

DERINIMO PAŽYMA
DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2014 M. SPALIO 28 D. NUTARIMO NR. 1178 „DĖL VALSTYBĖS IR SAVIVALDYBIŲ NEKILNOJAMŲJŲ DAIKTŲ PARDAVIMO VIEŠAME AUKCIONE TVARKOS APRĄŠO PATVIRTINIMO“ PAKETIMO PROJEKTO

Eil. Nr.	<i>Institucijos pavadinimas, rašto data ir numeris</i>	<i>Pastabos ir pasiūlymai</i>	<i>Argumentai, kodėl neatsižvelgta arba tik iš dalies atsižvelgta į suinteresuotų institucijų pastabas ir pasiūlymus</i>
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 nekilnojajamajam 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 nekilnojajamajam 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 ši 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 pasiebėta spraga. Apibendrinant Aprašo 24, 49, 52 punktus, numatyta, kad jeigu dėl aukciono laimėtojo kaltės nesudaroma pirkimo-pardavimo sutartis aukciono laimėtoju <u>negražinamas garantinis įnašas</u>. 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 skitumo sumos ir (ar) delpspinių arba nepasirašo</p>	<p>Neatsižvelgta. Pagal Aprašo 12 punktą aukciono organizatorius į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – NŽT) padalinio vadovą kreipiasi <i>prieš pradedamas organizuoti</i> aukcioną. Ši nuostata sudaro galimybės 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 punktą 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 laiką 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 gražinamas aukciono organizatoriui, o pirkėjui <u>grąžinama jo sumokėta pirkimo kainos dalis kartu su pradine įmoka, atskaičius aukciono organizatoriaus patirtus nuostolius, įskaitant netesybą.</u></p> <p>Pažymėtina, kad aukciono laimėtojiui nesudarius sutarties garantinis įnašas negražinamas, o sudarius sutartį, bet pvz. nesumokėjus likusios sumos, garantinis įnašas jam turi būti gražinamas. 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 negražinamas.</p>	
<p>2. Teisingumo ministerija, 2019-11-21, Nr. (1.6E)2T-1222</p>	<p>1. Projekto 1.2 papunktyje dėsdomame 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 atsižvelgta. Žemės sklypo vertės apskaičiavimo tvarkos pakeitimas paaiškintas Nutarimo projekto teikime. Kartu norėtume atkreipti dėmesį, kad pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą valstybinė žemė, užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausantiems statiniams ar įrenginiams (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>

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 *būdas*, siūlytina atsižvelgiant į šioje įstatymo nuostatoje suformuluotą pavidimą Vyriausybei taip pat formuluoti ir keičiamo nutarimo bei juo patvirtinto aprašo pavidaliną – Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono *būdų* 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.

4. Projekto 1.4.1 papunktyje dėstomame 1 punkte tikslintina formuluoė „žemės sklypo, priskirto nekilnojajamam turtui, ploto *ir jo naudojimo* nustatymą“. Nėra aišku, koks naudojimas (atskiro ploto, ar žemės sklypo) turimas omenyje, bei visgi abejotina, ar *naudojimo nustatymas* bet kurio atveju galėtų būti šio nutarimo reguliavimo dalyku ir patekti į viešojo aukciono vykdymo apimtį. Atitinkamai peržiūrėtinos ir kitos Projekto nuostatos.

7. Vadovaujantis Projekto 1.4.7 papunktyje dėstomu 13.4 papunkčiu „Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas <...> *prima spendimą*, ar nekilnojajamam turtui priskirtas valstybinės žemės sklypas parduodamas, ar tik išnuomojamas“. Pažymėtina, kad atvejai, kai valstybinės žemės sklypas negalėtų būti parduodamas kartu

priklausančiam nekilnojajamam turtui priskirtą, 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.

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 tik viešame aukcione nuo to nesikeičia.

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.

Neatsižvelgta. Pagal keičiamo Aprašo 18 punktą spendimą, ar žemės sklypas parduodamas, ar išnuomojamas turėdavo priimti centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas, nes pagal iki spalio 1 d. galiojusio Žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 3 punktą centralizuotai valdomo valstybės

		<p>su statiniais, iš esmės yra apibrėžti įstatymais (bendrajį 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 siūlomų papildymų būtų netikslu nurodyti, kad Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas <i>prima 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 formulė „padengti valstybinės žemės sklypo parengimo išlaidas“. Svarstyti, ar šioje nuostatoje turimas omenyje žemės sklypo planas, ar kokie nors kiti žemės sklypo parengimo nuomai dokumentai ar veiksmas. Taip pat lydraštyje nurodytiną šios pareigos, nustatomos aukciono laimėtoji, <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, išgaliojusį 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. Abiejonių nekyla, kad sprendimas priimamas atsižvelgus į teisinį reguliavimą, kuris nustato apribojimus perduodant valstybinę žemę privačion nuosavybėn.</p>
3.	<p>Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės išvados</p>	<p>1. Projekto rengėjas turėtų pagrįsti, kodėl Projekto 1.2 papunktyje (keičiamo nutarimo 2.3 papunktyje) vietoje žemės sklypo vertės, kuri lygi šio žemės sklypo pardavimo kainai, t. y. rinkos vertei, kuri, vadovaujantis Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 21 straipsnio 3 dalimi, turėtų būti apskaičiuojama pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, siūloma nustatyti, kad</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 laimėtoji 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> <p>Neatsižvelgta. Vadovaujantis Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 21 straipsnio 3 dalimi pagal vertę, nustatytą Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka, nustatoma pradinė kaina viešame aukcione parduodamo a) valstybės ar savivaldybės nekilnojamojo turto ir</p>

	<p>žemės sklypo vertė būtų apskaičiuojama vadovaujantis Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“. Taip pat siūlytina pateikti informaciją, kaip keistųsi, jeigu toks pokytis būtų, žemės nuomos mokesčiai.</p> <p>4. Projekto rengėjas turėtų įvertinti Projekto 1.3.8 papunkčio (keičiamu nutarimu patvirtinto aprašo 13.5.2 papunkčio) atitiktį Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 21 straipsnio 3 daliai, nustatanti, kad <u>viešame aukcione parduodamo valstybės ar savivaldybės nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo (jeigu žemės sklypas yra parduodamas kartu su nekilnojamoju turto), valstybės ar savivaldybės nekilnojamojo turto (jeigu įstatymų nustatyta tvarka žemė neparduodama), taip pat kitų nekilnojamųjų daiktų pradinė kaina viešame aukcione turi būti nustatoma pagal vertę, nustatytą Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka.</u> Siūlytina teikime atskleisti, ar pagal nurodytą siūlomą nustatyti teisinį reguliavimą Nacionalinė žemės tarnyba turės atlikti individualių žemės sklypo vertinimą. Tuo atveju, jeigu to nebūtų atliekama, siūlytina atskleisti, kokių tikslu siekiama nustatyti, jog Nacionalinė žemės tarnyba apskaičiuotų žemės sklypo vidutinę rinkos vertę (kuri gali skirtis nuo rinkos vertės, apskaičiuojamos pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą).</p> <p>8. Atsižvelgiant į tai, kad keičiamas teisinis reguliavimas, susijęs su valstybinės žemės sklypo nuomos mokesčio apskaičiavimu (atsisakoma keičiamu nutarimu patvirtinto aprašo 57.2 papunkčio, kuriame buvo reglamentuota nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarka), siūlytina pateikti informaciją, kaip nurodytas dydis keisis.</p>	<p>jam priskirto žemės sklypo (jeigu žemės sklypas yra parduodamas kartu su nekilnojamoju turto), b) valstybės ar savivaldybės nekilnojamojo turto (jeigu įstatymų nustatyta tvarka žemė neparduodama), c) kitų nekilnojamųjų daiktų. Pagal šias įstatymo nuostatas yra patikslintas Projekto 1.2 papunktis, kuris nustato, kaip apskaičiuojamas žemės nuomos mokesčiai, kai aukcione parduodamas tik nekilnojamasis turtas, o žemė neparduodama (tik nuomojama). Pagal Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą valstybinė žemė, užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausantiems statiniams ar įrenginiams (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aišrios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui), šiems asmenims išnuomojama be aukciono. Viešame aukcione nuosavybės teise įsigijęs parduotą valstybės (savivaldybės) nekilnojamąjį turtą (statinius ar jų dalis), šio nekilnojamojo turto savininkas įgytų teisę be aukciono išsinuomoti jam nuosavybės teise priklausančiam nekilnojamajam turtui priskirtą, suformuotą valstybinės žemės sklypą. Valstybinės žemės nuomos sandoriai būtų sudaromi žemės nuomos sandorius reglamentuojančių teisės aktų nustatyta tvarka, o žemės vertė žemės nuomos mokesčiui apskaičiuoti būtų nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ 5 punktu. Kitaip tariant, valstybinė žemė būtų išnuomota vienodomis sąlygomis, kurios taikomos visiems valstybinės</p>
--	---	---

		<p>6. Projekto rengėjas turėtų pagrįsti, kodėl Projekto 1.3.24 papunktyje (keičiamu nutarimu patvirtinto aprašo 39 punkte) tikslinama, jog pradinė turto pardavimo kaina yra nustatoma aukciono sąlygose (tuo labiau, kad kainos nustatymo principai yra reglamentuoti Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme). Svarstyti, ar teisinio reguliavimo akcentas neturėtų būti nurodytas įstatymas, o ne aukciono sąlygos. Siūlytina šiuo aspektu peržiūrėti ir kitas Projekto nuostatas.</p>	<p>žemės nuomininkams, įskaitant ir nekilnojamojo turto savininkus, kurie dėl įstatymų nustatytų apribojimų negali įsigyti valstybinės žemės nuosavybėn kartu su parduodamu nekilnojamuoju turtu.</p> <p>Neatsižvelgta. Aprašo 39 punktas nustato tiesioginio aukciono vykdymą. Aukciono vedėjas paskelbia aukciono sąlygose nustatytas kainas, kurios priklauso nuo to, kas parduodama – nekilnojamasis turtas su žemės sklypu, ar tik nekilnojamasis turtas (jeigu žemė neparduodama), ar kiti nekilnojamieji daiktai. Įstatymo reikalavimai jau būna įvykdyti, nes pradinė kaina, kuri patvirtinama aukciono sąlygose ir kurias skelbia vedėjas, nustatoma pagal vertę, nustatytą Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nustatyta tvarka (Aprašo 22.2 papunktis).</p>
--	--	--	---

Finansų ministerijos
Vilniaus apskritis
2020-08-05