

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446 9 IR 24
STRAIPSNIŲ PAKEITIMO IR ĮSTATYMO PAPILDYMO 9¹ STRAIPSNIU
ĮSTATYMO PROJEKTO
NR. XIIIIP-4274(2)

Nr.
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo statuto 138 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Seimo valdybos 2020 m. gruodžio 30 d. sprendimo Nr. SV-S-20 „Dėl įstatymų projektų išvadų“ 2 punktą, Lietuvos Respublikos Vyriausybė
n u t a r i a:

Iš esmės pritarti Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 ir 24 straipsnių pakeitimo ir Įstatymo papildymo 9¹ straipsniu įstatymo projektui Nr. XIIIIP-4274(2) (toliau – Įstatymo projektas), tačiau pasiūlyti Lietuvos Respublikos Seimui tikslinti Įstatymo projektą pagal šias pastabas bei pasiūlymus:

1. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktu nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais *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).

Šiame kontekste paminėtina Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-65-695/2019, kurioje konstatuota, kad valstybinės žemės sklype pastatyta monolitinio betono aikštelė yra inžinerinis statinys, kuris netarnauja kitam statiniui, bet turi aiškią funkcinę technologinę paskirtį ir apibrėžtą naudojimą aikštelės savininko vykdomai ūkinei veiklai – metalo supirkimui, apdirbimui ir stambiagabaričių gaminių sandėliavimui. Aikštelė atitinka aikštelės savininko veiklai taikomų Netauriųjų metalų laužo ir atliekų supirkimo vietų įrengimo reikalavimų, patvirtintų Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2010 m. rugsėjo 6 d. įsakymu Nr. 4-678 „Dėl Netauriųjų metalų laužo ir atliekų apskaitos ir saugojimo taisyklių ir Netauriųjų metalų laužo ir atliekų supirkimo vietų įrengimo reikalavimų patvirtinimo“, 4 ir 8 punktus. Todėl bylą nagrinėję

teismai turėjo pagrindą ginčo aikštelę kvalifikuoti kaip apibrėžto naudojimo inžinerinį statinį, kurio buvimas valstybinės žemės sklype atitinka tokio žemės sklypo išnuomojimo ne aukciono būdu sąlygą.

Įstatymo projekte siūloma įtvirtinti nuostatą, kad valstybinės žemės sklypo nuomininko prievolė sumokėti atitinkamą atlyginimą siejama tik su pastatu užstatyto ploto ar pastato bendro ploto padidėjimu, valstybinės žemės sklype pastačius, pavyzdžiui, automobilių stovėjimo aikštelę, kuri Nekilnojamojo turto registre įregistruota savarankišku daiktu ir gali būti naudojama komercinei ūkinei veiklai, būtų išvengta Įstatymo projekto 2 straipsnyje dėstomo Žemės įstatymo 9¹ straipsnyje siūlomo nustatyto atlyginimo už teisę statyti valstybinėje žemėje.

Atsižvelgiant į tai, siūloma Įstatymo projekte nustatytą atlyginimą už teisę statyti valstybinėje žemėje sieti su 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) ir nustatyti, kad jeigu statant naujus ir (ar) rekonstruojant esamus statinius ar įrenginius didėja ir statiniais ar įrenginiais užstatytas žemės plotas ir po statybos ar rekonstravimo statinio ar įrenginio bendras plotas, atlyginimą už teisę statyti valstybinėje žemėje, apskaičiuojamą pagal Įstatymo projekto 2 straipsnio dėstomo Žemės įstatymo 9¹ straipsnio 3 dalies 1–6 punktuose nustatytą tvarką, sudaro atlyginimo, apskaičiuoto už statinio ar įrenginio užstatyto žemės ploto padidėjimą, ir atlyginimo, apskaičiuoto už statinio ar įrenginio bendro ploto padidėjimą, suma, bet ne daugiau kaip 75 procentų vidutinės valstybinės žemės sklypo ar jo dalies rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka (Įstatymo projekto 2 straipsnio dėstomo Žemės įstatymo 9¹ straipsnio 4 dalis), išskyrus, jeigu statinio ar įrenginio bendro ploto padidėjimas atitinka pastato ar įrenginio užstatymo ploto padidėjimą, tuo atveju atlyginimas už teisę statyti mokamas už statinio ar įrenginio bendro ploto padidėjimą.

Siūloma nustatyti, kad valstybinės žemės nuomininkas, pageidaujantis įgyvendinti valstybinės žemės nuomos sutartyje numatytą teisę statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius, iki statybą ar rekonstrukciją leidžiančio dokumento išdavimo, o jeigu statybai ar rekonstrukcijai statybą leidžiantis dokumentas nereikalingas, – iki naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų rekonstravimo pradžios, Vyriausybės nustatyta tvarka 50 procentų atlyginimo už teisę statyti valstybinėje žemėje turi sumokėti į valstybės biudžetą, 50 procentų atlyginimo už teisę statyti valstybinėje žemėje – į savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, biudžetą (Įstatymo projekto 2 straipsnio dėstomo Žemės įstatymo 9¹ straipsnio 3 dalis).

2. Pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 85 dalį statyba – veikla, kurios tikslas – pastatyti (sumontuoti, nutiesti) naują, rekonstruoti, suremontuoti ar nugriauti esamą statinį. Ši sąvoka taip pat apima kultūros paveldo statinių tvarkomuosius statybos darbus ar statinių statybą kultūros paveldo objektų teritorijose. Statybos įstatymo 3 straipsnyje įtvirtinta teisė būti statytoju ir šios teisės įgyvendinimo principai. Statybą leidžiantis dokumentas – dokumentas, kuriuo kompetentinga institucija suteikia statytojui (užsakovui) teisę įgyvendinti statinio projektą (Statybos įstatymo 2 straipsnio 87 dalis).

Atsižvelgiant į tai, siūloma Įstatymo projekto nuostatas dėl teisės statyti įtvirtinimo (suteikimo) valstybinės žemės nuomos sutartyje keisti į *galimybės statyti suteikimą*.

Atkreipiame dėmesį, kad Statybos įstatyme įtvirtintos sąvokos „statybą leidžiantis dokumentas“, „statinio rekonstravimas“, vartojamos formuluotės „rekonstruoti esamą statinį“, „rekonstruojamas esamas statinys“. Atsižvelgiant į tai, siūloma atitinkamai tikslinti Įstatymo projekte vartojamas atitinkamas statybą reglamentuojančias sąvokas ir formuluotes. Taip pat siūloma Įstatymo projekte vietoj žodžių „statyba ir (ar) rekonstravimas“ įrašyti žodžius „nauja statyba ir (ar) rekonstravimas“.

3. Pagal siūlomą nustatyti teisinį reglamentavimą (Įstatymo projekto 3 straipsnis), išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimas būtų galimas visais atvejais, jeigu tenkinamos šios sąlygos – galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, nurodant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, į kuriuos keičiami esami pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) naudojimo būdas, numatyta valstybinės žemės nuomos sutartyje ar jos pakeitime, kai pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus išnuomotame valstybinės žemės sklype numatyta galimybė pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą kita paskirtimi ir (ar) būdu, ir už tokį pakeitimą sumokėtas atlyginimas.

Pažymėtina, kad išnuomojant be aukciono skirtingos paskirties valstybinės žemės sklypus, taikomi skirtingi reikalavimai. Be aukciono išnuomojami kitos paskirties valstybinės žemės sklypai, jeigu juose yra asmenų nuosavybės teise ar nuomos pagrindais valdomų statinių ir įrenginių.

Įtvirtinus siūlomą teisinį reglamentavimą, susidarytų situacija, kai pakeitus, pavyzdžiui, žemės ūkio veiklai išnuomoto valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypo paskirtį į kitą paskirtį, asmenys be aukciono taptų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų nuomininkais arba be aukciono išnuomotų kitos paskirties ar miškų ūkio paskirties valstybinės žemės sklypų nuomininkai taptų žemės ūkio paskirties žemės sklypų nuomininkais.

Atsižvelgiant į tai, siūloma nustatyti, kad galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą būtų nustatoma tik valstybinės žemės sklypams, kurie išnuomojami be aukciono, jeigu jie užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniams statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui) (Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktas), taip pat atsisakyti Įstatymo projekte nustatyto 5 procentų dydžio atlyginimo už pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimą, kadangi pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo keitimas susijęs su naujų statinių ar įrenginių statyba ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimu naudojamoje valstybinėje žemėje, o Įstatymo projekte nustatytas atlyginimas už teisę statyti valstybinėje žemėje.

Siūloma:

3.1. Įstatymo projekto 1 straipsnio 1 dalyje dėstomo Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalį išdėstyti taip:

„14. Valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje numatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą arba yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, išskyrus šio įstatymo 24 straipsnio 7 dalyje nurodytus atveju. Galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, nurodant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, į kuriuos keičiami esami pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas Vyriausybės nustatyta tvarka šio įstatymo 24 straipsnio 7 dalyje nustatytais atvejais, turi būti numatyta valstybinės žemės nuomos sutartyje arba jos pakeitime.“

3.2. Įstatymo projekto 1 straipsnio 3 dalyje dėstomo Žemės įstatymo 24 straipsnio 7 dalyje papildyti pirmąjį sakinį „Galimybė keisti nuomojamo valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą valstybinės žemės nuomos sutartyje, kai valstybinė žemė išnuomojama pagal šio įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą arba jos pakeitime gali būti nurodoma, kai pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus numatyta galimybė išnuomotame valstybinės žemės sklype pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą kita paskirtimi ir (ar) būdu.“

4. Įstatymo projekto 1 straipsnio 2 dalimi dėstomo Žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalyje siūloma nustatyti reglamentavimą, kad sprendimas nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį prieš terminą taip pat priimamas, jeigu per nustatytą 2 metų laikotarpį nuomininkas nepašalina nustatytų žemės nuomos sutarties pažeidimų. Kadangi Įstatymo

projekte nenustatyta, kokiais atvejais gali būti nustatomas 2 metų terminas pažeidimams pašalinti, dėl siūlomo teisinio reglamentavimo kyla klausimas, ar nutraukiant valstybinės žemės nuomos sutartį nuomotojo reikalavimu, įspėjimo termino taikymas, pasirenkant Lietuvos Respublikos civilinį kodeksą arba pagal Įstatymo projekto 1 straipsnio 2 dalimi dėstomo Žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalį, priskiriamas nuomotojo diskrecijai, ar nuomotojo reikalavimu nutraukiant valstybinės žemės nuomos sutartį visais atvejais nustatomas 2 metų terminas pažeidimams pašalinti.

Siūloma Įstatymo projekto 1 straipsnio 2 dalimi dėstomo Žemės įstatymo 9 straipsnio 15 dalį išdėstyti taip:

„15. Sprendimas nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį prieš terminą dėl statinių ar įrenginių būklės ir (ar) jų nenaudojimo priimamas, jeigu per nustatytą 2 metų laikotarpį valstybinės žemės nuomininkas nepašalina nustatytų valstybinės žemės nuomos sutarties pažeidimų. Apie sprendimą dėl statinių ar įrenginių būklės ir (ar) jų nenaudojimo turi būti informuojama savivaldybė. Priėmus sprendimą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį arba jos nesudaryti dėl statinių ar įrenginių būklės ir (ar) jų nenaudojimo, kai tai neatitinka valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo sąlygų, Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka valstybė išperka teisėtai pastatytus statinius ir (ar) įrenginius, atlygindama jų rinkos vertę, apskaičiuotą taikant Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytą individualų turto vertinimą, atsižvelgiant į esamą statinių ir įrenginių būklę.“

5. Įstatymo projekto 1 straipsnio 3 dalimi dėstomo Žemės įstatymo 9 straipsnio 16 dalyje siūloma nustatyti, jog laikoma, kad pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą vykdomai veiklai eksploatuojami tie patys valstybinės žemės sklype esantys pastatai, jeigu pastatų eksploatacijai pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą pritaikyti neatliekami jokie *statybos darbai* arba atliekamas *paprastasis ar kapitalinis remontas*.

Pažymėtina, kad pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 straipsnio 85 dalyje pateikiamą apibrėžimą statyba – veikla, kurios tikslas – pastatyti (sumontuoti, nutiesti) naują, rekonstruoti, *suremontuoti* ar nugriauti esamą statinį, t. y. statybai priskiriamas statinių remontas (paprastasis ir kapitalinis).

Atsižvelgiant į tai, siūloma Įstatymo projekto 1 straipsnio 3 dalimi dėstomo Žemės įstatymo 9 straipsnio 16 dalyje vietoj žodžių „neatliekami jokie statybos darbai arba atliekamas paprastasis ar kapitalinis remontas“ įrašyti žodžius „neatliekami statybos darbai, išskyrus paprastąjį ar kapitalinį remontą, nekeičiant statinio matmenų (ilgio, pločio, aukščio ir pan.)“.

6. Vadovaujantis imperatyviais teisėkūros aiškumo ir sistemiškumo principais (Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnio 1 dalis, 2 dalies 6 ir 7 punktai), siūloma Įstatymo projekto 1 straipsnio 5 dalimi dėstomo Žemės įstatymo 9 straipsnio 18 dalyje nuostatą „Žemės nuomos mokesčio priedas į savivaldybės biudžetą mokamas kasmet iki pranešimo apie naujų pastatų statybos ir (ar) esamų rekonstravimo pradžią pateikimo dienos.“ nustatyti Įstatymo projekto 1 straipsnio 4 dalimi dėstomo Žemės įstatymo 9 straipsnio 17 dalyje, kadangi šioje dalyje reglamentuojamas žemės nuomos mokesčio priedas.

7. Įstatymo projekto 1 straipsnio 5 dalimi dėstomo Žemės įstatymo 9 straipsnio 18 dalyje nustatyta, kad tuo atveju, jeigu valstybinės žemės sklypo nuomininkas nepradėjo naujų pastatų statybos ir (ar) esamų rekonstravimo per 5 metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo, valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą valstybinės žemės sklypo nuomotojo reikalavimu. Atkreiptinas dėmesys, kad žemės sklypo naudojimas pagal ankstesnę pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą po to, kai buvo pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, laikomas žemės naudojimu ne pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą. Vadovaujantis tiek šiuo metu galiojančia, tiek Įstatymo projekto 1 straipsnio 1 dalimi dėstomo Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalimi, valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje numatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą.

Nustačius siūlomą teisinį reglamentavimą, nuomininkui būtų sudaryta galimybė naudoti valstybinės žemės sklypą ne pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, o valstybinės žemės nuomos sutartis negalėtų būti nutraukta 5 metus po to, kai buvo pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas.

Atsižvelgiant į tai, siūloma Įstatymo projekto 1 straipsnio 5 dalimi dėstomo Žemės įstatymo 9 straipsnio 18 dalyje nustatyti, kad valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama šio straipsnio 14 dalyje nustatyta tvarka, kai per 2 metus valstybinės žemės sklypas ne tik nepradedamas naudoti pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, bet žemės sklypas nenaudojamas ir pagal iki sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą.

8. Įstatymo projekto 2 straipsniu dėstomo Žemės įstatymo 9¹ straipsnio 3 dalies 2–4 punktuose siūlomas nustatyti reglamentavimas, kaip turi būti apskaičiuojamas atlyginimas už teisę statyti valstybinėje žemėje, kai pastatu užstatytas plotas, ir (ar) po statybos, ir (ar) rekonstravimo pastato bendras plotas yra didesnis kaip 10 procentų, bet mažesnis kaip 11 procentų, didesnis kaip 20 procentų, bet mažesnis kaip 31 procentas, ir pagal kituose

atitinkamuose punktuose nurodytus, kai pastatu užstatytas plotas, ir (ar) po statybos, ir (ar) rekonstravimo pastato bendro ploto padidėjimo intervalus, nėra aiškus.

Siūloma nustatyti, kad, pavyzdžiui, padidėjimas iki 10 procentų apmokestinamas vienu tarifu, o padidėjimas daugiau kaip 10 procentų (iki 20 procentų) apmokestinamas didesniu tarifu, atitinkamai pakeičiant ir paskesniuose atitinkamuose punktuose nustatytus intervalus.

Ministras Pirmininkas

Žemės ūkio ministras