



## LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

2021-

Nr.

I

Nr.

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 1999 M. KOVO 9 D. NUTARIMO NR. 260 „DĖL NAUDOJAMŲ KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ PARDAVIMO IR NUOMOS“ PAKEITIMO“ PROJEKTO**

Teikiame Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“ projektą (toliau – Nutarimo projektas).

I. Sprendžiama problema	Šiuo metu galiojančiame Lietuvos Respublikos Vyriausybės Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ nenumatytas faktinės situacijos vertinimas, nėra aiškaus reglamentavimo, kokia tvarka valstybinės žemės patikėtinis ar valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija turi nustatyti, įvertinti, ar valstybinės žemės sklype esantys statiniai ir (ar) įrenginiai yra naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį ir (ar) valstybinės žemės sklypas atitinka reikalavimus dėl ploto.
II. Siūlomos priemonės	Nutarimo projekto tikslai: reglamentuoti aiškesnius valstybinės žemės patikėtinio atliekamus veiksmus nuomojant ar parduodant valstybinę žemę prie pastatų ir (ar) įrenginių.
III. Priemonių kaštai	Priėmus Nutarimo projektą, nereikės tikslinti kitų teisės aktų, reglamentuojančių naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimą ir nuomą.

IV. Nauda visuomenei	Nutarimo projektu siūlomas teisinis reguliavimas nustatys efektyvesnį ir aiškesnį valstybinės žemės prie esamų statinių ar įrenginių nuomos, pardavimo reglamentavimą.
----------------------	--

Nuo 2019 m. sausio 1 d., įsigaliojus Lietuvos Respublikos informacinių išteklių valdymo įstatymo Nr. XI-1807 25, 27, 29, 35 ir 38 straipsnių pakeitimo įstatymui, registro duomenys, registro informacija, registruoti dokumentai ir (arba) jų kopijos neatlygintinai teikiami valstybės ir savivaldybių institucijoms ir įstaigoms teisės aktuose nustatytoms funkcijoms atlikti pagal prašymą ir (arba) sutartis (29 straipsnio 3 dalies 3 punktas). Pakeistas Nutarimo projekto 2.7 papunktis ir nustatyta, kad valstybinės žemės sklypas ir daiktinės teisės Nekilnojamojo turto registre įregistruojamos valstybės biudžeto lėšomis, o valstybinės žemės pirkėjas apmoka visą žemės sklypo kainą.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 398 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad nekilnojamojo daikto perdavimas ir jo priėmimas turi būti įformintas pardavėjo ir pirkėjo pasirašytu priėmimo–pardavimo aktu arba kitoku sutartyje nurodytu dokumentu. Praktikoje valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartyje notarai paprastai nurodo, kad ši sutartis kartu yra ir perdavimo ir priėmimo aktas. Atsižvelgiant į tai, Nutarimo projekto 1.2.7 papunktyje nustatoma, kad valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis, šalims susitarus, gali būti kartu ir valstybinės žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktas.

Nutarimo projektu išplečiamas asmenų, gavusių grąžintinų lėšų pagal ES struktūrinius fondus, kitus fondus ir programas subjektų, apie kuriuos atitinkamos valstybės institucijos teikia informaciją, ratas. Tuo atveju, kai valstybinės žemės sklypo pirkėjas pageidauja pirkti valstybinės žemės sklypą išsimokėtinai, tikrinama, ar jis neturi įsiskolinimų dėl grąžintinų lėšų pagal ES struktūrinius fondus, kitus fondus ir programas, dėl informacijos pateikimo kreipiantis į Lietuvos Respublikos finansų ministeriją, prašydamas pateikti informaciją, ar pirkėjas neturi įsiskolinimo dėl grąžintinų lėšų pagal Europos Sąjungos struktūrinius fondus, kitus fondus ir programas, apie kuriuos informaciją teikia Finansų ministerija, taip pat į administruojančiąją instituciją – ar pirkėjas neturi įsiskolinimo dėl grąžintinų finansinės paramos ir bendrojo finansavimo lėšų pagal Finansinės paramos ir bendrojo finansavimo lėšų grąžinimo į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005 m. gegužės 30 d. nutarimu Nr. 590 „Dėl Finansinės paramos, išmokėtos ir (arba) panaudotos pažeidžiant teisės aktus, grąžinimo į Lietuvos Respublikos valstybės biudžetą taisyklių patvirtinimo“ (Nutarimo projekto 1.2.6 papunktis).

Šiuo metu Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl

naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau – Taisyklės), 28 punkte numatyta galimybė, esant daugiabučio namo savininkų pageidavimui, perduoti teisę sudaryti nuomos sutartį daugiabučio namo savininkų bendrijai. Pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.85 straipsnio 1 dalį, sprendimai dėl bendrojo naudojimo objektų valdymo ir naudojimo, taip pat dėl naujų bendrojo naudojimo objektų sukūrimo ir disponavimo jais klausimų, priimami butų ir kitų patalpų savininkų balsų dauguma, jeigu įstatymuose nenustatyta kitaip. Kiekvieno buto ir kitų patalpų savininkas turi vieną balsą. Jeigu butas ar kita patalpa nuosavybės teise priklauso keliems savininkams, jiems, jų susitarimu, atstovauja vienas asmuo, kuris turi vieną balsą. Šio straipsnio 8 dalis nustato, kad namo bendrojo naudojimo objektų valdytojas (butų ir kitų patalpų savininkų bendrija, jungtinės veiklos sutartimi įgaliotas asmuo arba bendrojo naudojimo objektų administratorius) įgyvendina su bendrąja nuosavybe susijusius butų ir kitų patalpų savininkų sprendimus ir pavedimus, priimtus šiame straipsnyje nustatyta tvarka, atstovaudamas butų ir kitų patalpų savininkams. Žemės ūkio ministerija yra gavusi Mažeikių rajono savivaldybės mero Antano Tenio pasiūlymą dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 keitimo, suteikiant galimybę daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administratoriams sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartis. Šiam pasiūlymui pritarė Aplinkos ministerija bei Lietuvos respublikiniai būsto valdymo ir priežiūros rūmai. Atsižvelgdami į tai, Nutarimo projektu siūlome nustatyti, kad valstybinės žemės sklypo, reikalingo daugiabučiams gyvenamiesiems namams ar kitos paskirties pastatams eksploatuoti, nuomos sutartį gali sudaryti bendrojo naudojimo objektų valdytojas, jeigu butų ir kitų patalpų arba kitos paskirties pastatų savininkai Civilinio kodekso 4.85 straipsnyje nustatyta tvarka priima sprendimą pavesti bendrojo naudojimo objektų valdytojui sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį butų ir kitų patalpų (pastatų) savininkų vardu.

Pažymėtina, kad būtina prielaida atsirasti asmens teisei ne aukciono tvarka išsinuomotį arba įsigyti nuosavybės valstybinės žemės sklypą yra ta, kad šie žemės sklypai turi būti užstatyti šiam asmeniui priklausančiais statiniais (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. balandžio 23 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A438-453/2014). Lemiamą reikšmę turi ne žemės sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. vasario 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A438-228/2013; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. rugpjūčio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-344/2011).

Šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas neįpareigoja Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (Nacionalinė žemės tarnyba) teritorinio padalinio tikrinti, ar, pagal asmenų prašymus sudaryti valstybinės žemės sklypų nuomos ar pardavimo sutartis, duomenys, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre, sutampa su faktiškai bei realiai *egzistuojančiais* nekilnojamojo turto *būklę apibūdinančiais duomenimis*. Tam, kad būtų užtikrintas reikalavimo

išnuomoti ar parduoti tik realiai naudojamą valstybinės žemės sklypą įgyvendinimas, taip pat siekiant sumažinti ginčų dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų išnuomojimo, papildomi Taisyklių 13, 35 punktai, nustatant, kad Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys atlieka faktinių duomenų patikrinimą vietoje pagal Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 30 straipsnio 1 dalies nuostatas ir įvertina, ar žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai yra naudojami pagal tiesioginę paskirtį, žemės sklypas atitinka Taisyklių 3 ir 8 punktų reikalavimus dėl ploto. Taip pat Nutarimo projektu nustatoma, kad jeigu atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai nenaudojami ar jų faktinė būklė galimai neatitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdomi institucija ar valstybinės žemės patikėtinis per 5 darbo dienas kreipiasi į statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją dėl nustatytos formos pažymos, patvirtinančios pastatų naudojimą pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį, išdavimo.

Pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos 2019 m. balandžio 9 d. antikorupcinio vertinimo išvadoje Nr. 4-01-3418 „Dėl valstybinės žemės nuomą reglamentuojančių teisės aktų“ pateiktą siūlymą Nutarimo projekte nustatomas reikalavimas, kad sudarant valstybinės žemės sklypų nuomos sutartis, susitarimus ar išduodant sutikimus dėl nuomos teisės perleidimo, kartu su prašymu asmenims privalu Nacionalinei žemės tarnybai pateikti ne senesnius kaip vienerių metų statinio nusidėvėjimo duomenis, nurodytus nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje (Nutarimo projekto 1.2.12, 1.2.17 papunkčiai).

Įgyvendinant Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos 2020 m. birželio 16 d. išvadoje Nr. 4-01-4591 „Dėl korupcijos rizikos analizės Nacionalinėje žemės tarnybos ir Vilniaus miesto savivaldybės administracijos veiklos srityje“ pateiktą siūlymą aiškiai nustatyti atvejus, kada valstybinės žemės patikėtiniui atsiranda prievolė inicijuoti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą ar nustatyti žemės sklypo dalį, kuri nėra naudojama statinių ar pastatų eksploatavimui, Nutarimo projektu papildomi Taisyklių 13 ir 35 punktai.

Nutarimo projektu įgyvendinama Lietuvos Respublikos nacionalinės kovos su korupcija 2015–2025 metų programos įgyvendinimo 2020–2022 metų tarpinstitucinio veiklos plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. lapkričio 4 d. nutarimu Nr. 1232 „Dėl Lietuvos Respublikos nacionalinės kovos su korupcija 2015–2025 metų programos įgyvendinimo 2020–2022 metų tarpinstitucinio veiklos plano patvirtinimo“, 1.1.4 priemonė.

Nutarimo projektas parengtas laikantis valstybinės kalbos, Teisėkūros pagrindų įstatymo reikalavimų ir atitinka bendrinės lietuvių kalbos normas.

Nutarimo projektas neperkelia ir neįgyvendina Europos Sąjungos teisės aktų nuostatų.

Nutarimo projektas nenotifikuotinas Europos Komisijai pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. gegužės 20 d. nutarimo Nr. 617 „Dėl Informacijos apie techninius reglamentus ir atitikties įvertinimo procedūras teikimo taisyklių patvirtinimo“ reikalavimus.

Nutarimo projektas neprieštarauja Aštuonioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programai, patvirtintai Lietuvos Respublikos Seimo 2020 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. XIV-72 „Dėl Aštuonioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos“.

Nutarimo projektas teiktas derinti Teisingumo ministerijai, Aplinkos ministerijai, Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybai, Lietuvos savivaldybių asociacijai ir Nacionalinei žemės tarnybai.

Į Teisingumo ministerijos 2019 m. birželio 4 d. raštu Nr. (1.1.6E)2T-1054 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos pakeitimo“ projekto“, Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos 2019 m. spalio 16 d. antikorupcinio vertinimo išvados Nr. 4-01-8848 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos pakeitimo“ projekto“ ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2019 m. lapkričio 4 d. raštu Nr. 1SD-3423-(3.7E) „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo projekto derinimo“ pateiktas pastabas ir pasiūlymus neatsižvelgta; motyvai, dėl kurių į dalį pastabų ir pasiūlymų nebuvo atsižvelgta, išdėstyti derinimo pažymyje.

Nutarimo projektas paskelbtas Lietuvos Respublikos Seimo teisės aktų informacinės sistemos (TAIS) Teisės aktų projektų registravimo posistemėje. Pastabų ir pasiūlymų iš visuomenės negauta.

Nutarimo projektą parengė Žemės ūkio ministerijos Žemės tvarkymo ir melioracijos skyriaus patarėja Dainora Švirmickienė, tel. 239 1346, el. p. Dainora.Svirmickiene@zum.lt.

#### PRIDEDAMA:

1. Nutarimo projektas, 10 lapų.
2. Nutarimo projekto lyginamasis variantas, 11 lapų.
3. Derinimo pažyma, 5 lapai.
4. Antikorupcinio vertinimo pažyma, 5 lapai.
5. Teisingumo ministerijos 2019 m. spalio 17 d. rašto Nr. (1.1.6E)2T-1054 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos pakeitimo“ projekto“ kopija, 2 lapai.
6. Aplinkos ministerijos 2019 m. spalio 17 d. rašto Nr. (14)-D8(E)-3297 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo projekto derinimo“ kopija, 1 lapas.
7. Finansų ministerijos 2019 m. spalio 1 d. rašto Nr. 2D-3040(12.147) „Dėl Vyriausybės nutarimo projekto“ kopija, 1 lapas.
8. Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybos 2019 m. spalio 16 d. antikorupcinio vertinimo išvados Nr. 4-01-8848 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d.

nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos pakeitimo“ projekto“, kopija, 4 lapai.

9. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2019 m. lapkričio 4 d. rašto Nr. 1SD-3423-(3.7E) „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo projekto derinimo“ kopija, 5 lapai.

10. Lietuvos savivaldybių asociacijos 2019 m. spalio 15 d. rašto Nr. (18)-SD-627 „Dėl Lietuvos Respublikos nutarimo projekto“ kopija, 1 lapas.

Ministras

Kęstutis Navickas

Dainora Švirmickienė, tel. (8 5) 239 1346, el. p. Dainora.Svirmickiene@zum.lt