



LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

2022- _____ Nr. _____
I _____ Nr. _____

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMŲ PROJEKTŲ

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija teikia Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo projektus: „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“ (toliau – Nutarimo projektas Nr. 260), „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimo Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę“ pakeitimo“ (toliau – Nutarimo projektas Nr. 1789) ir „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. lapkričio 10 d. nutarimo Nr. 1387 „Dėl žemės nuomos mokesčio už valstybinės žemės sklypų naudojimą“ pakeitimo“ (toliau – Nutarimo projektas Nr. 1387) (toliau – Nutarimų projektai).

Nutarimų projektų tikslas – įgyvendinti 2021 m. lapkričio 25 d. priimto Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 ir 24 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 9¹ straipsniu įstatymo Nr. XIV-717 nuostatas.

I. Sprendžiama problema	<p>Nuo 2022 m. kovo 1 d. įsigaliojus Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 ir 24 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 9¹ straipsniu įstatymui (toliau – Žemės įstatymas) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - valstybinės žemės nuomos sutartyje bus nurodoma, kad galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius valstybinės žemės sklypo nuomininkas įgyja tik sumokėjęs į valstybės ir savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, biudžetus nurodytą Žemės įstatymo 9¹ straipsnio 3 ir 4 dalyse atlyginimą už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius; - nustatomi valstybinės žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą dėl statinių ar įrenginių nenaudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį atvejai; - nustatomas pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo (-ų) keitimas, kai valstybinė žemė išnuomojama pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą.
II. Siūlomos priemonės	<p>Nutarimų projektų tikslai: reglamentuoti valstybinės žemės nuomotojo atliekamus veiksmus valstybinės žemės nuomininkui įgyvendinant galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius naudojamame valstybinės žemės sklype.</p>
III. Priemonių kaštai	<p>Nutarimų projektams įgyvendinti papildomų valstybės biudžeto lėšų skirti nereikės.</p>
IV. Nauda visuomenei	<p>Nutarimų projektais siūlomas teisinis reguliavimas nustatys aiškų valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymą, kai naudojamame valstybinės žemės sklype vykdoma naujų statinių ar įrenginių statyba ar esamų statinių ar (ir) įrenginių rekonstravimas.</p>

Žemės įstatymu nustatomi išnuomotų valstybinės žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) žemės naudojimo būdo keitimo atvejai, tvarka ir sąlygos, taip pat valstybinės žemės sklypų nuomininkų teisės statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir (ar) įrenginius nuomojamuose valstybinės žemės sklypuose įgyvendinimo tvarka ir sąlygos.

Valstybinės žemės, išnuomos Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatytu atveju, nuomos sutartyje galimybė statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius gali būti įrašoma, nuomininko prašymu sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį arba pasirašant susitarimą dėl valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimo.

Valstybinės žemės nuomos sutartyse, įgyvendinant Žemės įstatymo nuostatas, įrašoma galimybė statyti naujus statinius ar įrenginius ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius, jeigu tokia statyba ir (ar) rekonstravimas galimi pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir atitinka valstybinės žemės nuomos sutartyje nurodytą valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą. Valstybinės žemės nuomininkas įgyja teisę statyti naujus statinius ir (ar) įrenginius ar rekonstruoti esamus pastatus ir (ar) įrenginius tik sumokėjęs į valstybės ir savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, biudžetus Žemės įstatymo 9¹ straipsnio 3 ir 4 dalyse nurodytą atlyginimą už galimybę statyti naujus statinius ir (ar) įrenginius ar rekonstruoti esamus statinius ir (ar) įrenginius; nustatoma atlyginimo už teisę statyti mokėjimo tvarka (Nutarimo Nr. 260 2.27 papunktis). Nutarimo projektu Nr. 260 nustatomi valstybinės žemės nuomos sutarties prieš terminą nutraukimo valstybinės žemės sklypo nuomotojo reikalavimu atvejai (Nutarimo Nr. 260 2.25 papunktis), taip pat įrašoma galimybė valstybinės žemės sklype pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą kita paskirtimi ir (ar) būdu, kai tai numatyta pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus (Nutarimo Nr. 260 2.21 papunktis)

Žemės įstatyme nustatyta, kad per 2 metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo valstybinės žemės sklypo nuomininkui nepradėjus naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų rekonstravimo ir valstybinės žemės sklypo nuomotojui nustačius, kad valstybinės žemės sklype yra eksploatuojami esami statiniai ar įrenginiai ir vykdoma veikla pagal iki sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, valstybinės žemės sklypo nuomininkas privalo sumokėti žemės nuomos mokesčio priedą, lygų 5 proc. valstybinės žemės sklypo ar jo dalies, kurių pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas yra pakeisti, vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos po pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo pakeitimo atliekant valstybinės žemės sklypo vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka. Atsižvelgiant į tai, nustatoma, kad žemės nuomos mokesčio priedo mokėjimą kontroliuoja savivaldybės taryba (Nutarimo projekto Nr. 260 1.2 papunktis). Taip keičiamas Nutarimo projektas Nr. 178, kuriuo nustatomas žemės nuomos mokesčio priedo mokėjimo tvarka ir terminai.

Siekiant aiškumo ir dėstymo nuoseklumo, keičiami 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), 12.1 papunktis, 13, 14, 16 punktai, papildoma 16¹ punktu, taip pat Taisyklių II skyriaus punktai, susiję su valstybinės žemės nuomotojo atliekamais veiksmais.

Pažymėtina, kad Specialioji teisėjų kolegija bylos rūšinio teisingumo bendrosios kompetencijos ar administraciniam teismui klausimams spręsti (toliau – Specialioji teisėjų kolegija

teisingumui) yra ne kartą išaiškinusi, kad „<...> valstybei nuosavybės teise priklausančios žemės pardavimo ir nuomos santykiai, nepaisant pardavimo ar nuomos subjektų teisinio statuso bei to, jog sutarties dalykas yra valstybinės žemės sklypas, yra reguliuojami privatinės, bet ne viešosios teisės normų. Be teisės aktais priskirtų valdžios, t. y. viešojo administravimo funkcijų, valstybė ir savivaldybės dalyvauja ir civiliniuose teisiniuose santykiuose kaip lygiateisiai šių teisinių santykių subjektai, įgyvendinantys atitinkamas turtines teises bei pareigas, susijusias su valstybei, kaip civilinės teisės subjektui, priklausančiu nekilnojamuoju turtu. Dalyvaudama šiuose santykiuose, valstybė ir savivaldybė atlieka veiksmus, kurie vertintini kaip juridiniai faktai, sukuriantys, pakeičiantys ar panaikinantys atitinkamas subjektines civilines teises ir pareigas. Taigi viešojo administravimo institucijų veikla šioms institucijoms dalyvaujant civiliniuose teisiniuose santykiuose, nėra viešasis administravimas <...>“ (Specialiosios teisėjų kolegijos teisingumui 2014 m. gegužės 5 d. nutartis, priima byloje Nr. T-51; 2013 m. liepos 9 d. nutartis, priimta byloje Nr. T-74; 2013 m. liepos 10 d. nutartis, priimta byloje Nr. T-84).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 18 straipsnio 1 dalimi, sprendimus dėl valstybinės žemės įsigijimo, nuomos ar pardavimo neatlygintinai naudotis asmenys gali apskųsti teismui. Pagal Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo 3 straipsnio 1 dalį administracinis teismas sprendžia viešojo administravimo srities ginčus. Teismas nevertina ginčijamo teisės akto ir veiksmų (neveikimo) politinio ar ekonominio tikslingumo požiūriu, o tik nustato, ar konkrečiu atveju nebuvo pažeistas įstatymas ar kitas teisės aktas, ar viešojo administravimo subjektas neviršijo kompetencijos, taip pat, ar teisės aktas arba veiksmas (neveikimas) neprieštarauja tikslams ir uždaviniams, dėl kurių institucija buvo įsteigta ir gavo įgaliojimus (Administracinių bylų teisenos įstatymo 3 straipsnio 2 dalis). Piliečio skunde dėl sprendimo nesudaryti valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties panaikinimo būtų keliamas reikalavimas viešojo administravimo subjektui – Nacionalinės žemės tarnybos direktoriui ar jo įgaliotam Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjui. Kadangi Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus įgaliotas Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio skyriaus vedėjas, priimdamas neigiamą sprendimą dėl valstybinės žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo, veikia valstybinės žemės savininko vardu ir įgyvendina savininko, kaip civilinių teisinių santykių subjekto, funkcijas, keliamas ginčas yra civilinio teisinio pobūdžio, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 22 straipsnio 1 dalimi (kurioje reglamentuojama, kad teismams nagrinėti Civilinio proceso kodekso nustatyta tvarka priskiriami ginčai, kylantys iš civilinių, šeimos, darbo, intelektinės nuosavybės, bankroto, restruktūrizavimo ir kitų privatinų teisinių santykių), turi būti nagrinėjamas bendrosios kompetencijos teisme (Specialiosios teisėjų kolegijos teisingumui 2005 m. balandžio 6 d. nutartis, priimta byloje Nr. T-2005-21). Atsižvelgiant į tai, keičiami Taisyklių 19, 36 punktai, nustatant, kad ginčai dėl sprendimo parduoti,

nuomoti žemės sklypą ar jo dalį, taip pat sprendimo prašymo netenkinti nagrinėjami bendrosios kompetencijos teisme.

Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 22 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad valstybinės žemės sklypų naudotojai, kuriems žemės sklypai suteikti teisės aktų nustatyta tvarka arba kuriems žemę administruojančių institucijų sprendimais leista žeme naudotis žemės reformos metu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka už naudojimąsi žeme iki nuomos ar pirkimo–pardavimo sutarčių sudarymo moka žemės nuomos mokestį, išskyrus už žemę, perduotą naudotis panaudai.

Kasacinis teismas, analizuodamas nuomos sutarties ir faktinio žemės naudojimo santykių tarpusavio ryšį prievolės mokėti mokestį už naudojimąsi valstybine žeme aspektu, yra nurodęs, kad prievolė mokėti žemės nuomos mokestį už naudojimąsi valstybine žeme kyla ne tik iš valstybinės žemės nuomos sutarties, bet ir iš įstatymo (Žemės reformos įstatymo 22 straipsnio 2 dalis), todėl, nustačius, kad valstybinės žemės naudotojas naudojasi žeme ir nesant valstybinės žemės nuomos sutarties, yra pagrindas konstatuoti jo prievolę mokėti už naudojimąsi valstybine žeme mokestį, t. y. žemės nuomos mokestį. Be to, kasacinis teismas yra pabrėžęs, kad faktinis žemės naudotojas negali įgyti daugiau privilegijų negu asmuo, su kuriuo yra sudaryta žemės sklypo nuomos sutartis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. spalio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-437/2009; 2016 m. gegužės 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-280-611/2016, 18 punktas).

Pagal kasacinio teismo praktiką, darytina išvada, kad valstybinės žemės naudotojai, kuriems administruojančių institucijų sprendimais leista žeme naudotis žemės reformos metu, turi pareigą mokėti ne tik žemės nuomos mokestį, bet ir delspinigius už laiku nesumokėtą žemės nuomos mokestį.

Atsižvelgiant į kasacinio teismo praktiką ir į Lietuvos savivaldybių asociacijos pateiktą siūlymą, Nutarimo projektu Nr. 1387 nustatoma pareiga valstybinės žemės sklypų naudotojams, kuriems žemės sklypai suteikti teisės aktų nustatyta tvarka arba kuriems žemę administruojančių institucijų sprendimais leista žeme naudotis žemės reformos metu, mokėti delspinigius už laiku nesumokėtą žemės nuomos mokestį (Žemės reformos įstatymo 22 straipsnio 2 dalis).

Nutarimų projektuose taip pat atlikti pakeitimai, siekiant, kad Nutarimų projektais keičiami teisės aktai atitiktų 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“, nuostatas.

Nutarimų projektai išvadoms gauti buvo pateikti Teisingumo ministerijai, Aplinkos ministerijai, Finansų ministerijai, Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos, Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos, Lietuvos

savivaldybių asociacijai, valstybės įmonei Turto bankui. Nutarimų projektai be pastabų derinti su Finansų ministerija.

Teisingumo ministerijos 2022 m. vasario 9 d. raštu Nr. (1.6Mr) 2T-168 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų projektų“ pateikta pastaba suderinta darbo tvarka.

Aplinkos ministerijos 2022 m. vasario 14 d. raštu Nr. (14)-D8(E)-847 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų projektų derinimo“, Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2022 m. vasario 8 d. raštu Nr. 2D-2481 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų projektų derinimo“, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022 m. vasario 21 d. raštu Nr. 1SD-384-(3.3 E.) „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų projektų“, valstybės įmonės Registrų centro 2022 m. vasario 8 d. raštu Nr. S-5436 (1.4 E) „Dėl nutarimo projektų“ ir Lietuvos savivaldybių asociacijos 2022 m. vasario 9 d. raštu Nr. (18)-SD-(18)-SD-92 „Dėl Vyriausybės nutarimo projekto derinimo“ pateiktas pastabas ir pasiūlymus neatsižvelgta; motyvai, dėl kurių į dalį pastabų ir pasiūlymų nebuvo atsižvelgta, išdėstyti derinimo pažymoje.

Į dalį Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės 2022 m. balandžio 1 d. išvadoje Nr. NV-845 (toliau – Išvada) pateiktas pastabas ir pasiūlymus atsižvelgta. Į pastabą dėl reikalavimo pateikti ne senesnius kaip dvejų metų statinių, įrenginių ir žemės sklypo kadastro duomenų bylas neatsižvelgta, kadangi statinių, įrenginių ir žemės kadastro duomenų bylos reikalingos nustatyti tikslų esamų pastatų užstatymo bei bendrąjį plotą, nuo kurių skaičiuojamas atlyginimas už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius. Nemažai atveju, kai nuomojamose valstybinės žemės sklypuose net nėra statinių, jie sunykę, tačiau Nekilnojamojo turto kadastre neatnaujinti statinių duomenys, dėl ko bus neteisingai apskaičiuotas atlyginimas už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.396 straipsnio 3 dalis nustato, kad 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. Kai toks nekilnojamasis daiktas parduodamas, pirkėjas įgyja teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiomis pat sąlygomis kaip nekilnojamojo daikto pardavėjas. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos įvertina, ar statinių pardavimas neprieštarauja įstatymų nustatytoms to valstybinės žemės sklypo naudojimo sąlygoms (Išvados 5 pastaba).

Nutarimų projektai neprieštarauja 18-osios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programai, kuriai pritarta Lietuvos Respublikos Seimo 2020 m. gruodžio 11 d. nutarimu Nr. XIV-72 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos“.

Nutarimų projektais neperkeliami ir neįgyvendinami Europos Sąjungos teisės aktai.

Nutarimų projektai nenotifikuotini Europos Komisijai pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. gegužės 20 d. nutarimo Nr. 617 „Dėl Keitimosi informacija apie standartus, techninius reglamentus ir atitikties įvertinimo procedūras taisyklių patvirtinimo“ reikalavimus.

Nutarimų projektuose nėra naujai apibrėžiamų sąvokų ar jas įvardijančių terminų, kuriuos būtina įvertinti Lietuvos Respublikos terminų banko įstatymo ir jo įgyvendinamųjų teisės aktų nustatyta tvarka.

Nutarimų projektai parengti laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos, Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymų reikalavimų ir atitinka bendrinės lietuvių kalbos normas.

Nutarimų projektams įgyvendinti lėšų iš valstybės biudžeto nereikės.

Priėmus Nutarimų projektus, neigiamų pasekmių nenumatoma. Nutarimų projektai bus skelbiami Lietuvos Respublikos Seimo teisės aktų informacinės sistemos (TAIS) Projektų registravimo posistemėje.

Vadovaujantis Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 26 d. nutarimu Nr. 276 „Dėl Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo metodikos patvirtinimo“, 4 punktu, Nutarimų projektų numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimas neatliekamas.

Nutarimų projektus parengė Žemės ūkio ministerijos Žemės ir nekilnojamojo turto politikos departamento (direktorė Aura Šalugienė, tel. 8 697 65 767, el. p. Aura.Salugiene@zum.lt) Žemės tvarkymo politikos skyriaus (vedėja Inga Puzienė, tel. (8 5) 239 1357, el. p. Inga.Puziene@zum.lt) patarėja Dainora Švirmickienė, tel. (8 5) 239 1364, el. p. Dainora.Svirmickiene@zum.lt.

PRIDEDAMA:

1. Nutarimų projektai, iš viso 21 lapas.
2. Nutarimų projektų lyginamieji variantai, iš viso 25 lapai.
3. Derinimo pažyma, 10 lapų.
4. Institucijų raštai, iš viso 39 lapai.

Ministras
Navickas

Kęstutis

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