

2025 m. gruodžio 2 d.

Lietuvos Respublikos Seimo Pirmininkui  
Juozui Olekui

Aplinkos apsaugos komitetui

Ekonomikos komitetui

**„Investors‘ Forum“ Kreipimasis  
Dėl siūlomų žemės įsigijimo ribojimų**

Svarstant Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo projekto Nr. XIVP-4287(2) nuostatas, ypač siūlomą susietumo ribos sumažinimą iki 5 procentų (3 str. 6–7, 7<sup>1</sup> d.), būtina užtikrinti, kad nebūtų kartojamos ankstesnės žemės politikos klaidos ir nebūtų dirbtinai ribojamos nei ūkių veiklos, nei investicijų galimybės. Valstybės tikslas – racionaliai ir skaidriai realizuoti įsiterpusius valstybinės žemės sklypus, maksimaliai didinant pajamas, skirtas gynybos finansavimui. Tam reikalingas kuo platesnis potencialių pirkėjų ratas ir aiškus, prognozuojamas teisinis reguliavimas, o ne nepagrįsti techniniai barjerai.

Siūlomas susietumo kriterijaus sumažinimas nuo 25 proc. iki 5 proc. yra teisiškai nepagrįstas ir prieštarauja Akcinių bendrovių įstatymo logikai. 5 proc. akcininkas yra mažasis akcininkas, kuris nedalyvauja įmonės valdyme, nepriima jokių strateginių sprendimų, nedalyvauja kasdienėje veikloje, neturi informacijos apie įmonės sandorius ir negali daryti jokios įtakos žemės įsigijimui. Jo prilyginimas „susijusiam asmeniui“, kuriam taikomi žemės įsigijimo ribojimai, neatitinka realios įmonių valdymo struktūros ir iš esmės iškreipia susietumo sąvoką.

Be to, 5 proc. kriterijus neatitinka Lietuvos teisės sistemos nuoseklumo: tiek smulkiojo ir vidutinio verslo, tiek mokestiniame reglamentavime reikšmingumo ir kontrolės riba yra 25 proc. Teisės aktai nenumato, kad 5 proc. akcijų paketas pats savaime suteiktų kontrolės požymių ar sukurtų realų susietumą. Todėl siūlomas ribos sumažinimas yra ne tik teisiškai neadekvatus, bet ir praktiškai sunkiai įgyvendinamas – ypač įmonėse, kuriose yra dešimtys ar šimtai smulkiųjų akcininkų. Taip pat toks reguliavimas riboja akcijų (mažų dalių) perleidimą (įmonė jau turėdama 500 ha per susijusius asmenis pvz. mažumos akcininkus nebegalės net savo akcijų supirkti ir pan.).

Papildomai toks susietumo kriterijus sukurtų nepagrįstą kliūčių finansavimui: finansų įstaigoms tektų vertinti šimtus smulkiųjų akcininkų, neturinčių jokios realios įtakos įmonės

sprendimams, kas apsunkintų kreditavimą, investicinių projektų vertinimą ir didintų finansavimo rizikas bei kaštus. Dėl to žemės įsigijimas taptų ne tik teisiškai, bet ir ekonomiškai sunkiai įgyvendinamas, mažėtų pirkėjų ratas, o galų gale – ir valstybės gaunamos pajamos už parduodamą žemę. Tokiu būdu siūloma tvarka prieštarauja pačiam jos deklaruojamam tikslui – efektyviam valstybinės žemės realizavimui ir maksimaliai įplaukų sumai, skirtinai gynybos finansavimui. Dar daugiau, akcininkas dėl kitų asmenų veiklos nieko neatlikdamas gali tapti įstatymo pažeidėju (kai įmonė, kur akcininkas turi 5 proc. akcijų (gali būti ir biržoje prekiaujama), papildomai įsigyja akcijų ar žemės, nors konkretus akcininkas jau turi 500 ha žemės pvz. ūkininkauja asmeniškai).

Aplinkos ministerijos parengtas ir Seimo Aplinkos apsaugos komitete svarstytas įsiterpusių valstybinės žemės sklypų pardavimo modelis kelia rimtų abejonių dėl savo logikos ir praktinio įgyvendinimo. Siūlymas leisti įsigyti iki 3 ha įsiterpusių sklypų neatsižvelgia į realią jų struktūrą: jei įsiterpęs sklypas sudaro 4 ar daugiau hektarų, liekantis neparduotas plotas tampa ekonomiškai nenaudojamas ir tik didina administracinę našą. Analogiškai, nustatytas 21 ha maksimalus įsigijimo dydis nėra pagrįstas jokiais agrariniais ar ekonominiais kriterijais – tai fragmentinis skaičius, nesudarantis jokių prielaidų efektyviai konsoliduoti žemę. Praktikoje įsiterpusius sklypus dažniausiai gali įsigyti tik besiribojantis ūkis, nes kitiems jie neturi vertės, todėl dirbtiniai dydžių limitai tik priverčia ūkius pakartotinai atlikti geodezinius matavimus ir patirti papildomų išlaidų. Valstybė turėtų pasilikti tik tuos sklypus, kurių jai realiai reikia viešajam interesui, o visa kita racionaliai ir skaidriai realizuoti.

Šie sprendimai rodo ne sisteminių planavimą, o fragmentišką, faktais nepagrįstą reguliavimą, kuris ne tik neprisideda prie žemės konsolidavimo tikslo, bet ir kuria papildomas kliūtis ūkiams bei investuotojams. Įstatymo projektas rengiamas be reikiamo poveikio vertinimo, be pakankamų duomenų, remiantis prielaidomis ir politiniais lūkesčiais. Skuboti ribojimai blogins investicinę aplinką, mažins konkurencingumą, smukdys žemės ūkio paskirties žemės vertę ir turės neproporcingų pasekmių daugeliui sektorių. Vis dėlto projektas teikiamas be šios analizės, diskusijos vyko uždaruose ratuose, socialiniams partneriams suteikiant minimalias galimybes pasisakyti. Tai neatitinka skaidrios ir įrodymais grindžiamos teisėkūros principų.

Atsižvelgdami į išdėstytus argumentus, iš principo nepritariame siūlomiems Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo ir Žemės įstatymo pakeitimams ir prašome sustabdyti jų svarstymą, kol nebus atliktas išsamus, duomenimis paremtas ir nepriklausomas teisinis, ekonominis bei konkurencinis poveikio vertinimas. Toks vertinimas yra būtinas siekiant įsitikinti, kad siūlomos nuostatos neprieštarauja Akcinių bendrovių įstatymo logikai, nepažeidžia nuosavybės teisių, nesudaro nepagrįstų kliūčių investicijoms, neblogina verslo aplinkos ir nekelia disproporcingos žalos žemės ūkio

bei kitiems strateginiams sektoriams. Prašome grąžinti projektą pakartotiniam ir detaliam svarstymui, įtraukiant visas suinteresuotas šalis, nepriklausomus ekspertus ir įvertinant realią siūlomų pakeitimų įtaką žemės rinkai, valstybės pajamoms ir šalies gynybos finansavimo tikslams. Papildomai prašome, kad projektas būtų perduotas svarstyti ir Seimo Ekonomikos komitetui, nes siūlomi pakeitimai tiesiogiai veikia investicijų pritraukimą, finansavimo galimybes, žemės rinkos veikimą ir valstybės pajamas, ir todėl priskirtini šio komiteto kompetencijai.

Pagarbiai,

Vytautas Šilinskas



Asociacijos Investors' Forum vykdomasis direktorius