

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai

2026 m. kovo 25 d., Nr. 26-O44VS

Kopija:

Lietuvos Respublikos Vyriausybės kanceliarijai

DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS (YPAČ KITOS PASKIRTIES) PARDAVIMO BE AUKCIONO PROCEDŪRŲ SUPAPRASTINIMO

Lietuvos verslo konfederacija (toliau – **LVK**) kreipiasi į Lietuvos Respublikos aplinkos ministeriją dėl valstybinės žemės pardavimo be aukciono procedūrų supaprastinimo, kurios nustatytos Lietuvos Respublikos žemės įstatyme (toliau – **ŽĮ**).

XX-osios Lietuvos Respublikos Vyriausybės programoje yra aiškiai pabrėžtas siekis mažinti perteklinę biurokratiją, trukdančią Lietuvos žmonėms ir verslui kurti vertę Lietuvoje. LVK tikisi, kad šie svarbūs priiimti tikslai ir įsipareigojimai neliks deklaratyvūs, o virs realiais veiksmais.

LVK vertinimu, ŽĮ 11 str. 5 d. nustatyti atvejai, kai valstybinės žemės sklypai (jų dalys) gali būti parduodami be aukciono, nepagrįstai riboja fizinių ir juridinių asmenų galimybes tokius sklypus įsigyti. Tai ypač aktualu tais atvejais, kai ant valstybinės žemės sklypo esantys statiniai ar įrenginiai neatitinka žemės sklypo naudojimo paskirties ir (ar) būdo, taip pat kai ant žemės sklypo esantys statiniai yra apleisti. Toliau pateikiamas situacijos vertinimas ir argumentai.

ŽĮ 11 str. 5 d. 1 p. nurodyta, jog „Valstybinės žemės sklypai (jų dalys) parduodami be aukciono jei jie užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais ir naudojami bei būtini jiems eksploatuoti **pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą**, išskyrus valstybinės žemės sklypus (jų dalis), kuriuose pastatyti laikini statiniai, nutiesti tik inžineriniai tinklai ir (ar) pastatyti tik neturintys aiškos funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui, išskyrus valstybinės žemės sklypus (jų dalis), kurie yra reikalingi viešosioms įstaigoms nuosavybės teise priklausančioms statiniams, patalpoms ar jų dalims eksploatuoti ir yra Vyriausybės nustatyta tvarka, pritarus Nacionalinei žemės tarnybai Vyriausybės nustatyta tvarka, parduodami centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo organizuojamuose viešuose aukcionuose, taip pat išskyrus šio straipsnio 11 dalyje nurodytą išimtį. **Valstybinės žemės sklypai (jų dalys) parduodami tokio dydžio, kuris yra naudojamas ir būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastre įrašytą jų tiesioginę paskirtį**“.

Kaip matyti iš pateikiamos ŽĮ ištraukos, valstybinės žemės sklypai (jų dalys) gali būti parduodami be aukciono fiziniams ir juridiniams asmenims tik tokiais atvejais, kai jie yra užstatyti šiems asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais ir naudojami bei būtini jiems eksploatuoti pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, t. y. valstybinės žemės sklypo pardavimas yra siejamas su statinio paskirtimi bei žemės sklypo naudojimo paskirtimi ir (ar) būdu.

Tokiu ŽĮ reglamentavimu, susijusiu su valstybinės žemės sklypų pardavimu be aukciono, yra ženkliai susiaurinamos fizinių ir juridinių asmenų galimybės įsigyti valstybinės žemės sklypus be aukciono,

kadangi pardavimo procedūra tiesiogiai siejama su statinio paskirties ir žemės sklypo naudojimo paskirties ir (ar) būdo atitikimu.

Dėl šios priežasties asmenys, kurių nuosavybės teise priklausančių statinių paskirtis neatitinka žemės sklypo naudojimo paskirties ir (ar) būdo, taip pat asmenys, kurių nuosavybės teise priklausančios statiniai yra apleisti, netenka galimybės pasinaudoti teise įsigyti valstybinės žemės sklypą be aukciono, nors faktiškai šie asmenys naudoja ir eksploatuoja atitinkamą žemės sklypą. Atsižvelgiant į tai, manytina, kad šis reglamentavimas turėtų būti peržiūrėtas, siekiant supaprastinti valstybinės žemės sklypų (ypač kitos paskirties) pardavimo be aukciono procedūras ir užtikrinti proporcingą bei efektyvą valstybinės žemės sklypų perleidimą, įskaitant atvejus, kai ant sklypo esantys statiniai yra apleisti.

Atkreiptinas dėmesys, kad tokie apribojimai netaikomi be aukciono išnuomojamai valstybinei žemei, kadangi, kaip nurodyta ŽĮ 9 str. 6 d. 1 p., „Valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais <...> ir naudojama šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti <...>“. Kaip matyti iš pateikiamos ŽĮ 9 str. 6 d. 1 p. ištraukos, ji, skirtingai nei pardavimo be aukciono procedūroje, numatytoje ŽĮ 11 str. 5 d. 1 p., nėra susieta su eksploatavimu pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą ir siejama tik su atvejais, kai valstybinė žemė yra užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais.

Analogiškai, ŽĮ 9 str. 23 d. numatyta galimybė be aukciono išnuomoti valstybinės žemės sklypą ar jo dalį, kuriame yra tik apleisti statiniai, tačiau pardavimo be aukciono procedūroje tokia galimybė ŽĮ 11 str. 5 d. nėra įtvirtinta, kas taip pat sudaro nepagrįstą skirtumą tarp valstybinės žemės nuomos ir pardavimo be aukciono procedūrų apleistų statinių atveju.

Šis nenuoseklumas neturi objektyvaus ir racionalaus pagrindo, kadangi abiem atvejais valstybinė žemė yra faktiškai naudojama ir eksploatuojama tų pačių asmenų, kurių nuosavybės teise priklausančios statiniai ar įrenginiai yra pastatyti ant atitinkamų žemės sklypų. Dėl šių įstatymo netobulumų asmenys, kurie atitinka visas sąlygas valstybinės žemės sklypui įsigyti, yra verčiami tęsti nuomos santykius vien dėl formalaus statinio paskirties ir žemės sklypo naudojimo paskirties ir (ar) būdo neatitikimo arba dėl to, kad ant sklypo esantys statiniai yra apleisti, nors turi pakankamai lėšų naudojamam valstybinės žemės sklypui įsigyti, o pats žemės sklypas nėra naudojamas kitais pagrindais.

Be to, pažymėtina, kad tais atvejais, kai nėra poreikio paimiti valstybinės žemės sklypo visuomenės poreikiams, vien ta aplinkybė, jog asmeniui nuosavybės teise priklausančios statiniai ar įrenginiai nėra naudojami pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą arba yra apleisti, savaime nesudaro objektyvaus pagrindo riboti tokio sklypo pardavimą be aukciono jį naudojančiam ir eksploatuojančiam asmeniui.

Tokiais atvejais valstybinės žemės sklypo pardavimo be aukciono procedūra turėtų būti siejama ne su formaliu statinio paskirties ir žemės sklypo naudojimo paskirties ir (ar) būdo atitikimu ar apleistu statiniu, o su tuo, ar konkretus žemės sklypas yra reikalingas visuomenės poreikiams tenkinti. Nesant tokio poreikio, valstybinės žemės sklypo pardavimas be aukciono jį faktiškai naudojančiam asmeniui tiek tais atvejais, kai statinio paskirtis neatitinka žemės sklypo naudojimo paskirties ir (ar) būdo, tiek tais atvejais, kai ant sklypo esantys statiniai yra apleisti, būtų tinkamas jo teisėtų interesų užtikrinimas bei naudos valstybei sukūrimas, kadangi bet koku atveju toks žemės sklypas nebus naudojamas visuomenės poreikiams.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytus argumentus, svarbu inicijuoti ir įgyvendinti atitinkamus teisinio reguliavimo pakeitimus, susijusius su valstybinės žemės sklypų (ypač kitos paskirties) pardavimu be aukciono, siekiant pašalinti nepagrįstus apribojimus bei supaprastinti valstybinės žemės sklypų įsigijimo procedūrą. Atitinkamai, siekiant tinkamo pakeitimų įgyvendinimo, **siūlome Jums:**

- pirmiausiai, svarstyti pakeisti Lietuvos Respublikos žemės įstatyme numatytą valstybinės žemės sklypų (jų dalių) pardavimo be aukciono reguliavimą panaikinant reikalavimą, kad fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausantys statiniai ar įrenginiai būtų naudojami bei būtini eksploatuoti pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, paliekant sąlygą, kad valstybinės žemės sklypai (jų dalys) be aukciono parduodami, kai jie užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais ir naudojami šiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, išskyrus atvejus, kai yra numatoma, jog atitinkamas valstybinės žemės sklypas gali būti paimamas visuomenės poreikiams tenkinti. Šis pakeitimas turėtų būti taikomas ir tais atvejais, kai ant valstybinės žemės sklypo esantys statiniai yra apleisti, kadangi tokiais atvejais taip pat nėra objektyvaus pagrindo riboti valstybinės žemės sklypo pardavimą be aukciono jį faktiškai naudojančiam asmeniui, jeigu valstybinės žemės sklypas nenumatomas paimti visuomenės poreikiams;
- papildomai, siūlytina spręsti įsiterpusių sklypų pardavimo ir nuomos reguliavimo perteklinius barjerus, sukuriant didesnę ekonominę naudą valstybei / savivaldybėms. Nustatyti, kad esamų valstybinių sklypų mažo ploto dalių atskyrimas ir pardavimas yra galimas žemės patikėtinio sutikimu, jei visuomenės interesai dėl to nenukentės; numatyti išimtį, leidžiančią mažo ploto sklypus (iki 4 arų) pripirkimui formuoti supaprastinta tvarka; jei naudojamosi pagreitinta tvarka parduoti už dvigubą masinio vertinimo nustatytą kainą.
- įgyvendinant aukščiau nurodytus pakeitimus, siūlytina svarstyti nustatyti, kad lėšos, gautos pardavus valstybinės žemės sklypus (jų dalis) (ypač kitos paskirties) be aukciono asmenims, kurių nuosavybės teise priklausantys statiniai ar įrenginiai yra pastatyti ant šių sklypų, būtų paskirstomos analogiškai žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimui nuo 2026 m. sausio 1 d. taikamai tvarkai, t. y. dalį gautų pajamų skiriant į Valstybės gynybos fondą.

Maloniai prašome apsvarstyti šiuos pasiūlymus, kuriais siekiama mažinti perteklinį reguliavimą Lietuvoje. Taip pat, esame pasirengę dalyvauti diskusijose dėl šių pasiūlymų įgyvendinimo, todėl prašome įtraukti LVK atstovus į diskusijas, kurios yra itin svarbios ne tik užtikrinant valstybinių žemės sklypų pardavimą be aukciono, bet ir Valstybės gynybos fondo didinimą.

Dėkojame už bendradarbiavimą.

Pagarbiai

Generalinė direktorė

Ineta Rizgelė

Originalas nebus siunčiamas. Vytis Savukynas, el. p. vytis@lvk.lt, mob. +37064832988.