



LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriui
Augustinui Normantui
Gedimino pr. 56
01110 Vilnius

2020-07-08 . Nr 3YA-162 (P. 14E)
I 2020-06-11 Nr 4D-2019/1-144

DĖL INFORMACIJOS PATEIKIMO

Gavome Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus 2020 m. birželio 11 d. pažymą Nr. 4D-2019/1-144 „Dėl : „ skundo prieš Nacionalinę žemės tarnybą prie Žemės ūkio ministerijos ir Valstybinę teritorijų planavimo ir statybos inspekciją prie Aplinkos ministerijos“.

Pažymos 43.1 papunktyje Seimo kontrolierius Žemės ūkio ministerijai rekomenduoja pateikti informaciją, ar buvo įvertinti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) siūlymai dėl galiojančio ydingo teisinio reglamentavimo, susijusio su valstybinės žemės nuomos klausimų sprendimų keitimu.

Žemės ūkio ministerija, atsižvelgdama į Nacionalinės žemės tarnybos pasiūlymus dėl teisinio reglamentavimo, susijusio su valstybinės žemės nuoma, 2019 m. spalio 1 dieną parengė Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo“ projektą (toliau – Nutarimo projektas) ir pateikė derinti suinteresuotoms institucijoms (TAIS Nr. 19-11429).

Atsižvelgiant į Nacionalinės žemės tarnybos siūlymus, Nutarimo projektu Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse (toliau – Taisyklės) siūloma naikinti pareigą pasirašyti žemės sklypo perdavimo ir priėmimo aktą.

Remiantis tuo, kad būtina prielaida atsirasti asmens teisei ne aukciono tvarka išsinuomoti arba įsigyti nuosavybėn valstybinės žemės sklypą, šie žemės sklypai turi būti užstatyti šiam asmeniui priklausančiais statiniais (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2014 m. balandžio

Biudžetinė įstaiga
Gedimino pr. 19
01103 Vilnius
Tel. (8 5) 239 1001
Faks. (8 5) 239 1212

El. paštas zumi@zum.lt
<http://www.zum.lt>
Duomenys kaupiami ir saugomi
Juridinių asmenų registre
Kodas 188675190

Atsiskaitomoji sąskaita
LT674010042400070079
Luminor Bank AB

Tikime laisve
1990 KCS-0

23 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A438-453/2014). Lemiamą reikšmę turi ne žemės sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas (Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2013 m. vasario 21 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A438-228/2013; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. rugpjūčio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-344/2011); vadinasi, šiuo metu galiojantis teisinis reglamentavimas neįpareigoja Nacionalinės žemės tarnybos teritorinio padalinio tikrinti, ar nurodyti asmenų prašymuose sudaryti valstybinės žemės sklypų nuomos sutartis ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoti duomenys sutampa su faktiškai bei realiai *egzistuojančiais* nekilnojamojo turto *būklę apibūdinančiais duomenimis*. Tam, kad būtų užtikrintas reikalavimo išnuomoti ar parduoti tik realiai naudojamą valstybinės žemės sklypą įgyvendinimas, taip pat siekiant sumažinti ginčų dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų išnuomojimo, Nutarimo projektu papildomi Taisyklių 13, 35 punktai nustatant, kad Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys atlieka faktinių duomenų patikrinimą vietoje pagal Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 30 straipsnio 1 dalies nuostatas ir įvertina, ar žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai yra naudojami pagal tiesioginę paskirtį, žemės sklypas atitinka Taisyklių 3 ir 8 punktų reikalavimus dėl ploto.

Taip pat pagal Nacionalinės žemės tarnybos pateiktą siūlymą Nutarimo projektu Taisyklėse nustatomas reikalavimas, kad sudarant valstybinės žemės sklypų nuomos sutartis, susitarimus ar išduodant sutikimus dėl nuomos teisės perleidimo, kartu su prašymu asmenims privalu Nacionalinei žemės tarnybai pateikti ne senesnius kaip vienerių metų statinio nusidėvėjimo duomenis, nurodytus nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje.

Pagal Nacionalinės žemės tarnybos pateiktas pastabas Nutarimo projektu patikslinamas Taisyklių 45 punktas nustatant, kad perleidžiant žemės nuomos teisę į visą žemės sklypą, atliekamas faktinių duomenų patikrinimas vietoje įvertinti, ar žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai yra tinkami naudoti ir yra naudojami, ir pasirašoma valstybinės žemės nuomos sutartis, o ne pakeičiama valstybinės žemės nuomos sutartis; taip pat nustatomas reikalavimas – kartu su prašymu perleisti žemės nuomos teisę asmenims būtų privalu Nacionalinei žemės tarnybai pateikti ne senesnius kaip 1 metų statinio nusidėvėjimo duomenis, nurodytus nekilnojamojo daikto kadastro duomenų byloje. Taisyklių 45 punkte atsisakoma nuostatos, kad valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygos nekeičiamos.

Taip pat pažymime, kad Žemės ūkio ministerija, įgyvendindama 2016 m. birželio 1 d. Valstybės kontrolės ataskaitoje Nr. VA-P-60-1-9 „2015 m. rugsėjo 11 d. preliminariosios sutarties tarp _____ sudarymas ir vykdymas“ pateiktas rekomendacijas bei vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo 1999 m. kovo 9 d. Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybėje priimtas 2018 m. balandžio 25 d. nutarimas Nr. 404, įsigaliojo nuo 2018-

06-01), 2.2 papunkčiu, kuriame nustatyta, kad valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų pagal Taisykles, administravimo metodiką tvirtina žemės ūkio ministras, taip pat atsižvelgdama į Žemės ūkio ministerijos užsakymu Vilniaus Gedimino technikos universiteto 2017 m. parengtame moksliniame darbe pateiktus pasiūlymus-rekomendacijas, parengė Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodiką, kuri patvirtinta Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. 3D-40 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo (toliau – metodika). Metodika nustato požymius, kuriais vadovaujantis vertinama, ar valstybinės žemės sklypas ar jo dalis atitinka Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte ar 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarime Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ nurodytas sąlygas dėl valstybinės žemės nuomos ar pardavimo ne aukciono būdu. Metodika reglamentuoja valstybinės žemės sklype esančio statinio galimybės naudoti pagal paskirtį nustatymą bei valstybinės žemės sklypo dydžio, reikalingo statiniams eksploatuoti, nustatymą.

Norime paminėti ir tai, kad 2019 m. gruodžio 5 d. Lietuvos Respublikos Seime užregistruotas Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projektas Nr. XIIIIP-4274 (toliau – Įstatymo projektas). Įstatymo projektu siekiama atskirai sureglamentuoti išnuomotų valstybinės žemės sklypų pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) žemės naudojimo būdo keitimą ir teisę statyti statinius išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose: nustatyti atvejus, kai gali būti keičiama išnuomoto valstybinės žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas, paskirties ir naudojimo būdo keitimo tvarką ir sąlygas, taip pat atlyginimo už paskirties ir naudojimo būdo keitimo dydį ir mokėjimo tvarką; nustatyti teisės statyti statinius išnuomotuose valstybinės žemės sklypuose suteikimo tvarką ir įgyvendinimo sąlygas, atlyginimo už teisę statyti naujus ar rekonstruoti esamus statinius dydžius ir mokėjimo tvarką.

Lietuvos Respublikos Seimo valdyba, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo statuto 138, 145 straipsniais, 2020 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. SV-S-1545 „Dėl įstatymų projektų išvadų“ nusprendė prašyti Lietuvos Respublikos Vyriausybės pateikti Seimui išvadą dėl Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo Nr. XIII-4274.

Žemės ūkio ministerija parengė Lietuvos Respublikos nutarimo „Dėl Lietuvos Respublikos žemės įstatymo Nr. I-446 9 straipsnio pakeitimo įstatymo projekto Nr. XIIIIP-4274“ projektą (toliau – išvada), kurį, suderinusi su suinteresuotomis institucijomis, pateiks Lietuvos Respublikos Vyriausybei.

Žemės ūkio ministerija išvadoje siūlo papildyti Įstatymo projektą nuostata, kad priėmus sprendimą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį arba jos nesudaryti, sprendimą priėmusi institucija Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka išperka teisėtai pastatytus statinius, įrenginius, atlygindama statinių ir įrenginių rinkos vertę, apskaičiuotą taikant Turto ir verslo vertinimo pagrindų Įstatyme nustatytą individualų turto vertinimą, atsižvelgiant į esamą statinių ir įrenginių būklę.

Atkreiptinas dėmesys, kad Žemės Įstatymo paskirtis įgyvendinti žemės tvarkymo ir administravimo politiką, žemės santykiai reguliuojami taip, kad būtų sudarytos sąlygos tenkinti visuomenės, fizinių ir juridinių asmenų poreikius racionaliai naudoti žemę, vykdyti ūkinę veiklą išsaugant ir gerinant gamtinę aplinką, gamtos ir kultūros paveldą, apsaugoti žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teises.

Žemė yra ypatingas turtas, ypač svarbus visai visuomenei. Konstitucinis Teismas 1996 m. rugsėjo 25 d. nutarime pažymėjo, kad iš Konstitucijos 47 ir 54 straipsnių matyti, jog žemė vertinama kaip visuotinė vertybė, kurios pagrindinė socialinė funkcija – tarnauti tautos gerovei. Todėl ypač svarbu, kad ši vertybė būtų racionaliai ir efektyviai naudojama. Tai pagrindžia objektyvią būtinybę ir kartu pareigą valstybei nuosavybės į žemę santykius reguliuoti taip, kad būtų suderinti visų žemės teisinių santykių subjektų interesai ir užtikrinta pagrindinė žemės funkcija. Konstitucinio Teismo 2005 m. gegužės 13 d., 2006 m. kovo 14 d. nutarimuose pažymėta, kad žemės, kaip riboto išteklių, tinkamas naudojimas yra žmogaus ir visuomenės išlikimo ir raidos sąlyga, tautos gerovės pagrindas; jos, kaip gamtos išteklių, racionalaus naudojimo užtikrinimas yra viešasis interesas, kurį garantuoti yra valstybės konstitucinė priedermė. Konstitucinis Teismas šiuose nutarimuose taip pat yra nurodęs, kad žemė – ypatingas nuosavybės teisės objektas. Žemės sklypų turėjimas nuosavybės teise gali būti viena iš esminių sąlygų verslui pradėti ir jam plėtoti, viena iš būtinų ūkinės veiklos vykdymo prielaidų. Teisiškai reguliuojant santykius, susijusius su žemės naudojimu verslui, ūkinei veiklai, būtina paisyti žemės, kaip gamtos išteklių, prigimties ir jos, kaip nekilnojamojo turto, specifikos. Iš Konstitucijos kyla galimybė ir būtinybė su žemės, kaip ypatingo nuosavybės teisės objekto (ir vienos iš verslo sąlygų – ūkinės veiklos vykdymo prielaidų), įsigijimu bei valdymu, taip pat su perleidimu susijusius santykius teisiškai reguliuoti taip, kad nebūtų sudaryta prielaidų pakenkti žemei kaip ypatingai Konstitucijos ginamai ir saugamai vertybei, pažeisti kitų konstitucinių vertybių.

Taip pat norime atkreipti dėmesį į tai, kad Žemės ūkio ministerija visuomet stengiasi atsižvelgti į Nacionalinės žemės tarnybos nuomonę, jų teikiamas pastabas bei išanalizuoti jos praktikoje pastebėtas problemas. Tačiau, Žemės ūkio ministerijos nuomone, kiekvienam praktikoje pasitaikančiam atskiram atvejui sureguliuoti rengiamas teisės aktas sukurtų ydingą praktiką teisėkūros srityje. Tokiu atveju padaugėtų nereikalingų teisės aktų ar esami taptų itin didelės

apimties, sudėtingos struktūros ir sunkiai suprantami. Be to, padažnėtų teisės aktų keitimo atvejų, nes jie turėtų būti keičiami kiekvieną kartą, kai praktikoje būtų susiduriama su tam tikrais konkrečiais atvejais ar keistūsi jau nustatytas atvejais. Visa tai skatintų teisinio reguliavimo nestabilumą, nors Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas savo nutarimuose ne kartą yra pasisakęs dėl valstybės pareigos užtikrinti teisinio reguliavimo tikrumą ir stabilumą (2002 m. lapkričio 25 d., 2003 m. kovo 4 d., 2003 m. gruodžio 3 d. nutarimai).

Žemės ūkio ministerija, aktyviai pasisakydama dėl valstybinės žemės nuomos reglamentavimo klausimų, visada akcentavo siekį, kad valstybės turtas nėra savitiksliis, bet turi duoti naudą visuomenei ir turi būti tausojamas, nešvaistomas, racionaliai tvarkomas; įstatymai turi saugoti visų savininkų nuosavybės teises, taigi ir valstybės, kaip visos visuomenės organizacijos, nuosavybės teises.

Pagarbiai

Viceministras



Petras Narkevičius