendimą parduoti žemės ūkio paskirties žemės sklypą bei pardavimo sąlygas privalo raštu (registruotu laišku, jį įteikiant) pranešti parduodamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo naudotojui. Šis savo sutikimą pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypą ar atsisakymą jį pirkti turi pateikti žemės ūkio paskirties žemės sklypą parduodančiam asmeniui per 15 dienų nuo pranešimo gavimo dienos. Kai parduodamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo naudotojas atsisako pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypą arba nustatytu laiku nepateikia sutikimo pirkti žemės ūkio paskirties žemės sklypą, žemės savininkas šį žemės sklypą gali perleisti kitiems asmenims. Kai

žemės ūkio paskirties žemės sklypas parduodamas kitiems asmenims už mažesnę kainą ir (ar) kitomis sąlygomis, negu buvo nurodyta pirminiame pranešime parduodamo žemės ūkio paskirties žemės sklypo naudotojui, pastarajam turi būti pateikiamas pakartotinis pranešimas. Jeigu žemės sklypas parduotas pažeidžiant pirmumo teisę jį pirkti, suinteresuotas asmuo per 3 mėnesius nuo sužinojimo dienos arba nuo momento, kai akivaizdžiai galėjo sužinoti apie žemės ūkio paskirties žemės pardavimą, turi teisę teismo tvarka reikalauti, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos.

Nesilaikant šio reikalavimo dažniausiai nukentčia žemdirbiai, nors sandorius tvirtinantys notarai pirmiausia turėtų išsiaiškinti, ar ši žemė yra faktiškai naudojama bei ar buvo pranešta žemės nuomininkui apie sutarties nutraukimą; ar savininkas parašė siūlymą žemės naudotojui, ir kaip šis pasielgė, gavęs registruotą laišką; kokia kaina buvo nurodyta siūlyme ir už kokią sutarta parduoti kitam asmeniui, ir t. t.; galbūt pasiklausti paties žemės naudotojo, o tik po to priimti sprendimą. Dėl šių priežasčių daug kur net ir žemdirbių naudojamus žemės sklypus superka kiti asmenys, nors tai ir prieštarauja Laikinojo įstatymo tikslams, išdėstytiems įstatymo 1 straipsnyje (Lietuvos..., 2004a): „užtikrinti, kad Lietuvos nacionalinis turtas – žemės ūkio paskirties žemė būtų naudojama racionaliai, skatinant žemės rinką ir konkurencingą žemės ūkį, sudarant sąlygas racionaliai tvarkomų žemėvaldų suformavimui bei žemės konsolidacijai“.

Atsižvelgiant į tai, būtina rengti įstatymų pataisas, reglamentuojančias tiek valstybinės, tiek privačios žemės įsigijimą. Svarstant principines nuostatas (įstatymų nustatomus „saugiklius“) rekomenduotina įvertinti Vakarų Europos šalių (Danijos, Prancūzijos, Lenkijos ir kt.) patirtį ir konstitucines nuostatas dėl žemės naudojimo išskirtinumo bei dėl ūkinės veiklos reguliavimo taip, kad ji tarnautų bendrai šalies gerovei. Racionalaus žemės naudojimo požiūriu siūloma išnagrinėti tokius klausimus:

I variantas:

1. Perleidžiant nuosavybėn pagal sandorius privačios žemės ūkio paskirties žemės sklypus, išskyrus sodininkų bendrijų ir jų sodų sklypų žemę, turi būti užtikrintos šios racionalių ūkių žemės valdų formavimo sąlygos:

a) įsigyjamas žemės sklypas turi būti ne toliau kaip 10 km atstumu (keliais) nuo žemę įsigyjančio

fizinio ar juridinio asmens ūkio pagrindinių ūkinių pastatų arba didžiausio naudojamos žemės ūkio paskirties žemės sklypo (masyvo);

b) žemės sklypai, naudojami žemės ūkio veiklai daugiau kaip 3 metus, gali būti leidžiami įsigyti nuosavybėn žemės naudotojui, jeigu jis atitinka a punkte nustatytas sąlygas;

c) vienam asmeniui, neturinčiam arba nesteigiančiam ūkio, nuosavybės teise galima be Vyriausybės įgaliotos institucijos leidimo įsigyti ne daugiau kaip 3 ha žemės ūkio paskirties žemės, pagal savivaldybės teritorijos bendrąjį planą nenumatytos panaudoti kitai paskirčiai;

d) didesnio kaip 3 ha bendro ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypai naujo ūkio steigimui gali būti įsigijami tik turint vietos bendruomenės ir savivaldybės tarybos suderintą verslo planą, pagrindžiantį būsimo savininko galimybes efektyviai naudoti žemę ir sukurti konkurencingą ūkį.

2. Valstybė ir savivaldybės turi pirmumo teisę pirkti parduodamus privačios žemės sklypus teritorijose, kuriose pagal bendrojo ar specialiojo planavimo dokumentus suprojektuoti kitos paskirties žemės sklypai arba nustatytas prioritetas naudoti žemę pagal kitą paskirtį.

II variantas:

1. Perleidžiant fizinių ir juridinių asmenų nuosavybėn privačios žemės ūkio paskirties žemės sklypus, didesnius kaip 0,5 ha, žemę pageidaujantis įsigyti asmuo turi gauti leidimą. Leidimą išduoda savivaldybės administracija, atsižvelgdama į jos sudarytos Žemės perskirstymo komisijos išvadą.

2. Žemės perskirstymo komisijos nariais turi būti Nacionalinės žemės tarnybos, vietos bendruomenės, žemės ūkio visuomeninių organizacijų, savivaldybės administracijos žemės ūkio skyriaus atstovai.

3. Leidimai negali būti išduodami:

– asmenims, kurie neužsiima žemės ūkio veikla toje savivaldybėje;

– kitiems asmenims, kurių ūkis neatitinka kriterijų, nustatytų teikiant valstybės paramą valstybinės žemės ūkio paskirties žemės įsigijimui: fizinis asmuo privalo turėti profesinių įgūdžių ir kompetencijos, juridinio asmens ekonominis gyvybingumas privalo būti įrodytas Žemės ūkio ministerijos nustatyta tvarka, įvertinus šio asmens veiklos perspektyvas.

4. Jeigu žemę pageidaujama įsigyti ūkio gamybos plėtimui ar naujo ūkio steigimui, leidimas gali

būti išduodamas įvertinus numatomas investicijas žemės ūkio gamybos padidininimui ir žemės gerinimo darbams, jų įtaką žemės ūkio struktūrai, naujų darbo vietų sukūrimui, taip pat toje vietovėje gyvenančių žmonių (turinčių šeimos ūkį) poreikius užsiimti žemės ūkio veikla.

Šie pasiūlymai įstatymų pataisų parengimui atitinka išipareigojimus, numatytus Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos 394 punkte: „Siekime, kad žemės ūkio paskirties žemė netaptų ne tik užsieniečių, bet ir Lietuvos Respublikos piliečių machinacijų objektu. Sudarysime vietos bendruomenėms teisingas sąlygas daryti įtaką žemės rinkai realiai ūkininkaujančių asmenų naudai.“

Intensyvesnio žemės naudojimo skatinimas. Valstybės teisinėmis ir administracinėmis priemonėmis galima kryptingai reguliuoti žemės ūkio veiklą, ypač grąžinant žemės ūkio gamybai buvusias apleistas žemės ūkio naudmenas. Atmetus sodininkų bendrijų ir smulkesnių ūkių nedeklaruojamą žemę, statistinių žemės ūkio naudmenų plotas pagal žemės valstybinę apskaitą sudaro apie 3 300 tūkst. ha. Deklaruota žemės ūkio veiklai naudojamų žemės ūkio naudmenų 2004 m. – 2 572 tūkst. ha; 2008 m. – 2 615 tūkst. ha; 2009 m. – 2 636 tūkst. ha; 2010 m. – 2 677 tūkst. ha; 2011 m. – 2 715 tūkst. ha; 2012 m. – 2 763 tūkst. ha. Tokiu būdu, iki žemės reformos pradžios buvusių žemės ūkio naudmenų plotas, kuris be nustatyta tvarka išduodamo leidimo neturėjo būti paverstas kitomis naudmenomis ir todėl priskirtinas dirvonuojančiai, apleistai žemei, 2013 m. sudarė apie 537 tūkst. ha. Viena iš priežasčių, sudariusių prielaidas atsirasti apleistoms žemėms, yra žemės ūkio paskirties žemės įteisinimas nuosavybei nepasirengusiems ūkininkauti ir neketinantiems jos naudoti žemės ūkio veiklai asmenims.

Nuo 2013 m. Lietuvoje žemės savininkai skatinami tinkamai, t. y. pagal paskirtį gali naudoti žemę valstybės nustatytais ekonominėmis priemonėmis – privačios žemės mokesčio tarifo padidiniu (iki 4 % nuo žemės rinkos vertės). Tačiau pagal Žemės mokesčio įstatyme pateiktą apleistų žemės ūkio naudmenų sąvoką jomis laikoma sumedėjusiais augalais (išskyrus želdinius) apaugę žemės sklype ar jo dalyje esančių žemės ūkio naudmenų plotai, nustatyti nuotoliniais kartografavimo metodais Lietuvos Respublikos Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka (Lietuvos..., 2011). Tokiu būdu, tos žemės ūkio

naudmenos, kurios dėl gamtinių procesų per žemės reformos laikotarpį iki žemės kartografavimo darbų pavirto mišku, medžių ir krūmų želdiniais bei pelkėmis, t. y. jau neatitinka žemės ūkio naudmenų apibrėžimo, tarsi nelaikomi apleista (dėl žemės savininko aplaidžios veikos) žeme. Dėl šių priežasčių kartografuojant nuotoliniais metodais surasta tik apie 280 tūkst. ha apleistų žemės ūkio naudmenų, arba apie 1/2 realiai prarasto (dėl žemės nenaudojimo pagal paskirtį) jų ploto. Siekiant, kad žemės ūkio veiklai būtų gražinti ne tik nustatyti dirvnuojantys, sumedėjusiais augalais pradendantys apaugti žemės plotai, bet ir kitos buvę žemės ūkio naudmenos, ypač drenuoti laukai su našiais dirvožemiais, tikslinga organizuoti detalesnę apleistų žemių tyrimą. Jį vykdant reikėtų atlikti esamos ir iki 1990 m. buvusios kartografinės medžiagos palyginimą, nustatytus apleistos žemės sklypus patikrinti vietovėje ir aprobuoti komisijose – kitaip žemės savininkai ginčys duomenų tikslumą ir teisėtumą. Pvz., aprobuojant specialistų komisijose apie pusę apleistos žemės plotų gali būti siūloma apsodinti mišku ar palikti naudoti pagal pasikeitusią būklę – krūmais, pelkėmis, ir kad apleista žeme reikėtų laikyti tik tuos plotus, kuriuos realiai galima ir tikslinga pradėti vėl naudoti pasėliams. Taigi, atliekant tokių žemės sklypų apskaitą (inventorizaciją) vietovėje, apleistą žemę reikėtų diferencijuoti į tą, kurią siūloma vėl panaudoti žemės ūkio augalams, ir kitą, tikslingą panaudoti tik miško įveisimui ar palikti pagal faktinį naudojimą natūraliomis žemės naudmenomis. Mokestis turėtų būti didinamas tik dėl pirmos grupės plotų ir tik teritorijose, kurios neįeina į urbanistinės plėtros zonas, t. y. į teritorijas, kurios potencialiai gali būti panaudotos gyvenamajai statybai ir kitokiai ne žemės ūkio veiklai. Šiose teritorijose vidutinė žemės rinkos vertė daugiausia buvo nustatoma pagal kainas, sumokėtas už minėtiems tikslams perkamus žemės sklypus, todėl, pvz., net 28 Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos rajonų žemės verčių zonose vidutinė žemės ūkio paskirties žemės rinkos vertė, nustatyta pagal žemės verčių žemėlapius, yra 50–115 tūkst. Lt/ha. Būtų logiška, kad tokiose teritorijose žemės mokesstinė vertė būtų nustatoma įvertinus tik žemės ūkio naudmenų našumą ir ūkio specializaciją, t. y. pagal normatyvines pajamas iš žemės ūkio veiklos.

Pagrindinės valstybės priemonės, skatinančios didinti intensyviai naudojamų žemės ūkio naud-

menų plotus, galėtų būti lengvatinės apmokesstinimo sąlygos ir kitokia parama ūkiams, įsigyjantiems arba išsinuomojantiems apleistos žemės plotus. Reikėtų nustatyti pereinamąjį laikotarpį, per kurį žemės savininkas arba pats pradės naudoti apleistą žemę, arba parduos ar išnuomos asmeniui, kuris ją pradės tvarkyti. Nepradėtos per trejus metus naudoti apleistos žemės apmokestinamoji (rinkos) vertė dar turėtų būti padidinama suma, reikalinga šios žemės atkuriamosios melioracijos darbams. Įstatymu tikslinga nustatyti, jog asmenims, pradėjusiems gerinti apleistas žemes (naudotinas pasėliams ar buvusių kultūrinių pievų atkūrimui), už žemės sklypus, kuriuose daugiau kaip 50 % žemės ūkio naudmenų sudaro gražinama žemės ūkio veiklai apleista žemė, žemės mokesčio nereikia mokėti trejus metus, o už melioracijos darbus, atliktus tvarkant tokius žemės plotus, žemės savininkas ar naudotojas gautų nustatyto dydžio piniginę paramą.

IŠVADOS

1. Žemės ūkio paskirties žemės privatizavimo tempai palaipsniui lėtėja. Iš apie 3800 tūkst. ha galimo privatizuoti žemės ploto 1992–2003 m. laikotarpiu įteisinta privačios nuosavybės 2 444 tūkst. ha (arba vidutiniškai per metus po 5,4 %), 2004–2012 m. – 825 tūkst. ha (vidutiniškai per metus po 2,4 %). Tai rodo, jog valstybinės žemės pardavimo darbai vyksta mažesniu intensyvumu, nei buvo privatizuojama žemės aktyvaus nuosavybės teisių į žemę atkūrimo laikotarpiu.

2. Žemės ūkio paskirties žemės perleidimą reglamentuojantys teisės aktai sudaro galimybę žemės ūkio veiklos subjektams pirkti pirmumo teise žemės plotus, reikalingus savo ūkių gamybos plėtrai. Tačiau įstatymai nedraudžia fiziniams asmenims įsigyti nuosavybės valstybinės žemės sklypus, esančius kitose vietovėse nei pradėtas kurti ūkininko ūkis. Be to, įstatymai nenustato kriterijų, kuriais vadovaujantis privačios žemės ūkio paskirties žemės negalėtų įsigyti neužsiimančios žemės ūkio veikla ir nepasirengę ūkininkauti asmenys. Žemės rinkos kaina ir privačios žemės nuomos mokestis kasmet didėja. Dėl šių priežasčių didelė dalis žemdirbių gaunamų pajamų skiriama ne ūkinių pastatų statybai, naujai technikai įsigyti, melioracijos darbams, kelių būklės gerinimui ar kitoms investicijoms į gamybą, o

atitenka žemės savininkams, iš kurių žemė perka-
ma arba nuomojama.

3. Įstatymais reguliuojant žemės ūkio paskirties žemės rinką, svarbiausiu tikslu turėtų būti šių žemės ūkio pertvarkos principinių nuostatų įgyvendinimas: sudaryti sąlygas susiformuoti gyvybingų ūkių žemės valdoms, kuriose didžiąją dalį žemės ploto sudarytų ūkio nuosava žemė. Be to, šios žemės valdos turi būti kompaktiškos, užtikrinančios racionalų žemės naudojimą ir efektyvų žemės ūkio gamybos organizavimą. Atsižvelgiant į tai, įstatymų pataisose tikslinga numatyti:

– leidimų įsigyti žemės ūkio paskirties žemę išdavimo tvarką, taip pat kriterijus, kurių pagrindu teikiami prioritetai įsigyti valstybinę žemę ar nustatoma leidimų įsigyti privačią žemę išdavimo galimybė;

– lengvatinės sąlygos įsigyti nuosavybėn arba išsinuomoti žemės sklypus su apleistomis žemės ūkio naudmenomis, jeigu šie apleisti plotai pradėdami įsavinti ir naudoti pasėliams ar juose atkuriamos buvusios kultūrinės pievos.

Gauta 2013 10 02

Priimta 2014 03 13

LITERATŪRA

1. *Agriculture in the European Union. Statistical and Economic Information*. 2011. Directorate-General for Agriculture and Rural Development. European Union [žiūrėta 2013-10-01]. Prieiga per internetą: http://ec.europa.eu/agriculture/statistics/agricultural/2011/pdf/full-report_en.pdf
2. Aleknavičius P. 2007. Kaimiškųjų teritorijų žemės naudojimo problemos. *Žemės ūkio mokslai*. T. 14. Nr. 1. P. 82–90.
3. Aleknavičius P. 2008. *Žemės santykių pertvarkymas Lietuvos kaime 1989–2008 metais*: monografija. Vilnius: Jandrija. 447 p.
4. Aleknavičius P., Aleknavičius M., Tumelionis A. 2009. Privačios žemės ūkio paskirties žemės perleidimų priežastys ir tendencijos. *Vagos: mokslo darbai*. Nr. 84(37). P. 46–55.
5. *Lietuvos Respublikos Konstitucija*: priimta Lietuvos Respublikos piliečių 1992 m. spalio 25 d. referendume [žiūrėta 2013-10-01]. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/home/Konstitucija/Konstitucija.htm>
6. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2003 m. rugsėjo 30 d. nutarimas. *Valstybės žinios*. 2003. Nr. 93-4223.
7. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimas. *Valstybės žinios*. 2006. Nr. 37-1319.
8. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. *Valstybės žinios*. 2000. Nr. 74-2262.
9. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. *Valstybės žinios*. 2004a. Nr. 28-868.
10. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo pakeitimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 1997. Nr. 69-1735.
11. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo pakeitimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 2004b. Nr. 124-4490.
12. Lietuvos Respublikos žemės mokesčio įstatymo pakeitimo įstatymas. *Valstybės žinios*. 2011. Nr. 163-7743.
13. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. *Valstybės žinios*. 2003. Nr. 18-780; 2004. Nr. 175-6483.
14. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymas Nr. 302 „Dėl Žemės valstybinės apskaitos tvarkos patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 2002. Nr. 80-3472.
15. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymas Nr. 515 „Dėl Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių patvirtinimo“. *Valstybės žinios*. 2003. Nr. 5-221.
16. *Lietuvos žemės našumas*: monografija. Sud. J. Mažvila. 2011. Akademija, Kėdainių r.: Lietuvos žemdirbystės institutas. 280 p.
17. *Rynek ziemi rolniczej. Stan i perspektywy*. 2009. Warszawa. Instytucie Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej. Państwowy Instytucie Badawczym. Pod kierunkiem prof. dr. hab. A. Sikorskiej. 52 p.
18. Streleček F., Lososova J., Zdenek R. 2011. Farm land rent in the European Union. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*. Vol. LIX. No. 4. P. 309–318.
19. Van Herck K., Vranken L. 2011. Direct payments and rent extraction by land owners: Evidence from New Member States. *EAAE Seminar "Evidence Based Agricultural and Rural Policy Making: Methodological and Empirical Challenges of Policy Evaluation"* [žiūrėta 2013-10-01]. Prieiga per internetą: <http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/99583/2/vanherckandvracken.pdf>

Marius Aleknavičius, Pranas Aleknavičius

AGRICULTURAL LAND MARKET DEVELOPMENT

S u m m a r y

One of the means to ensure the rational use of agricultural land is the regulation of land market by legally and economically based provisions of the law. The purchase of land to ownership, when restoring property rights and selling state-owned land, was uneven during the land reform. By January 1, 2013, 3 269 thousand ha of private land from about 3 800 thousand ha of the potentially privatized agricultural land were legally registered. Currently, agricultural entities owning land holdings are mainly expanded by acquiring the land from the outside owners. Some parts of the private land are transferred not to agricultural entities but to persons acquiring land revenue from the lease of land or other applications. Research aims and objectives are to determine the changes of agricultural land market developments during the Lithuania's accession to the European Union, to consider the land selling intensity, to prepare proposals of the laws of the agricultural land market development. Studies have found that the law does not establish criteria by which the land would not be able to be bought by people not engaged in agricultural activities as well as by ones not prepared to farm. This affects the farm economy, because the market price of the land and the private land rent increase every year. Therefore, while legally regulating agricultural land market, conditions for the emergence of viable farm land holdings, where most of the land area would be owned by the farm's owner, should be created. In addition, the land holdings must be compact to ensure the rational and efficient use of the land for agricultural production organization. In view of the amendments to the laws it is appropriate to improve the agricultural land acquisition procedures and measures to encourage the increase of intensively used agricultural land.

Key words: agricultural land, private land, the market value of the land rent, land tax