

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA  
EKONOMIKOS POLITIKOS GRUPĖ**

**PAŽYMA**

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL LIETUVOS  
RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 2014 M. SPALIO 28 D. NUTARIMO 1178 „DĖL VALSTYBĖS  
IR SAVIVALDYBIŲ NEKILNOJAMŲJŲ DAIKTŲ PARDAVIMO VIEŠAME AUKCIONE  
TVARKOS APRAŠO PATVIRTINIMO“ PAKEITIMO“ PROJEKTO  
(TAP NR. TAP-19-2137(2)) (TAIS NR. 20-1203)**

2020-02-06 Nr. NV-346

Vilnius

**Projekto rengėjas:** Finansų ministerija.

**Projekto tikslas:** Siekiama įgyvendinti Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo bei Žemės įstatymo pakeitimus, susijusius su valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos teisiniu reguliavimu.

**Dabartinė situacija:** 2019 m. spalio 1 d. įsigaliojo Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 5, 6, 10, 12, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 24 straipsnių pakeitimo ir 18 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymas **Nr. XIII-2398** (toliau – Turto valdymo pakeitimo įstatymas) ir su juo susijęs Žemės įstatymo Nr. I-446 7, 8, 9 ir 32 straipsnių pakeitimo įstatymas **Nr. XIII-2283** (toliau – Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas).

Įgyvendinant nurodytus įstatymus, keičiami įgyvendinamieji teisės aktai, tarp jų Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašas, patvirtintas Vyriausybės 2014 m. spalio 28 d. nutarimu Nr. 1178 (toliau – Tvarkos aprašas), kuris reglamentuoja valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo ar kitų nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešo aukciono būdu organizavimą ir vykdymą, parduodamo ar nuomojamo žemės ploto nustatymą ir nuomos procedūras, sandorių, įvykus aukcionui, sudarymą.

**Projekto esmė:** Pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (toliau – Turto valdymo įstatymas) ir Žemės įstatymo nuostatas, galiojusias iki 2019 m. spalio 1 d., parduodamam valstybės arba savivaldybių nekilnojamajam turtui priskirtos valstybinės žemės patikėtiniu galėjo būti tik centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas, kuriam Žemės įstatyme ir Turto valdymo įstatyme buvo suteikta teisė sudaryti ir valstybinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartis, kai žemės sklypas parduodamas kartu su nekilnojamoju turtu, ir valstybinės žemės nuomos sutartis, jeigu žemė įstatymų nustatyta tvarka neperduotina privačion nuosavybėn.

Pagal Žemės įstatymo pakeitimo įstatymo 1 straipsnį, kuriuo keičiamas Žemės įstatymo 7 straipsnis, centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas yra patikėtinis ne visos valstybinės žemės, priskirtos parduodamam valstybės arba savivaldybės nekilnojamajam turtui, o tik tos valstybinės žemės, kuri priskirta parduodamam valstybės arba savivaldybės nekilnojamajam turtui ir kuriai nėra apribojimų ją perduoti privačion nuosavybėn. Su šiuo pakeitimu susijusi ir Turto valdymo pakeitimo įstatymo 11 straipsnio 4 dalis, kuria keičiama Turto valdymo įstatymo 21 straipsnio 6 dalis – nebeliko nuostatų dėl valstybinės žemės nuomos sutarčių sudarymo. Atsižvelgiant į tai, nutarimo projekte siūloma pakeisti Tvarkos aprašo II skyrių, kuris nustato žemės sklypų formavimo, perdavimo, sprendimų dėl žemės pardavimo arba nuomos priėmimo ir kitas nuostatas, susijusias su valstybės ar savivaldybių nekilnojamajam turtui priskirtais valstybinės žemės sklypais. Pasikeitus teisiniam reguliavimui, tais atvejais, kai valstybinės žemės sklypas gali būti tik išnuomojamas, aukcione būtų parduodamas tik nekilnojamasis turtas be žemės sklypo. 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. Viešame aukcione nuosavybės teise įsigijęs valstybės (savivaldybės) nekilnojamąjį turtą, šio nekilnojamojo turto savininkas įgytą 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 Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ 5 punktu.

Pagal Žemės įstatymą Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos yra valstybinės žemės patikėtinė tos valstybinės žemės, kuri šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka nėra perduota patikėjimo teise kitiems subjektams. Pagal šį įstatymą Nacionalinė žemės tarnyba su valstybės arba savivaldybės nekilnojamojo turto pirkėjais turės sudaryti valstybinės žemės, išskyrus valstybinės žemės, kuri šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka yra perduota patikėjimo teise kitiems subjektams, nuomos sutartis.

Vadovaujantis Turto valdymo įstatymo atitinkamomis nuostatomis Tvarkos aprašo nustatyta tvarka viešame aukcione bus parduodamas Turto valdymo įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje nurodytas valstybės perimtinis turtas – konfiskuotas, bešeimininkis, valstybės paveldėtas, į valstybės pajamas paimtas ar perduotas nekilnojamas turtas (toliau – valstybės perimtinis turtas) ir centralizuotai valdomo administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimui finansuoti reikalingas parduotinas valstybės nekilnojamas turtas, kuris, kaip ir valstybės perimtinis turtas, pagal įsigaliojusio Turto valdymo įstatymo 21 straipsnio 4 dalį netraukiamas į Viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašą. Atsiskaitymas už parduotą valstybės perimtiną turtą nustatomas Bešeimininkio, konfiskuoto, valstybės paveldėto, valstybei perduoto turto, daiktinių įrodymų, lobių ir radinių perdavimo, apskaitymo, saugojimo, realizavimo, grąžinimo ir pripažinimo atliekomis taisyklėse, patvirtintose Vyriausybės 2004 m. gegužės 26 d. nutarimu Nr. 634, o lėšos, gautos pardavus valstybės nekilnojamąjį turtą, reikalingą atnaujinimo projektams finansuoti, pagal Turto valdymo įstatymo atitinkamas nuostatas bus naudojamos atnaujinimo projektams finansuoti.

Atsižvelgus į valstybės nekilnojamojo turto pardavimo viešo aukciono būdu praktiką, buvo pakeista Turto valdymo įstatymo 21 straipsnio 9 dalis, pagal kurią anksčiau buvo reikalaujama kredito įstaigos garantijos. Pagal įsigaliojusio Turto valdymo įstatymo 21 straipsnio 9 dalį viešo aukciono laimėtoji (pirkėji), kuris savo skoliniam įsipareigojimui įvykdyti skolinasi lėšų iš kredito įstaigos, jo prašymu skoliniam įsipareigojimui kredito įstaigai užtikrinti bus galima įkeisti viešame aukcione parduotą turtą, numatant, kad hipoteka įsigalios po to, kai už perkamą turtą bus visiškai atsiskaityta su viešo aukciono organizatoriumi.

**Derinimas:** Projektas svarstytas 2020-01-07 tarpinstituciniame pasitarime, kuriame pasiūlyta Finansų ministerijai papildomai įvertinti suinteresuotų institucijų pastabas ir patikslintą projektą pakartotinai svarstyti tarpinstituciniame pasitarime.

Finansų ministerija atitinkamai patikslino projektą pagal 2020-01-07 tarpinstituciniame pasitarime aptartas Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabas, kurios su pastabų rengėjais suderintos darbo tvarka.

Priedama derinimo pažyma, kurioje pateiktos Vilniaus miesto savivaldybės administracijos ir Teisingumo ministerijos pastabos jau buvo įvertintos 2020-01-07 tarpinstituciniame pasitarime; kartu pateikiami argumentai dėl Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės pastabų, kuriose prašoma pagrįsti atitinkamas projekto nuostatas. Teisės grupę pateikti argumentai tenkina.

Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupė dėl patikslinto projekto pastabų ir pasiūlymų neturi.

**Atitiktis Vyriausybės programai:** Projektas atitinka Vyriausybės programos siekius skatinti efektyvų valstybės ir savivaldybių turto valdymą.

### **Dalykinio vertinimo išvada:**

Siūlytume svarstyti Vyriausybės posėdyje, prieš tai aptarus tarpinstituciniame pasitarime.

Patarėjas

Vaclovas Medišauskas, tel. 8 706 63 814, el. p. vaclovas.medisauskas@lr.lt