

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA
TEISĖS GRUPĖ**

IŠVADA

**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 VYRIAUSYBĖS
NUTARIMO „DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2002 M. LAPKRIČIO 19
D. NUTARIMO NR. 1798 „DĖL NUOMOS MOKESČIO UŽ VALSTYBINĘ ŽEMĘ“
PAKEITIMO“ PROJEKTO, LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO
„DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2003 M. LAPKRIČIO 10 D.
NUTARIMO NR. 1387 „DĖL ŽEMĖS NUOMOS MOKESČIO UŽ VALSTYBINĖS ŽEMĖS
SKLYPŲ NAUDOJIMĄ“ PAKEITIMO“ PROJEKTO
(TOLIAU VISI KARTU– PROJEKTAI)
(TAP NR. TAP-22-440, TAP-22-439, TAP-22-438) (TAIS NR. 22-936(2), 22-4038, 22-935(2))**

2022-04-01 Nr.NV-845

Vilnius

Įvertinę Projektų atitiktį įstatymams, Vyriausybės nutarimams bei teisės technikos reikalavimams, teikiame šias pastabas ir pasiūlymus:

1. Atkreiptinas dėmesys, kad galiojančiame Vyriausybės nutarime „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“ yra 9 punktas, todėl siūlytina peržiūrėti nurodytame Vyriausybės nutarimo projekte numeraciją (keičiamo nutarimo 8 ir 9 punktai).

2. Žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalyje nustatyta, kad *„Priėmus sprendimą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį arba jos nesudaryti dėl statinių ar įrenginių nenaudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį, kai tai neatitinka valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo sąlygų, Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka valstybė išperka teisėtai pastatytus statinius ir įrenginius, atlygindama jų rinkos vertę, apskaičiuotą taikant Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytą individualų turto vertinimą, atsižvelgiant į esamą statinių ir įrenginių būklę“*. Įgyvendinant nurodyta nuostatą Vyriausybė turėtų pasirinkti (įgalioti) instituciją patvirtinti atitinkamą tvarkos aprašą. Vien Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“ projekto (toliau – Projektas) 1.4 papunktyje (keičiamo nutarimo 2.16 papunktyje) nurodymas, kad ministras tvirtina atitinkamą tvarką, nėra įgaliojimas.

3. Projektu tvirtinamų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių (toliau – Taisyklės) 2.11 papunktyje nurodoma, kad *„jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, nurodoma, atsiskaitymo už žemės sklypą grafikas sudaromas vadovaujantis Taisyklių*

nuostatomis atskiru šalių susitarimu ir gali būti keičiamas kuriai nors šaliai išreiškus valią dėl atsiskaitymo grafiko pakeitimo, nepažeidžiant Taisyklių nuostatų ir nekeičiant notaro patvirtintos žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties, taip pat nurodomi kiti pirkėjo įsipareigojimai ir atsakomybė už jų nevykdymą, sutarties įsigaliojimo terminas ir sąlygos“. Toks naujas teisinis reguliavimas stokoja teisinio pagrindimo, taip pat siūlomas teisinis reguliavimas neatitinka Civilinio kodekso (toliau – CK) nuostatų dėl pirkimo-pardavimo sutarčių sudarymo, pvz. CK 6.344 1 ir 4 dalys nustato, kad pirkėjas privalo sumokėti daiktų kainą per sutartyje ar įstatymuose nustatytus terminus ir nustatytoje vietoje. Taigi esminės sutarties sąlygos, t. y. kaina ir jos sumokėjimo tvarka privalo būti pirkimo-pardavimo sutartyje, tačiau ne kažkokiame kita susitarime. Toks atsiskaitymo išdėstymas kitame dokumente neatitinka CK ir 6.397 straipsnio nuostatų, nes sistemiškai vertinant CK teisinį reguliavimą, būtent pirkimo-pardavimo sutartyje privalo būti nurodytos esminės sutarties sąlygos (kaina ir jos atsiskaitymo tvarka, taip pat atsakomybė už sutarties sąlygų (įsipareigojimų) pažeidimą). Ydinga ir tai, kad nėra teisinių pagrindų, kuriems esant atsiskaitymo grafikas turėtų būti keičiamas, vien nurodymas pagal „pageidavimą“ – išreiškus valią – neatitinka teisės aktų nuostatų, susijusių su korupcijos prevencija, nes siūlomas teisinis reguliavimas yra neaiškus, subjektus ir dviprasmiškas. Siūlytina atsisakyti teisinio reguliavimo, pagal kurį atsiskaitymo grafikas sudaromas atskiru susitarimu ir gali būti keičiamas pagal vienos iš šalių (tikėtina pirkėjo) pageidavimą (norą). Be to, toks teisinis reguliavimas taip pat neatitiktų ir valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų. Bet kuriuo atveju, toks teisinis reguliavimas galėtų būti svarstomas nebent įstatyminio teisinio reguliavimo apimtyje, tačiau tikrai ne įgyvendinamajame teisės akte (Vyriausybės nutarime). Analogiškai turėtų būti patikslinti ir kiti Taisyklių punktai atsisakant atskiros sutarties (sandorio) mokėjimo grafikui išdėstyti.

4. Projekto rengėjas turėtų pagrįsti Taisyklių 2.31 papunktyje (keičiamų taisyklių 41-1 punkte) nustatomą reikalavimą pateikti ne senesnius kaip dviejų metų statinių, įrenginių ir žemės sklypo kadastro duomenų bylas.

5. Teisinio pagrįstumo stokoja Taisyklių 2.32 papunktyje (keičiamų Taisyklių 45 punkte) nurodyta nuostata, kad „išduodamas sutikimas perleisti žemės sklypo nuomos teisę“, t. y. neaišku, kokių tikslu toks sutikimas išduodamas ir kokia jo teisinė galia (kam to reikia, ir ar tai nėra perteklinė biurokratija, kadangi bet kuriuo atveju sprendžiama dėl nuomos sutarties sudarymo pagal Žemės įstatymo ir Taisyklių nuostatas, todėl neaišku kam tokio „išankstinio“ sutikimo reikia). Tuo labiau, kad teisiškai keistai formuluojama, kad duodamas sutikimas perleisti nuomos teisę – lyg nuomos teisė būtų civilinių santykių objektas. Siūlytina tokio sutikimo davimo atsisakyti.

Teisės grupės vyresnioji patarėja

Eglė Izokaitytė

Eglė Izokaitytė, tel. +37070663832, el. p. egle.izokaityte@lrv.lt

