

ŽEMĖS SKLYPŲ PRIE DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ FORMAVIMO YPATUMAI

Monika MURNIKOVAITĖ, Vytauto Didžiojo universitetas, Žemės ūkio akademija, Inžinerijos fakultetas, el. paštas:
monika.murnikovaite@stud.vdu.lt

Santrauka

Straipsnyje nagrinėjama žemės sklypų prie daugiabučių gyvenamųjų namų formavimo problema, kylanti dėl nepakankamos teisinės bazės aiškumo, ilgos procesų trukmės bei skirtingų formavimo būdų taikymo praktikoje. Problema susijusi su tuo, kad daugiabučių namų gyventojai dažnai neturi aiškių nuosavybės ar naudojimosi teisių į žemę, reikalingų pastatų eksploatavimui. Tyrimu siekiama išanalizuoti žemės sklypų prie daugiabučių namų suformavimo procesus, nustatyti jų teisinį reglamentavimą ir įvertinti, kiek žemės reikia pastatų eksploatavimui.

Straipsnyje išskirti trys pagrindiniai žemės sklypų suformavimo būdai: žemės reformos žemėtvarkos projektas, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas ir detalusis planas. Išanalizuoti teisės aktai reglamentuojantys žemės sklypų suformavimą ir sudarytos kiekvieno formavimo būdo proceso laiko juostos. Remiantis „Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika“, nustatytas minimalus žemės plotas, reikalingas daugiabučių eksploatavimui, tyrime pasirinktiems Kauno miesto daugiabučių namų kvartalams, apskaičiuoti preliminarūs sklypų plotai (nuo 102 m² iki 2281 m²) ir atlikta valstybinės žemės poreikio prognozė – vidutiniškai 956 m² vienam daugiabučiui.

Reikšminiai žodžiai: daugiabučiai, žemės sklypo suformavimas, valstybinė žemė, žemėtvarka.

Išvadas

Urbanizacija yra gyventojų koncentracijos miestuose procesas, be to, tai viena iš pagrindinių XXI a. tendencijų. Jungtinės Tautos prognozuoja, kad iki 2050 m. maždaug 68 proc. pasaulio gyventojų gyvens miestuose (Samadkulov, 2024).

Siekiant miestą kompaktiškai apgyvendinti, vienu svarbiausių urbanistinės plėtros aspektų tampa žemės sklypų, skirtų daugiabučių gyvenamiesiems pastatams, formavimas.

Ši tema yra aktuali ir tiesiogiai veikia kasdieninį gyvenimą, miesto plėtrą ir bendrą gyvenimo kokybę. Dėl nesuformuotų žemės sklypų prie daugiabučių gyvenamųjų pastatų kyla teisinių problemų, trukdančių atlikti automobilių stovėjimo aikštelių rekonstrukciją, viešųjų erdvių tvarkymą ar kitus panašius procesus, kurie būtini siekiant pagerinti gyvenimo kokybę ir užtikrinti patogumą gyventojams. Remiantis atliktais tyrimais, sklypų formavimas neatsiejamas nuo teritorijų planavimo dokumentų analizės. Pasak autorių, bendrasis miesto planas ir detalieji planai yra pagrindiniai dokumentai, kurie užtikrina tiek teritorijos funkcionalumą, tiek teises sąlygas būsimam žemės sklypo naudojimui. Kituose šaltiniuose (Sharma et al, 2024) taip pat pabrėžiama, kad šie dokumentai turi būti nuolat atnaujinami ir pritaikomi prie besikeičiančių miestų poreikių ir gyventojų lūkesčių.

Žemės sklypų prie daugiabučių gyvenamųjų pastatų formavimas yra sudėtingas ir svarbus procesas, kuris turi didelę reikšmę miesto planavimui, infrastruktūros vystymui ir gyventojų gyvenimo kokybei. Kadangi kiekvienas pastatas turi turėti žemės sklypą, kuris reikalingas statiniui eksploatuoti, žemės sklypas turi būti ne tik suformuotas, bet ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre (NTR). Teigiama, kad kadastriniai geodeziniai matavimai apima nuosavybės ribų nustatymą, taip pat servitutų ir apribojimų (kurie gali būti nustatyti tiek privačios, tiek viešosios teisės pagrindu) apimtis ir dokumentus, sudarančius pagrindą efektyviam žemės administravimui (Kalogianni et al., 2021). Todėl svarbu žinoti, kokie procesai yra atliekami žemės sklypą formuojant žemės reformos žemėtvarkos projektą, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą arba detalųjį planą.

Šiame straipsnyje nagrinėjami trys pagrindiniai žemės sklypų suformavimo būdai: žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas, žemės reformos žemėtvarkos projektas ir detalusis planas. Ankstesni tyrimai labiau koncentravosi į teritorijų planavimą arba į vieną teritorijų planavimo rūšį. Šis tyrimas suteikia galimybę išanalizuoti ir palyginti žemės reformos žemėtvarkos projekto, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto ir detaliojo plano rengimo procesų trukmę.

Analizuojant Nekilnojamojo turto kadastrą (NTK) žemėlapi pastebėta, kad ne visi daugiabučiai gyvenamieji pastatai turi suformuotus žemės sklypus, daugiabučių namų gyventojai naudojami valstybine žeme. O norint suformuoti valstybinės žemės sklypą, remiamasi Lietuvos Respublikos (LR) teisės aktais. Vienas iš jų – „Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika“ patvirtinta LR aplinkos ministerijos 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 (Metodika), kuri leidžia nustatyti, kokio minimalaus žemės sklypo reikia, norint eksploatuoti statinius. Šiame straipsnyje siūloma nauja metodika, nagrinėjanti žemės sklypų nustatymo dydį, kuris taikomas praktikoje.

Tyrimo tikslas – įvertinti žemės sklypų prie daugiabučių gyvenamųjų pastatų formavimo ypatumus.

Iškeltam tikslui pasiekti sprendžiami šie **uždaviniai**:

1. Apžvelgti žemės sklypų prie daugiabučių gyvenamųjų pastatų formavimo/suteikimo procedūrą ir sudaryti sklypų įteisinimų algoritmus.
2. Nustatyti žemės sklypų minimalų dydį prie esančių daugiabučių gyvenamųjų namų ir reikalingą valstybinės žemės plotą jiems eksploatuoti.

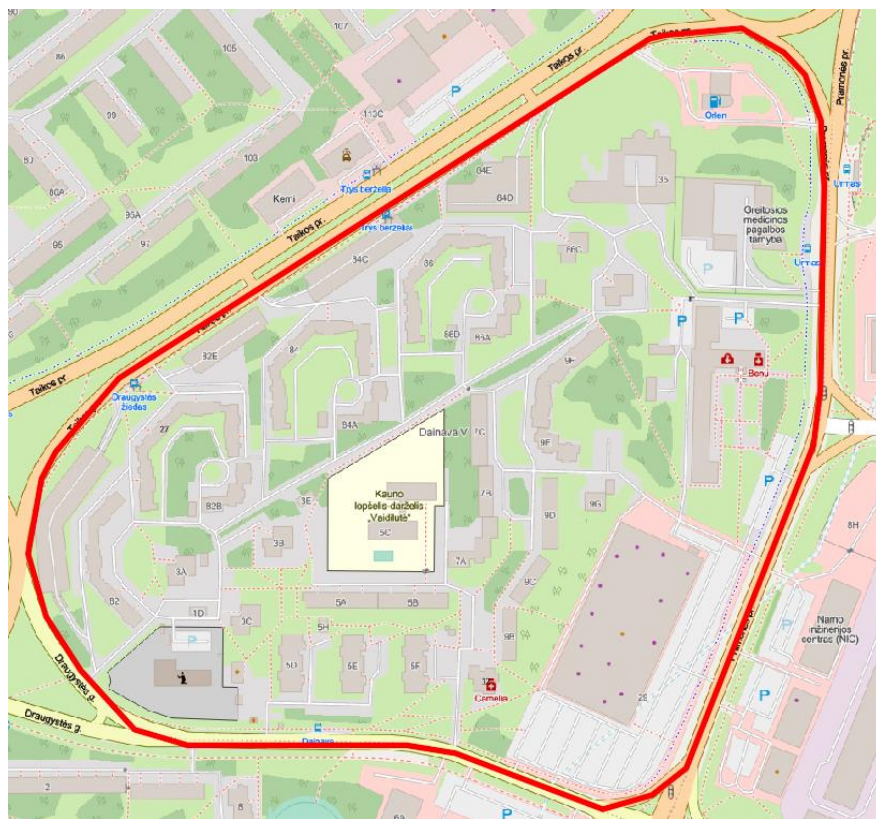
Tyrimų objektas ir metodai

Vadovaujantis teisiniu – normatyviniu metodu, buvo atlikta teritorijų planavimo dokumentų ir teisės aktų analizė. Identifikuoti ir nustatyti esminiai Kauno miesto teritorijų planavimo šalia daugiabučių namų procesų iššūkiai. Siekiant identifikuoti ir įvertinti teritorijų prie daugiabučių gyvenamųjų pastatų planavimo ir įgyvendinimo realijas, buvo analizuojama mokslinė literatūra, teritorijų planavimo dokumentai ir kiti teisės aktai, kurie yra susiję su žemės sklypų prie daugiabučių gyvenamųjų namų suformavimu. Tyrimas atliktas remiantis „Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika“, patvirtinta LR aplinkos ministerijos 2024 m. liepos mėn. 19 d. įsakymu Nr. D1-247. Metodika buvo pritaikyta analizuojant pasirinktus objektus Kauno mieste.

Pasirinkti objektai buvo išnagrinėti taikant analizės metodą. Išanalizuoti skaitmeniniai Lietuvos erdvinės informacijos infrastruktūros portalo (LEII) duomenys. Buvo renkami duomenys, kuriais remiantis išanalizuota esama objekto situacija. Surinkta informacija buvo perkelta į „AutoCAD“ braižymo programą, kuri vėliau pateikta grafiškai.

Pagal Metodiką ir gautus duomenis buvo įvertinta minimali žemės sklypo dalis, esančių daugiabučių gyvenamųjų namų eksploatacijai.

Tyrimo objektas – Kauno miesto kvartalas tarp Taikos, Pramonės prospektų ir Draugystės g. Kvartalas užima 24 ha plotą.



Šaltinis: sudaryta autorės

Source: compiled by the author

1 pav. Analizuojama teritorija

Fig. 1. Area under analysis

Pagal Metodiką mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę:

$$S_{min} = A_{stat.} + S_{priėž.} \quad (1)$$

čia:

S_{min} – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio ar įrenginio užimamas plotas ir statiniui ar įrenginiui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

$A_{stat.}$ – statinio ar įrenginio užimamas plotas, kuris atitinka statinio ar įrenginio konstrukcijų (ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršių, jeigu $A_{stat.}$ nėra kadastro duomuo, prašyti $A_{stat.}$ skaičiavimo ir pagrindimo iš suinteresuoto asmens turi teisę projektuojamo (pertvarkomo) valstybinės žemės sklypo sprendinius tikrinančios, derinančios ar tvirtinančios institucijos;

$S_{priėž.}$ – statiniui ar įrenginiui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $< 250 \text{ m}^2$:

$$S_{priėž.} = 6\sqrt{A_{stat.}} \times 2.00 \quad (2)$$

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $\geq 250 \text{ m}^2$ ir $< 2000 \text{ m}^2$:

$$S_{\text{priež.}} = 6\sqrt{A_{\text{stat.}}} \times 3.00 \quad (3)$$

kai statinio ar įrenginio užimamas plotas $\geq 2000 \text{ m}^2$:

$$S_{\text{priež.}} = 6\sqrt{A_{\text{stat.}}} \times 10.00 \quad (4)$$

Pagal Metodikoje taikomas formules 2–4 buvo nustatytas statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingas plotas. Vėliau pagal Metodikos 1 formulę buvo paskaičiuotas minimalus žemės sklypo plotas, kuris yra reikalingas daugiabučių gyvenamųjų namų eksploatavimui.

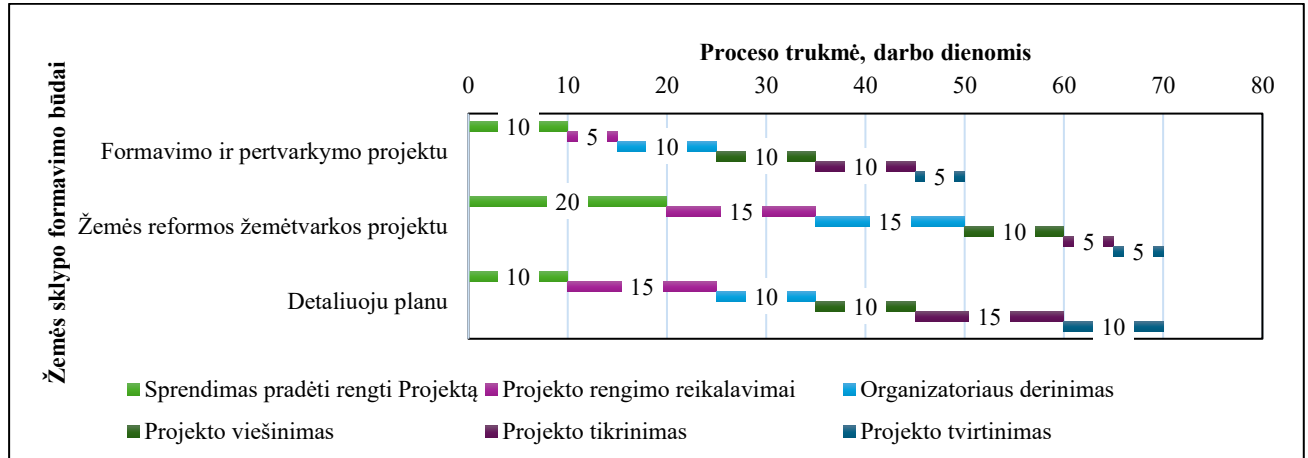
Tyrimų rezultatai ir jų aptarimas

Žemės sklypų prie daugiabučių gyvenamųjų namų formavimo procesai. Kiekvienas pastatas turi turėti žemės sklypą, kuris reikalingas statiniui eksploatuoti. Žemės sklypas turi būti ne tik suformuotas, bet ir įregistruotas NTR. Lietuvoje žemės sklypai daugiabučių pastatams eksploatuoti gali būti formuojami:

- detaliuoju planu;
- žemės reformos žemėtvarkos projektu;
- žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu.

Vis tik žemės sklypai prie daugiabučių pastatų retai kada formuojami detaliuoju planu. Dažniausiai tai būna minėti žemės reformos žemėtvarkos projektai arba žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai. Kaimų ir miestelių teritorijose dažniau vykdomi žemės reformos žemėtvarkos projektai ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai. Miestų teritorijose dažniausiai tenka rengti detalų planą, kadangi pagal savivaldybių bendruosius planus taikoma daugiau specialiųjų reikalavimų. Tačiau pasitaiko atvejų, kai ir miestų teritorijose užtenka žemės sklypo formavimo, ir pertvarkymo projekto.

Išanalizavus daugiabučių žemės sklypų formavimą rengiant žemės reformos žemėtvarkos projektą, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą arba detalų planą, galima teigti, kad šių teritorijų planavimo dokumentų rūšių rengimo principai ir trukmė yra panašūs (žr. 2 pav.). Apžvelgus teritorijų planavimo dokumentų rengimo trukmę, peršasi išvada, kad greičiau parengiamas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas – 50 d. d., o žemės reformos žemėtvarkos projekto ir detaliojo plano parengimas užtrunka iki 70 d. d. Todėl siekiant greičiau suformuoti žemės sklypus daugiabučiams gyvenamiesiems namams, vertėtų rinktis žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą.



Šaltinis: sudaryta autorės, pagal Lietuvos Respublikos teisės aktus

Source: compiled by the author, in accordance with the legal acts of the Republic of Lithuania

2 pav. Projektų rengimo laiko juosta

Fig. 2. Project development timeline

Patvirtinti projektai įgauna teisinę galią ir tampa juridiniu pagrindu įregistruoti žemės sklypus NTK. Todėl po projekto parengimo žemės sklypams būtina atlikti kadastrinius matavimus.

Kitos paskirties valstybinės žemės sklypai gali būti parduodami arba išnuomojami ne aukciono būdu tais atvejais, kai teritorijoje yra statinių ir yra reikalingas žemės sklypas jiems eksploatuoti. Išnuomojami arba parduodami žemės sklypai turi būti teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal NTK įrašytą jų tiesioginę paskirtį, vadovaujantis LR Žemės įstatymo 9 str. 6 dalies 1 punktu. Jame pabrėžiama, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono tuo atveju, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus ir neturinčius aiškos funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui) ir naudojama šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išskyrus šio straipsnio 24 ir 25 dalyse nustatytus atvejus. Žemės sklypai, užstatyti fizinių ar

Žemės sklypas prie daugiabučių gyvenamųjų pastatų yra priskirtas kiekvienam daugiabučiui, tačiau dažnai yra neapibrėžtos nuosavybės ir administravimo teisės. Jeigu daugiabutis pastatytas ant privačios žemės, savininkai tampa žemės bendraturčiais, o jeigu ant valstybinės žemės – jie yra žemės naudotojai ir valdytojai. Dėl tam tikrų teisinių trūkumų daugiabučio administratoriams sudėtinga atlikti bendrųjų objektų tvarkymą, kuris patenkintų gyventojų poreikius. Taip pat galima teigti, kad nesant suformuotam sklypui, sunku jį racionaliai ir efektyviai išnaudoti.

Šaltinis: sudaryta autorės pagal 2020 metų NTK duomenis.

Source: compiled by the author based on 2020 REC data.

Fig. 3. Situation of the analyzed territory

Atlikus tyrimą nustatyta, kad mažiausias žemės sklypo dydis daugiabučiui eksploatuoti yra 102 m², o didžiausias – 2281 m². Vidutinė santykinė reikšmė: 0,85, tai reiškia, kad priežiūrai reikalingas plotas vidutiniškai sudaro 85 proc. statinio užimamo ploto. Mažiausia reikšmė apskaičiuota 0,53. O didžiausia gauta reikšmė – 1,43. Tarp statinio užimamo ploto ir minimalaus žemės sklypo ploto vidutinis santykis – 1,85. Mažiausia reikšmė nustatyta 1,53 karto, didžiausia – 2,43.

1 lentelė. Mažiausio valstybinės žemės sklypo dydžio, kuris reikalingas daugiabučiams eksploatuoti, nustatymas
Table 1. Determination of the minimum size of a state-owned land plot required for the operation of apartment buildings

Nr.	A _{stat.} , m ²	S _{priež.} , m ²	S _{min.} , m ²	Nr.	A _{stat.} , m ²	S _{priež.} , m ²	S _{min.} , m ²	Nr.	A _{stat.} , m ²	S _{priež.} , m ²	S _{min.} , m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	371,87	347,11	718,97	12	357,00	340,10	697,10	23	391,14	355,99	747,13
2	378,80	350,33	729,13	13	33,33	69,28	102,61	24	1175,92	617,25	1793,17
3	1150,90	610,65	1761,55	14	749,53	492,80	1242,33	25	70,06	100,44	170,50
4	468,25	389,51	857,76	15	649,22	458,63	1107,85	26	584,66	435,24	1019,90
5	70,04	100,43	170,46	16	675,05	467,67	1142,73	27	1568,11	712,79	2280,90
6	671,77	466,53	1138,30	17	749,30	492,72	1242,02	28	1568,61	712,90	2281,51
7	696,60	475,08	1171,67	18	66,06	97,53	163,59	29	556,66	424,68	981,34
8	440,99	378,00	818,99	19	748,95	492,61	1241,56	30	1568,61	712,90	2281,51
9	626,58	450,57	1077,15	20	389,62	355,30	744,91	31	85,28	110,82	196,10
10	428,26	372,50	800,76	21	389,35	355,18	744,53	32	558,64	425,44	984,08
11	427,00	371,95	798,95	22	56,81	90,44	147,25	33	84,81	110,51	195,32

Vidutiniškai vieno daugiabučio eksploatacijai būtų reikalingas 956 m² žemės plotas.

Bendrai visiems daugiabučiams eksploatuoti reikalingas 3,15 ha valstybinės žemės plotas. Tačiau, remiantis Nacionalinės žemės tarnybos ekspertų nuomone, formuojant žemės sklypą reikia atsižvelgti į tai, kad jeigu tarp suformuotų žemės sklypų atsiranda įsiterpę valstybinės žemės plotai, kurių ateityje nepavyktų suformuoti kaip kitų atskirų žemės sklypų ir nebūtų racionalaus jų naudojimo, tokiu atveju žemės sklypas turėtų būti formuojamas taip, kad apimtų visus jame esančius asmeniui nuosavybės teise priklausančius statinius, įregistruotus Nekilnojamojo turto registre pagrindiniais daiktais, taip pat ir priklausinius, nepaliekant įsiterpusių laisvos valstybinės žemės plotų (Dėl nuomonės..., 2021). Todėl prognozuojama, kad visas likęs 16 ha teritorijos plotas potencialiai gali būti suformuotas daugiabučių eksploatacijai ir jų infrastruktūrai.

Kiek dar reikės valstybinės žemės ploto, kuris reikalingas daugiabučiams eksploatuoti, prognozuoti yra sunku, kadangi trūksta duomenų bazės, kur būtų galima išanalizuoti ankstesnių metų rezultatus. Tačiau remiantis atlikto tyrimo duomenimis, galima teigti ir prognozuoti, kad vienam daugiabučiui būtų reikalingas 956 m² valstybinės žemės plotas.

Apibendrinant tyrimo rezultatus galima teigti, kad analizuojamoje teritorijoje 72 proc. daugiabučių gyvenamųjų namų ir jų priklausinių neturi suformuotų žemės sklypų, o gyventojai naudojami valstybine žeme. Ši situacija kelia tam tikrų administracinių ir teisinių problemų, nes nesuformuotas žemės sklypas apsunkina pastatų eksploatavimą, infrastruktūros plėtrą ir bendro naudojimo teritorijų priežiūrą. Be to, teisinių reglamentų trūkumas ar jų interpretavimo skirtumai gali sukelti neaiškumų dėl žemės sklypų nuosavybės teisių ir administravimo. Ateityje reikėtų atlikti išsamesnius tyrimus, kaip praktikoje taikomi skirtingi sklypų suformavimo metodai ir kokie veiksniai gali lemti jų pasirinkimą. Tuo pačiu būtų naudinga atlikti detalesnes administracinių ir teisės aktų analizes.

Išvados

1. Tyrimo metu nustatyta, kad Lietuvoje žemės sklypai gali būti formuojami detaliuoju planu, žemės reformos žemėtvarkos projektu arba žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektu. Tačiau praktikoje dažniausiai naudojami pastarieji du būdai, nes detaliųjų planų rengimas reikalauja daugiau laiko ir išteklių. Išanalizavus daugiabučių žemės sklypų formavimo procesus naudojant skirtingus projektus galima teigti, kad nors projektų rengimo procesai yra panašūs, tačiau jie skiriasi terminais ir patikros trukme. Pagal teisės aktus reglamentuojančius šių teritorijų planavimo dokumentų rengimą, viso proceso trukmė gali būti nuo kelių mėnesių iki pusės metų ar daugiau, priklausomai nuo projekto sudėtingumo, institucijų darbo greičio ir projektuotojo.

2. Žemės sklypų prie daugiabučių gyvenamųjų namų dydžio analizė parodė, kad vidutiniškai vienam daugiabučiui eksploatuoti reikalingas apie 956 m² valstybinės žemės plotas. Mažiausias nustatytas plotas siekė 102 m², o didžiausias – 2281 m². Šie skaičiai rodo, kad sklypų dydis gali labai skirtis, priklausomai nuo pastato užimamo ploto ir jo priežiūrai reikalingo žemės ploto. Tačiau tam tikrais atvejais gali būti tikslinga formuoti didesnį sklypą, kad būtų išvengta įsiterpusių valstybinės žemės plotų, kuriuos ateityje būtų sudėtinga racionaliai panaudoti.

Literatūra

- Kalogianni E., Janečka K., Kalantari M., Dimopoulou E., Bydlosz J., Radulovic A., Vučić N., Sladic D., Govedarica M., Lemmen C., van Oosterom P. (2021). Methodology for the development of LADM country profiles. *Land Use Policy*, 106, 105380.
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. (2005) Dėl Žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.253224/zdHsqsbgiT> (žiūrėta 2025-03-05)
- LR Aplinkos ministerija (2024). Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika. Patvirtinta 2024 m. liepos 19 d., įsakymu Nr. D1-247. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/09d1b0a2460611efb121d2fe3a0eff27?jfwid=mz9gm30nh> (žiūrėta 2025-03-05)

4. Lietuvos Respublikos Seimas. (1994). Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr> (žiūrėta 2025-03-05)
5. Nacionalinė žemės tarnyba (2021). Valstybinės žemės sklypų formavimas statiniams, kurie yra funkciškai susiję ir kurie yra išsidėstę didelėje teritorijoje, eksploatuoti. Prieiga per internetą: <https://nzt.lrv.lt/lt/administracine-informacija/ukio-subjektu-prieziura/konsultavimas-metodine-pagalba/zemetvarkos-planavimo-dokumentu-rengejams/valstybines-zemes-sklypu-formavimas-statiniams-kurie-yra-funciskai-susije-ir-kurie-yra-issideste-dideleje-teritorijoje-eksploatuoti/> (žiūrėta: 2025-05-15)
6. Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapis (2020). Lietuvos erdvinės informacijos infrastruktūros portalas.
7. Samadkulov, M. (2024). The urbanization economy: difficulties and approaches for sustainable growth. Prieiga per internetą: <https://www.academicpublishers.org/journals/index.php/ijai/article/view/564/681> (žiūrėta 2025-04-07).
8. Sharma, M., Kumar V., Kumar., S. (2024). A Systematic Review of Urban Sprawl and Land Use/Land Cover Change Studies in India. *Sustainable Environment*, 10, 2331269.

FEATURES OF FORMATION OF LAND PLOTS NEAR MULTI-APARTMENT RESIDENTIAL BUILDINGS

Abstract

The article examines the problem of land plots formation near apartment buildings, which arises due to insufficient legal clarity, long duration of processes and application of different formation methods in practice. The problem is related to the fact that apartment building residents often do not have clear ownership or use rights to the land required for the operation of buildings. The study aims to analyze the processes of land plots formation near apartment buildings, determine their legal regulation and assess how much land is needed for the operation of buildings. The article identifies three main methods of land plot formation: land reform land management project, land plot formation and redevelopment project and detailed plan. The legal acts regulating the preparation of these projects are analyzed, and the timelines of the process of each formation method are drawn up. Based on the “Administration Methodology of Other Purpose State Land Plots Sold or Leased Not by Auction”, the minimum land area required for the operation of apartment buildings is determined. The study selected blocks of apartment buildings in Kaunas city, calculated preliminary plot areas (from 102 m² to 2281 m²), and made a forecast of the need for state land - an average of 956 m² per apartment building.

Keywords: apartment buildings, land plot formation, state land, land management.