

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA
TEISĖS GRUPĖ**

IŠVADA

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL LIETUVOS
RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2001 M. GRUODŽIO 14 D. NUTARIMO NR. 1524
„DĖL VALSTYBĖS ILGALAIKIO MATERIALIOJO TURTO, VALSTYBĖS IR
SAVIVALDYBIŲ NEKILNOJAMOJO TURTO NUOMOS“ PAKEITIMO“ PROJEKTO
(TOLIAU – PROJEKTAS)
(TAP NR. 20-631) (TAIS NR. 20-5771)**

2020-04-22 Nr.NV-1136

Vilnius

Ivertinę skubos tvarka Projekto atitiktį įstatymams, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimams bei teisės technikos reikalavimams, teikiame šias pastabas ir pasiūlymus:

1. Projektu pildomo Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimo Nr. 1524 (toliau – nutarimas) 3 punkte siūloma nustatyti, kad valstybės turto valdytojas, gavęs iš valstybės nekilnojamojo turto nuomininko, su kuriuo galiojanti valstybės nekilnojamojo turto nuomos sutartis (toliau – nuomos sutartis) pasirašyta ne vėliau kaip 2020 m. kovo 15 d., prašymą dėl nuomos sutarties sąlygų pakeitimo ir dokumentus, kuriais pagrindžiama, kad valstybės nekilnojamojo turto nuomininko vykdoma ūkinė komercinė veikla, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. kovo 14 d. nutarimu Nr. 207 „Dėl karantino Lietuvos Respublikos teritorijoje paskelbimo“, buvo uždrausta ir dėl to jis patyrė finansinių sunkumų ir negali arba iš dalies negali vykdyti prisiimtų sutartinių įsipareigojimų mokėti nuomos sutartyje nustatytų nuompinigių, be nuomos sutartyje ir (arba) Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – CK) nustatytų nuomos sutarties sąlygų keitimo arba nuomos sutarties nutraukimo pagrindų, gali pasiūlyti valstybės nekilnojamojo turto nuomininkui karantino laikotarpiu ir du mėnesius po karantino atšaukimo sumažinti nuomos kainą ne daugiau kaip 80 procentų nuomos sutartyje nustatyto nuompinigių dydžio ir neskaičiuoti delspinigių už laiku nesumokėtus nuompinigius.

Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (toliau – Įstatymas) 9 straipsnyje nustatyti principai, kuriais vadovaujantis valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir juo

disponuojama: 1) visuomeninės naudos – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti valdomas, naudojamas ir disponuojama juo rūpestingai, *siekiant užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą*; 2) efektyvumo – sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti *siekiami maksimalios naudos visuomenei*; 3) racionalumo – valstybės ir savivaldybių turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas; 4) viešosios teisės – *sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktu, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais*.

Savo nutarimuose Konstitucinis Teismas yra išdėstęs šias, su valstybės turto valdymu susijusias nuostatas (pvz., 2003 m. rugsėjo 30 d., 2019 m. gegužės 16 d. nutarimai): valstybės turtas nėra savitikslis, jis *turi duoti naudą visuomenei*; valstybės institucijos, veikdamos visuomenės interesais, *turi tarnauti bendram tautos gėriui*; pagal Konstitucijos 134 straipsnio 1 dalį valstybės turtas *turi būti valdomas ir naudojamas teisėtai*. Šiame kontekste Konstitucinis Teismas konstatavo ir tai, kad Konstitucijos 23 straipsnio 2 dalies nuostata, jog nuosavybės teisės saugo įstatymai, reiškia ir tai, kad įstatymai turi saugoti visų savininkų nuosavybės teises, taigi ir valstybės, kaip visos visuomenės organizacijos, nuosavybės teise; iš Konstitucijos preambulėje įtvirtinto atviros, darnios ir teisingos pilietinės visuomenės siekio, iš konstitucinio principo, kad nuosavybė įpareigoja, iš Konstitucijos 23 straipsnio 2 dalies, pagal kurią nuosavybės teisės saugo įstatymas, iš Konstitucijos 128 straipsnio 2 dalies nuostatos, kad valstybinio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo tvarką nustato įstatymas, kitų Konstitucijos nuostatų *išplaukia reikalavimas tausoti valstybės turtą, jo nešvaistyti; jis turi būti tvarkomas racionaliai*.

Konstitucinis Teismas yra konstatavęs ir tai, kad pagal Konstituciją *neleidžiamas toks teisinis reguliavimas*, pagal kurį valstybei nuosavybės teise priklausantis turtas būtų valdomas, naudojamas, juo būtų disponuojama taip, *kad būtų tenkinami tik vienos socialinės grupės ar atskirų asmenų interesai arba poreikiai ir šis turtas netarnautų viešajam interesui, visuomenės poreikiui, tautos gerovei (kuri negali būti suprantama vien materialine, finansine prasme)* (Konstitucinio Teismo 2003 m. rugsėjo 30 d., 2005 m. liepos 8 d., 2007 m. liepos 5 d., 2007 m. lapkričio 23 d., 2008 m. kovo 20 d., 2009 m. kovo 2 d. nutarimai).

Projektu siūlomo teisinio reguliavimo kontekste taip pat paminėtina ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) suformuota praktika valstybės turto nuomos teisinių santykių srityje: nors valstybės turto valdytojas veikia kaip bet kuris kitas sutartinių santykių

subjektas, sutarties šalių laisvės principas šiuo atveju yra *ribojamas viešosios teisės normų*; pagal Konstituciją valstybės turtas negali būti valdomas, naudojamas, juo negali būti disponuojama taip, kad jis tenkintų tik kurios nors vienos socialinės grupės ar atskirų asmenų interesus arba poreikius, jeigu tai neatitinka viešojo intereso, visuomenės poreikių; valstybės turtas yra viešosios nuosavybės objektas, todėl tokiu reglamentavimu yra išreikšta įstatymo leidėjo valia valstybės turtu *disponuoti tik taip, kaip nustatyta teisės aktuose* – visos valstybės institucijos, turinčios įgaliojimus priimti sprendimus dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo, privalo laikytis šio turto valdymo nuostatų; sutarties laisvės principas šiuo atveju turi būti derinamas su viešosios teisės principu ir teisės aktais, kuriuose reglamentuojama tokio turto nuoma; valstybės turto patikėtiniams teisė disponuoti turtu suteikta tik laikantis teisės aktų reikalavimų, todėl tiek sutarčių dėl valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo sudarymas, *tiesk vėlesnis jų vykdymas turi atitikti principines šiuos santykius reglamentuojančių teisės aktų nuostatas*; esminės sutarties sąlygos (kainos), nustatytos viešo konkurso būdu, keitimas šalių susitarimu, *kai jos keitimo galimybė nenustatyta šiuos santykius reglamentuojančiuose teisės aktuose*, neatitiktų Įstatymu nustatytų imperatyviųjų valstybės turto valdymo principų, viešojo nuomos konkurso organizavimo nuostatų, pažeistų kitų nuomos konkurse dalyvavusių asmenų teises ir teisėtus interesus (LAT 2012 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-299/2012); tiek sutarčių dėl valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo sudarymas, tiesk vėlesnis jų vykdymas *turi atitikti principines šiuos santykius reglamentuojančių teisės aktų normas* – sutarties laisvės principas turi būti derinamas su Įstatymo 8¹ straipsnyje [dabartinis Įstatymo 9 straipsnis – išskirta TG] nustatytais visuomenės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais, o CK nuostatos dėl nuomos mokesčio mažinimo taikytinos atsižvelgiant į specialųjį valstybės turto nuomos reglamentavimą (LAT 2014 m. spalio 31 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-471/2014).

Taigi, tiek Konstitucinis Teismas, tiek ir LAT pabrėžia, kad su valstybės turto valdymu, naudojimu ir disponavimu susiję sandoriai visais atvejais turi besąlygiškai atitikti Įstatyme nustatytus principus, t. y., *tokių sandorių sudarymo galimybė turėtų būti aptarta norminiuose teisės aktuose bei šie sandoriai visais atvejais turėtų užtikrinti visuomenės interesų tenkinimą bei maksimalią naudą visuomenei, valstybės turtas turi būti tausojamas*. Todėl vertinant Projektu siūlomo teisinio reguliavimo galimumą svarbu atsakyti į du esminius klausimus: 1) ar Lietuvos Respublikos Vyriausybė apskritai turi teisinį pagrindą nustatyti teisinį reguliavimą, kuriuo remiantis valstybės turto valdytojai galėtų pakeisti galiojančias valstybės turto nuomos sutartis, t.

y., sudaryti susitarimus dėl kainos sumažinimo šioje konkrečioje situacijoje; 2) ar toks teisinis reguliavimas būtų traktuotinas, kaip užtikrinantis visos visuomenės, o ne vien konkrečių asmenų, interesų tenkinimą bei sukuriantis maksimalią naudą visuomenei.

Atsakant į pirmąjį klausimą, pažymėtina, kad Įstatymo 15 straipsnio 6 dalyje nustatyta, jog Lietuvos Respublikos Vyriausybė arba jos įgaliota institucija, nustato nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo tvarką. Atsižvelgiant į tai, darytina prielaida, jog teoriškai Lietuvos Respublikos Vyriausybė, reaguodama į šalyje susidariusią ekstremalią situaciją ir jos pasekoje įvestą karantiną bei nustatytus ūkinės veiklos ribojimus, dėl kurių valstybės turto nuomininkai objektyviai susiduria su finansiniais sunkumais mokėti turto nuomos mokesčių, galėtų nustatyti kitokią mokėtinų nuompinigių dydžio apskaičiavimo tvarką ir tokiu būdu sudaryti galimybę valstybės turto nuomos sutarties šalims susitarti dėl mažesnio nuomos mokesčio dydžio.

Dėl tokio teisinio reguliavimo visuomeninės naudos aspekto: turėtų būti aiškiai atskleisti argumentai, pagrindžiantys, kad siūlomu teisiniu reguliavimu bus tenkinami ne išimtinai konkrečių ūkio subjektų, o visų visuomenės narių interesai, bei bus sukurama maksimali nauda visuomenei (primintina, kad Konstitucinis Teismas yra pažymėjęs, jog tautos gerovė negali būti suprantama vien materialine, finansine prasme), ko nepavyktų padaryti, t. y., visuomenė patirtų žalą, jeigu toks teisinis reguliavimas nebūtų nustatytas. Šiuo atveju manytina, kad visų pirma turėtų būti atsakyta į klausimą, ar tos naudos visuomenei nėra galimybės pasiekti kitomis, mažiau viešųjų resursų reikalaujančiomis, priemonėmis, pvz., atidedant ir išdėstant nuompinigių mokėjimą (taikant taip vadinamąsias „nuomos mokesčio atostogas“). Manytina, jog tik įrodžius, kad minėtos priemonės nėra veiksmingos, būtų galima traktuoti, jog siūlomas teisinis reguliavimas atitinka racionalaus valstybės turto valdymo ir naudojimo principą.

2. Atsižvelgiant į šios išvados 1 punkte išdėstytą problematiką, siūlytina Projektą papildyti preambule, kurioje būtų atskleisti siūlomo teisinio reguliavimo motyvai ir teisinis pagrindas.

3. Siūlytina įsivertinti, ar teisinio reguliavimo aiškumo tikslais nevertėtų Projekte atskleisti, kokius konkrečiai dokumentus turėtų pateikti valstybės turto nuomininkas, siekdamas įrodyti, kad jis „patyrė finansinių sunkumų ir negali arba iš dalies negali vykdyti prisiimtų sutartinių įsipareigojimų“.

4. Siūlytina Projektu numatyti ne galimybę valstybės turto nuomotojui siūlyti šio turto nuomininkui sumažinti nuomos kainą, bet galimybę valstybės turto nuomos šalims (nuomininkui

įrodžius, kad susiduria su finansiniais sunkumais būtent dėl karantino metu nustatytų ribojimų) susitarti dėl nuompinigių dydžio sumažinimo iki tam tikros maksimalios ribos.

5. Projektu papildomame nutarimo 3 punkte vietoj žodžių „*du mėnesius*“ siūlytina įrašyti žodžius „*iki dviejų mėnesių*“.

6. Siūlytina Projekte neaptarinėti delspinigių (ne)mokėjimo klausimo, nes tai nėra šio projekto dalykas, manytina, kad šis klausimas galėtų būti sprendžiamas per *force majeure* institutą. Atkreiptinas dėmesys, kad Įstatymo 15 straipsnio 9 dalyje yra įtvirtinta, jog nuomos sutartyje turi būti nustatyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės numatyto dydžio delspinigiai už nuomininko praleistą nuomos mokesčio mokėjimo terminą, jeigu kiti įstatymai nenustato kitaip. Be to, sumažinto nuomos mokesčio mokėjimas savaime nesąlygos delspinigių atsiradimo, jeigu sumažintas nuomos mokestis bus mokamas nustatytais terminais.

7. Projektu papildomo nutarimo 3 punkto antrojoje pastraipoje numatoma, kad *nustatytą nuomos kainos mažinimą galės taikyti tik tie valstybės turto valdytojai, kurie pagal Įstatymo 15 straipsnio 7 dalį, nuompinigių už valstybės nekilnojamojo turto nuomą perveda į valstybės biudžeto surenkamąją sąskaitą arba į Valstybinio socialinio draudimo fondo sąskaitą, kai išnuomotas valstybės nekilnojamasis turtas įtrauktas į šio fondo apskaitą*. Manytina, kad toks teisinis reguliavimas diskriminuotų dalį su finansiniais sunkumais susiduriančių valstybės turto nuomininkų, nes jie negalėtų pasinaudoti (atsižvelgiant į tai, kad jiems tokios galimybės nesuteiktų galiojantys norminiai teisės aktai) nuompinigių dydžio sumažinimu vien dėl to, kad lėšas už nuomą perveda tiesiogiai valstybės turto nuomotojui, o ne į valstybės biudžeto ar Valstybinio socialinio draudimo fondo sąskaitas. Manytina, kad tai nėra pakankamas objektyvus pagrindas valstybės turto nuomininkų diferencijavimui.

8. Atsižvelgiant į Projekto teikime rengėjų pateiktą informaciją, kad nuomos kainos sumažinimas, kaip ir solidarumo schemeje numatytos kompensacijos, būtų valstybės pagalba nuomininkams, Projektas derintinas su Konkurencijos taryba.

Teisės grupės patarėja

Inga Baršienė

Teisės grupės vyresnysis patarėjas

Ramutis Prišmantas

