

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS KANCELIARIJA  
EKONOMIKOS POLITIKOS GRUPĖ**

**PAŽYMA**

**DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO „DĖL LIETUVOS  
RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS 1999 M. VASARIO 24 D. NUTARIMO NR. 205 „DĖL  
ŽEMĖS ĮVERTINIMO TVARKOS“ PAKEITIMO“ PROJEKTO  
(TAP NR. TAP-19-171) (TAIS NR. 19-405(2))**

2019-02-26 Nr. NV-524

Vilnius

**Projekto rengėjas:** Žemės ūkio ministerija.

**Projekto tikslas:** Siekiama sudaryti galimybes sodininkų bendrijoms iki 2020 m. sausio 1 d. išsipirkti sodo teritorijoje esančią bendrojo naudojimo valstybinę žemę už nominalią vertę.

**Dabartinė situacija:**

Pagal šiuo metu galiojančias Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimo Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ nuostatas mėgėjų sodo teritorijoje esantys bendrojo naudojimo valstybinės žemės, naudojamos bendrojo naudojimo statiniams statyti ar rekreacijai, sklypai sodininkų bendrijoms parduodami pagal žemės verčių žemėlapius, t. y. už vidutinę rinkos vertę. Ši nuostata įsigaliojo 2016-05-01, terminas buvo pratęstas metams iki 2017-05-01, o iki to laiko sodininkų bendrijos turėjo galimybę tokius žemės sklypus išsipirkti už nominalią kainą.

Sodininkų bendrijų atstovai teigia, kad dabar esanti rinkos kaina šiems sklypams išsipirkti yra per didelė ir neadekvati, todėl pageidautų išsipirkti likusią valstybei priklausančią bendro naudojimo žemę ne rinkos kaina. Teigiama, kad dauguma sodininkų bendrijų nespėjo iki galutinio termino 2017-05-01 išsipirkti bendro naudojimo žemės sklypų dėl įvairių priežasčių: matininkų vilkinimo, Registrų centro, Nacionalinės žemės tarnybos veiklos organizacinių spragų ir pan.

2019-01-08 Vyriausybės kanceliarijoje vykusiame pasitarime dėl sodininkų bendrijoms aktualių klausimų buvo pasiūlyta Žemės ūkio ministerijai pateikti svarstyti Vyriausybės pasitarime Vyriausybės nutarimo dėl sodininkų bendrijų teritorijose esančių bendro naudojimo valstybinės žemės sklypų išsipirkimo už nominalią kainą termino pratęsimo iki 2019-12-31 projektą.

Žemės sklypo vidutinė rinkos vertė apskaičiuojama pagal žemės sklypo vidutinės rinkos vertės nustatymo modelius (matematinės formules), kurie sudaromi statistiniais metodais atlikus žemės sklypų ir kito nekilnojamojo turto rinkos verčių (žemės rinkoje įvykusių sandorių) analizę. Žemės vidutinė rinkos vertė susieta su Nekilnojamojo turto registre ir Nekilnojamojo turto kadastre įrašytais žemės sklypo duomenis (žemės sklypo adresu, žemės naudmenų našumo balu, žemės sklypo plotu ir kt.), kurie turi įtakos žemės vertei.

Žemės sklypo nominali vertė apskaičiuojama pagal Žemės įvertinimo metodiką, patvirtintą Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205, kuri nesusijusi su žemės vertėmis rinkoje. Nominali vertė pagal šią metodiką nustatoma atsižvelgiant į sklypui nustatytą žemės naudmenų našumo balą bei parenkant tam tikrus metodikos patvirtintus koeficientus. Pažymėtina, kad nominali vertė nesikeičia (kiekvienais metais yra ta pati) ir iškreipia žemės rinką.

Nominali žemės vertė yra žymiai mažesnė už vidutinę rinkos vertę, ypač didelis skirtumas (2018 metų duomenimis - iki 100 kartų) Vilniaus miesto ir rajono, Kauno miesto, Klaipėdos rajono, Palangos miesto, Trakų rajono savivaldybių teritorijose.

**Projekto esmė:**

Siūloma mėgėjų sodo teritorijoje esančios bendrojo naudojimo valstybinės žemės, naudojamos bendrojo naudojimo statiniams statyti ar rekreacijai, sklypų vertę nustatyti pagal Žemės įvertinimo metodiką, patvirtintą Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“, ir iki 2020 m. sausio 1 d. leisti išsipirkti sodininkų bendrijoms sodo teritorijoje esančios bendrojo naudojimo valstybinės žemės sklypus už nominalią vertę.

Kartu siūloma nustatyti, kad tais atvejais, kai iki šio nutarimo įsigaliojimo, taip pat nuo šio nutarimo įsigaliojimo iki 2020 m. sausio 1 d. asmuo nustatyta tvarka už bendrojo naudojimo valstybinės žemės sklypą, naudojamą bendrojo naudojimo statiniams statyti ar rekreacijai, sumokėjo valstybinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties projekte arba mokėjimo pranešime nurodytą žemės sklypo kainą, žemės sklypo kaina neperskaičiuojama.

### **Derinimas:**

Finansų ministerija, Ekonomikos ir inovacijų ministerija ir Europos teisės departamentas prie Teisingumo ministerijos pastabų neturėjo. Į Teisingumo ministerijos ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabas atsižvelgta iš dalies, o į Konkurencijos tarybos pasiūlymą neatsižvelgta (pridedama derinimo pažyma).

Teisingumo ministerija nurodė, kad siūlomas reguliavimas nesuderinamas su Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme įtvirtintu efektyvumo principu, įpareigojančiu valstybės institucijas sprendimais, susijusiais su valstybės turto valdymu, naudojimu ir disponavimu, siekti maksimalios naudos visuomenei, taip pat galimai neatitinka 17-osios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programos 260 punkte įtvirtintu siekiu užtikrinti, kad valstybės turtas būtų efektyviai valdomas visų šalies piliečių naudai. Teisingumo ministerija nurodė, kad siūlomi keitimai abejotini dėl jų suderinamumo su Europos Sąjungos teise (galima valstybės pagalba) ir asmenų lygiateisiškumo principo pažeidimo. Nacionalinė žemės tarnyba teikia argumentus ir siūlo nekeisti nustatytos bendrojo naudojimo valstybinės žemės, naudojamos bendrojo naudojimo statiniams statyti ar rekreacijai, įvertinimo tvarkos. Konkurencijos taryba siūlo, siekiant išvengti galimo piktnaudžiavimo išsiperkant valstybinę žemę lengvatinėmis sąlygomis, numatyti papildomus saugiklius, pavyzdžiui, 15 metų terminą, kurie neleistų išpirktoje žemėje vykdyti ūkinę veiklą ar naudoti išpirktą žemę komerciniams tikslams.

Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupė dėl projekte siūlomo reguliavimo nurodė, kad poįstatyminiu teisės aktu negalima pakeisti įstatymo ir sukurti naujų bendro pobūdžio teisės normų, kurios konkuruotų su įstatymo normomis, nes taip būtų pažeista Konstitucijoje įtvirtinta įstatymų viršenybė poįstatyminių teisės aktų atžvilgiu (įstatymu buvo pavesta Vyriausybei nustatyti tik žemės įvertinimo tvarką (procedūras); siūlomas įtvirtinti teisinis reguliavimas taip pat turėtų būti įvertintas Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme 9 straipsnyje įtvirtintų principų kontekste (be visa kita, racionalumo, reiškiančio, kad valstybės ir savivaldybių turtas turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai valdomas ir naudojamas, bei efektyvumo, reiškiančio, kad sprendimais, susijusiais su valstybės ir savivaldybių turto valdymu, naudojimu ir disponavimu juo, turi būti siekiama maksimalios naudos visuomenei; pažymėjo, kad visuomenės samprata turėtų apimti ne tik atskiras suinteresuotas grupes, bet didžiąją dalį visuomenės (gyventojų), todėl toks siūlomas teisinis reguliavimas diskutuotinas lygiateisiškumo principo aspektu. Teisės grupė sutinka su Teisingumo ministerijos ir Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos pastabomis dėl siūlomo nustatyti teisinio reguliavimo nesuderinamumo su Europos Sąjungos teise (valstybės pagalbos požymis), taip pat nurodė, kad derinimo pažymoje turėtų būti pateikiami teisiniai argumentai (neatsižvelgimo motyvai) ir pasiūlė projekto rengėjui pakartotinai įvertinti suinteresuotų institucijų pastabas, atlikti projekto numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimą, taip pat pagrįsti siūlomą terminą (2020 m. sausio 1 d.). Teisės grupė nurodė, kad siūlytinas teisinis reguliavimas turėtų būti įvertintas atitikties aukštesnės galios teisės aktams (įstatymams) aspektu, kadangi nėra aišku, kaip projekto nuostatos siejasi su galiojančiais įstatymais (iš jų išplaukia).

**Atitiktis Vyriausybės programai:** Projektas Vyriausybės programos nuostatų neįgyvendina.

**Dalykinio vertinimo išvada:** Siūlytume projektą grąžinti projekto rengėjams papildomai įvertinti Konkurencijos tarybos, Teisingumo ministerijos, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos ir Vyriausybės kanceliarijos Teisės grupės pastabas, pateiktas dėl šio projekto.

Vaclovas Medišauskas, tel. 8 706 63 814, el. p. [vaclovas.medisauskas@lrv.lt](mailto:vaclovas.medisauskas@lrv.lt)