



LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTERIJA

Budžetinė įstaiga, A. Jakšto g. 4, LT-01105 Vilnius,
tel. 8 706 63661, faks. 8 706 63663, el. p. info@am.lt, http://am.lrv.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188602370

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

2020-03-18

Nr. (14)-D8-436

I

Nr.

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO PROJEKTO

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija pakartotinai teikia Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019 m. gruodžio 11 d. nutarimo Nr. 1248 „Dėl Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo įgyvendinimo“ pakeitimo“ projektą (toliau – Nutarimo projektas).

Informacija dėl pagrindinių Nutarimo projekto nuostatų

Sprendžiama problema

Nutarimo projektas parengtas įgyvendinant Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą (toliau – ŠŽNSĮ). ŠŽNSĮ nustato specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, nurodo teritorijas, kuriose šios sąlygos turi būti taikomos, reglamentuoja šių teritorijų nustatymą ir šiame procese dalyvaujančių asmenų teises ir pareigas. Viena šiame procese dalyvaujančių asmenų teisių yra teisė gauti kompensaciją dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo ŠŽNSĮ nurodytose teritorijose, nustatytose tenkinant viešąjį interesą, kai žemės savininko, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinio sutikimas neprivalomas (toliau – Kompensacija). Kompensacijos suteikimo pagrindiniai principai nurodyti ŠŽNSĮ 13 straipsnyje. ŠŽNSĮ 13 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad Kompensacijos apskaičiuojamos ir išmokamos Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

Konstitucinis Teismas ne kartą yra konstatavęs, kad pagal Konstituciją nuosavybės teisė nėra absoliuti. Ji gali būti įstatymu ribojama dėl nuosavybės objekto pobūdžio, dėl padarytų teisei priešingų veikų, dėl visuomenei būtino ir konstituciškai pagrįsto poreikio ir (ar) dėl kitų priežasčių, kai, neapribojus šios teisės nebūtų galima apsaugoti Konstitucijoje įtvirtintų vertybių, būtų pakenkta viešajam interesui. Nuosavybės teisės ribojimas nėra negalimas, tačiau visais atvejais turi būti laikomasi šių sąlygų: nuosavybės teisė gali būti ribojama tik remiantis įstatymu, ribojimai turi būti būtini demokratinėje visuomenėje siekiant apsaugoti kitų asmenų teises bei laisves, Konstitucijoje įtvirtintas vertybes ir (arba) konstituciškai svarbius tikslus, turi būti laikomasi proporcingumo principo, pagal kurį įstatymuose numatytos priemonės turi būti būtinos minėtiems tikslams pasiekti ir kad šios priemonės neturi varžyti asmens teisių ir laisvių akivaizdžiai labiau, negu reikia šiems tikslams pasiekti.

Nutarimo projektu siūloma patvirtinti Kompensacijos apskaičiavimo ir išmokėjimo metodika (toliau – Metodika) modeliuojama pagal įvairias galiojančias kompensacijų apskaičiavimo ar išmokėjimo metodikas (pvz., servitutai ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos yra neretai susiję nekilnojamojo turto apribojimai ir teismai dažnai laiko juos turinčiais glaudų santykį apribojimais): Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. gruodžio 2 d. nutarimu Nr. 1541 „Dėl Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“, Maksimalaus dydžio vienkartinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi įstatymu ar sutartimi tinklų operatorių naudai nustatytu žemės servitutu,



nustatymo metodiką, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2018 m. liepos 25 d. nutarimu Nr. 725 „Dėl Maksimalaus dydžio vienkartinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi įstatymu ar sutartimi tinklų operatorių naudai nustatytu žemės servitutu, nustatymo metodikos patvirtinimo“, kitas teisės aktais nustatytas metodikas. Kitos metodikos ir jų praktinio taikymo analizė padeda suprasti, kokia Kompensacijos apskaičiavimo ir išmokėjimo sistema, atsižvelgus į SŽNSĮ 13 straipsnio 4 dalyje nustatytus principus, veiktų geriausiai.

Europos Žmogaus Teisių Teismas (toliau – EŽTT) nenustato pažeidimų, jeigu už nuosavybės teisių apribojimus turto valdytojams yra prieinama kompensacija. Norint pagal SŽNSĮ nuostatas užtikrinti teisingą kompensavimo už nuostolius, patiriamus dėl taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, sistemą, *Metodikoje turi būti nustatytos aiškos ir detalios Kompensacijos dydžio apskaičiavimo formulės*, kurios apimtų ne tik turto vertės sumažėjimą, nuostolius, patirtus dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo, bet ir nuostolius, patirtus dėl pradėtų rengti statybos ir (ar) teritorijų planavimo dokumentų, nebegalėjimo vykdyti suplanuotą veiklą, kitus susijusius nuostolius. Turint aiškias formules, sumažėtų ginčų dėl Kompensacijos dydžio apskaičiavimo skaičius teismuose, nes visiems asmenims būtų aišku, kokio dydžio Kompensacijos jie gali tikėtis. Tokiu būdu būtų įgyvendinama EŽTT ir Lietuvos teismų praktika: EŽTT praktikoje nustatyta, kad kompensacijos sąlygos pagal atitinkamus įstatymus priklauso nuo vertinimo, ar ginčijama priemonė taikoma atsižvelgiant į reikiamą teisingą pusiausvyrą, ar ji neužkrauna pareiškėjui neproporcingos naštos. Nustatant, ar reikiama teisinga pusiausvyra pasiekta, privalu įvertinti turto valdytojų pasiekiamas priemones, kuriomis yra sušvelninami jo nuosavybės teisių pažeidimo padariniai. Valstybė turėtų mokėti kompensaciją, jeigu turto valdytojas iš šio valdomo turto neturi galimybių gauti pelną.

Siekiant įgyvendinti SŽNSĮ nuostatas, iškyla būtinybė *nustatyti pagrįstą prarastos galimybės valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti nekilnojamąjį turtą apimtį*. Šiuo metu taikomose metodikose nustatytose formulėse kompensacijų dydžiui apskaičiuoti naudojamas koeficientas K_n , bet jo dydis išsamiai nenurodo nekilnojamojo turto vertės sumažėjimo, nes apskaičiuojamas tik pagal tai, kokiai teritorijos daliai taikomi apribojimai nevertinant šių apribojimų apimties ir turinio. Be to, Lietuvos Respublikos teismų praktikoje nustatyta, kad kai kuriais atvejais už nekilnojamąjį turtą (žemės sklypą) nepagrįstai išmokamas didesnis atlyginimas, negu reikia analogiškam žemės sklypui įsigyti, nėra teisingas, nes sudaro galimybes žemės sklypo savininkui nepagrįstai praturtėti visuomenės sąskaita. Ši taisyklė turėtų būti taikoma ir apskaičiuojant Kompensacijos dydį: kitu atveju asmuo, gaunantis Kompensaciją, galėtų neteisėtai praturtėti kitų asmenų sąskaita. K_n didžiausių dydžių ir situacijų, kai K_n lygus 0, sąrašas galėtų užtikrinti, kad nebūtų piktnaudžiaujama Metodika ir būtų įgyvendinama EŽTT praktika.

Atsižvelgus į tai, kas parašyta, Metodikoje būtina nustatyti:

1) didžiausius K_n dydžius pagal atitinkamas konkrečias specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, taikomas SŽNSĮ 7 straipsnio 3 dalyje nurodytose teritorijose, kai sumažėja galimybė nekilnojamąjį turtą naudoti, valdyti ir (ar) disponuoti pagal paskirtį;

2) didžiausią K_n dydį, kai nekilnojamasis turtas negali būti naudojamas, valdomas ir (ar) disponuojamas pagal paskirtį;

3) atvejus, kai K_n lygus 0 (kai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos iš esmės neapriboja asmens galimybės valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti nekilnojamoju turtu, todėl asmuo nepatiria nuostolių).

Pažymėtina, kad asmuo, nesutinkantis su apskaičiuotos Kompensacijos dydžiu, gali atlikti individualų turto ir (ar) verslo vertinimą (išskyrus SŽNSĮ numatytus atvejus) ir taip reikalauti didesnės Kompensacijos. Su Kompensacijos dydžiu gali nesutikti ir abi šalys, t. y. Kompensaciją išmokantis asmuo taip pat gali nesutikti su, pvz., patikslintu Kompensacijos dydžiu, jeigu, jo vertinimu, patirti nuostoliai nėra realūs ir protingi arba žemės sklypo vertė mažesnė už masiniu būdu nustatytąją. Manytina, kad Kompensaciją išmokantis asmuo ar institucija, apskaičiavęs Kompensacijos dydį, atitinkamais atvejais gali nuspręsti, kad šis dydis per didelis (pvz., apleista žemė, nevykdoma veikla ir pan.) ir siūlyti atlikti individualų turto ir (ar) verslo vertinimą.

Nutarimo projekto tikslai ir Metodikos uždaviniai

Nutarimo projekto tikslas – nustatyti SŽNSĮ numatytą tvarką, pagal kurią apskaičiuojama ir išmokama Kompensacija žemės savininkams, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtiniais ir

kitiems ŠŽNSĮ nurodytiems asmenims, turintiems teisę gauti Kompensaciją.

Nutarimo projektu siūlomos patvirtinti Metodikos uždaviniai:

- nurodyti asmenis ar institucijas, nagrinėjančius prašymus dėl Kompensacijos suteikimo ir išmokėjimo, šių prašymų ir kartu pateikiamų dokumentų sudėtį;
- nurodant aiškius terminus, nustatyti prašymų dėl Kompensacijos suteikimo ir išmokėjimo nagrinėjimo, šio nagrinėjimo sustabdymo, Kompensacijos išmokėjimo tvarką;
- pateikti Kompensacijos dydžio apskaičiavimo formules nustatant didžiausius šiam apskaičiavimui taikomo koeficiento K_n , nusakančio nekilnojamojo turto vertės sumažėjimą pagal taikomų apribojimų apimtį, dydžius ir atvejus, kai K_n lygus 0.

Siūlomos priemonės

Siekiant teisinio aiškumo taikant ŠŽNSĮ nuostatas dėl Kompensacijų mokėjimo, Metodikoje papildomai nurodoma, kokiais konkrečiais ŠŽNSĮ nurodytais atvejais Kompensacija nemokama. Pvz., Kompensacija nemokama ŠŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalyje nurodytu atveju, kai veiklai, dėl kurios turėjo būti nustatytos ŠŽNSĮ nurodytos teritorijos, statybą leidžiantys dokumentai buvo išduoti, projektai, kuriems įstatymų nustatytais atvejais šie dokumentai neišduodami, buvo suderinti ir (ar) ši veikla buvo pradėta vykdyti iki 1992 m. gegužės 11 d. (pvz., teisė į Kompensaciją atsiranda nustačius naujų valstybinių aerodromų apsaugos zonas ir (ar) dėl statybos ar rekonstravimo darbų padidinus esamų aerodromų, kurie veiklą vykdė iki 1992 m. gegužės 11 d., apsaugos zonas. Šiais atvejais Kompensacijos dydis apskaičiuojamas įvertinus nuostolius, patiriamus padidėjusiose šių zonų dalyse).

Metodikoje siūloma nustatyti, kad Kompensaciją apskaičiuotų Kompensaciją išmokantis asmuo ar institucija: ŠŽNSĮ nenumatyta, kad skaičiavimus atliktų trečiasis asmuo ar institucija arba Vyriausybė galėtų įgalioti viešojo administravimo subjektą atlikti šią funkciją. Siūloma nustatyti prašymų dėl Kompensacijos suteikimo ir išmokėjimo nagrinėjimo, nagrinėjimo sustabdymo terminus ir tvarką. Įvertinus tai, kad kai kuriais atvejais Kompensaciją išmokantis asmuo ar institucija gaus daug prašymų ir tai, kad ŠŽNSĮ nustato terminus, per kuriuos privalu pateikti informaciją apie nustatytas teritorijas, tikėtina, kad prašymai dėl kompensacijų išmokėjimo gali būti teikiami panašiu metu, kaip ir informacijos teikimas apie ŠŽNSĮ nustatytas teritorijas, todėl atitinkamiems darbuotojams gali susidaryti nemažas darbo krūvis. Sprendimo priėmimui reikės įvertinti ne tik patį prašymą, bet ir prie prašymo pridėtus dokumentus ir pan. Atsižvelgus į tai, tinkamam prašymo nagrinėjimui, asmens informavimui apie priimtą sprendimą parinktas 20 d. d. terminas ir numatyta galimybė jį pratęsti.

Metodikoje siūloma nustatyti, kas turi būti nurodyta prašyme dėl Kompensacijos išmokėjimo ir kokie dokumentai (tarp jų – nuostolius įrodantys dokumentai) turi būti pateikti kartu su prašymu. Atsižvelgus į ŠŽNSĮ nustatytas Kompensacijos nemokėjimo atvejus, Metodikoje siūloma nurodyti, kad prašyme papildomai būtų pateikta ne tik informacija, ar dėl tų pačių ar skirtingų apribojimų taikymo buvo atlyginta, bet ir informacija, ar dėl tų pačių ar skirtingų apribojimų taikymo yra priimtas sprendimas išmokėti kompensaciją taikant kitą kompensavimo metodiką, ar kreiptasi dėl nuostolių atlyginimo taikant kitą kompensavimo metodiką ir (ar) Kompensacijos pagal Metodiką išmokėjimo. Gavęs šią informaciją, Kompensaciją išmokantis asmuo ar institucija galėtų derinti Kompensacijos išmokėjimo veiksmus su kitu asmeniu ar institucija, kuris atlygino (priėmė sprendimą atlyginti) nuostolius dėl sutampančių apribojimo taikymo toje pačioje teritorijoje.

Siekiant išvengti galimo piktnaudžiavimo atvejų (pvz., žemės sklypo ar kito nekilnojamojo turto paskirties ar naudojimo būdo keitimo prieš teikiant prašymą dėl nuostolių atlyginimo), Metodikoje siūloma nustatyti, kad Kompensacijos dydis apskaičiuojamas pagal tuos žemės sklypo ir (ar) kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenis, reikalingus Kompensacijos dydžiui nustatyti, kurie į Nekilnojamojo turto kadastrą buvo įrašyti asmens, turinčio teisę į Kompensaciją, informavimo apie konkrečias nustatytas ir (ar) planuojamas nustatyti ŠŽNSĮ nurodytas teritorijas ir jose taikytinas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas dieną. Tokiu būdu asmuo, turintis teisę į Kompensaciją, neprarasdamas, pvz., teisės keisti žemės sklypo naudojimo būdą pagal savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendinius, negalės pasipelninti ir pretenduoti į kompensaciją dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo įvertinant šį pakeistą žemės sklypo naudojimo būdą, nes jis buvo informuotas apie tai, kokie veiklos apribojimai bus taikomi.

Kompensacijos dydis turi būti apskaičiuojamas įvertinus žemės sklype ar teritorijoje, kurioje

nesuformuoti žemės sklypai, patenkančioje į SŽNSĮ nurodytą teritoriją, *taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų visumą, nurodytą SŽNSĮ 13 straipsnio 4 dalyje*:

1) nuostolius, patiriamus dėl vykdomos veiklos apribojimų, pagrįstus vykdomos veiklos finansiniais dokumentais ar kitais pateiktais nuostolius įrodančiais dokumentais. Pagal šį kriterijų siūloma įvertinti paskutinių 3 kalendorinių metų iki asmens, turinčio teisę į Kompensaciją, informavimo apie konkrečias nustatytas ir (ar) planuojamas nustatyti SŽNSĮ nurodytas teritorijas ir jose taikytinas specialiąsias žemės naudojimo sąlygas dienos vykdytos veiklos finansinius rodiklius, nes vienerių metų rodikliai gali būti nepatikimi dėl nevienodų klimato sąlygų ar kitų veiksmų, o ilgesnio kaip 3 kalendorinių metų laikotarpio vertinimas sukurtų papildomą administracinę našą. Kompensacijos dydžiui apskaičiuoti vertinamas vykdytos veiklos vidutinio vienerių kalendorinių metų pelno sumažėjimas, atsiradęs dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo;

2) buhalterinės apskaitos dokumentais ar kitais pateiktais nuostolius įrodančiais dokumentais pagrįstus nuostolius dėl suplanuotos veiklos (kai iki nurodytos informavimo dienos buvo pradėtos vykdyti šiai veiklai reikalingos procedūros);

3) nuostolius, patiriamus dėl galimybės valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti Nekilnojamojo turto registre įregistruotu nekilnojamoju daiktu sumažėjimo (veiklos nutraukimo);

4) galimybės naudoti žemės sklypą pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, žemės sklypo naudojimo būdą (būdus) praradimo nuostolius;

5) kitus (papildomus) dokumentais pagrįstus nuostolius.

Formulės kompensacijų dydžiui apskaičiuoti, nurodytos metodikose, pagal kurias modeliuojama siūloma patvirtinti Metodika, yra gana paprastos ir *neapima specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo visumos*. Siekiant įgyvendinti SŽNSĮ nuostatas dėl nuostolių, patiriamų dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo, atlyginimo ir išspręsti išdėstytas problemas, *Metodikoje siūloma nustatyti kitas Kompensacijos dydžio apskaičiavimo formules (kartu nurodant, kad įvertinami tik realūs ir pagrįsti nuostoliai, apibrėžti Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 6.249 straipsnio 1 dalyje)*:

1) Kompensacija (jos dalis) už nuostolius, patirtus dėl prarastos ir (ar) sumažėjusios galimybės naudoti, valdyti ir (ar) disponuoti žemės sklypu (jo dalimi) pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, žemės sklypo naudojimo būdą (būdus) ir įvertinus taikomais apribojimais sukurtų neigiamų pasekmių visumą (Kd), apskaičiuojama pagal formulę:

$$Kd = Sd \times Vk \times Kn + Pn.$$

Šioje formulėje nurodyta: žemės sklypo dalis, kuriai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (Sd) (ha), vidutinė 1 ha žemės sklypo ploto rinkos vertė (Vk), nuostolių, patiriamų dėl žemės sklypo (jo dalies) naudojimo pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, žemės sklypo naudojimo būdą (būdus) praradimo ar sumažėjimo, kitų neigiamų pasekmių apimtis (Kn), papildomi nuostoliai, patirti dėl parengtų (pradėtų rengti) planavimo ar statybos dokumentų, Metodikoje nurodytų trumpalaikių apribojimų ir pan. (Pn);

2) Kompensacija (jos dalis) už nuostolius, patirtus dėl prarastos ir (ar) sumažėjusios galimybės valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti nekilnojamoju daiktu, išskyrus žemės sklypą (toliau – nekilnojamas daiktas) (Kd), esančiu nustatytoje SŽNSĮ nurodytoje teritorijoje, apskaičiuojama pagal formulę:

$$Kd = Vk \times Kn + Pn.$$

Šioje formulėje nurodyta: vidutinė nekilnojamojo daikto vertė (Vk), prarastos ir (ar) sumažėjusios galimybės valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti nekilnojamoju daiktu apimtį nurodantis koeficientas (Kn), papildomi nuostoliai, patirti dėl parengtų (pradėtų rengti) planavimo ar statybos dokumentų ir pan. (Pn).

Koeficiento Kn dydžio nustatymo pagrindai, pagal kuriuos kiekvienai iš specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, taikomų SŽNSĮ 7 straipsnio 3 dalyje nurodytose teritorijose, priskiriama didžiausia šio dydžio reikšmė, nurodyti šioje lentelėje (apskaičiuojant Kompensacijos dydį SŽNSĮ 7 straipsnio 3 dalyje nenurodytais atvejais, didžiausias Kn dydis parenkamas pagal Metodikos 2 priedą):

Didžiausias koeficiento Kn dydis	Taikomų apribojimų mastas
----------------------------------	---------------------------

0,1	Draudžiama viena specifinė veikla žemės sklype (pvz., draudžiama statyti vėjo elektrines ar įrengti lieptus); draudžiama statyti statinius ar įrengimus (virš 100 metrų).
0,2	Draudžiama gavybinė veikla; draudžiami požeminiai darbai; draudžiamas medžių, sodinių ar pasėlių sodinimas ar kirtimas; draudžiama statyti statinius ar įrengimus (virš 45 metrų).
0,3	Draudžiama ypatingai tarši ūkinė veikla, numatyta Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priede; draudžiama įrengti kapines, sąvartynus, fermas, karjerus; draudžiama statinius ar įrengimus (virš 20 metrų).
0,4	Draudžiama vykdyti pramonės ir sandėliavimo veiklą arba kitą ūkinę veiklą, išskyrus susijusią su gyvenamosios, visuomeninės ir komercinės paskirties teritorijomis.
0,6	Draudžiama bet kokia ūkinė veikla, įskaitant susijusi su gyvenamosios ir komercinės paskirties teritorijomis; draudžiama statyti ir (ar) rekonstruoti statinius.

Kai nekilnojamas turtas neb gali būti naudojamas, valdomas ir (ar) disponuojamas pagal paskirtį ir neb gali vykdyti anksčiau vykdytos ar suplanuotos vykdyti veiklos ir (ar) kitos panašios veiklos, siūloma nustatyti K_n lygų 0,8. Metodikoje nesiūloma nustatyti K_n lygaus 1, nes Kompensacijos išmokėjimo atvejais neperleidžiama nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą, o bendras Kompensacijos dydis K_d priklauso ne tik nuo koeficiento K_n , bet ir nuo papildomų nuostolių P_n . Pažymėtina, kad Metodikos nuostatos neturi būti taikomos, kai teisės aktų nustatyta tvarka Kompensaciją išmokančiam asmeniui ar institucijai perleidžiamos nuosavybės teisės į nekilnojamąjį turtą (jo dalį), patenkančią į atitinkamą Įstatyme nurodytą teritoriją.

Kai sumažėja galimybė nekilnojamąjį turtą naudoti, valdyti ir (ar) disponuoti pagal paskirtį, Metodikoje siūloma nurodyti, kad K_n dydžius nuo 0 iki 0,6 nustato Kompensaciją išmokantis asmuo ar institucija, vadovaudamasis Metodikoje nurodytais principais, Metodikos 2 priedu ir įvertinęs, kokia apimtimi nekilnojamojo turto neb gali naudoti pagal paskirtį, kokio pobūdžio ir apimties neigiamų pasekmių visumą sukuria taikomos konkrečios specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Metodikoje siūloma nurodyti pavyzdinį atvejų, kai K_n gali būti lygus 0, sąrašą (šiais atvejais asmuo nepraranda galimybės kreiptis dėl papildomų nuostolių (P_n) atlyginimo):

Atvejai, kai koeficiento K_n dydis gali būti lygus 0
Nesikeičia teritorijų planavimo dokumentuose nustatytas leistinas užstatymo intensyvumas, užstatymo tankis ir pastatų aukštis ir (ar) aukštų skaičius.
Dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo draudžiama Įstatyme nurodyta veikla, bet galima vykdyti vykdomą ar suplanuotą vykdyti veiklą.
Vykdomą ar suplanuotą vykdyti veiklą galima perkelti iš žemės sklypo dalies, kuriai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, į kitą žemės sklypo dalį nekeičiant planuotos veiklos apimties.
Nuostoliai, patirti dėl Metodikoje nurodytų trumpalaikių apribojimų, atlyginami kaip Kompensacijos apskaičiavimo formulėje nurodyti papildomi nuostoliai P_n .
Kitais atvejais, kai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nedaro įtakos vykdomai ar suplanuotai vykdyti veiklai ir nuostoliai nepatiriami.

Koeficiento K_n dydžiai gali būti lygūs 0, kai teritorijai yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, tačiau jos iš esmės neapriboja asmens galimybės valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti nekilnojamojo turto. Pvz., vykdomą ar suplanuotą vykdyti veiklą galima perkelti iš vienos žemės sklypo dalies į kitą nekeičiant planuotos veiklos apimtį. Šiais atvejais žemės sklypo vertė nesumažėja, o veiklos perkėlimo išlaidos būtų atlyginamos kaip papildomi nuostoliai (išskyrus Metodikoje siūlomą nustatyti atvejį, kai pagal asmens, turinčio teisę į Kompensaciją, atskirą prašymą SŽNSĮ nurodyta veikla ar objektai, dėl kurių nustatyta (planuojama nustatyti) SŽNSĮ nurodyta teritorija, perkeliama į kitą žemės sklypo vietą, o perkėlimo išlaidas Kompensaciją išmokančiam asmeniui ar institucijai įstatymų nustatyta tvarka padengia prašymą pateikęs asmuo).

Jeigu gautas ir (ar) gali būti gaunamas SŽNSĮ nurodytos institucijos pritarimas (derinimas) šioje zonoje SŽNSĮ nurodytai veiklai, K_n taip pat gali būti lygus 0 (kai pateiktam projektui pritarta arba, jeigu asmuo dar nepateikė projekto, gali būti pritarta ateityje, gali būti neapribojama šio asmens teisė valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti nekilnojamojo turto pagal paskirtį). Pritarimai (derinimai) išduodami tik pagal pareiškėjo prašymą konkrečiai veiklai. Todėl konkretaus derinimo (pritarimo) neturėjimas dar nereiškia, kad jis nėra galimas apskritai ir kad neturėtų būti mažinamas K_n dydis. Atsižvelgus tik į jau išduotus sutikimus, reikėtų apskaičiuoti ir išmokėti Kompensaciją net ir tais atvejais, kai yra galimybė pritarimus (derinimus) išduoti, o juos išdavus, žemės sklypo vertė ir asmens teisė valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti nekilnojamojo turto pagal paskirtį nesumažėja. Kai gaunamas (gali būti gaunamas) savininko ar valdytojo pritarimas (derinimas) projektui ar numatomi veiklai, K_n reikšmės parenkamos pagal Metodikos 2 priedo lentelę, kurioje koeficiento K_n reikšmėms yra priskirtos taikomų apribojimų grupės ir pagal tai yra parenkamas atitinkamas koeficientas. Skirtingose SŽNSĮ nurodytose teritorijose taikomos skirtingos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, todėl ir taikomas koeficiento dydis skiriasi (pvz., gavus sutikimą iš vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros savininko ar valdytojo galima statyti, rekonstruoti, griauti labai platų spektrą statinių, išskyrus specifinius atvejus (SŽNSĮ 43 str. 2 d.), bet gavus elektros tinklo savininko sutikimą, vis tiek yra draudžiama statyti statinius (SŽNSĮ 25 str. 2 d.).

Vertindamas papildomus nuostolius, patiriamus dėl galimybės valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti Nekilnojamojo turto registre įregistruotu nekilnojamojo daikto sumažėjimo (veiklos nutraukimo), Kompensaciją išmokantis asmuo ar institucija turi diskrecijos teisę įvertinti ir kitas aplinkybes, susijusias su vykdyta veikla. Taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų visuma gali būti vertinama tik individualiai (turi būti kompensuojami visi patirti realūs ir pagrįsti nuostoliai, kiekvienas atvejis yra individualus), todėl Metodikoje negalima numatyti visų konkrečių atvejų ir aplinkybių.

Apskaičiuojant Kompensacijos dėl nekilnojamojo turto taikomų apribojimų dydį, K_n dydis nustatomas ne daugiau kaip 0,8. Metodikoje nurodyta Kompensacijos dydžio apskaičiavimo formulė ir tai, kad nuostoliai vertinami tik pateikus juos įrodančius dokumentus (tikėtina, kad bus atvejų, kai nuostolių nėra), padės užtikrinti, kad asmuo, kuriam mokama Kompensacija, neteisėtai nepraturėtų (pvz., bendru atveju Kompensacijos dydis apskaičiuojamas pagal tuos žemės sklypo ir (ar) kito nekilnojamojo turto kadastro duomenis, reikalingus Kompensacijos dydžiui nustatyti, kurie į Nekilnojamojo turto kadastrą buvo įrašyti asmens, turinčio teisę į Kompensaciją, informavimo apie nustatytas ir (ar) planuojamas nustatyti SŽNSĮ nurodytas teritorijas dieną, todėl, apskaičiuojant Kompensacijos dydį, nebus vertinami po minėtos datos padaryti kadastro duomenų pakeitimai. Vertinant nuostolius, patiriamus dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo SŽNSĮ 141 straipsnio 3 dalyje nurodytose teritorijose, Kompensacijos dydis apskaičiuojamas pagal 2020 m. sausio 1 d. (SŽNSĮ įsigaliojimo dieną) įrašytus šiame punkte nurodytus nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenis).

Atkreiptinas dėmesys, kad Kompensacijos dėl Metodikoje nenurodytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo įstatyme nurodytose teritorijose, nustatytose tenkinant viešąjį interesą, apskaičiuojamos ir išmokamos pagal kituose įstatymuose (pvz., Lietuvos Respublikos aviacijos įstatyme, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatyme, Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių energetikos įstatyme) nurodytas Vyriausybės patvirtintas kompensacijų apskaičiavimo ir išmokėjimo tvarkas, jeigu jose numatytos kompensacijos dėl atitinkamų specialiųjų žemės

naudojimo sąlygų taikymo.

Priemonių kaštai

Kompensacijoms išmokėti reikalingų valstybės biudžeto lėšų poreikis paaiškės, kai iš valstybės biudžeto lėšų išlaikomos institucijos, nustačiusios SŽNSĮ nurodytas teritorijas ir gavusios prašymus išmokėti Kompensaciją, pagal pateiktus nuostolius įrodančius dokumentus, faktiškai įvertins ir apskaičiuos nuostolius, patiriamus dėl taikomų apribojimų. Pagal šiuos skaičiavimus kitiems kalendoriniams metams (ar periodams) bus galima planuoti biudžeto lėšas kompensacijų išmokėjimui.

Kompensacijos iš valstybės biudžeto lėšų nemokamos, kai šios teritorijos nustatomos ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos dėl kitų suinteresuotų asmenų vykdomos ūkinės veiklos. Šiais atvejais asmuo ar institucija, SŽNSĮ nurodytais atvejais nustačiusi SŽNSĮ nurodytą teritoriją be žemės savininko, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinio sutikimo, Kompensaciją išmokės savo lėšomis. Atkreiptinas dėmesys, kad visi subjektai, kurie pagal SŽNSĮ turi mokėti kompensacijas, jas jau turėjo išmokėti arba turėjo būti įsivertinę atitinkamus kaštus (tais atvejais, kai SŽNSĮ nurodytos teritorijos nustatytos ar turėjo būti nustatytos).

Nauda visuomenei

– Užtikrinamas teisinis aiškumas fiziniams ir juridiniams asmenims, turintiems teisę į Kompensaciją: kai jų nekilnojamasis turtas patenka į nustatytas SŽNSĮ nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, jie gali kreiptis dėl teisingos Kompensacijos išmokėjimo už jų patiriamus nuostolius dėl nuosavybės teisės apribojimo. Atsižvelgus į tai, verslo subjektai galės atitinkamai planuoti savo veiklą;

– nustačius, kad Kompensacijos dydis apskaičiuojamas įvertinus ne tik nuostolius, patirtus dėl prarastos ir (ar) sumažėjusios galimybės naudoti, valdyti ir (ar) disponuoti žemės sklypą (jo dalį) pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, žemės sklypo naudojimo būdą (būdus), bet ir nuostolius, patirtus dėl prarastos ir (ar) sumažėjusios galimybės valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti kitą Nekilnojamojo turto registre įregistruotą nekilnojamąjį daiktą, kitus papildomus realius ir pagrįstus nuostolius, užtikrinama visapusiška kompensacija už nuosavybės teisių apribojimą.

Nutarimo projektas neprieštarauja Europos Sąjungos teisės aktams ir septynioliktosios Vyriausybės veiklos programai, neperkelia ir neįgyvendina Europos Sąjungos teisės aktų, nėra notifikuotinas Europos Komisijai.

Nutarimo projektas parengtas laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo reikalavimų ir atitinka bendrinės lietuvių kalbos normas.

Nutarimo projektas 2019-11-29 paskelbtas Lietuvos Respublikos Seimo teisės aktų informacinės sistemos (TAIS) Projektų registravimo posistemyje (Nr. 19-14241) kaip Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Kompensacijos dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytose teritorijose, nustatytose tenkinant viešąjį interesą, kai žemės savininko, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinio sutikimas neprivalomas, apskaičiavimo ir išmokėjimo metodikos patvirtinimo“ projektas (Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 1248 „Dėl Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo įgyvendinimo“ priimtas vėliau, 2019 m. gruodžio 11 d.). Pastabas ir siūlymus pateikė: Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnyba, Lietuvos žemės savininkų sąjungos Šiaulių skyrius, AB „Litgrid“, Lietuvos miško ir žemės savininkų asociacija, VĮ Lietuvos oro uostai, Valstybinė miškų tarnyba prie Aplinkos ministerijos, AB „Amber Grid“, Valstybinė energetikos reguliavimo tarnyba, AB „Energinijos skirstymo operatorius“, Lietuvos šilumos tiekėjų asociacija, AB „Vilniaus šilumos tinklai“, Lietuvos Respublikos energetikos ministerija, Lietuvos Respublikos teisingumo ministerija, Lietuvos Respublikos krašto apsaugos ministerija, Lietuvos Respublikos valstybės saugumo departamentas, Lietuvos Respublikos finansų ministerija, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija, Lietuvos vyriausiojo archyvaro tarnyba.

Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerija, Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerija, Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerija, Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerija, Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos pastabų ar siūlymų neturėjo. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos išvadas pateikė 2020-01-30.

Metodikos projektas ir Kompensacijų apskaičiavimo principai aptarti Aplinkos ministerijos organizuotame susitikime su socialiniais partneriais. Nutarimo projektui pateiktoms pastaboms ir pasiūlymams aptarti darbo tvarka buvo organizuoti pasitarimai su pastabas teikusių institucijų (Energetikos ministerijos, Susisiekimo ministerijos, Valstybinės energetikos reguliavimo tarnybos, VĮ Lietuvos oro uostai, AB „Amber Grid“, AB „Litgrid“, AB „Energijos skirstymo operatorius“, AB „Vilniaus šilumos tinklai“) atstovais, su kitomis institucijomis pastabos aptartos el. paštu ar telefonu. Atsižvelgus į pasitarimuose ir (ar) gautuose pasiūlymuose išdėstytus argumentus, Nutarimo projektas arba jo lydraštis pakoreguoti, parengta derinimo pažyma dėl pagrindinių pastabų, į kurias neatsižvelgta.

2020-02-05 Nutarimo projektas pateiktas Vyriausybei (TAP Nr. 20-134, TAIS Nr. 19-14241(2)). 2020-02-19 gauta Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės išvada Nr. NV-481, Nutarimo projektas gražintas rengėjams tobulinti. 2020-02-27 gautas pastabas ir pasiūlymus Nutarimo projekto rengėjai su pastabas pateikusiais Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės darbuotojais Aplinkos ministerijos organizuotame pasitarime aptarė darbo tvarka. Nutarimo projektas ir jo lydimieji dokumentai pakoreguoti, derinimo pažyma papildyta dėl papildomai gautų (nesikartojančių) pastabų.

Nutarimo projektą parengė Aplinkos ministerijos Statybos ir teritorijų planavimo politikos grupės (vadovas Dainius Čergelis, el. p. dainius.cergelis@am.lt) vyresnioji patarėja Algė Staniūnaitė-Tonkich (tel. 8 695 17731, el. p. alge.staniunaite-tonkich@am.lt) ir patarėja Rūta Brazdžiūnienė (tel. 8 616 55061, el. p. ruta.brazdziuniene@am.lt).

PRIDEDAMA:

1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019 m. gruodžio 11 d. nutarimo Nr. 1248 „Dėl Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo įgyvendinimo“ pakeitimo“ projektas, 2 lapai.

2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019 m. gruodžio 11 d. nutarimo Nr. 1248 „Dėl Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo įgyvendinimo“ pakeitimo“ projekto lyginamasis variantas, 2 lapai.

3. Kompensacijos dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytose teritorijose, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytose tenkinant viešąjį interesą, apskaičiavimo ir išmokėjimo metodika, 21 lapas.

4. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimo pažyma, 3 lapai.

5. Antikorupcinio vertinimo pažyma, 6 lapai.

6. Derinimo pažyma, 9 lapai.

Aplinkos ministras

Kęstutis Mažeika