

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA  
POLITIKOS ĮGYVENDINIMO GRUPĖ**

**PAŽYMA**

**DĖL VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446 9  
STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIIP-4688(5)“ PROJEKTO  
(TAP NR. TAP-17-2004(2)) (TAIS NR. 18-1243)**

2018-02-07 Nr. NV-350

Vilnius

**Projekto rengėjas:** Žemės ūkio ministerija.

**Projekto tikslas:** Pateikti Seimui Vyriausybės išvadą dėl Žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-4688(5).

**Dabartinė situacija:**

Seimo valdyba 2017 m. spalio 25 d. sprendimu Nr. SV-S-439 „Dėl įstatymų projektų išvadų“ paprašė Vyriausybės pateikti išvadą dėl Žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-4688(5), kurį parengė Seimo Kaimo reikalų komitetas. Pirminį projekto variantą inicijavo ir parengė Seimo nariai Andrius Palionis, Bronius Bradauskas ir Gintautas Mikolaitis.

Įstatymo projekto iniciatoriai 2016-09-08 aiškinamajame rašte nurodo, kad šiuo metu galiojanti Žemės įstatymo Nr. I-466 redakcija leidžia be aukciono išnuomotų valstybinių žemės sklypų (*kurie užstatyti fiziniais ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais*) nuomotojams keisti žemės sklypų paskirtį. Keičiant žemės sklypo paskirtį gali būti sumažinama ir jo vertė, žemės sklypas, pakeitus jo paskirtį, naudojamas pažeidžiant viešuosius interesus, ne pagal tikslą, kuriam jis buvo išnuomotas. Kaip ne kartą konstatavo Valstybės kontrolė, be aukciono išnuomojamas kur kas didesnis valstybinės žemės sklypas, nei reikalingas statiniams ir įrenginiams naudoti. Pakeitus valstybinės žemės sklypo paskirtį tokiaime žemės sklype toliau vykdoma ūkinė – komercinė veikla, investiciniai projektai, statomi nauji pastatai. Tokiu būdu rinkoje iškraipoma konkurencija, kai vieni ūkio subjektai tokiais veiksmais įgyja konkurencinį pranašumą prieš kitus.

**Įstatymo projektu siūloma nustatyti, kad išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose draudžiama statyti naujus statinius** (išskyrus esamų statinių priklausinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas ar įrenginius) **ir rekonstruoti** esamus statinius ar įrenginius, **daugiau nei 5 procentais didinant jų užimamą žemės plotą ar keičiant jų naudojimo paskirtį**, išskyrus atvejį, kai statoma ar rekonstrukcija atliekama neprivatizuojamoje žemėje. Šiuo atveju **nuomininkas statyti naują statinį arba rekonstruoti esamą** (išskyrus atvejus, kai statomi esamų statinių priklausiniai, tiesiami inžineriniai tinklai ar susisiekimo komunikacijos arba kai, rekonstravus statinį, jo užimamas valstybinės žemės plotas padidėja ne daugiau nei 5 procentais) **gali tik sumokėjęs į valstybės biudžetą žemės nuomos mokesčio priedą, lygų 20 procentų** išnuomoto žemės sklypo, kuriame numatoma statyti naują arba rekonstruoti esamą statinį, žemės mokestinės vertės, nustatytos Žemės mokesčio įstatyme. Žemės nuomos mokesčio priedas į valstybės biudžetą mokamas vieną kartą už žemės sklypą ir turi būti sumokėtas iki statybų pradžios arba lygiomis dalimis ne vėliau kaip per 3 metus nuo statybų pradžios, pirmąją įmoką sumokant iki statybų pradžios. Kartu siūloma nustatyti nuomotojo pareiga kas 5 metus Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka perskaiciuoti žemės sklypo vertę, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis.

Dėl įstatymo įsigaliojimo įstatymo projekte siūloma nustatyti, kad **jeigu iki šio įstatymo įsigaliojimo** (projekte numatyta 2018 m. sausio 1 d.) esamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti išnuomoto kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties **valstybinės žemės sklypo nuomos sutartyje yra nustatyta nuomininko teisė statyti naujus ar rekonstruoti esamus statinius, nuomininkas statyti naują statinį arba rekonstruoti esamą** (išskyrus atvejus, kai statomi esamų statinių priklausiniai, inžineriniai tinklai ar susisiekimo komunikacijos arba kai, rekonstravus statinį, jo užimamas valstybinės žemės plotas padidėja ne daugiau kaip 5 procentais) **gali tik sumokėjęs į valstybės biudžetą žemės nuomos mokesčio priedą, lygų 20 procentų** išnuomoto žemės sklypo, kuriame numatoma statyti naują arba rekonstruoti esamą statinį, mokestinės vertės, nustatytos Žemės mokesčio įstatyme. Taip pat išnuomoto žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas gali būti keičiami tik tuo atveju, **jeigu iki šio įstatymo įsigaliojimo sudarytoje valstybinės žemės nuomos sutartyje yra numatyta galimybė** keisti išnuomoto žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą.

Vyriausybė 2017-06-14 d. nutarimu Nr. 459 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-4688“ nepritarė ankstesniam šio projekto variantui. Seimo Kaimo reikalų komitetas patobulino projektą, įvertinęs Vyriausybės pateiktą išvadą.

### **Projekto esmė:**

Žemės ūkio ministerijos parengtos Vyriausybės išvados projekte **siūloma iš esmės pritarti** Žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIIP-4688(5), tačiau **siūlyti Seimui jį tobulinti** ir atsižvelgti į šias pastabas ir pasiūlymus:

- aiškiau formuluoti neprivatizuojamos žemės apibrėžimą, tikslinti kitas formuluotes; atsisakyti neaiškių ir neišbaigtų nuostatų, dėl kurių galėtų kilti priimto reguliavimo įgyvendinimo problemų;
- nustatyti aiškesnes pereinamąsias nuostatas;
- siekiant tinkamai ir laiku parengti bei priimti įgyvendinamuosius teisės aktus ir atsižvelgiant į šioms procedūroms įvykdyti reikalingą laiką, siūloma nustatyti vėlesnius įstatymo įsigaliojimo ir įgyvendinamųjų teisės aktų priėmimo terminus.

Žemės ūkio ministerija nurodo, kad šio įstatymo projekto tikslas ir uždaviniai yra užtikrinti valstybės turto – žemės racionalų naudojimą ir susiklosčiusių valstybinės žemės nuomos santykių tęstinumą, **nustatant teisinį reguliavimą, kuris užtikrintų, kad be aukciono išnuomota valstybinė žemė būtų naudojama tam pačiam tikslui, kuriam buvo išnuomota**. Pažymima, kad tiek Vyriausybėje, tiek Seime ilgai ieškota kompromisinių sprendimų, kuriais būtų ginami tiek valstybės, kaip žemės savininkės, finansiniai interesai, tiek statinių savininkų, verslo atstovų lūkesčiai, kylantys iš sudarytų valstybinės žemės nuomos sutarčių. Žemės ūkio ministerijos nuomone, Seimo Kaimo reikalų komiteto parengtame projekte suderinti valstybės ir valstybinėje žemėje esančių statinių savininkų interesai.

Žemės ūkio ministerija taip pat vadovaujasi Valstybės kontrolės rekomendacijomis (sugriežtinti reguliavimą dėl naujų statinių statybos ne aukciono būdu išnuomotoje valstybinėje žemėje) ir formuojama teismų praktika (teisės aktuose nenustatyta galimybė be aukciono išsinuomoti valstybinę žemę būsimam pastatui eksploatuoti ar ateityje planuojamai veiklai vykdyti).

### **Derinimas:**

Lietuvos pramoninkų konfederacija, asociacija „Investors‘ Forum“, Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija, Lietuvos bankų asociacija **nepritarė** Žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIIP-4688(5), nurodė, kad jis yra nesubalansuotas, prieštarauja Konstitucijai ir konkurencijos principams, stabdantis investicijas, ir pateikė siūlymus dėl šio projekto tobulinimo.

Žemės ūkio ministerija nurodė, kad investuotojų atstovai dalyvavo svarstant projektą Seimo Kaimo reikalų komitete ir teikė pastabas, į kurias, **kiek įmanoma** nepažeidžiant valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo principų, **atsižvelgta** rengiant atnaujintą įstatymo projektą.

Projekto rengėjai nurodo, kad atsižvelgta į dėl Vyriausybės išvados projekto pateiktas Teisingumo ministerijos ir Finansų ministerijos pastabas (išskyrus tas, kurios sutampa su Seimo kanceliarijos Teisės departamento pastabomis), Aplinkos ministerija pastabų neturėjo, su Ūkio ministerija papildomai suderinta darbo tvarka.

Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupė dėl Vyriausybės išvados projekto pateikė pastabų ir pasiūlymų, kurie buvo papildomai aptarti su projekto rengėjais ir darbo tvarka suderinti.

### **Vyriausybės išvados projekto svarstymas 2018 m. sausio 11 d. Vyriausybės kanceliarijoje organizuotame suinteresuotų valstybės institucijų ir asocijuotų verslo atstovų pasitarime:**

Pasitarimo Vyriausybės kanceliarijoje metu buvo konstatuota, kad **Žemės ūkio ministerija įvertino ir atsižvelgė** į kai kuriuos asocijuotų verslo atstovų siūlymus ir Vyriausybės išvados projekte **numatė arba pritarė, kad tikslinga numatyti:**

- **įstatymo netaikymą neprivatizuojamai žemei;**
- **vėlesnį įstatymo įsigaliojimo terminą;**

- **termino dėl sprendimo nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį** (arba jos nesudaryti), jeigu per nustatytą 2 metų laikotarpį nuomininkas nepašalina nustatytų žemės nuomos sutarties ar šio įstatymo pažeidimų, **skaičiavimą pradėti nuo įstatymo įsigaliojimo**.

Tačiau pasitarimo metu **nepavyko galutinai sutarti dėl kelių principinių įstatymo projekto nuostatų, kurias pasiūlyta aptarti Vyriausybės pasitarime:**

- **dėl žemės nuomos mokesčio priedo dydžio (20 procentų išnuomoto žemės sklypo vertės)** – tiek Teisingumo ministerija, tiek Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupė, tiek verslo asociacijos mano, kad būtina detaliau įvertinti siūlomų 20 procentų pagrįstumą, t. y. pateikti detalesnius skaičiavimus, ar tikrai Žemės ūkio ministerijos išvada „bendrojo plano sprendiniai, numatantys pagrindinės žemės paskirties keitimo galimybę, žemės sklypų pardavimo kainą padidina apie 20 procentų“ pagrįsta atlikta analize;

- **dėl įstatymo galiojimo jau sudarytoms valstybinės žemės sklypo nuomos sutartims** – šiuo atveju įstatymo galiojimas atgal galimas tik tada, jei įstatymo projektu siūlomas teisinis reguliavimas vienareikšmiškai teisinį reguliavimą lengvina. Tačiau šiuo atveju kyla pagrįstų abejonių, ar siūlomas reglamentavimas nepažeidžia teisėtai pagal teisės aktus įgytų asmenų teisių ir pareigų teisėtų lūkesčių apsaugos principo, kurio apsaugą ne vieną kartą yra konstatavęs Konstitucinis Teismas – neleidžiamas teisės aktų galiojimas atgaline tvarka, nebent būtų palengvinama teisės subjektų padėtis, kartu nepakenkiant kitiems teisės subjektams. Todėl Žemės ūkio ministerija turėtų teikiamame Vyriausybės išvados projekte detaliau nurodyti tas aplinkybes, kurios, jos manymu, leidžia teigti, kad teisės subjektų padėtis šiuo įstatymo projektu yra palengvinama;

- **dėl įstatymo netaikymo esant sudarytai Investicijų sutarčiai** – atsižvelgiant į tai, kad naujo mokesčio priedo įvedimas neigiamai atsiliieptų verslo aplinkai ir prieštarautų šalies investicijų politikos tikslams, įtvirtintiems Lietuvos Respublikos investicijų įstatyme, siūloma įstatymo netaikyti tais atvejais, kai statyti naują statinį ar rekonstruoti esamą reikalinga įgyvendinant investicijų projektą, dėl kurio Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo nustatyta tvarka yra sudaryta Investicijų sutartis.

#### **Vyriausybės išvados projekto svarstymas Vyriausybės 2018 m. sausio 31 d. pasitarime:**

- **Pritarta** siūlomam **20 proc.** žemės nuomos mokesčio priedo dydžiui;
- pasiūlyta **kompromisinė pereinamoji nuostata**, kurios nepatvirtinus, pradėti procesai, kuriuose nustatyta pažeidimų, turės būti nutraukti, todėl geresnę valstybinės žemės nuomininkų padėtį įtvirtina būtent siūloma nuostata, pagal kurią **pradėti procesai galės būti tęsiami, bet tik įvykdžius nustatytą sąlygą – kompensavus 20 proc. užstatomo sklypo vertės;**
- **pritarta Ūkio ministerijos siūlymui** tikslinti įstatymo projekto nuostatas, siekiant jas suderinti su Investicijų įstatyme įtvirtinta valstybine investicijų politika ir **palikti galimybes įgyvendinti valstybės remtinus investicinius projektus ne tik plyname lauke, bet ir jau užstatytuose valstybinės žemės sklypuose.**
- siekiant tinkamai ir laiku parengti bei priimti įgyvendinamuosius teisės aktus ir atsižvelgiant į šioms procedūroms įvykdyti reikalingą laiką, pasiūlyta nustatyti vėlesnius **įstatymo įsigaliojimo ir įgyvendinamųjų teisės aktų priėmimo terminus: 2019 m. lapkričio 1 d.** ir atitinkamai **2019 m. rugpjūčio 1 d.**

#### **Dalykinio vertinimo išvada:**

Vyriausybės išvadų projektas patikslintas vadovaujantis Vyriausybės 2018 m. sausio 31 d. pasitarime priimtais sprendimais, Finansų ministerijos 2017 m. gruodžio 13 d. išvadoje ir Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės 2017 m. gruodžio 20 d. išvadoje Nr. NV-3320 pateiktais pasiūlymais.

Siūlytume svarstyti Vyriausybės posėdžio **B** dalyje (plačiau pristatyti).

Patarėjas

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



## LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Vyriausybei

2018-02-06 Nr. 2D- 434 (12.153)

I \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_

## DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS IŠVADOS PROJEKTO

Teikiame Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIP-4688(5)“ projektą (toliau – nutarimo projektas), patikslintą vadovaujantis Vyriausybės 2018 m. sausio 31 d. pasitarime priimtais sprendimais, Finansų ministerijos 2017 m. gruodžio 13 d. išvadoje ir Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės 2017 m. gruodžio 20 d. išvadoje Nr. NV-3320 pateiktais pasiūlymais.

Nutarimo projektas parengtas vykdant Lietuvos Respublikos Seimo valdybos 2017 m. spalio 25 d. sprendimo Nr. SV-S-439 „Dėl įstatymų projektų išvadų“ 1 punkto pavedimą ir šiuo projektu siūloma iš esmės pritarti įstatymo projektui, nes, Žemės ūkio ministerijos nuomone, siūlomi pakeitimai yra reikalingi užtikrinti racionalų ir efektyvų valstybinės žemės naudojimą. Pažymėtina, kad tiek Vyriausybėje, tiek Seime ilgai ieškota kompromisinių sprendimų, kuriais būtų ginami tiek valstybės, kaip žemės savininkės, finansiniai interesai, tiek statinių savininkų, verslo atstovų lūkesčiai, kylantys iš sudarytų valstybinės žemės nuomos sutarčių. Seimo Kaimo reikalų komitetas, išklauses visas suinteresuotas puses ir apsvarstęs gautus pasiūlymus, parengė Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projektą Nr. XIIP-4688(5) (toliau – įstatymo projektas), kuriame, Žemės ūkio ministerijos nuomone, suderinti valstybės ir valstybinėje žemėje esančių statinių savininkų interesai.

Kadangi naujausio projekto varianto aiškinamasis raštas nebuvo parengtas, Teisingumo ministerijos siūlymu teikiame paaiškinimus dėl siūlomų pakeitimų esmės. Įstatymo projekto tikslas ir uždaviniai yra užtikrinti valstybės turto – žemės, racionalų naudojimą ir susiklosčiusių valstybinės žemės nuomos santykių tęstinumą, nustatant teisinį reguliavimą, kuris užtikrintų, jog be aukciono išnuomota valstybinė žemė būtų naudojama tam pačiam tikslui, kuriam buvo išnuomota.

Valstybinė žemė ne aukciono tvarka Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto pagrindu išnuomojama fizinė ir juridinių asmenų nuosavybės teise valdomiems ar jų nuomojamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškos funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui). Tokie žemės



sklypai pagal minėtą nuostatą išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui ir teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Taigi, pagal Žemės įstatymą teisė be aukciono išsinuomoti tam tikro dydžio kitos paskirties valstybinės žemės sklypą siejama su asmens nuosavybės ar nuomos teise valdomais pastatais, esančiais pageidaujamame išsinuomoti valstybinės žemės plote, t. y. be aukciono gali būti išnuomojamas tik tokio dydžio žemės sklypas, koks būtinas jame esantiems pastatams eksploatuoti, ar jo dalis, jeigu suformuotas žemės sklypas yra didesnis nei reikalinga minėtiems pastatams eksploatuoti.

Analogiškai yra formuojama ir teismų praktika, pagal kurią asmens teisė lengvatine tvarka nuomoti ar pirkti valstybinės žemės sklypą grindžiama jos realiu naudojimu atitinkamam tikslui – turimiems nuolatiniais statiniais ar įrenginiais eksploatuoti. Pabrėžtina, kad Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto pagrindu valstybinė žemė gali būti išnuomojama tik esamiems, bet ne būsimiems statiniams eksploatuoti. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. liepos 4 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-370/2013 konstatuota, kad teisės aktuose nenustatyta galimybė be aukciono išsinuomoti valstybinę žemę būsimam pastatui eksploatuoti ar ateityje planuojamai veiklai vykdyti. Tokie veiksmai prieštarautų sąžiningos konkurencijos principui, įtvirtintam Konstitucijos 46 straipsnio 4 dalyje.

Todėl Įstatymo projektu siūloma aiškiai ir tiesiogiai nustatyti, kad esamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti išnuomotuose žemės sklypuose iš esmės būtų draudžiama statyti naujus statinius ar įrenginius bei rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius bei keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą. Tokiu būdu siekiama užkirsti kelią situacijoms, kai piktnaudžiaujant teise ne aukciono tvarka išsinuomoti valstybinę žemę, išsinuomojama žemė, reikalinga esamam statiniui, pvz. sandėliui, eksploatuoti, kuris vėliau nugriaunamas ir pakeitus žemės naudojimo būdą pastatomas daugiabutis ar administracinės paskirties statinys, t. y. ne aukciono būdu išnuomotas valstybinės žemės sklypas, skirtas užtikrinti sandėlio savininko teisę tinkamai ir patogiai naudoti statinį, panaudojamas kitiems tikslams. Kasacinis teismas 2011 m. rugpjūčio d. 23 nutartyje civilinėje byloje Nr. 3K-3-344/2011 konstatavo, jog „bevertis pastatas kasatoriui buvo perduotas griovimui, leidžiant pasistatyti žvejo tipo sodybą. Taigi akivaizdu, kad pastatas buvo perduotas kasatoriui ne šio pastato eksploatacijai pagal paskirtį; kasatorius neturėjo ketinimo atstatyti perduotą pastatą ir vykdyti jo eksploataciją. Tai lemia, kad Beverčio pastato perdavimu–priėmimu priešingai teisingumo ir sąžiningumo principams, buvo siekiama sukurti menamas sąlygas įgyti valstybinės žemės nuomos teisę ne aukciono būdu.“ Pagal kasacinio teismo praktiką netinkamas valstybinės žemės naudojimas ar nenaudojimas lemia neracionalų visuomeninių išteklių naudojimą. Žemės įstatymo 9 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad valstybinė žemė, išskyrus šio straipsnio 6–9 dalyse nustatytus atvejus, išnuomojama aukciono būdu asmeniui, kuris pasiūlo didžiausių nuomos mokesčių, todėl neužstatyti valstybinės žemės sklypai ar jų dalys turi būti išnuomojami ar parduodami aukcione, taip gaunant maksimalią ekonominę ir socialinę naudą.

Pabrėžtina, kad priėmus Įstatymo projektą asmenims, pageidaujantiems keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ar naudojimo būdą, statyti naujus statinius ar įrenginius bei rekonstruoti esamus, keičiant jų užimtą žemės plotą ar naudojimo paskirtį, išliktų galimybė jų naudojamus statinius ar įrenginius eksploatuoti reikalingus valstybinės žemės sklypus nusipirkti ne aukciono būdu. Įsigytuose privačion nuosavybės žemės sklypuose minėtus veiksmus galima bus vykdyti pagal Lietuvos Respublikos statybos įstatymą, Lietuvos Respublikos žemės įstatymą ir kitus teisės aktus, reglamentuojančius žemės ir statinių savininkų teisę atlikti statybos darbus ir žemės naudojimo paskirties ar būdo keitimą.

Atsižvelgiant į tai, kad kai kuriose vietovėse (pvz., Kuršių nerijos nacionaliniame parke, kultūros ar istorijos paveldo objektų užimtose teritorijose) esančius žemės sklypus įstatymai draudžia perleisti privačion nuosavybės, tokiais atvejais siūloma išimtis – nustatyti galimybę statyti naują ar

rekonstruoti esamą statinį sumokėjus į valstybės biudžetą vienkartinį žemės nuomos mokesčio priedą. Ši išimtis siūloma dėl to, kad yra bendraisiais planais suplanuotų teritorijų, kuriose numatytas erdvinių struktūrų vystymas, jų kiekybiniai ir kokybiniai pokyčiai. Pvz., buvusi komunalinė zona, užstatyta privatizuotais garažais, sandėliais ir gamybinės paskirties pastatais, bendruoju planu numatyta konvertuoti į rekreacinio ir gyvenamojo daugiafunkcio naudojimo kitos paskirties sklypų teritoriją. Įsigaliojus absoliučiam draudimui keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, nebūtų galimybės įgyvendinti sprendinių, kuriais numatoma užstatyti ir išnuomotų teritorijų plėtra, kas galėtų lemti šių teritorijų nepatrauklumą, stagnaciją ir veiklos jose nutrūkimą.

Visais atvejais apribojimai statyti naujus ar rekonstruoti esamus statinius ir įrenginius bei keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą nebūtų taikomi statant pagalbinio ūkio pastatus ar pan. ir rekonstrukcijos atveju, jei statinys nepadidėja daugiau kaip 5 proc., bei keičiant žemės naudojimo paskirtį ar būdą teritorijose, kuriose žemės privatizavimas negalimas.

Dėl siūlomo žemės nuomos mokesčio priedo Vyriausybė apsisprendė 2018 m. sausio 31 d. pasitarime ir pritarė 20 proc. dydžiui. Nors pagal galiojančius teisės aktus valstybinės žemės nuomos mokestis mokamas į savivaldybių biudžetus, jos ne visada naudojasi galimybe diferencijuoti žemės nuomos mokesčio tarifą, be to, nuomojamas yra valstybės, o ne savivaldybės turtas, todėl valstybei taip pat turi būti kompensuojama už šio turto naudojimą pagal pakitusias sąlygas, nei buvo sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį. Valstybės kontrolė ne vienoje audito ataskaitoje yra pastebėjusi, kad valstybė ne visada efektyviai valdo savo turtą – žemę, kai ją be aukciono išnuomoja statinių eksploatacijai už minimalų žemės nuomos mokestį. Nuo šio mokesčio kai kuriais atvejais savivaldybių sprendimu asmenys apskritai atleidžiami. Tokiu atveju valstybė negauna naudos, kurią galėtų gauti verslo plėtrai tinkamus sklypus išnuomojusi aukcione ar žemės sklypus pardavusi už tikrąją rinkos vertę. Galiojančiais Vyriausybės nutarimais patvirtintose tipinėse valstybinės žemės nuomos sutarčių formose yra įrašyta sąlyga, kad nuomos mokesčio skaičiavimo tvarka įstatymais ir nutarimais gali būti keičiama, todėl pasiūlymas dėl nuomos mokesčio priedo nepažeidžia nuomininkų lūkesčių ir laikytinas geriausiai suderinančiu nuomininkų veiklos tęstinumo ir valstybės finansinius lūkesčius. Taip pat paminėtina, kad siekiant išvengti žymaus poveikio suplanuotoms investicijoms ir pradėtiems projektams, nustatoma galimybė įmokas išdėstyti per tris metus nuo statybos pradžios.

Reaguodami į Vyriausybės pasitarimo metu priimtą sprendimą, taip pat papildome nutarimo projektą Ūkio ministerijos siūlymu. Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo 12 straipsnis nustato pagrindinius valstybinės investicijos politikos principus, o šio straipsnio 2 dalyje numatytos valstybės remtinės investicijos. Investicijų įstatymo 13 straipsnio 1 dalies 8 punktą kaip vieną iš investavimo skatinimo būdų nurodo valstybinės žemės nuomą ne aukciono būdu, o su Investicijų įstatymo 13 straipsnio 1 dalies 6 punkte nurodytais atvejais Vyriausybės įgaliota Ūkio ministerija su investuotojais sudaro investicijų sutartis, kuriose numatomos specialios investavimo ir verslo sąlygos.

Galiojančios redakcijos Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 6 punkte nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji reikalinga valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutarčiai įgyvendinti – Investicijų įstatymo nustatytais atvejais. Tačiau valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartis nėra vienintelis investavimo skatinimo būdas, kurį nustato minėtas Investicijų įstatymas, todėl, pvz., Investicijų įstatymo 13 straipsnio 1 dalies 6 punkte numatytas valstybei svarbus investicinis projektas yra vykdomas Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto pagrindu išnuomotoje valstybinėje žemėje. Dėl šių priežasčių siūlytina tikslinti įstatymo projekto nuostatas, siekiant jas suderinti su Investicijų įstatyme įtvirtinta valstybine investicijų politika ir palikti galimybes įgyvendinti valstybės remtinus investicinius projektus ne tik plyname lauke, bet ir jau užstatytuose valstybinės žemės sklypuose.

Įstatymo projektu siūloma nustatyti, kad žemės sklypo vertės, nuo kurios skaičiuojamas žemės nuomos mokestis, perskaičiavimas būtų ne nuomotojo teisė, bet pareiga. Taip būtų užtikrinama vienoda visų valstybinės žemės nuomininkų padėtis, visiems perskaičiuojant žemės nuomos

mokesčio dydį tokiais pat laiko intervalais.

Nutarimo projekte siūloma koreguoti pereinamąją nuostatą, dėl kurios taikymo jau galiojančioms sutartims Seimo ir Vyriausybės Teisės padaliniai išreiškė abejones. Dėl šios nuostatos esmės Vyriausybė apsisprendė pasitarime ir Žemės ūkio ministerija mano, kad būtent siūloma įstatymo projekto nuostata padėtų lengvina, nes pagal dabartinę teismų praktiką tais atvejais, kai valstybinė žemė išnuomota ne aukciono būdu esamiems statiniams eksploatuoti, nebelikus šių statinių, turėtų būti nutraukiama nuomos sutartis. Lengvatine tvarka pagal keičiamą nuostatą nuoma negali būti sudaroma būsimiems statiniams eksploatuoti. Todėl atsižvelgiant į tai, kad valstybinės institucijos kai kuriais atvejais yra pačios išdavusios sutikimus pradėti teritorijų planavimo dokumentų rengimo procesą ir pan., jau yra atliktos realios investicijos, siekiant rasti pusiausvyrą tarp nuomininkų teisėtų lūkesčių ir valstybės finansinių interesų išsaugojimo, yra siūloma kompromisinė pereinamoji nuostata. Jos nepatvirtinus, pradėti procesai, kuriuose nustatyta pažeidimų, turės būti nutraukti, todėl geresnę valstybinės žemės nuomininkų padėtį įtvirtina būtent siūloma nuostata, pagal kurią pradėti procesai galės būti tęsiami, bet tik įvykdžius nustatytą sąlygą – kompensavus 20 proc. užstatomo sklypo vertės.

Pažymėtina, kad iš esmės šie argumentai taip pat taikytini pasisakant dėl Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos ir kitų investuotojų atstovų išsakytų pastabų įstatymo projektui (Vyriausybėje 2017-11-03 gautas raštas Nr. G-12189, 1 ir 2 dalys). Kaip minėta, ilgai ieškota kompromisinių sprendimų, kuriais būtų ginami tiek valstybės, kaip žemės savininkės, finansiniai interesai, tiek statinių savininkų, verslo atstovų lūkesčiai, kylantys iš sudarytų valstybinės žemės nuomos sutarčių. Investuotojų atstovai dalyvavo svarstant įstatymo projektą Seimo Kaimo reikalų komitete ir teikė pastabas, į kurias, kiek įmanoma nepažeidžiant valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo principų, atsižvelgta rengiant atnaujintą įstatymo projektą. Kaip jau minėjome, manome, kad įstatymo projekte yra kiek įmanoma suderinti valstybės ir valstybinėje žemėje esančių statinių savininkų interesai, todėl siūlome jam pritarti. Atsižvelgdami į pateiktus siūlymus, nutarimo projektą pateikėme derinti Aplinkos, Ūkio bei Finansų ministerijoms bei siūlome nukelti įstatymo projekto įsigaliojimo datą.

Dėl siūlymo valstybinės žemės nuomos mokesčio priedo dydžiui nustatyti 2018 ir 2019 metais mažinimo koeficientą pažymėtina, kad įstatymo projektu siūlomos pereinamosios nuostatos skirtos klausimui dėl susiklosčiusių santykių testinumo aptarti, bet ne nustatyti ilgalaikį reguliavimą. Papildomų mažinimo koeficientų įvedimas leistų daliai asmenų mokėti vos 6 ar 12 procentų. Tokie pasiūlymai būtų diskriminaciniai ir nesuderinami su siekiu ginti valstybės finansinius interesus.

Pažymėtina, kad žemė ir statiniai yra atskiri valstybės turto vienetai. Jei pastatai parduodami be žemės, žemė lengvatine tvarka, t. y. be aukciono, išnuomojama statinių savininkui. Lietuvos gyventojai, privatizavę gyvenamuosius namus, kitus statinius, už žemės sklypus po šiais statiniais mokėjo atskirai. Statinių kaina, sumokėta valstybei, niekada neturėjo įtakos žemės sklypų, skirtų šiems statiniams eksploatuoti, kainai ar nuomos mokesčio dydžiui. Atsižvelgiant į tai, nesutiktina su siūlymu žemės nuomos mokesčio priedą mažinti atsižvelgiant į valstybės gautą ekonominę naudą. Atkreiptinas dėmesys, kad nei šis, nei kiti įstatymai neapibrėžia tokių sąvokų kaip: „netiesioginis žemės sklypo perleidimas“, „ekonominė nauda iš perleidimo“, todėl neaiškus nuostatų įgyvendinimo mechanizmas. Be to, pagal galiojančius teisės aktus „perleidimas“ suprantamas kaip nuosavybės teisių perėjimas, todėl neaišku, kodėl perėjus nuosavybės teisėms dar turėtų būti mokamas žemės nuomos mokesčio priedas (net ir sumažintas).

Atkreipiame dėmesį, kad dalies gautų Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacijos ir kitų investuotojų atstovų išsakytų pastabų neįkėlėme į išvados projektą dėl to, kad jos atkartotų Lietuvos Respublikos Seimo kanceliarijos Teisės departamento 2017 m. spalio 11 d. išvadoje Nr. XIIIP-4688(5) pateiktas pastabas (3 ir 4 dalys). Dėl šios priežasties neįkeltas ir Teisingumo ministerijos pastebėjimas dėl to, kad nėra aptariamų situacijų, kai išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose



statybos ar rekonstrukcijos procesai jau yra pradėti ir abejonė dėl nuostatų atitikties principui „lex retro non agit“.

Teisingumo ministerija buvo išreiškusi abejonę dėl galiojančios Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto formuluotės „ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui“ ir pasiūliusi vartoti Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse apibrėžtas sąvokas. Atsižvelgdami į tai, kad ši formuluotė yra galiojančioje nuostatoje, kuri nekeičiama ir taip pat vartojama ir šio įstatymo 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte, kuris įstatymo projektu nekeičiamas, šio pasiūlymo į nutarimo projektą siūlome nedėti. Taip pat neatsižvelgta į pasiūlymą pereinamąsias nuostatas taikyti ne tik kitos paskirties žemės sklypams, nes įstatymo projektu siūlomų nuostatų tikslas yra sureguliuoti praktikoje iškylančius probleminius atvejus, kurie kyla būtent šios žemės naudojimo paskirties žemės sklypuose. Tokie atvejai, pvz., žemės ūkio paskirties žemės sklypuose, nepastebimi, nes pastarieji žemės sklypai, priešingai nei kitos paskirties, gali būti išnuomojami ne aukciono būdu neužstatyti ir vėliau užstatomi statiniais (Žemės įstatymo 9 straipsnio 7 dalis, 25 straipsnio 1 dalis).

Nutarimo projektas neprieštaruja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2016–2020 metų veiklos programai. Nutarimo projektu neperkeliami ir neįgyvendinami Europos Sąjungos teisės aktai.

Nutarimų projektai nenotifikuotini Europos Komisijai pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. gegužės 20 d. nutarimo Nr. 617 „Dėl Keitimosi informacija apie standartus, techninius reglamentus ir atitikties įvertinimo procedūras taisyklių patvirtinimo“ reikalavimus.

Nutarimo projekte nėra įtvirtinta naujų sąvokų ir jas įvardijančių terminų.

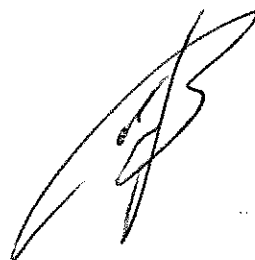
Kiti asmenys, kurie nėra valstybės politikai, valstybės pareigūnai, profesinės karo tarnybos kariai, valstybės ar savivaldybių institucijų ar įstaigų valstybės tarnautojai arba darbuotojai, nutarimo projekto rengimo neinicijavo, nerengė ir nedalyvavo jį rengiant.

Nutarimo projektas skelbtas Lietuvos Respublikos Seimo teisės aktų informacinės sistemos (TAIS) Teisės aktų projektų registravimo posistemyje. Išvadą pateikė Teisingumo ministerija ir Finansų ministerija, į pastabas atsižvelgta. Su Aplinkos ministerija suderinta darbo tvarka, pastabų negauta. Su Ūkio ministerija papildomai suderinta darbo tvarka.

Nutarimo projektą parengė Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos Žemės ir išteklių politikos departamento (direktorius Algirdas Sereika, tel. 239 1338) Žemės teisės skyriaus (vedėja Gintarė Tumalavičienė, tel. 239 1346) vyriausioji specialistė Daiva Radzevičiūtė, tel. 239 1351, el. p. daiva.radzeviciute@zum.lt.

PRIDEDAMA. Nutarimo projektas, 3 lapai.

Ministras



Bronius Markauskas



**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ**

**NUTARIMAS**

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446  
9 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIIP-4688(5)**

2018 m. d. Nr.  
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo statuto 138 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Seimo valdybos 2017 m. spalio 25 d. sprendimo Nr. SV-S-439 „Dėl įstatymų projektų išvadų“ 1 punktą, Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutaria:

Iš esmės pritarti Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIIP-4688(5) (toliau – Įstatymo projektas), tačiau siūlyti Lietuvos Respublikos Seimui Įstatymo projektą tobulinti ir atsižvelgti į šias pastabas ir pasiūlymus:

1. Siūlome Įstatymo projektu keičiamame Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte aiškiai nurodyti, kad neprivatizuojama žemė turėtų būti suprantama taip, kaip ji apibrėžta Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 13 straipsnyje.

2. Siekiant užtikrinti teisinį aiškumą bei dėstymo nuoseklumą, Įstatymo projektu naujai dėstomose 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto nuostatose turėtų būti konkretizuotos formuluotės „atvejį“, „šiuo atveju“ ir „jų“. Taip pat neaiškus valstybinės žemės nuomos mokesčio priedo taikymas rekonstrukcijos atveju keičiant statinių naudojimo paskirtį, nes, nors ketvirtajame sakinyje nurodomas apribojimas dėl naujų statinių ar įrenginių statybų penktajame sakinyje pasikartoja, draudimas keisti rekonstruojamų statinių ar įrenginių naudojimo paskirtį penktajame sakinyje nebekartojamas.

3. Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. lapkričio 19 d. nutarimo Nr. 1798 „Dėl nuomos mokesčio už valstybinę žemę“ 1.3 papunktį, nuomojant valstybinę žemę be aukciono žemės vertė apskaičiuojama vadovaujantis Žemės įvertinimo tvarka, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“. Siekiant teisinio reglamentavimo aiškumo ir nuoseklumo, žemės nuomos mokesčio priedas turėtų būti skaičiuojamas nuo išnuomoto žemės sklypo vertės, nuo kurios skaičiuojamas valstybinės žemės sklypo nuomos mokestis, o ne nuo žemės sklypo vertės, nuo kurios skaičiuojamas žemės mokestis.

4. Siūlome Įstatymo projekte nurodyti subjektą, kuris administruotų valstybinės žemės nuomos priedo mokėjimą, taip pat apibrėžti šio priedo nesumokėjimo pasekmes.

5. Siūlant galimybę atsiskaityti dalimis, Įstatymo projekte turėtų būti nustatytos galimo įsipareigojimų nevykdymo rizikas mažinančios priemonės, pavyzdžiui, nustatytas privalomos pradinės įmokos dydis ir pakankamai ribotas jo sumokėjimo terminas. Taip pat atsiskaitant dalimis turėtų būti mokamos palūkanos, nes tokia priemonė taip pat padėtų iš dalies padengti

valstybės išlaidas administruojant skolinius įsipareigojimus, tai galimai paskatintų valstybinės žemės nuomininkus įsigyti valstybinę žemę nuosavybėn.

6. Atsižvelgdami į tai, kad Įstatymo projektu keičiamo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto paskutiniojo sakinio nuostatos neatitinka šio punkto reguliavimo dalyko, bei siekdami dėstymo nuoseklumo, siūlome šį sakinį perkelti į keičiamo įstatymo 9 straipsnio 12 dalį.

7. Įstatymo projektu keičiamo įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje vartojama formuluotė „sutartyje arba jos pakeitime“ tikslintina į „sutartyje“, be to, šioje dalyje vietoj „ir žemės sklypas“ turėtų būti įrašoma „ir nuomojamas žemės sklypas“.

8. Siūlome tikslinti Įstatymo projekto 1 straipsnio 3 dalies nuostatą, pagal kurią „sprendimas nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį (arba jos nesudaryti) priimamas, jeigu per nustatytą 2 metų laikotarpį nuomininkas nepašalina nustatytų žemės nuomos sutarties ar šio įstatymo pažeidimų“. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.564 straipsnio nuostatomis, žemės nuomos sutarties nutraukimas prieš terminą nuomotojo reikalavimu galimas tik konkrečiais, įstatymuose nustatytais atvejais. Todėl Įstatymo projektu keičiamo Žemės įstatymo 9 straipsnyje numatant naujus apribojimus ir reikalavimus, turėtų būti aiškiai reglamentuotos ir šių apribojimų ir reikalavimų nesilaikymo pasekmės. Įstatymo projektu siūlomos nuostatos formuluotė neaiški ir neišbaigta, todėl kiltų priimto reguliavimo įgyvendinimo problemų: pvz., nėra aišku dėl jos taikymo atvejų, taip pat nepasakyta, kaip turėtų būti skaičiuojamas 2 metų laikotarpis – ar nuo konkretaus pažeidimo nustatymo, ar tai būtų bendras visiems nustatomas laikotarpis po šios nuostatos įsigaliojimo.

9. Galiojančios redakcijos Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 6 punkte nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji reikalinga valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutarčiai įgyvendinti – Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo nustatytais atvejais. Tačiau valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartis nėra vienintelis investavimo skatinimo būdas, kurį nustato minėtas Investicijų įstatymas, todėl tam tikrais atvejais (pvz., Investicijų įstatymo 13 straipsnio 1 dalies 6 punktas) valstybei svarbus investicinis projektas yra vykdomas Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto pagrindu išnuomotoje valstybinėje žemėje. Dėl šių priežasčių siūlytina tikslinti Įstatymo projekto nuostatas, siekiant jas suderinti su Investicijų įstatyme įtvirtinta valstybine investicijų politika ir palikti galimybes įgyvendinti valstybės remtinus investicinius projektus ne tik plyname lauke, bet ir jau užstatytuose valstybinės žemės sklypuose.

10. Siekdami užtikrinti valstybinės žemės nuomininkų teisėtų lūkesčių apsaugą, siūlome tikslinti Įstatymo projekto 2 straipsnio 3 dalies formuluotę taip: „Jeigu iki šio įstatymo įsigaliojimo esamiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti išnuomoto kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties valstybinės žemės sklypo nuomos sutartyje nėra nustatyto draudimo statyti naujus ar rekonstruoti esamus statinius...“.

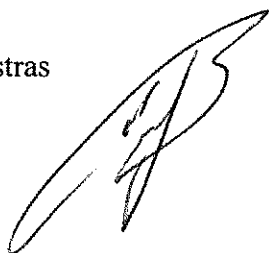
11. Siekiant užtikrinti Įstatymo projekto 2 straipsnio 3 dalies nuostatų dėstymo nuoseklumą, šioje dalyje turėtų būti atsisakoma formuluotės „(jį sumokant vieną kartą)“, o nuostatos, kurių pagrindu naujų statinių statyba ir rekonstrukcija išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose būtų galima, turėtų būti suderinamos su Įstatymo projektu keičiamo įstatymo

9 straipsnio 6 dalies 1 punkto nuostatomis (pvz., papildant apribojimais, susijusiais su įrenginių statyba ar rekonstrukcija, bei įrašant su statinių ar įrenginių paskirties keitimu susijusį apribojimą).

12. Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 20 straipsnio 4 dalimi ir siekdami tinkamai bei laiku parengti ir priimti įgyvendinamuosius teisės aktus bei atsižvelgdami į šioms procedūroms įvykdyti reikalingą laiką, siūlome Įstatymo projekto 2 straipsnio 1 ir 2 dalyse nustatyti atitinkamus terminus – 2019 m. lapkričio 1 d. ir 2019 m. rugpjūčio 1 d.

Ministras Pirmininkas

Žemės ūkio ministras



Ministras Pirmininkas  
2018-02-05

Žemės teisės skyriaus  
vedėja  
Gintarė Vainavilionė  
2018-02-02

Sureduota  
2018-01-02