

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA  
POLITIKOS ĮGYVENDINIMO GRUPĖ**

**PAŽYMA**

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL LIETUVOS  
RESPUBLIKOS CIVILINIO KODEKSO 6.394 IR 6.549 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO  
ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIIP-2446, LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO  
NR. I-446 9 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIIP-2447 IR  
LIETUVOS RESPUBLIKOS STATYBOS ĮSTATYMO NR. I-1240 2 IR 3 STRAIPSNIŲ  
PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIIP-2448“ PROJEKTO  
(TAP NR. TAP-18-2076) (TAIS NR. 18-12419(2))**

2018-12-11 Nr. NV-3370

Vilnius

**Projekto rengėjas:** Žemės ūkio ministerija.

**Projekto tikslas:** Pateikti Seimui Vyriausybės išvadą dėl Seimo nario Lauro Stacevičiaus teikiamo Civilinio kodekso 6.394 ir 6.549 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-2446, Žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-2447 ir Statybos įstatymo Nr. I-1240 2 ir 3 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-2448.

**Dabartinė situacija:**

- jeigu nekilnojamojo daikto savininkas nėra žemės sklypo, kuriame tas daiktas yra, savininkas, tai nekilnojamąjį daiktą jis gali parduoti be žemės sklypo savininko sutikimo tik tuo atveju, jeigu tai neprieštarauja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms;
- valstybinės žemės nuomos sutarties terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, bet negali būti ilgesnis kaip devyniasdešimt devyneri metai; žemės sklypai laikiniams statiniams statyti ir eksploatuoti išnuomojami Statybos įstatymo nustatytam tokių statinių naudojimo terminui;
- žemės sklypų, išnuomojamų statiniams ar įrenginiams eksploatuoti arba statyti ir eksploatuoti, nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į ekonomiškai pagrįstą statinio ar įrenginio naudojimo trukmę, o žemės nuomos termino nustatymo motyvai turi būti išdėstyti sprendime išnuomoti valstybinės žemės sklypą;
- valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje numatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą arba yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, išskyrus atvejus, kai Vyriausybės nustatytais atvejais ir tvarka valstybinės žemės nuomos sutartyje arba jos pakeitime numatyta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą.

**Seimo narys Lauras Stacevičius siūlo keisti įstatymais nustatytą reglamentavimą** ir aiškinamajame rašte nurodo, kad siūlo atsisakyti biurokratinės, nekilnojamojo daikto savininko nuosavybės teises nepagrįstai suvaržančios ir betikslės procedūros gauti žemės sklypo savininko sutikimą, kai parduodami tame žemės sklype esantys nekilnojamieji daiktai; vietoj šios procedūros siūlo įtvirtinti žemės sklypo savininko pirmenybės teisę pirkti jo žemės sklype esančius nekilnojamuosius daiktus.

Aiškinamajame rašte nurodoma, kad siūloma atsisakyti galiojančio Žemės įstatymo, esamos praktikos ir realybės neatitinkančios normos, kad valstybinės žemės nuomos terminas yra nustatomas nuomotojo (valstybės institucijos) ir nuomininko sutarimu, taip pat aiškiai reglamentuoti valstybės žemės nuomos sutarties terminų nustatymą, pakeičiant šiuo metu egzistuojančią Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos vykdomą biurokratinę procedūrą, kai nuomos terminai yra nustatomi nesivadovaujant jokiuose norminiuose teisės

aktuose nustatytais reikalavimais arba taikant teisės aktų normas, kurios reglamentuoja visiškai skirtingus teisinius santykius.

Seimo narys Lauras Stacevičius siūlo nustatyti, kad visos kitos (t. y. neužstatytos kitos paskirties, žemės ūkio paskirties, kitų paskirčių) žemės nuomos terminus turi nustatyti Vyriausybė. Nurodo, kad nagrinėjamiems valstybinės žemės naudojimo teisiniams santykiams nuomos terminas yra ypatingai svarbus, todėl esamas teisinis reguliavimas, kai viešojo administravimo institucija nustato nuomos terminą, nesant jokių norminiuose teisės aktuose nustatytų pagrindų, sudaro tiesiogines sąlygas korupcijai. Taip pat siūlo apibrėžti visiškai nesunykusio statinio sąvoką ir nustatyti, kad tokio statinio atstatymas yra priskiriamas kapitalinio remonto darbams, taip pat įstatyme nustatyti baigtinį statybos darbų sąrašą, kuriems nėra taikoma Statybos įstatyme nustatyta statytojo teisės įgyvendinimo sąlyga. Seimo narys teigia, kad Statybos įstatyme ir kituose teisės aktuose nesant aiškiai apibrėžtos visiškai nesugriuvusio statinio sąvokos ir požymių galima daryti prielaidą, kad tai yra Konstitucijai prieštaraujanti teisės spraga. Aiškinamajame rašte pabrėžiama, kad pagal Konstituciją su žmogaus teisių ir laisvių turinio apibrėžimu ar jų įgyvendinimo garantijų įtvirtinimu susijusį teisinį reguliavimą galima nustatyti tik įstatymu, todėl įstatyme įtvirtintas pavedimas Aplinkos ministerijai nustatyti nuosavybės teisės įgyvendinimo tvarką (atnaujinant (modernizuojant) pastatus, atliekant statinio kapitalinį ar paprastąjį remontą) ir netgi nenumatant baigtinio atvejų sąrašo prieštarauja konstituciniam teisinės valstybės principui. Seimo narys Lauras Stacevičius taip pat siūlo atsisakyti nuostatos, kad valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas.

Pažymėtina, kad Seimo nario Lauro Stacevičiaus teikiami įstatymų projektai parengti atsižvelgiant į Civilinio kodekso 6.394 ir 6.549 straipsnių pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIIP-682, Žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIIP-683 ir Statybos įstatymo Nr. I-1240 2 ir 3 straipsnių pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIIP-684 pateiktas pastabas, kurias 2017-05-17 išvadoje pateikė Seimo Teisės departamentas, 2017-05-24 antikorupcinio vertinimo išvadoje Specialiųjų tyrimų tarnyba ir Vyriausybė 2017-08-02 nutarime Nr. 641. Nurodoma, kad vadovaujantis minėtų institucijų argumentais, nuspręsta teikti parengtus projektus, kuriais siekiama tų pačių tikslų ir uždavinių, tačiau kokybiškesniu teisiniu reglamentavimu.

### **Projekto esmė:**

Žemės ūkio ministerijos parengtos Vyriausybės išvados projekte **siūloma nepritarti** Seimo nario Lauro Stacevičiaus teikiamoms įstatymų pataisoms, kuriomis siekiama keisti nustatytą valstybinės žemės nuomos termino teisinį reguliavimą. Žemės ūkio ministerijos nuomone, Seimo nario siūlomos nuostatos į teisinį reguliavimą įneštų neaiškumo, sudarytų sąlygas asmenims piktnaudžiauti valstybės turtu. Vyriausybės išvados projekte nurodomos šios nepritarimo priežastys:

- siūlomos nuostatos dėl žemės savininkų pirmumo teisės įsigyti jų žemės sklypuose esantį nekilnojamąjį daiktą iš esmės analogiškos ankstesnio pasiūlymo nuostatoms, dėl kurių Vyriausybė savo poziciją Seimui išdėstė Vyriausybės 2017 m. rugpjūčio 2 d. nutarime Nr. 641;
- panaikinus nenorinčio ar negalinčio pasinaudoti pirmumo teise žemės sklypo savininko galimybę prieštarauti (nesutikti), kad būtų perleidžiamas jo žemės sklype esantis nekilnojamasis daiktas (netgi tais atvejais, kai perleidimas prieštarautų įstatymo ar sutarties nustatytoms žemės naudojimo sąlygoms) būtų apribota valstybės, savivaldybės ar privačios žemės sklypo savininko teisė savo nuožiūra valdyti, naudoti žemės sklypą ir juo disponuoti;
- įtvirtinus įstatyme nuostatas, kad valstybinės žemės nuomos sutarties terminas negali būti ilgesnis kaip 99 metai, o kai žemės sklypas išnuomojamas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti arba statyti ir eksploatuoti – iki nuomininko teisės į statinius ar įrenginius pasibaigimo, galimos situacijos, kai valstybinės žemės sklype, kuris išnuomojamas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti arba statyti ir eksploatuoti, statiniai ir įrenginiai bus sunykę, tačiau

teisės aktų nustatyta tvarka neišregistruoti iš Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro. Tokiu būdu nuomos termino nesiejant su statinių techniniais parametrais, galimai atsirastų prielaidos tęsti valstybinės žemės nuomą net ir sunykus statiniams, kurių pagrindu ji buvo sudaryta, o tai turėtų neigiamos įtakos efektyviam ir racionaliam žemės naudojimui;

- pasiūlymas žemės nuomos termino nustatymo tvarką pavesti Vyriausybei prieštarauja Civilinio kodekso nuostatoms, kuriose numatyta, kad tik įstatymai gali nustatyti trumpesnius maksimalius žemės nuomos sutarties terminus;
- pasiūlymas atsisakyti nuostatos, kad valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, pažeistų teisės aktų nuostatų sistemiškumą ir nuoseklumą, taip pat lygiateisiškumą kitų valstybinės žemės nuomininkų (pvz., žemės ūkio paskirties žemės) atžvilgiu.

#### **Derinimas:**

Žemės ūkio ministerijos parengtas Vyriausybės išvados projektas suderintas su Aplinkos ministerija be pastabų, atsižvelgta į Teisingumo ministerijos pastabas ir pasiūlymus.

Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupė pateikė nemažai pasiūlymų dėl Vyriausybės išvados projekto tobulinimo, kuriuos siūlytume įvertinti Tarpinstituciniame pasitarime.

#### **Atitiktis Vyriausybės programai:**

Projektas Vyriausybės programos nuostatų neįgyvendina.

#### **Dalykinio vertinimo išvados ir pasiūlymai:**

Siūlytume svarstyti Tarpinstituciniame pasitarime.

Patarėjas

Vaclovas Medišauskas, tel. 8 706 63 814, el. p. vaclovas.medisauskas@lr.lt