

DERINIMO PAŽYMA

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2014 M. SPALIO 28 D. NUTARIMO NR. 1178 „DĖL VALSTYBĖS IR SAVIVALDYBIŲ NEKILNOJAMŲJŲ DAIKTŲ PARDAVIMO TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO“ PAKEITIMO“ PROJEKTO

Eil. Nr.	Institucijos pavadinimas, rašto data ir numeris	Pastabos ir pasiūlymai	Argumentai, kodėl neatsižvelgta arba tik iš dalies atsižvelgta į suinteresuotų institucijų pastabas ir pasiūlymus
1.	Lietuvos savivaldybių asociacija, 2019-11-13, Nr. (11)-SD-712, priedas Nr. 1 – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos pastabos	<p>Aprašo 13.6 punkte nustatyta, kad jeigu nekilnojamajam turtui priskirtas valstybinės žemės sklypas išnuomojamas, Nacionalinė žemės tarnybos vadovas išduoda pažymą, kad išnuomojamas žemės sklypas yra reikalingas įstatymų nustatyta tvarka parduodamam valstybės arba savivaldybės nekilnojamajam turtui ir nurodo žemės sklypo nuomos terminą bei jo vertę, apskaičiuotą Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr.205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ nustatyta tvarka. Siūloma šį punktą papildyti žodžiais „bei nurodo tokios pažymos galiojimo terminą“.</p> <p>Aprašo 57.1 punkte siūloma patikslinti koeficiento K, kuris parodo pirkėjo, pripažinto aukciono laimėtoju, aukcione pasiūlytos kainos ir pradinės pardavimo kainos santykį, skaičiavimo formulę, iš pradinės bendros nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo kainos ir aukciono laimėtojo pasiūlytos bendros nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo kainos atimant T –žemės sklypo formavimo išlaidas .</p> <p>Teisės aktuose pastebėta spraga. Apibendrinant Aprašo 24, 49, 52 punktus, numatyta, kad jeigu dėl aukciono laimėtojo kaltės nesudaroma pirkimo-pardavimo sutartis aukciono laimėtoju negražinamas garantinis įnašas. Tačiau 53.6 punkte numatyta galimybė vienašališkai ne teismo tvarka nutraukti nekilnojamojo turto ir žemės sklypo ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimo-pardavimo sutartį, jeigu aukciono laimėtojas per sutartyje nustatytą terminą arba per papildomai nurodytą laiką neįvykdo sutarties sąlygų, nesumoka pirkimo kainos ir pradinės įmokos skirtumo sumos ir (ar) delspinigių arba nepasirašo</p>	<p>Neatsižvelgta. Pagal Aprašo 12 punktą aukciono organizatorius į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – NŽT) padalinio vadovą kreipiasi prieš pradėdamas organizuoti aukcioną. Ši nuostata sudaro galimybes prieš kiekvieną naują ar pakartotinai organizuojamą aukcioną kreiptis į NŽT dėl pažymos, aktualios pradedamam organizuoti aukcionui, todėl nustatyti pažymos galiojimo terminą yra netikslinga.</p> <p>Neatsižvelgta. Pagal Aprašo 57.1 papunktį skaičiuojant koeficientą K aukciono laimėtojo pasiūlyta bendra nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo kaina dalijama iš pradinės bendros nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo pardavimo kainos. Taigi, parengimo išlaidos nėra įtraukiamos</p> <p>Neatsižvelgta. Aprašo 53.6 papunktyje numatyta tai, kas nustatyta Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (toliau – Įstatymas) 21 straipsnio 12 dalyje, kurioje galimybė negražinti garantinio įnašo nėra numatyta. Tačiau to paties straipsnio 12 dalyje už laiku neįvykdytą piniginę prievolę viešo aukciono laimėtoju yra numatyta daug kitų sankcijų.</p>

		<p>žemės sklypo nuomos sutarties. Nutraukus nekilnojamojo turto ar žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį dėl aukciono laimėtojo kaltės, aukcione parduotas nekilnojamasis turtas grąžinamas aukciono organizatoriui, o pirkėjui grąžinama jo sumokėta pirkimo kainos dalis kartu su pradine įmoka, atskaičius aukciono organizatoriaus patirtus nuostolius, įskaitant netesības.</p> <p>Pažymėtina, kad aukciono laimėtoji nesudarius sutarties garantinis įnašas negrąžinamas, o sudarius sutartį, bet pvz. nesumokėjus likusios sumos, garantinis įnašas jam turi būti grąžinamas. Aukciono laimėtojai gali naudotis teisės aktų netobulumu, piktnaudžiauti sudarant pirkimo-pardavimo sutartį, o vėliau neapmokėti likusios sumos, to pasekoje aukciono organizatorius turės grąžinti garantinį įnašą ir prarasti laiko. Siūlome koreguoti teisės aktus ir numatyti sąlygą, kad nutraukus sutartį dėl aukciono laimėtojo kaltės, garantinis įnašas jam negrąžinamas.</p>
2.	Teisingumo ministerija, 2019-11-21, Nr. (1.6E)2T-1222	<p>1. Projekto 1.2 papunktyje dėstomame 2.3 papunktyje siūloma nustatyti, kad žemės sklypo vertė būtų apskaičiuojama ne „Aprašo nustatyta tvarka“, o „Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ nustatyta tvarka“. Visų pirma, pastebėtina, kad siūlomas žemės vertės apskaičiavimo tvarkos pakeitimas bei galimas nuomos mokesčio tarifo (kuris priklauso nuo žemės vertės) dydžio pokytis <i>nėra paaiškintas ir pagrįstas</i> Projekto teikime. Antra, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ 2.1 papunktyje nustatant žemės įvertinimo metodikos taikymo apimtį <i>nėra minimas žemės išnuomojimas</i>, kai viešame aukcione parduodamas valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausantis nekilnojamasis turtas, todėl siekiant didesnio teisinio aiškumo siūlytina kartu teikti ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ pakeitimo projektą.</p>
		<p>Iš dalies atsizvelgta. Žemės sklypo vertės apskaičiavimo tvarkos pakeitimas paaiškintas Nutarimo projekto teikime. Kartu norėjome atkreipti dėmesį, kad pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą valstybinė žemė, užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui) šiems asmenims išnuomojama be aukciono. Taigi, aukcione nuosavybės teise įsigijęs parduotą valstybės (savivaldybės) nekilnojamąjį turtą (statinius ar jų dalis) šio nekilnojamojo turto savininkas įgyja teisę be aukciono išsinuomoti jam nuosavybės teise</p>

	<p>priklausančiam nekilnojajam turtui priskirta, suformuotą valstybinės žemės sklypą. Tačiau keisti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimą Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ nereikia, nes žemės vertės skaičiavimas be aukciono išnuomojant žemę, priklausomai nuo jos paskirties, yra nustatytas ne šio nutarimo 2 punkte, o 5 punkte.</p> <p>Neatsižvelgta. Sisteminiu požiūriu vertindami visas Įstatymo 21 straipsnio dalis, įskaitant 1 dalyje nustatytą viešo aukciono apibrėžimą ir visame straipsnio tekste įvairiais linksniais naudojamą žodžių junginį „viešas aukcionas“, manytume, kad tikslinti nutarimo, aprašo dalis netikslinga. Esminis aspektas, kad valstybės ar savivaldybių nekilnojamasis turtas gali būti parduodamas <u>tik</u> viešame aukcione nuo to nesikeičia.</p>
	<p>3. Atsižvelgiant į Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 21 straipsnio 1 dalį, kurioje pardavimas viešajame aukcione įvardijamas kaip pardavimo <i>būdas</i>, siūlytina atsižvelgiant į šioje įstatymo nuostatoje suformuluotą pavidimą Vyriausybei taip pat formuluoti ir keičiamo nutarimo bei juo patvirtinto aprašo pavadinimą – Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono <i>būdu</i> tvarkos aprašas. Šiuo aspektu tikslintinas Projekto 1.4.1 papunktis bei keičiamo nutarimo pavadinimas, jo 1 punktas ir kt., taip pat peržiūrėtinos ir kitos nuostatos.</p> <p>4. Projekto 1.4.1 papunktyje dėstomame 1 punkte tikslintina formuluotė „žemės sklypo, priskirto nekilnojajam turtui, ploto <i>ir jo naudojimo</i> nustatymą“. Nėra aišku, koks naudojimas (atskiro ploto, ar žemės sklypo) turimas omenyje, bei visgi abejotina, ar <i>naudojimo nustatymas</i> bet kurio atveju galėtų būti šio nutarimo reguliavimo dalyku ir patekti į viešojo aukciono vykdymo apimtį. Atitinkamai peržiūrėtinos ir kitos Projekto nuostatos.</p> <p>7. Vadovaujantis Projekto 1.4.7 papunktyje dėstomu 13.4 papunkčiu „Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas <...> <i>priima sprendimą</i>, ar nekilnojajam turtui priskirtas valstybinės žemės sklypas parduodamas, ar tik išnuomojamas“. Pažymėtina, kad atvejai, kai valstybinės žemės sklypas negalėtų būti parduodamas kartu</p>
	<p>priklausančiam nekilnojajam turtui priskirta, suformuotą valstybinės žemės sklypą. Tačiau keisti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimą Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ nereikia, nes žemės vertės skaičiavimas be aukciono išnuomojant žemę, priklausomai nuo jos paskirties, yra nustatytas ne šio nutarimo 2 punkte, o 5 punkte.</p> <p>Neatsižvelgta. Sisteminiu požiūriu vertindami visas Įstatymo 21 straipsnio dalis, įskaitant 1 dalyje nustatytą viešo aukciono apibrėžimą ir visame straipsnio tekste įvairiais linksniais naudojamą žodžių junginį „viešas aukcionas“, manytume, kad tikslinti nutarimo, aprašo dalis netikslinga. Esminis aspektas, kad valstybės ar savivaldybių nekilnojamasis turtas gali būti parduodamas <u>tik</u> viešame aukcione nuo to nesikeičia.</p> <p>Neatsižvelgta. Projekto 1.3.1 papunktyje dėstomame 1 punkte nurodytos pagrindinės Aprašo sudedamosios dalys, remiantis skyrių pavadinimais arba jų turinio esme. Projekto 1.3.4 papunktyje keičiamas II skyriaus pavadinimas, nes šiame skyriuje be žemės sklypų ploto, nustatomi ir tokie suformuoto žemės sklypo naudojimo aspektai, kaip servitutai, ar žemė parduodama, ar nuomojama, ar grąžinama piliečiams ir panašiai.</p> <p>Neatsižvelgta. Pagal keičiamo Aprašo 18 punktą sprendimą, ar žemės sklypas parduodamas, ar išnuomojamas turėdavo būti centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas, nes pagal iki spalio 1 d. galiojusio Žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 3 punktą centralizuotai valdomo valstybės</p>

	<p>su statiniais, iš esmės yra apibrėžti įstatymais (bendrąjį principą įtvirtina keičiamo nutarimo 2.1 papunktis), be to, priklausomai nuo to, ar pagal įstatyme įtvirtintą reguliavimą žemės sklypas galėtų būti parduodamas, skiriasi ir valstybinės žemės patikėtinis (Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 1 ir 3 punktai). Atsižvelgiant į tai, manytume, kad Projektu siūlomu papildymu būtų netikslu nurodyti, kad Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas <i>priima sprendimą</i>, ar žemės sklypas turi būti išnuomojamas, ar parduodamas. Manytina, kad šiuo atveju būtų korektiškiau minėti, pavyzdžiui, pažymą, kurioje nurodoma, ar vadovaujantis teisės normomis žemės sklypas galėtų būti parduodamas. Tokiu atveju turėtų būti patikslinama ir aprašo 19 punkte pateikiama nuoroda į „sprendimą“.</p> <p>9. Projekto 1.4.17 papunktyje dėstomo 22.10 papunktyje neaiški formuluotė „padengti valstybinės žemės sklypo parengimo išlaidas“. Svarstytina, ar šioje nuostatoje turimas omenyje žemės sklypo planas, ar kokie nors kiti žemės sklypo parengimo nuomai dokumentai ar veiksmai. Taip pat lydraštyje nurodytinas šios pareigos, nustatomos aukciono laimėtojiui, <i>įstatyminis pagrindas</i>. Pastaba taip pat taikytina ir Projekto 1.4.35 papunktyje dėstomo 57.4 papunkčio atžvilgiu.</p>
	<p>turto valdytojas buvo valstybinės žemės patikėtinis nepriklausomai nuo to, ar žemė parduodama ar tik nuomojama. Kadangi pagal Žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 3 punktą, įsigaliojusį nuo spalio 1 d., centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas gali būti tik parduodamos žemės patikėtinis, su NŽT buvo suderintas pasiūlymas, kad ji pagal žemės kadastrinius duomenis turėtų priimti sprendimą dėl žemės pardavimo ar nuomos. Abejonių nekyla, kad sprendimas priimamas atsižvelgus į teisinį reguliavimą, kuris nustato apribojimus perduodant valstybinę žemę privačion nuosavybėn.</p> <p>Neatsižvelgta. Aprašo 22.2 papunktyje yra naudojamas teritorijų planavimo dokumentų ar žemės valdos projektų, ar žemės sklypo plano ir kadastro duomenų bylos parengimo išlaidų trumpinys (toliau – parengimo išlaidos). Įstatyminis pagrindas aukciono laimėtojiui padengti šias išlaidas yra Įstatymo 21 straipsnio 3 dalis, pagal kurią pradinė nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo kaina aukcione didinama aukciono organizatoriaus patirtų parengimo išlaidų verte. Aukcione parduodamo turto kainą sumoka aukciono laimėtojas.</p>

