

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA
EKONOMIKOS POLITIKOS 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))**

2019-01-03 Nr. NV-5

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:

- Šiuo metu Civiliniame kodekse nustatyta, kad jeigu nekilnojamojo daikto savininkas nėra žemės sklypo, kuriame tas daiktas yra, savininkas, tai nekilnojamąjį daiktą jis gali parduoti esant žemės sklypo savininko sutikimui; - **Seimo nario teikiamu projektu siūloma vietoj žemės sklypo savininko sutikimo įtvirtinti žemės sklypo savininko pirmenybės teisę** pirkti jo žemės sklype esančius nekilnojamuosius daiktus;
- šiuo metu Civiliniame kodekse nustatyta, kad valstybinės žemės nuomos sutarties terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, bet neilgiau kaip 99 metams; - **Seimo nario teikiamu projektu siūloma išbraukti nuomotojo ir nuomininko susitarimo galimybę** ir įtvirtinti, 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;
- šiuo metu Žemės įstatyme nustatyta, kad 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; - **Seimo nario teikiamu projektu siūloma šias nuostatas išbraukti**, o vietoj jų įrašyti, kad žemės, išnuomojamos statiniams ar įrenginiams eksploatuoti arba statyti ir eksploatuoti, nuomos terminas nustatomas iki nuomininko nuosavybės ar kitos naudojimo teisės į statinius ar įrenginius pasibaigimo;
- šiuo metu Žemės įstatyme nustatyta, kad 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; - **Seimo nario teikiamu projektu siūloma išbraukti galimybę nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį tuo atveju, kai yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas;**
- kartu **Seimo narys siūlo** papildyti Statybos įstatymą **nauja sąvoka: „Visiškai nesunykęs statinys** – statinys, turintis išlikusias konstrukcijas ar kadastrinių matavimų duomenis, iš kurių galima nustatyti statinio išorės matmenis. Pažymas apie visiškai nesunykusio statinio išorės matmenis išduoda statybos valstybinės priežiūros institucija, Vyriausybės ar jos

įgaliotos institucijos nustatyta tvarka“, taip pat **papildyti statinio kapitalinio remonto sąvoką**, nustatant, kad „**statinio kapitalinis remontas taip pat apima visiškai nesunykusio statinio atstatymą, kai iš išlikusių konstrukcijų ar dokumentų galima nustatyti statinio išorės matmenis ir jie nėra keičiami**“.

Pažymėtina, kad Seimo nario Lauro Stacevičiaus teikiami įstatymų projektai parengti atsižvelgiant į Civilinio kodekso 6.394 ir 6.549 straipsnių pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIIIIP-682, Žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIIIIP-683 ir Statybos įstatymo Nr. I-1240 2 ir 3 straipsnių pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIIIIP-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. 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 nekilnojamas daiktas **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 tvirtinti 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.

Projektas **svarstytas 2018-12-18 Tarpinstituciniame pasitarime**, kuriame nutarta Žemės ūkio ministerijai patikslinus projektus pagal Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės pastabas, šį klausimą svarstyti Vyriausybės posėdžio A dalyje po savaitės.

Atitiktis Vyriausybės programai:

Projektas Vyriausybės programos nuostatų neįgyvendina.

Dalykinio vertinimo išvados ir pasiūlymai:

Siūlytume svarstyti Vyriausybės posėdyje.

Patarėjas

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