



LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTERIJA

Biudžetinė įstaiga, A. Jakšto g. 4, LT-01105 Vilnius,
tel. (8-5) 266 3661, el. p. info@am.lt, http://www.am.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188602370

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

2024-

Nr. D8(E)-

I

Nr.

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO PROJEKTO

Aplinkos ministerija teikia patikslintą¹ 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 – Projektas).

Projekto rengimą paskatinusios priežastys ir tikslai

Projektu siekiama įgyvendinti 2023 m. birželio 29 d. priimto Žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 2 straipsnio pakeitimo įstatymo Nr. XIV-2115 (toliau – Įstatymas) nuostatas. Atsižvelgiant į visuomenėje vyravusias skirtingas interpretacijas dėl to, kokio pobūdžio statiniams ar įrenginiams eksploatuoti gali būti formuojami nuomai ar pardavimui be aukciono valstybinės žemės sklypai, Lietuvos Respublikos Seimas Įstatymu nustatė baigtinį sąrašą, kada statiniams ar įrenginiams neformuojami valstybinės žemės sklypai siekiant juos vėliau išnuomoti ar įsigyti be aukciono. Įstatymų leidėjas taip pat nustatė 3 atvejus, kai esant apleistiems statiniams ar įrenginiams, jiems sunykus ar esant jų paskirties neatitikimo suformuoto ir naudojamo valstybinės žemės sklypo, kuriame jie yra, pagrindinei žemės naudojimo paskirčiai ir (ar) būdui, asmeniui tam tikromis tiksliai apibrėžtomis sąlygomis (sąlygos, skatinančios šalinti statinių ar įrenginių naudojimo pažeidimus) suteikiama teisė nuomoti ar įsigyti be aukciono valstybinės žemės sklypą. Įstatyme nustatytas platesnis, palyginti su dabartiniu, sąrašas valstybinės žemės nuomos nutraukimo prieš terminą sąlygų, kai sutartis nutraukiama nuomotojo iniciatyva prieš tai asmeniui suteikus galimybę ištaisyti nustatytus pažeidimus.

Projekto rengimą paskatinusi kita priežastis – tvarkų, pagal kurias būtų įgyvendinama dalis įstatymų valstybinės žemės pardavimo ir nuomos be aukciono pagrindų², apskritai nenustatyta – nežinoma, kaip vykdyti asmenų prašymų nagrinėjimo procedūras, kokius dokumentus turi teikti asmuo, siekiantis konkrečiu įstatymo pagrindu išsinuomoti ar įsigyti be aukciono valstybinės žemės sklypą, kokios yra tokių konkrečiais įstatymo pagrindais sudaromų sutarčių sudarymo, vykdymo ir nutraukimo ypatumai. Žemės įstatymas įpareigoja Vyriausybę nustatyti tvarką, pagal kurią

¹ Projektas patikslintas įvertinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės 2024 m. kovo 14 d. išvadoje Nr. NV-577 pateiktas pastabas ir pasiūlymus. Projektas Lietuvos Respublikos Vyriausybei pirmą kartą teiktas Aplinkos ministerijos 2024 m. vasario 19 d. raštu Nr. D8(E)-995 (registracijos Teisės aktų informacinėje sistemoje numeris – 24-251(2)).

² Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 2, 3, 5 ir 6 punktai, Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 9 straipsnio 8 dalis.

valstybinės žemės sklypai nuomojami ar parduodami aukciono ir ne aukciono būdu³, todėl Aplinkos ministerija siekia nustatyti poįstatyminiu dokumentu iki šiol nereglementuotą valstybinės žemės pardavimo ir nuomos be aukciono pagrindų įgyvendinimo tvarką.

Projekto rengimą paskatinusi trečia priežastis – įstatymų leidėjas įtvirtino naujus valstybinės žemės pardavimo ir nuomos be aukciono pagrindus: (1) Įstatymu, kurio nuostatos įsigaliojo 2024 m. sausio 1 d., įtvirtintas naujas valstybinės žemės nuomos be aukciono pagrindas – valstybinė žemė reikalinga Atsinaujinančių išteklių energijos bendrijai, kai dalyvių susirinkime savivaldybėms ir (ar) savivaldybių valdomoms įmonėms ir įstaigoms priklauso daugiau kaip 51 procento balsų dauguma, šios bendrijos pagrindinė paskirtis – plėtoti energijos iš atsinaujinančių energijos išteklių gamybos įrenginius mažinant energijos nepriteklių ir (ar) teikti naudą pažeidžiamiesiems vartotojams⁴; (2) Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 2, 7, 10, 11, 12, 13, 22, 27, 30, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 30¹, 35¹, 35² ir 66 straipsniais įstatymu Nr. XIV-2114, kurio nuostatos taip pat įsigaliojo 2024 m. sausio 1 d., įtvirtinti pagrindai – valstybinės žemės sklypas parduodamas be aukciono, jeigu žemės sklypas valstybei priklauso bendrosios dalinės nuosavybės teise su kitais bendraturčiais – privačiais asmenimis, – šiems bendraturčiams, kai nėra galimybės atidalyti valstybei nuosavybės teise priklausančios žemės sklypo dalies ir suformuoti atskiro žemės sklypo ir išskyrus atvejus, kai sklypas užstatytas statiniais ir (ar) įrenginiais⁵; valstybinės žemės sklypų išnuomojimas ir perleidimas be aukciono pramonės įmonėms atsinaujinančiųjų energijos išteklių plėtrai⁶. Todėl nutarimo tikslas yra nustatyti minėtų pagrindų įgyvendinimo tvarką.

Projektą rengti paskatinusi ketvirta priežastis – įgyvendinti 2023 m. gruodžio 21 d. priimtų Žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 2 straipsnio pakeitimo įstatymo Nr. XIV-2115 1 straipsnio pakeitimo įstatymo ir Žemės įstatymo Nr. I-446 2 ir 3 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 13¹ straipsniu įstatymo Nr. XIV-2444, kurie įsigaliojo nuo 2024 m. sausio 1 d., nuostatas dėl naujo valstybinės žemės rezervavimo teisinio modelio.

Projektą rengti paskatinusi penkta priežastis – kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimą ir nuomą reguliuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“. Šių nutarimų reguliavimo dalykų atskyrimas neaiškus, nes, pavyzdžiui, kitos paskirties valstybinės žemės sklypai, kuriuose nėra asmenims priklausančių statinių ar įrenginių (nauji kitos paskirties valstybinės žemės sklypai), atsižvelgiant į įstatyminį pagrindą, be aukciono parduodami ir pagal Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimą Nr. 260⁷, ir pagal Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimą Nr. 692⁸. Nuo 2023 m. sausio 4 d. Aplinkos ministerija, perėmusi iš Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos valstybinės politikos žemės politikos srityje formavimą, įvertinusi minėtas aplinkybes, siūlo sujungti abiejų minėtų Vyriausybės nutarimų nuostatų turinį į vieną nutarimą, kuris reguliuotų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimą ir nuomą. Siekis mažinti teisės aktų skaičių atsiranda vadovaujantis teisėkūros efektyvumo (ekonomiškumo) principu.

³ Žemės įstatymo 9 straipsnio 5 dalis, 11 straipsnio 7 dalis.

⁴ Nuo 2024 m. sausio 1 d. įsigaliojusios redakcijos Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 8 punktas.

⁵ Ten pat, 11 straipsnio 5 dalies 6 punktas.

⁶ Ten pat, 30¹ straipsnis.

⁷ Žr. šiuo nutarimu tvirtinamų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 2.3. papunktį.

⁸ Žr. šio nutarimo 2.15 papunktį.

Aplinkos ministerijoje gauti fizinio asmens motyvuoti pasiūlymai dėl galiojančių nuostatų, reglamentuojančių kriterijus, pagal kuriuos kiekvienam valstybinės žemės sklype esančio savarankiškai funkcionuojančio statinio ar įrenginio (jo dalies) savininkui ar nuomininkui nustatomas jam tenkantis žemės sklypo bendrojo naudojimo ploto dalies dydis. Aplinkos ministerija šį siūlymą, jam pritaria ir siūlo keisti atitinkamas nuostatas.

Nuo 2024 m. sausio 1 d. savivaldybėms perduodami valdyti patikėjimo teise valstybinės žemės sklypai ir sklypais nesuformuoti valstybinės žemės plotai, esantys miestų ir miestelių teritorijose. Todėl savivaldybėms atiteks pareiga juos administruoti; siūloma padidinti savivaldybėms pervedamų lėšų, gaunamų už parduotus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus, dalį – t. y. prie savivaldybėms pervedamų lėšų už parduotus kitos paskirties valstybinės žemės sklypų priskirti ne tik 50 proc. lėšų už parduotus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus *miestuose*, kas yra dabar⁹, bet papildomai nustatyti, kad 50 proc. gautų lėšų už *miesteliuose* parduotus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus būtų pervedama į biudžetą savivaldybės, kurios teritorijoje parduotas konkretus valstybinės žemės sklypas ar jo dalis,.

Problema ir poreikio keisti reguliavimą šaltinis

Projektas parengtas vadovaujantis:

– Žemės įstatymo 9 straipsnio 5 dalimi, pagal kurią valstybinę žemę aukciono būdu ir be aukciono išnuomojama Vyriausybės nustatyta tvarka;

– Žemės įstatymo 11 straipsnio 7 dalimi, pagal kurią Valstybinės žemės sklypų pardavimo aukciono būdu ir be aukciono tvarką nustato Vyriausybė;

– Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 2, 7, 10, 11, 12, 13, 22, 27, 30, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 30¹, 35¹, 35² ir 66 straipsniais įstatymo Nr. XIV-2114 30 straipsnio 2 dalimi, pagal kurią Lietuvos Respublikos Vyriausybė, Vyriausybės įgaliotos institucijos, kitos šiame įstatyme nurodytos valstybės ir savivaldybių institucijos ir įstaigos priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus;

– Žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 2 straipsnio pakeitimo įstatymo Nr. XIV-2115 2 straipsnio 4 dalimi pagal kurią Vyriausybė, Vyriausybės įgaliotos institucijos, kitos šiame įstatyme nurodytos valstybės ir savivaldybių institucijos ir įstaigos priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus;

– Žemės įstatymo Nr. I-446 pakeitimo įstatymo Nr. XIV-1311 2 straipsnio pakeitimo įstatymo Nr. XIV-2115 1 straipsnio pakeitimo įstatymo 2 straipsniu ir Žemės įstatymo Nr. I-446 2 ir 3 straipsnių pakeitimo ir įstatymo papildymo 13¹ straipsniu įstatymo Nr. XIV-2444 5 straipsnio 3 dalimi, pagal kurias Vyriausybė arba jos įgaliotos institucijos priima šio įstatymo įgyvendinamuosius teisės aktus.

Sprendimo priemonės, įgyvendinimo kaštai, nauda, juos patirsiantys subjektai ir asmenų grupės, rezultatas, kurio tikimasi

Įgyvendinant minėtus tikslus, pasirinktas Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 atitinkamai siūlant jį pakeisti taip:

1) atsižvelgus į tikslų įgyvendinimo didelę apimtį, Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 dėstomas nauja redakcija;

2) siekiant teisinio aiškumo, Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 tvirtinamos taisyklės, atsižvelgus į reguliavimo dalyką, skirstomos į tris struktūrines dalis – skyrius: kitos paskirties naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimas ir nuoma be aukciono; kitos paskirties naujų valstybinės žemės sklypų pardavimas ir nuoma be aukciono; kitos paskirties naujų valstybinės

⁹ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 2.10 papunktis.

žemės sklypų pardavimas aukciono būdu; kiekvienas skyrius skirstomas į skirsnius;

3) prie nauja redakcija siūlomo išdėstyti Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 prijungiamos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimo Nr. 692 nuostatos, pastarąjį Vyriausybės nutarimą pripažįstant netekusiu galios;

4) įvertinus siūlomų pokyčių kiekį ir pobūdį, siūloma keisti Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 pavadinimą¹⁰;

5) siekiant teisėkūros sistemiškumo, Projektu keičiamos nuostatos, kuriose tikslinamas Nacionalinės žemės tarnybos pavadinimas ir keičiamas jos padalinio pavadinimas „teritorinis padalinys“ į „administracijos padalinys“;

6) numatyti galimybę asmeniui teikti prašymus dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pirkimo ir nuomos atsakingoms institucijoms per Žemės informacinę sistemą, stebėti joje prašymo nagrinėjimo eigą, per šią sistemą gauti institucijų tarpinius pranešimus ir sprendimą išnagrinėjus prašymą.

Pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) pateiktą informaciją per 2022 m. parduotus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus miesteliuose į valstybės biudžetą gauta 433 622 Eur, per 2023 m. I pusmetį – 315 670 Eur. Prognozuojama panaši lėšų suma ir ateityje, t. y. nuo 400 000 Eur iki 600 000 Eur kasmet. Todėl vadovaujantis šia prognoze, įgyvendinus Aplinkos ministerijos siūlomą lėšų paskirstymą tarp valstybės ir savivaldybių biudžetų, valstybės biudžetas galėtų prarasti nuo 200 000 Eur (400 000 x 0,5) iki 300 000 Eur (600 000 x 0,5) pajamų kasmet.

Projekto siekiami rezultatai – priėmus Projektą, bus užtikrintas teisinis apibrėžtumas ir dėl galiojančiuose įstatymuose reglamentuotų valstybinės žemės pardavimo ir nuomos be aukciono pagrindų įgyvendinimo, ir dėl nuo 2024 m. sausio 1 d. įstatymuose įsigaliojusių valstybinės žemės pardavimo ir nuomos be aukciono pagrindų įgyvendinimo, kartu įgyvendinamas naujo valstybinės žemės rezervavimo teisinis modelis. Tokio pokyčio naudą pajus visi valstybinės žemės pardavimo ir nuomos santykiuose dalyvaujantys asmenys – valstybinės žemės pardavėjas¹¹ ir pirkėjai, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančios institucijos¹² ir valstybinės žemės nuomininkai; bus efektyviai sprendžiama dėl anksčiau suformuotų valstybinės žemės sklypų nuomos sutarties sudarymo, kai šiuose žemės sklypuose esantys statiniai ar įrenginiai nenaudojami pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, tačiau asmenys, siekiantys juos išsinuomoti, turi sutartinius įsipareigojimus, kad statiniai per nustatytą laiką ir sąlygomis, būtų tinkami naudojami pagal paskirtį.

Projektas įgyvendina Aštuonioliktosios Respublikos Vyriausybės programos, kuriai pritarta Lietuvos Respublikos Seimo 2020 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. XIV-72 „Dėl Aštuonioliktosios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos“ 131.4. ir 157.4 papunkčius.

Projekte neperkeliamos ir neįgyvendinamos Europos Sąjungos teisės aktų nuostatos.

Projektas nenotifikuotinas Europos Komisijai pagal Informacijos apie techninius reglamentus ir atitikties įvertinimo procedūras teikimo taisykles, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. gegužės 20 d. nutarimu Nr. 617 „Dėl Informacijos apie techninius reglamentus ir atitikties įvertinimo procedūras teikimo taisyklių patvirtinimo“.

Atliktas Projekto antikorupcinis vertinimas ir Projektu siūlomo teisinio reguliavimo poveikio

¹⁰ Vietoj pavadinimo „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ siūloma rašyti „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“.

¹¹ Nacionalinė žemės tarnyba.

¹² Nacionalinė žemės tarnyba, savivaldybės, kurios teritorijoje prašoma išnuomoti valstybinės žemės sklypą, meras ar jo įgaliotas savivaldybės administracijos direktorius, centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas.

vertinimas kitoms sritims (pažymos pridedamos).

Priėmus Projektą, aplinkos ministrui reikės priimti įsakymą, nustatantį požymius, kuriais vadovaujantis vertinama, ar naudojamo žemės sklypo dydis atitinka Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte ar 11 straipsnio 5 dalies 1 punkte nurodytas sąlygas dėl valstybinės žemės nuomos ar pardavimo ne aukciono būdu.

Projekte nėra naujų sąvokų.

Konsultacijų su visuomene nebuvo ir jos neplanuojamos.

Administracinės naštos skaičiavimai atlikti rengiant Žemės įstatymo pakeitimus.

Vadovaujantis Teisės aktų projektų rengimo rekomendacijų, patvirtintų Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2013 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 1R-298 „Dėl Teisės aktų projektų rengimo rekomendacijų patvirtinimo“, 208 punktu, Projekto lyginamasis variantas nerengiamas.

Projektas teiktas derinti 23 subjektams¹³. Iš jų pastabas ir pasiūlymus pateikė 15 – Lietuvos Respublikos teisingumo ministerija, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija, Lietuvos Respublikos energetikos ministerija, Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerija, Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerija, Lietuvos Respublikos finansų ministerija, Lietuvos Respublikos kultūros ministerija, Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos, Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos, Lietuvos savivaldybių asociacija, valstybės įmonė Turto bankas, valstybės įmonė Registrų centras, Lietuvos vandens tiekėjų asociacija, Lietuvos notarų rūmai.

Į daugumą Teisingumo ministerijos¹⁴ pastabų ir siūlymų atsižvelgta. Jie suderinti darbo tvarka. Su Teisingumo ministerija susitarta, kad nesant įstatyminio pagrindo dėl ribojimų asmenims, turintiems išskolinimų, išsimokėtinai įsigyti valstybinės žemės sklypų, dėl šių asmenų mokumo vertinimo procedūros, taip pat dėl valstybinės žemės nuomos termino nustatymo reikalavimų, Aplinkos ministerija įsipareigojo artimiausiu metu pakoreguoti įstatyminį reguliavimą šiais aspektais. Teisingumo ministerija atkreipė dėmesį, kad galiojančios redakcijos Žemės įstatymas pakankamai išsamiai reglamentuoja įsiterpusių valstybinės žemės sklypų nuomą, tačiau nepakankamai reglamentuoja įsiterpusių valstybinės žemės sklypų pardavimą. Todėl Projektu siūlomose tvirtinti Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse dalis įsiterpusių valstybinės žemės sklypų pardavimo poįstatyminių nuostatų sukurtos neleistinai darant analogiją su įsiterpusių valstybinės žemės sklypų nuomos nuostatomis. Suderinusi su Teisingumo ministerija, kai bus rengiami Žemės įstatymo pakeitimai, Aplinkos ministerija įsipareigoja įtvirtinti šioje pastraipoje minėtų nuostatų įstatyminį pagrindą.

Į kitų pastabas ir siūlymus pateikusių subjektų pastabas ir siūlymus atsižvelgta arba jie suderinti darbo tvarka.

Įvertinus gautas Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės pastabas ir pasiūlymus atlikti šie Projekto keitimai ir (ar) teikiamas papildomas pagrindimas ar paaiškinimas dėl tam tikrų nuostatų:

1. Atsakydami į siūlymą pagrįsti Projektu siūlomose tvirtinti Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse reglamentuotų sutikimų įkeisti ir perleisti valstybinės žemės nuomos teisę įstatyminį pagrindą (išvados pastaba, pažymėta Nr. 2), paaiškiname, kad šis poįstatyminis reguliavimas grindžiamas Žemės įstatymo 9 straipsnio 5 dalies nuostata, pagal kurią valstybinė žemė aukciono būdu ir be aukciono išnuomojama Vyriausybės nustatyta tvarka. Žemės įstatymo 9 straipsnis yra nurodytas Projekto siūlomo tvirtinti Vyriausybės nutarimo preambulėje.

¹³ Žr. Aplinkos ministerijos 2024 m. sausio 10 d. rašto Nr. D8(E)-208 adresatų sąrašą

¹⁴ Siūlymai ir pastabos pateikti Teisingumo ministerijos 2024-01-18 raštu Nr. 24-251

Pažymėtina, kad išvardytų sutikimų išdavimo Projektu nėra siekiama suregulamentuoti naujai. Tokios nuostatos yra įtvirtintos galiojančios redakcijos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 44¹ ir 45 punktuose¹⁵.

2. Atsakydami į siūlymą Projektu teikime pagrįsti, kokiais atvejais valstybinės žemės sklypo (jo dalies) nuomos teisė yra įkeičiama paskesniu įkeitimu (išvados pastaba, pažymėta Nr. 29), paaiškiname, kad paskesnis žemės nuomos teisės įkeitimas galimas šiais atvejais: 1) kai įkeistos žemės nuomos teisės vertė (šalių susitarimu ar pagal atliktą individualų vertinimą) yra didesnė nei pirminiam įkeitimui užtikrintos prievolės dydis; kai įkeičiamos žemės nuomos teisės vertė yra didelė, o įkeitimo sutartis sudaroma dėl mažų prievolių (paskolos, kredito sumų) užtikrinimo, tokiais atvejais tai pačiai nuomos teisei gali būti įregistruoti ir paskesnių įkeitimų; 2) kai vyksta paskolos, kredito refinansavimas; pirminis kreditorius išduoda sutikimą dėl žemės nuomos teisės įkeitimo, tačiau su sąlyga, kad pirminis įkeitimas bus išregistruotas tik tada, kai bus padengtas įsiskolinimas; tokiu atveju tvirtinamas ir įregistruojamas paskesnis įkeitimo sandoris, antrasis (refinansuojantis) kreditorius dengia pirminį įsiskolinimą, gavęs atsiskaitymą pirminis kreditorius savo įkeitimą išregistruoja vienašaliu sandoriu; šiuo atveju žemės nuomos teisė įkeista paskesniu įkeitimu būna tik trumpą laikotarpį, kol įvyksta refinansavimo procedūros, gaunami reikiami leidimai, sutikimai, patvirtinamas ir užregistruojamas įkeitimo sandoris.

3. Atsakydami į siūlymą pagrįsti Projektu siūlomose tvirtinti Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse reglamentuotų parduodamų namų valdų žemės sklypų nuolaidas fiziniams asmenims arba spręsti dėl tokio reguliavimo tikslingumo (išvados pastaba, pažymėta Nr. 29), paaiškiname, kad nėra tikslinga šių nuolaidų atsisakyti. Tokio pobūdžio nuolaidos yra įtvirtintos Lietuvos Respublikos teisės aktuose nuo 1992 m. vasario 7 d.¹⁶ iki šiol. Pagal Nacionalinės žemės tarnybos pateiktą informaciją 2022 metais sudaryta 4051 namų valdos žemės sklypų pirkimo–pardavimo sutartis, iš jų 2640 atveju pritaikyta nuolaida. 2023 metais sudarytos 4389 namų valdos žemės sklypų pirkimo–pardavimo sutartys, iš jų 2944 atvejais pritaikyta nuolaida. Taigi, nuolaidomis naudojasi didelis skaičius asmenų ir jos yra aktualios. Pažymėtina ir tai, kad siekiant suteikti minėtoms nuolaidoms įstatyminių pagrindą, šių metų balandžio mėnesį suinteresuotoms institucijoms bus pateiktas derinti Aplinkos ministerijos parengtas Žemės įstatymo pakeitimas, kuriuo, be kita ko, siūloma numatyti, kad Vyriausybė nustato valstybinės žemės pardavimo su nuolaida atvejus.

4. Atsakydami į pastabą, kad galimai stokoja įstatyminio pagrindo Projektu siūlomose tvirtinti Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse išdėstytos blanketinės nuorodos į kitus Aplinkos ministro tvirtinamus teisės aktus (išvados pastabos, pažymėtos Nr. 4 ir Nr.

¹⁵ Poįstatyminės nuostatos dėl žemės nuomos teisės į valstybinės žemės sklypą ar jo dalį perleidimo pirmą kartą buvo įtvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. balandžio 27 d. nutarimu Nr. 494 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“, poįstatyminės nuostatos dėl valstybinės žemės sklypo (jo dalies) įkeitimo pirmą kartą buvo įtvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. vasario 4 d. nutarimu Nr. 107 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“.

¹⁶ Nuolaidos buvo įtvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. vasario 7 d. nutarime Nr. 89 „Dėl žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai bei sodininkų bendrijų narių sodų sklypų pardavimo ir nuomos tvarkos“, šiam nutarimui netekus galios, įtvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993 m. liepos 21 d. nutarime Nr. 550 „Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos“, o vėliau netekus galios šiam nutarimui, įtvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995 m. liepos 17 d. nutarime Nr. 987 „Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos“. Šiuo metu nuolaidos yra įtvirtintos galiojančios redakcijos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 20 punkte.

7), paaškiname, kad šių metų balandžio mėnesį suinteresuotoms institucijoms bus pateiktas derinti Aplinkos ministerijos parengtas Žemės įstatymo pakeitimas, kuriuo, be kita ko, siūloma numatyti, kad Aplinkos ministras nustato tvarką, pagal kurią, atliekant faktinių aplinkybių patikrinimą, įvertinama galimybė naudoti statinius ir įrenginius ir nustatomi naudojamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti reikalingų žemės sklypų (jų dalių) būtinieji dydžiai, taip pat kad Aplinkos ministras tvirtina valstybinės žemės sklypų dalių išskyrimo kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui ir jų dydžių nustatymo reikalavimus.

Projektas buvo skelbtas TAIS. Papildomai pastabas ir pasiūlymus dėl Projekto pateikė Šedbaro advokatų profesinė bendrija ir uždaroji akcinė bendrovė „Molėtų vanduo“, Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Žemės tvarkymo ir administravimo skyrius. Su šiais subjektais jų pateiktos pastabos ir pasiūlymai suderinti darbo tvarka. Visuomenės pastabų ir pasiūlymų dėl Projekto negauta.

Projektą parengė Aplinkos ministerijos Žemės ir teritorijų planavimo politikos grupės patarėjai Jaroslav Žibort (tel. +370 695 54 781, el. p. jaroslav.zibort@am.lt) ir Jurgita Augutienė (tel. +370 695 50 265, el. p. jurgita.augutiene@am.lt).

PRIDEDAMA:

1. Projektas, 51 lapas.
2. Teisės aktų projektų antikorupcinio vertinimo pažyma, 5 lapai.
3. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo pažyma, 3 lapai.
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės posėdžio protokolo projektas, 1 lapas.

Aplinkos ministras

Simonas Gentvilas

J. Žibort, tel. Nr. +370 695 54 781, el. p. jaroslav.zibort@am.lt

J. Augutienė, tel. Nr. +370 695 50 265, el. p. jurgita.augutiene@am.lt