

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA
TEISĖS GRUPĖ**

IŠVADA

**LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS
ĮGYVENDINANT YPATINGOS VALSTYBINĖS SVARBOS PROJEKTUS ĮSTATYMO NR.
XI-1307 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10 IR 13 STRAIPSNIŲ IR V SKYRIAUS PAKEITIMO ĮSTATYMO
PROJEKTO, LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ĮSTATYMO NR. I-446 2, 7, 23 IR 47
STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO, LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS
GELMIŲ ĮSTATYMO NR. I-1034 2 IR 11 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO ĮSTATYMO
PROJEKTO, LIETUVOS RESPUBLIKOS STATYBOS ĮSTATYMO NR. I-1240 24
STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO, LIETUVOS RESPUBLIKOS
GELEŽINKELIŲ TRANSPORTO KODEKSO 9 IR 23-1 STRAIPSNIŲ PAKEITIMO
ĮSTATYMO PROJEKTO, LIETUVOS RESPUBLIKOS GYVENTOJŲ PAJAMŲ
MOKESČIO ĮSTATYMO NR. IX-1007 17 STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO
PROJEKTO, LIETUVOS RESPUBLIKOS PELNO MOKESČIO ĮSTATYMO NR. IX-675 12
STRAIPSNIO PAKEITIMO ĮSTATYMO PROJEKTO (TOLIAU VISI KARTU–
PROJEKTAI)
(TAP NR. TAP-21-757(3)) (TAIS NR. 21-23888(4))**

2021-10-27 Nr.NV-2688

Vilnius

Skubiai įvertinę Projektų atitiktį įstatymams, Vyriausybės nutarimams bei teisės technikos reikalavimams, teikiame šias pastabas ir pasiūlymus:

Dėl Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 2, 7, 23 ir 47 straipsnių pakeitimo įstatymo projekto (toliau – ŽĮ projektas):

1. ŽĮ projekto 1 straipsnyje (keičiamo įstatymo 2 straipsnio 3-1 dalyje) siekiama įvesti naują sąvoką – sukūrimo (statybos) sąnaudos - nustatyta pinigų suma, kurios reikėtų tokių pačių fizinių ir eksploatacinių savybių gyvenamosios paskirties pastatui, kuris yra paimame visuomenės poreikiams žemės sklype, atkurti arba atstatyti (įrengti).

Siūlomas teisinis reguliavimas turėtų būti keičiamas arba jo atsisakoma įvertintus šiais aspektais jo atitiktį įstatymuose ir Konstitucijoje nustatytam teisiniui reguliavimui:

1.1. Atsižvelgiant į Žemės įstatymo 1 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą šio įstatymo paskirtį (teisinio reguliavimo apimtį) – nustatant, kad *šis įstatymas reglamentuoja žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykius bei žemės tvarkymą ir administravimą Lietuvos Respublikos teritorijoje, jos išskirtinėje ekonominėje zonoje ir kontinentiniame šelfe Baltijos jūroje*, darytina išvada, kad šis įstatymas nereglamentuoja turto vertinimo metodų, taip pat negalėtų įtvirtinti naujų turto vertinimo metodų. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 6 straipsnis nustato, kad *turto arba verslo vertinimas atliekamas Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytais turto ir verslo vertinimo metodais šiuose*

standartuose nustatytais vertinimo atvejais. Tarptautiniuose vertinimo standartuose ir Europos vertinimo standartuose nustatytų metodų šiuose standartuose nustatytais turto arba verslo vertinimo atvejais taikymo Lietuvos Respublikoje procedūros ir tvarka išsamiai nurodytos Turto ir verslo vertinimo metodikoje. Iš nurodytos nuostatos išeina, kad vertinimo metodai yra nustatyti nurodytuose teisės aktuose ir nėra pagrindo teikti, kad galima ŽĮ „sukurti“ (nustatyti) naują turto vertinimo metodą (principus). Toks atskiro turto vertinimo metodo įtvirtinimas neatitiktų Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo nuostatų (būtų nesuderinamas su juo).

- 1.2. Turto ir verslo vertinimo metodikoje, patvirtintoje finansų ministro 2012 m. balandžio 27 d. įsakymu Nr. 1K-159, tokio turto vertinimo metodo nėra nustatyta (tuo labiau, kad nurodytoje metodikoje gali būti nustatytos tik procedūros ir tvarka, bet ne nauji turto vertinimo metodai), o turto vertinimo metodo apskaičiavimo dalies įtvirtinamas ŽĮ projekte nesudaro teisinio pagrindo teigti, kad toks teisinis reguliavimas galimas – atitinka realią turto vertę.
- 1.3. Nepriklausomai nuo to, kad naujų turto vertinimo metodų įtvirtinimo nenumato Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymas (ar jo dalies „adaptavimo“ kaip turto vertinimo metodo) įsivesta sąvoka nepagrindžia, kad toks turtas bus vertinamas rinkos kaina. T. y. sukūrimo (statybos) sąnaudos pinigų verte nepagrindžia, kad turtas bus įkainotas „rinkos kaina“.
- 1.4. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo 2 straipsnio 10 dalyje nustatyta, kad turto arba verslo rinkos vertė – apskaičiuota pinigų suma, už kurią galėtų būti perduotas turtas arba verslas jo vertinimo dieną, sudarius tiesioginį komercinį norinčių perduoti turtą arba verslą ir norinčių jį įsigyti asmenų sandorį po šio turto arba verslo tinkamo pateikimo rinkai, kai abi sandorio šalys veikia dalykiškai, be prievartos ir nesaistomos kitų sandorių ir interesų. Iš nurodyto apibrėžimo akivaizdu, kad sukūrimo (statybos) sąnaudos negali būti laikytinos turto rinkos verte, nes neatitinka šioje sąvokoje esminių elementų, nustatomų rinkos vertei nustatyti, nes tai nebūtų turto pardavimo kaina jo vertinimo dieną, taip pat už tokią kainą nebūtų galimybės sudaryti komercinio sandorio ir tai neatitiktų rinkos sąlygų.
- 1.5. Konstitucijos 23 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad *nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama*. Teisingą atlyginimą teismai sieja su turto rinkos kainos nustatytu. Atsižvelgiant į tai, kad šiuo atveju būtų siekiama turtą paimti už kitokią, galimai daug didesnę kainą nei rinkoje tas turtas galėtų būti įkainotas, svarstyтина, ar toks teisinis reguliavimas atitinka tinkamą viešųjų finansų valdymą, taip pat efektyvumo ir racionalumo principus.

1.6. Atsižvelgiant į tai, kad paimamo turto vertė apskaičiuota pagal sukūrimo (statybos – sąnaudas nelaikytina turto rinkos verte Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo prasme, Projektų rengėjas turėtų įvertinti, ar siūlomas teisinis reguliavimas atitiks proporcingumo ir lygiateisiškumo principus – lyginant su kitu paimamu visuomenės poreikiams turtu (kurio vertė jau bus nustatoma rinkos kaina).

1.7. Siūloma sąvoka taip pat neatitinka teisėkūros aiškumo principo, t. y. pirma, iš nurodytos sąvokos neaišku nei kas, nei kaip ar pagal kokį teisės aktų tą pinigų sumą nustatys; antra, formuluotė „tokių pačių fizinių ir eksploatacinių savybių“ yra netiksli, nes reikalavimai, pvz. statinio energinio naudingumo, priešgaisrinės saugos ir pan. metams bėgant keitėsi ir objektyviai nebūtų įmanoma tokio paties statinio pastatyti; trečia, neaišku kas ir kokiam laiko momentui vertintų tas fizines ir eksploatacines savybes (pagal kokius teisės aktus).

2. Vertinant ŽĮ projekto 3 straipsnyje siūlomą nustatyti teisinį reguliavimą bei Projektų derinimo pažymoje pateiktus argumentus, kad nurodytas teisinis reguliavimas suponuos, jog Žemės įstatymo pakeitimo įstatymo projekto 3 straipsniu valstybinės reikšmės kelius siūloma statyti ne paėmus visuomenės poreikiams žemę, o nustačius servitutą, manytina, kad toks teisinis reguliavimas *neatitiks (prieštaraus) Konstitucijos 23 straipsnio 3 daliai*, nes nuosavybė gali būti paimama tik įstatymo nustatyta tvarka visuomenės poreikiams ir teisingai atlyginama. EŽTT praktikoje negalėjimas naudotis visu ar dalimi turto vertintinas kaip nusavinimas (paėmimas) de facto, kas reiškia, kad iš asmens yra paimama jo nuosavybė, todėl toks turto „nusavinimas“ turėtų būti teisingai atlygintinas. Kompensacija, kuri nustatoma už naudojamąsi servitutu nelaikytina „teisingu“, rinkos kainą atitinkančiu atlyginimu. Iš principo neturėtų būti servituto institutas naudojamas vietoje paėmimo visuomenės poreikiams instituto, kadangi paėmimas visuomenės poreikiams garantuoja, kad asmeniui bus teisingai atlyginta už paimamą turtą, kai tuo tarpu nustatant servitutą yra kompensuojama už daikto apsunkinimą (tačiau ne to daikto rinkos verte).

3. ŽĮ projekto 4 straipsnyje (keičiamo įstatymo 47 straipsnio 1 dalyje) siūlomas teisinis reguliavimas nederą tarpusavyje, t. y. pradžioje nustatant, kad „*paimamo žemės sklypo rinkos vertė apskaičiuojama pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą, nustatytus iki žymos Nekilnojamojo turto registre apie pradėtą žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą padarymo, taikant Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytą individualų turto vertinimą, o turto vertinimo metodas parenkamas atsižvelgiant į turto ir verslo vertinimą reglamentuojančius teisės aktus.*“, kartu nustatant, kad „*jeigu visuomenės poreikiams paimamas gyvenamosios paskirties pastatų užstatytas žemės sklypas, nuostolių už gyvenamosios paskirties pastatų suma apskaičiuojama atliekant individualų turto vertinimą rinkos verte ir nustatant jo sukūrimo (statybos) sąnaudas, o savininkui ir (ar) kitam naudotojui atlyginama ta verte, kuri yra didesnė*. Iš nurodyto teisinio reguliavimo nėra aišku, kaip dera nuostatos, kad turto vertė apskaičiuojama atliekant individualų

turto vertinimą rinkos verte ir nustatant jo sukūrimo (statybos) sąnaudas, t. y. neaišku, kodėl reikėtų turtą įvertinti rinkos verte (atlikti individualų turto vertinimą) ir kartu paskaičiuoti turto sukūrimo (statybos) sąnaudas (iš siūlomo teisinio reguliavimo neaišku, kokiam momentui būtų įkainotos statinio atkūrimo arba atstatymo (įrengimo) sąnaudos). Tuo atveju, jeigu paimamas visuomenės poreikiams statinys būtų pastatytas pvz. prieš 10 metų ar daugiau metų, tokio paties naujo statinio pastatymo (perstatymo) kaštai daug kartų skirtųsi nuo realių kaštų, buvusių tą statinį statant. Svarstyтина, ar toks teisinis reguliavimas nesudarytų sąlygų pasipelnėti (nepagrįstai praturtėti) tuo atveju, kai paimamas visuomenės poreikiams statinys būtų įkainotas ne rinkos kaina, bet daug daugiau. Atsižvelgiant į tai, kad toks teisinis reguliavimas gali daryti esminę įtaką finansams planuojant paimti gyvenamosios paskirties pastatu užstatytą žemės sklypą ar jo dalį, Projektų rengėjas turėtų pateikti preliminarą informaciją (paskaičiuoti), kaip galėtų keistis paimamų žemės sklypų su gyvenamosios paskirties pastatais paėmimo visuomenės poreikiams kaštai, taip pat įvertinti, ar nesudarys neigiamų sąlygų jau suplanuotiems ypatingos valstybinės svarbos projektams, kurių paėmimo visuomenės poreikiams procedūros dar nėra pradėtos (ar vykdomos tik etapais, t. y. ar bus pagrįsta ir proporcinga priklausomai nuo atitinkamo etapo gyvenamosios paskirties statinius paimti skirtingomis sąlygomis).

Dėl Lietuvos Respublikos žemės paėmimo visuomenės poreikiams įgyvendinant ypatingos valstybinės svarbos projektus įstatymo Nr. XI-1307 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10 ir 13 straipsnių ir V skyriaus pakeitimo įstatymo projekto (toliau – ŽPI projektas):

4. ŽPI projekto 8 (keičiamo įstatymo 13 straipsnio 4 dalies) nuostatos (jų atitiktis) dėl turto vertinimo turėtų būti įvertinta kartu su šios išvados 3 pastaba.

5. Su mokesčiais susiję įstatymų projektai, teikiami kaip lydimieji šio paketo, numatoma, kad turėtų įsigaliooti liepos 1 d., tačiau turto paėmimą visuomenės poreikiams ir jo įvertinimo teisinis reguliavimas siūloma nustatyti, kad įsigaliootų 2022 m. sausio 1 d. Svarstyтина, ar visas naujas teisinis reguliavimas neturėtų įsigaliooti tuo pačiu metu (siekiant lygiateisiškumo principo tinkamo įgyvendinimo), kadangi gali susidaryti situacija, kai vieniems asmenims paskaičiavus kompensaciją už paimamą visuomenės poreikiams turtą reikės susimokėti gyventojų pajamų mokestį, o tiems, kuriems sumos bus apskaičiuotos po liepos 1 d. – ne.

Teisės grupės vyresnioji patarėja

Eglė Izokaitytė