

Nekilnojamojo turto plėtra valstybinėje žemėje Įvykusi viešoji konsultacija

ATASKAITA

vykdyta konsultacija ir jos tikslas

Viešoji konsultacija „Nekilnojamojo turto plėtra valstybinėje žemėje“ buvo vykdyta nuo 2021 m. spalio 18 iki 2021 m. lapkričio 3 dienos, apie tai paskelbiant informaciją Žemės ūkio ministerijos internetiniame puslapyje ir facebook bei internetiniame puslapyje „epilietis“. Konsultacijos dalyviams buvo pateikta teisinio reguliavimo dėl galimybių vykdyti nekilnojamojo turto plėtrą nuomojamoje valstybinėje žemėje apžvalga, akcentuojant teisinio reguliavimo problematiką ir spragas. Konsultacijos dalyviams taip pat pateikta siūlomo teisinio reguliavimo nekilnojamojo turto plėtros valstybinėje žemėje gairės. Vykdytos viešosios **konsultacijos tikslas** - gauti nekilnojamojo turto plėtotojų, nekilnojamojo turto savininkų, teritorijų planavimo specialistų, savivaldybių nuomonę ir pasiūlymus dėl nekilnojamojo turto plėtros nuomojamoje valstybinėje žemėje. Atsižvelgiant į tai, būtų rengiami teisės aktų, kurie reglamentuotų išnuomotų valstybinės žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) žemės naudojimo būdo keitimą ir teises bei sąlygas statyti naujus pastatus ar rekonstruoti esamus pastatus išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose, projektai. Internetiniame puslapyje epilietis paskelbta informacija buvo peržiūrėta 130 kartų, gauta 40 dalyvių atsakymai į pateiktus klausimyno klausimus.

Dalyviai

Analizuojant dalyvių pateiktus duomenis dėl dalyvio statuso, pažymėtina, jog 11 atsakymų nebuvo pateikta informacija, apie atsakymus pateikusį asmenį. Didžiąją dalį konsultacijos dalyvių sudaro asmenys, kurių veikla susijusi su nekilnojamojo turto plėtra – 10. 6 dalyviai nenurodė savo veiklos srities ir įvardijo save kaip gyventoją, pilietį, kuriems aktualūs konsultacijoje aptarimai klausimai. Kitą dalį sudaro verslo atstovai (4), kadangi atsakyme – kuriai tikslinei grupei priklausote nurodoma – verslininkas (netikslinant kokioje srityje vykdomas verslas), tikėtina, kad šių respondentų veiklos sritis nesusijusi su nekilnojamojo turto verslu ar susijusi iš dalies.

Rezultatai

Įvykusi konsultacija pagal konsultacijai pateiktos informacijos turinį vertintina kaip pavykusi, kadangi nebuvo gauta paklausimų dėl pateiktos informacijos patikslinimo ar paaiškinimo. Kadangi pateiktos informacijos pakako konsultacijos esmei ir tikslui suprasti ir ji buvo aiški ir suprantama, pateikiant atsakymus į klausimus, buvo pateikiamas konkretus atsakymas, atspindintis respondento nuomonę – ar sutinka/nesutinka su klausimyne išdėstytu teiginiu. Dalyviai tik keliais atvejais nurodė, jog neturi nuomonės patektu klausimu, t. y. nežino/negali atsakyti šį pateiktą klausimą. Taip pažymėtina, kad iš esmės visi dalyviai atsakė į visus klausimyno klausimus, t. y. nebuvo palikta neatsakytų klausimų.

Konsultacija vertintina kaip rezultatyvi, lyginant su konsultacijos peržiūrų skaičių su kitų viešųjų konsultacijų peržiūrų skaičiumi. Konsultacijos efektyvumą parodo, jog didžioji dalyvių dauguma – nekilnojamojo turto plėtotojai – asmenys, kurių veiklai galimi teisinio reguliavimo nekilnojamojo turto plėtros srityje pakeitimai, turės esminę įtaką. Konsultacijos efektyvumą, parodo, tai, kad konsultacijoje iš viso atsakymus

pateikė 14 verslo atstovų, kas sudaro nemažą dalį verslininkų užsiimančių nekilnojamojo turto plėtra valstybinėje žemėje.

Didžioji dalis respondentų į viešosios konsultacijos klausimus, ar teisės aktuose valstybinės žemės nuomininkui turėtų būti numatyta galimybė rekonstruoti žemės sklype esančius statinius/pastatus, nekeičiant jų paskirties ir ar teisės aktuose valstybinės žemės nuomininkui turėtų būti numatyta galimybė rekonstruoti žemės sklype esančius statinius/pastatus keičiant statinių/pastatų paskirtį, atsakė teigiamai, keletas respondentų galimybę rekonstruoti žemės sklype esančius statinius/pastatus, nekeičiant jų paskirties vertino neigiamai. Tai pat beveik visi respondentai nuostatai, kad valstybinės žemės nuomininkui turėtų būti numatyta teisė vykdyti naujas statybas (nugriaunant visus (ar dalį) žemės sklype esančius statinius) valstybinės žemės sklype pritarė, neigiamai pasisakė tik keli viešosiose konsultacijose dalyvavę subjektai. Atsižvelgiant į tai, kad beveik visi respondentai pritarė nuostatai, kad valstybinės žemės nuomininkui turėtų būti numatyta teisė vykdyti naujas statybas valstybinės žemės sklype, pasiūlymų dėl valstybinės žemės sklypo nuomos negavome

Atsakant į klausimą ar teisės aktuose turėtų būti numatytas mokestis valstybinės žemės nuomininkui už teisės statyti ar rekonstruoti valstybinės žemės sklype esančius statinius/pastatus realizavimą, respondentų nuomonė pasiskirstė apylygiai, t.y. 20 dalyvių pateikė nuomonę, jog toks mokestis neturėtų būti numatytas, o 16 dalyvių sutiko, kad toks mokestis reikalingas. Atsakymo į šį klausimą duomenys, turėtų būti vertinamas kartu su atsakymu į klausimą apie tokio mokesčio apskaičiavimo būdą. Atsakymą į šį klausimą pateikė 29 respondentai, todėl galima teigti jog 29 dalyviai (iš bendro 40 dalyvių skaičiaus) pritaria tokiam mokesčiui.

Didžioji dalis dalyvavusių respondentų į klausimą: kokio dydžio ir kaip galėtų būti apskaičiuojamas mokestis valstybinės žemės nuomininkui už teisės statyti ar rekonstruoti valstybinės žemės sklype esančius statinius/ pastatus realizavimą geriausiai atitiktų valstybinės žemės efektyvaus panaudojimo principą, pasirinko fiksuotą vienkartinį mokestį nuo žemės sklypo vidutinės rinkos vertės, tačiau buvo respondentų, kurie rinkosi ir periodinį mokestį, padidinant žemės nuomos mokestį.

Siūlymą už teisę statyti valstybinėje žemėje ar rekonstruoti žemės sklype esančius statinius/pastatus sumokėti į valstybės biudžetą atlyginimą, kurio dydis diferencijuojamas lyginant naujai pastatytą / rekonstruotą statinių parametrus (užstatytą žemės plotą ir (ar) statinių bendrą plotą) su buvusiais statinių parametrais (užstatytu žemės plotu ir (ar) statinių bendru plotu), didžioji dalis respondentų vertino neigiamai, tačiau buvo ir teigiamų nuomonių.

Į klausimą koks atlygis už teisę statyti ar rekonstruoti valstybinėje žemėje, būtų teisingiausias vieno reikšminio atsakymo respondentai nepateikė. Keletas respondentų nurodė, kad teisė statyti ir rekonstruoti galėtų būti atlyginama didesniu žemės nuomos mokesčiu.

Beveik visi subjektai dalyvavę viešojo konsultacijoje pritarė, kad teisės aktuose turėtų būti numatyta teisė valstybinės žemės nuomininkams, valstybinės žemės sklypuose turintiems esamus eksploatuojamus statinius pakeisti žemės sklypui nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą. Į klausimą ar teisės aktuose turėtų būti numatytas mokestis valstybinės žemės nuomininkui už teisę pakeisti žemės sklypui nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, respondentų nuomonės pasiskirstė beveik po lygiai. Siūlymą leisti pakeisti paskirtį ir (ar) naudojimo būdą sumokant į valstybės biudžetą atlyginimą, lygų 5 proc. žemės sklypo ar jo dalies vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu

būdu Vyriausybės nustatyta tvarka, dauguma respondentų vertina neigiamai, tačiau yra ir pasisakiusių už.

Konkrečių pasiūlymų koks respondentų nuomonę atlyginimo dydis procentine išraiška būtų teisingiausias negavome, dauguma respondentų nurodė, kad joks mokestis netūrėtų būti taikomas, keletas respondentų nurodė, kad mokestis už teisę statyti turėtų apimti ir teisę keisti sklypo paskirtį/naudojimo būdą.

TOLIMESNI ŽINGSNIAI

Tolimesnė gautų pasiūlymų analizė, analizuojant kokie atsakymai pateikiami atskirų dalyvių grupių.

Visos visuomenės interesus atitinkančio teisinio reguliavimo dėl nekilnojamojo turto plėtros parengimas.

VERTINIMAS

Konsultacijos dalyviai daugiausia yra asmenys, kurių veikla susijusi su nekilnojamojo turto plėtra, todėl beveik visais atvejais yra dalyviai atsakė į visus klausimyne pateiktus klausimus. Pagal pateiktus atsakymus, galima daryti išvadą, jog konsultacijos dalyviai gerai žino teisės aktus, reglamentuojančius nekilnojamojo turto plėtrą valstybinėje žemėje, bei šio reguliavimo problematiką.

Tuo pačiu tenka pažymėti, jog nors konsultacijoje buvo numatyta, kad gali būti teikiami pasiūlymai raštu dėl teisinio reguliavimo nekilnojamojo turto plėtros nuomojamoje valstybinėje žemėje srityje, tačiau tokių pasiūlymų konsultacijos dalyviai nepateikė.

IŠMOKTOS KONSULTACIJOS VYKDYMO PAMOKOS

Atsižvelgiant į tai, kad, kad konsultacijos dalyviai apsiribojo atsakymų į klausimyno klausimus pateikimu, darytina išvada, kad konsultacijos dalyviai siekia dalyvavimui skirti kuo mažiau laiko ir neteikti aprašomojo turinio pasiūlymų. Todėl tikslinga parengti didesnę kiekį ir konkretesnių klausimų, numatant platesnį spektrą galimų atsakymų.