



LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriui
Augustinui Normantui

2017-10-16 Nr. 31N-1115 (8.1 E)
I 2017-09-15 Nr. 4D-2017/1-125/3D-
2752

Kopija
Nacionalinei žemės tarnybai prie
Žemės ūkio ministerijos

DĖL IŠDUODAMŲ SUTIKIMŲ PERLEIDŽIANT STATINIUS

Teikiame nuomonę dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – NŽT) teritorinių padalinių kompetencijos spręsti klausimus dėl sutikimų perleisti tretiesiems asmenims statinius išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose išdavimo.

Tuo atveju, jeigu valstybinėje žemėje stovi ne valstybei priklausantys statiniai, perleidžiant šiuos statinius, taikytina Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.394 straipsnio 3 dalis. Joje nustatyta, kad tuo atveju, jeigu nekilnojamojo daikto savininkas nėra žemės sklypo, kuriame tas daiktas yra, savininkas, tai nekilnojamąjį daiktą jis gali parduoti be žemės sklypo savininko sutikimo tik tuo atveju, jeigu tai neprieštaruja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytoms to žemės sklypo naudojimo sąlygoms. Kai toks nekilnojamas daiktas parduodamas, pirkėjas įgyja teisę naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi tokiomis pat sąlygomis kaip ir nekilnojamojo daikto pardavėjas. Taigi pagal šią nuostatą žemės sklypo savininko (valstybės) sutikimas parduodant statinius yra reikalingas tik tuo atveju, kai toks pardavimas prieštaruja įstatymų ir (ar) sutarties nustatytoms to valstybinės žemės sklypo naudojimo sąlygoms.

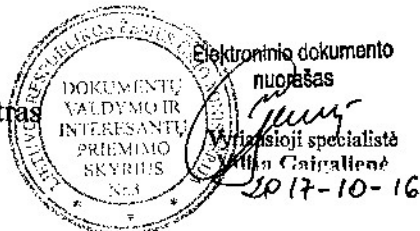
Tiek galiojančiuose įstatymuose, tiek Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“,

3 priede patvirtintame valstybinės žemės nuomos sutarties pavyzdyje nėra įtvirtintų visiems valstybinės žemės nuomininkams bendrų nuostatų dėl draudimo be valstybinės žemės patikėtinio sutikimo perleisti nuomojamame žemės sklype esančių statinių. Valstybinės žemės nuomos sutarties 4 punktas nustato galimybę įrašyti išnuomojamoje žemėje esančių žemės savininkui ar kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių naudojimo sąlygas. Pažymėtina, kad ši forma taikoma ne tik išnuomojant užstatytus žemės sklypus, bet ir neužstatytus (pvz., reikalingus valstybei svarbiems ekonominiams projektams ar koncesijos sutartims įgyvendinti, arba aukcione išnuomojamus) žemės sklypus, todėl konkrečiu atveju minėti apribojimai yra įmanomi. Taigi, valstybinės žemės patikėtinio sutikimas *parduoti statinius* gali būti išduodamas tik išimtiniais atvejais. Pažymėtina, kad Lietuvos notarų rūmai 2013-07-16 raštu Nr. S-950 NŽT yra pateikę šių rūmų prezidiumo nuomonę dėl CK 6.394 straipsnio 3 dalies taikymo, pagal kurią parduodant nekilnojamąjį daiktą, kai sutarties šalys neturi ketinimų keisti žemės sklypo, ant kurio šis daiktas yra, naudojimo sąlygų, teisė naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi pereina pirkėjui įstatymo pagrindu.

Todėl esant suformuotiems ir išnuomotiems valstybinės žemės sklypams, paprastai taikytinas Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 45 punktas, kuris nustato, kad *žemės nuomos teisė* į žemės sklypą ar jo dalį gali būti perleidžiama kitiems asmenims tik tais atvejais, kai perleidžiami išnuomotame žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai (jų dalys), ir tik kai valstybinės žemės sklypo nuomininkas tinkamai vykdo pagal nuomos sutartį prisiimtus įsipareigojimus.

NŽT tinklalapyje yra skelbiami teritorinių padalinių (skyrių) nuostatai, kuriuose nurodoma, kad, įgyvendindami jiems pavestus uždavinius, šie skyriai, be kitų funkcijų, taip pat pagal NŽT direktoriaus suteiktus įgaliojimus išduoda (arba atsisako išduoti) sutikimus perleisti valstybinėje žemėje, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, esantį nekilnojamąjį daiktą ir valstybinės žemės sklypų (jų dalių), reikalingų perleidžiamam nekilnojamajam daiktui (jo daliai) eksploatuoti, nuomos teisę.

Viceministras



Saulius Savickis