

LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ

NUTARIMAS

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446 9 STRAIPSNIO  
PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO NR. XIII-P-2469

Nr.  
Vilnius

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo statuto 138 straipsnio 3 dalimi ir atsižvelgdama į Lietuvos Respublikos Seimo valdybos 2019 m. spalio 9 d. sprendimo Nr. SV-S-1402 „Dėl įstatymų projektų išvadų“ 1 punktą, Lietuvos Respublikos Vyriausybė n u t a r i a:

Nepritarti Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projektui Nr. XIII-P-2469 (toliau – Įstatymo projektas) dėl šių priežasčių:

1. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 1.109 straipsnyje nustatyta, kad civilinių teisių objektu gali būti tik identifikuotas ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas žemės sklypas. CK 6.546 straipsnyje įtvirtinta, kad žemės nuomos sutarties dalykas yra valstybinės žemės arba privačios žemės sklypas (jo dalis), suformuotas įstatymų nustatyta tvarka ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 2 straipsnio 14 dalyje žemės sklypas apibrėžiamas kaip teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Prie žemės nuomos sutarties turi būti pridėtas nuomojamo žemės sklypo planas, o kai žemė nuomojama iki trejų metų, – žemės sklypo schema (CK 6.547 straipsnio 3 dalis, Žemės įstatymo 30 straipsnio 1 dalis), kurie yra žemės nuomos sutarties neatskiriama dalis. Pažymėtina, kad žemės nuomos sutartyje, be kitų CK 6.550 straipsnio 1 dalyje nustatytų reikalavimų, turi būti nurodyti ir žemės nuomos objekto duomenys, įrašyti žemės kadastre bei viešame registre.

Remiantis aptartu teisiniu reglamentavimu ir vadovaujantis imperatyviais teisėkūros aiškumo ir sistemiškumo principais (Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo 3 straipsnio 1 dalis, 2 dalies 6 ir 7 punktai), darytina išvada, kad nuomos sutarties objektu galėtų būti tik teisės aktų nustatyta tvarka suformuotas ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotas žemės sklypas, todėl Įstatymo projektu siūlomas teisinis reguliavimas, pagal kurį būtų išnuomojama be aukciono *valstybinė žemė, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, besiribojantys su fizinėmis ar juridinėmis asmenų nuosavybės teise valdomais žemės sklypais*, yra negalimas, kadangi neatitiktų minėtų CK ir Žemės įstatymo nuostatų.

2. Pažymėtina, kad Įstatymo projektu naujas valstybinės žemės nuomos be aukciono būdas neatitiktų išimtinių atvejų sampratos, nes be aukciono valstybinė žemė nuomojama tik išimtiniais CK, Žemės įstatyme nustatytais atvejais. Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalyje nustatyti atvejai, kai be aukciono išnuomojama valstybinė žemė suvaržo žemės savininko, t. y. valstybės, teisę disponuoti žeme kitais, efektyvesniais būdais, teikiančiais valstybei didžiausią naudą, todėl siūlymas išnuomoti be aukciono *valstybinę žemę*, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, *besiribojantys su fizinių ar juridinių asmenų nuosavybės teise valdomais žemės sklypais*, neatitinka valstybės turto valdymo, naudojimo ir juo disponavimo visuomeninės naudos, efektyvumo principų (Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnio 1, 2 punktai).

Atkreiptinas dėmesys, kad Įstatymo projektu tikslai jau pasiekti įgyvendinant galiojančio Žemės įstatymo 9 straipsnio 7 ir 8 dalis. Žemės įstatymo 9 straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad pirmumo teisę išsinuomoti valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypus turi: *fiziniai asmenys, įregistravę ūkininko ūkį* Ūkininko ūkio įstatymo nustatyta tvarka arba turintys Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatytą pasirengimą ūkininkauti; juridiniai asmenys – žemės ūkio produkcijos gamintojai, kurių metinės įplaukos iš prekinės žemės ūkio produkcijos realizavimo sudaro daugiau kaip 50 procentų visų gaunamų pajamų. Jeigu keli vienodą pirmumo teisę turintys asmenys pageidauja išsinuomoti tą patį valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypą, žemės sklypas išnuomojamas tam asmeniui, kuris teisėtai naudojasi žemės sklypu. Jeigu tokių asmenų nėra, žemės sklypas išnuomojamas asmeniui, kurio nuosavybės teise turimas ar iš valstybės nuomojamas žemės ūkio paskirties žemės sklypas ribojasi su pageidaujamu išsinuomoti žemės ūkio paskirties žemės sklypu (Žemės įstatymo 9 straipsnio 8 dalis). Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimo Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.8 papunktį asmenys už išnuomojamų žemės ūkio paskirties žemės sklypų žemės valdos projektų rengimo ir įgyvendinimo darbus apmoka laikydamiesi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. vasario 15 d. nutarimo Nr. 241 „Dėl Asmenų lešomis atliekamų valstybinės žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo darbų ir žemės reformos žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo darbų apmokėjimo taisyklių“ nuostatų. Toks teisinis reguliavimas skatina asmenis, kurie laikinai naudoja valstybinės žemės ūkio paskirties žemės plotus, naudotis suformuotu valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypu.

Ministras Pirmininkas

Žemės ūkio ministras

Žemės ūkio ministerijos  
Teisėkūros įstatymavimo  
skyriaus vadovas

Andrius Buriėga

2020-01-15

Žemės ūkio ministras  
Audrius Palkauskis

2020-01-15

Violeta Leščinskienė

2020-01-15