



## LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Panevėžio miesto savivaldybės merui  
Povilui Vadopolui

2011-06-10 Nr. 2D-3080 (12.141)

į 2011-05-10 Nr. -

### DĖL TEISĖS AKTŲ TAIKymo

Žemės ūkio ministerija išnagrinėjo Jūsų 2011-05-10 paklausimą dėl teisės aktų taikymo, kuriuo prašote inicijuoti teisės aktų, reglamentuojančių žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimo arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarką ir žemės paėmimo visuomenės poreikiams tvarką, pakeitimą, suvienodinant atlyginimo už minėtus nekilnojamojo turto objektus maksimalaus dydžio nustatymo tvarką.

Pažymėtina, kad vadovaujantis Žemės įstatymo (1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868) 47 straipsnio 1 dalies nuostatomis, paimant žemės sklypą visuomenės poreikiams, žemės sklypo vertė apskaičiuojama vadovaujantis Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (Žin., 1999, Nr. 52-1672).

Pagal galiojančios redakcijos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. birželio 25 d. nutarimo Nr. 841 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2003, Nr. 64-2899; 2006, Nr. 72-2710; 2010, Nr. 137-7021) (toliau – Nutarimas Nr. 841) 4 punktą atlyginimo dydis už pageidaujamą pirkti žemės sklypą negali viršyti vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos pagal žemės verčių žemėlapius, parengtus Žemės verčių žemėlapių sudarymo taisyklių, patvirtintų žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 23 d. įsakymu Nr. 515 (Žin., 2003, Nr. 5-221), nustatyta tvarka, t. y. nustatytos atliekant vertinimą masiniu būdu.

Nutarimas Nr. 841 4 punktu buvo papildytas priėmus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. lapkričio 17 d. nutarimą Nr. 1628 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. birželio 25 d. nutarimo Nr. 841 „Dėl Žemės, esamų pastatų ar kitų nekilnojamųjų daiktų pirkimų arba nuomos ar teisių į šiuos daiktus įsigijimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“.

Papildyti Nutarimą Nr. 841 4 punktu buvo siūloma siekiant, kad būtų išvengta atvejų, kai žemės sklypai iš privačių asmenų įsigijami už daug didesnę kainą, negu žemės sklypų reali vertė, ir nebūtų iššvaistomos valstybės ar savivaldybių biudžeto lėšos, t. y. valstybė negali

mokėti visais atvejais tiek, kiek pareikalauja žemės sklypo savininkas.

Atlyginimo dydžio apskaičiavimo metodas buvo pasirinktas atsižvelgiant į Žemės įstatymo 31 straipsnio 3 dalies nuostatas, reglamentuojančias privačios žemės išpirkimą iš savininkų, kurių parduodami žemės sklypai yra valstybinių parkų konservacinio, ekologinės apsaugos ir rekreacinio prioriteto zonose, valstybiniuose draustiniuose bei kitose saugomose teritorijose, kurioms suteiktas *Natura 2000* statusas. Šiame straipsnyje taip pat įtvirtintos nuostatos, kad kaina, kurią valstybė gali mokėti už perkamus privačios žemės sklypus, negali viršyti šių žemės sklypų vidutinės rinkos vertės, apskaičiuotos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

Taigi ir iki Nutarimo Nr. 841 papildymo 4 punktu galiojusiuose teisės aktuose, kuriuose reglamentuojamas žemės sklypų išpirkimas iš savininkų valstybės nuosavybėn, buvo taikomi apribojimai dėl žemės sklypų maksimalios kainos, už kurią valstybė turi teisę išpirkti šiuos sklypus iš savininkų, nustatytos atliekant vertinimą masiniu būdu. Kaip alternatyva žemės sklypų išpirkimui iš savininkų pagal Nutarimu Nr. 841 nustatytą tvarką yra žemės paėmimas visuomenės poreikiams, t. y. nepavykus su pageidaujama pirkti žemės sklypų savininkais susiderėti dėl šių sklypų pardavimo kainos, ne didesnės nei nurodyta Nutarimo Nr. 841 4 punkte, žemės sklypas gali būti paimamas iš savininkų vykdyti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą, vadovaujantis Žemės įstatymo VIII skyriaus nuostatomis. Pagal Žemės įstatymo 47 straipsnio 1 dalies nuostatas, reglamentuojančias atlyginimą už visuomenės poreikiams paimamą žemę, visuomenės poreikiams paimamo turto vertinimą užsako ir už turto vertinimo darbus sumoka žemės paėmimo visuomenės poreikiams suinteresuota institucija. Suvienodinus Nutarimu Nr. 841 reglamentuojamą žemės sklypo atlyginimo tvarką pagal galiojančias Žemės įstatymo nuostatas, atsiranda prielaida valstybei (savivaldybė) patirti netikslingas išlaidas dėl žemės sklypo individualaus vertinimo paslaugos apmokėjimo, tuo atveju, jei žemės sklypo savininkas atsisakytų parduoti žemės sklypą už rinkos vertę, nustatytą atliekant individualų turto vertinimą pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą.

Atsižvelgdami į išdėstytus motyvus, manome, kad netikslinga būtų tikslinti Nutarimo Nr. 841 4 punktą, kuriuo ribojamas atlyginimo dydis už pageidaujama pirkti žemės sklypą, atsižvelgiant į Žemės įstatyme ir kituose teisės aktuose, reglamentuojančiuose žemės paėmimą visuomenės poreikiams, numatytą atsiskaitymo tvarką.

Pažymėtina, kad nuo š. m. liepos 1 d. įsigalioja naujos Žemės įstatymo VIII skyriaus straipsnių nuostatos, kuriose numatyta galimybė tam tikrais atvejais žemę paimti nerengiant žemės paėmimo visuomenės poreikiams projekto (Žemės įstatymo 48 straipsnio 1 dalies nuostatos).

Viceministras



Edvardas Raugalas

Laima Kasparavičiūtė, tel. (8 5) 239 1354