



## LIETUVOS RESPUBLIKOS SEIMO KONTROLIERIUS

### SEIMO KONTROLIERIAUS INICIATYVA ATLIKTO TYRIMO DĖL UŽSTATYTOS VALSTYBINĖS ŽEMĖS NUOMOS (PARDAVIMO) PAŽYMA

2023 m. birželio 13 d. Nr. 4D-2021/1-262  
Vilnius

#### TYRIMO PAGRINDAS

1. Seimo kontrolierių įstaigoje buvo gauta informacija apie galimai netinkamą Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos (toliau – NŽT; iki 2023 m. sausio 4 d. buvo Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos) praktiką, nesudarančią statinių savininkams galimybės įgyvendinti teisę į užstatytos valstybinės žemės nuomą (pardavimą), bei galimai prieštaringą teisinį reglamentavimą šioje srityje.

Atsižvelgiant į tai, kad Lietuvos Respublikos Seimo 2021 m. lapkričio 25 d. nutarimu Nr. XIV-719 Erika Leonaitė buvo paskirta Lietuvos Respublikos Seimo kontroliere valstybės institucijų ir įstaigų pareigūnų veiklai tirti, 2021 m. vasario 23 d. tuomečio Lietuvos Respublikos Seimo kontrolieriaus Augustino Normanto inicijuotą tyrimą atliko Seimo kontrolierė E. Leonaitė.

2. Tuometis Seimo kontrolierius A. Normantas gavo skundų dėl skirtingo valstybinės žemės nuomos klausimo sprendimo, dėl galimai neteisėto valstybinės žemės nuomos sutarčių pakeitimo, netinkamo teisinio reguliavimo:

2.1. NŽT formuoja selektyvią praktiką, kai neginčydama ir neinicijuodama galiojančių teritorijų planavimo dokumentų ar žemės sklypo kadastro duomenų pakeitimo, t. y. apeidama Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nustatytus reikalavimus ir galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, koreguoja statinių eksploatacijai skirtą valstybinės žemės plotą, reikalaujama, kad statinių savininkai parengtų išnuomojamo/parduodamo žemės sklypo planą su nustatytais žemės sklypo ribų posūkio taškais ir riboženklių koordinatėmis valstybinėje koordinacinių sistemoje, kuriame būtų išskirtos kiekvienam žemės sklype esančiam statiniui priskiriamas valstybinės žemės plotas. Tiek reikalavimas parengti žemės sklypo planą, tiek tokio plano sprendiniai priklauso tik nuo subjektyvios NŽT interpretacijos, kuri identiškais atvejais priima skirtingus sprendimus ir net kardinaliai skirtingus teisės normų taikymo išaiškinimus;

2.2. Statinių, esančių valstybinėje žemėje, eksploatacijai reikalingo žemės sklypo dydžio nustatymo klausimai buvo reglamentuoti netinkamu lygmeniu. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija (toliau – ŽŪM) kartu su Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija (toliau – AM) iki 2017 m. spalio 31 d. turėjo parengti ir Lietuvos Respublikos Vyriausybei pateikti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo projektą, kuriame turėjo būti suformuluotos nuostatos (kriterijai) dėl statinių ar įrenginių eksploatacijai reikalingo valstybinės žemės sklypo ploto nustatymo bei jo naudojimo ar nenaudojimo apibrėžimo. Tačiau ilgą laiką žadėto projekto niekas taip ir neparengė bei nepateikė. Vietoj minėto Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo projekto įstatyminio arba bent poįstatyminio lygmens valstybinės žemės naudojimo ir disponavimo reguliavimo klausimai buvo sureguliuoti 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 vadinama ir – Įsakymas dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos (toliau – Metodika) patvirtinimo; pažymos 17 ir 18 punktai).

## TYRIMAS IR IŠVADOS

### *Tyrimui reikšmingos faktinės aplinkybės*

#### 3. Informacija, susijusi su Metodikos priėmimu:

3.1. Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės 2016 m. birželio 1 d. valstybinio audito ataskaitoje Nr. VA-P-60-1-9 buvo nustatyta, kad valstybinės kitos paskirties žemės nuomą ir naudojimą pagal paskirtį reglamentuojančiuose teisės aktuose neapibrėžta, kokio dydžio sklypas turi būti formuojamas konkrečiam statiniui eksploatuoti, todėl nėra galimybės įvertinti sklypų dydžio ir statinių užimamos bei jiems eksploatuoti būtinos teritorijos ploto santykį. Lietuvos Respublikos Vyriausybei buvo rekomenduota:

„[...]“

3. Siekiant užtikrinti racionalų valstybinės žemės naudojimą, svarstyti galimybę keisti teisinį reguliavimą dėl statybų galimybės išnuomotoje valstybinėje žemėje.

4. Siekiant, kad valstybinė žemė būtų nuomojama naudingiau, keisti teisinį reglamentavimą ir nustatyti kriterijus, kuriais remiantis būtų galima objektyviai įvertinti:

- formuojamo valstybinės žemės sklypo dydį, atsižvelgiant į jame esančio statinio eksploatavimo poreikius;

- koks statinio, esančio valstybinėje žemėje, nenaudojimo pagal paskirtį laikotarpis gali būti pateisinamas, o koks laikotarpis būtų traktuojamas, kaip ekonominio efektyvumo nesukuriantis elgesys su daiktu.“

#### 3.2. ŽŪM 2016 m. rugsėjo 13 d. rašte Nr. 2D-4039(12.151E) AM rašoma:

„Lietuvos Respublikos Seimo 2016 m. birželio 30 d. nutarimo Nr. XII-2596 „Dėl Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės atlikto valstybinio audito ataskaitos „2015 m. rugsėjo 11 d. preliminariosios sutarties tarp UAB X ir UAB „Y mokykla sudarymas ir vykdymas“ rekomendacijų įgyvendinimo“ 1 straipsnio 7 dalimi Lietuvos Respublikos Vyriausybei pasiūlyta įvertinti ir nustatyti kriterijus, kuriais remiantis būtų galima objektyviai įvertinti formuojamo valstybinio žemės sklypo dydį, atsižvelgiant į jame esančio statinio eksploatavimo poreikius.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė pritarė [...] Lietuvos Respublikos valstybės kontrolės atlikto valstybinio audito ataskaitos „2015 m. rugsėjo 11 d. preliminariosios sutarties tarp UAB X ir UAB Y mokykla sudarymas ir vykdymas“ rekomendacijų įgyvendinimo priemonių planui. Vykdamas šiame plane pateiktas rekomendacijas Nr. 3 ir Nr. 4, bus rengiamas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo projektas. Pagal minėto plano 4.1 papunktį ŽŪM kartu su AM pavesta šiuo projektu pasiūlyti kriterijus dėl valstybinės žemės sklypo dydžio nustatymo pagal jame esančio statinio eksploatavimo poreikius.

Šiuo metu galiojančiuose teisės aktuose įtvirtintos nuostatos, reikalaujančios, kad žemės sklypai (jų dalys) būtų formuojami ir perleidžiami nuosavybėn (arba išnuomojami, perduodami neatlygintinai naudotis) tik tokio dydžio, kurio reikia esamam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti (Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktas, Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260, 8 punktas). Tačiau nėra apibrėžti kriterijai, pagal kuriuos kiekvienu konkrečiu atveju būtų nustatomi žemės plotai, būtini tinkamam, saugiam statinio eksploatavimui, t. y. kokio ploto turi būti atstumai nuo statinio konstrukcijų, atsižvelgiant į statinio parametrus, paskirtį ir t. t.; kokio dydžio žemės plotai priskirtini tam, kad eksploatuojant statinį, būtų užtikrinami priešgaisrinės saugos, aplinkosaugos ir kiti reikalavimai, kokio dydžio žemės

plotai turi būti priskiriami statinio aptarnavimui (privažiavimai, automobilių parkavimo (apsisukimo) vietos, žaidimų aikštelės, pagalbinio ūkio statiniams reikalingi plotai ir pan.). Pažymėtina, kad tokių parametrų identifikavimas nepriskirtinas ŽŪM kompetencijos sričiai.

Pagal AM nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. rugsėjo 22 d. nutarimu Nr. 1138 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nuostatų patvirtinimo“, 8.2.1, 8.6.2 ir 8.6.4 papunkčius, AM rengia įstatymų projektus teritorijų planavimo ir priežiūros, architektūros ir urbanistikos, statybos ir jos priežiūros klausimais, įstatymų nustatyta tvarka nustato detaliųjų planų ir kitų teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisykles; rengia ir tvirtina normatyvinius statybos techninius, statinio saugos ir paskirties dokumentus, metodines rekomendacijas, skirtas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymui ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymui įgyvendinti ir taikyti.

Vadovaudamiesi tuo, kas išdėstyta, prašome pateikti pasiūlymus dėl teisinio reglamentavimo, kuriuo vadovaujantis galėtų būti nustatoma, kokio konkretaus žemės ploto reikia tam tikram statiniui ar įrenginiui eksploatuoti“;

3.3. AM 2016 m. spalio 13 d. rašte Nr. (14-3)-D8-7746 ŽŪM rašoma:

„Išnagrinėjome Jūsų 2016 m. rugsėjo 13 d. raštą Nr. 2D-4039(12.151E) „Dėl pasiūlymų dėl Vyriausybės nutarimo keitimo“.

[...]

Minėtiems klausimams aptarti AM 2016 m. rugsėjo 29 d. įvyko ŽŪM ir AM specialistų pasitarimas. Pasitarime pritarta, kad galiojančiuose teisės aktuose nėra apibrėžtų kriterijų, kuriais vadovaujantis būtų nustatomi valstybinės žemės sklypų dydžiai, būtini statinių eksploatavimui. Minėtų kriterijų nustatymui reikalinga išsami teorinė analizė, kuriai atlikti būtų tikslinga, kad ŽŪM inicijuotų žemės sklypų dydžių, būtinų statinių eksploatavimui, mokslinės studijos parengimą.

Šioje studijoje siūlytina išnagrinėti esamus VĮ „Registrų centras“ duomenis apie jau suformuotus valstybinės žemės sklypus, statybos techninius ir kitus reikalavimus, užsienio šalių praktiką, ir pateikti mokslines rekomendacijas minėtiems žemės sklypų dydžiams suformuoti.

Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, manome, kad siekiant užtikrinti, kad valstybinė žemė būtų nuomojama kuo naudingiau, teisinis reglamentavimas (nustatant kriterijus, kuriais vadovaujantis būtų galima objektyviai nustatyti, koks turėtų būti formuojamo valstybinės žemės sklypo dydis, atsižvelgiant į jame esančio statinio eksploatavimo poreikius), turėtų būti keičiamas, tik apibendrinus, išanalizavus ir įvertinus mokslininkų rekomendacijas“;

3.4. ŽŪM 2018 m. sausio 15 d. rašte Nr. 2D-143 (12.151 E) AM rašoma:

„ŽŪM 2016 m. rugsėjo 13 d. raštu Nr. 2D-4039(12.151 E) kreipėsi į AM su prašymu pateikti siūlymus dėl teisinio reglamentavimo, kuriuo vadovaujantis galėtų būti nustatoma, kokio konkretaus žemės ploto reikia tam tikram statiniui ar įrenginiui eksploatuoti. AM 2016 m. spalio 13 d. rašte Nr. (14-3)-D8-7746 pasiūlė ŽŪM inicijuoti žemės sklypų dydžių, būtinų statinių eksploatavimui, mokslinės studijos parengimą. Informuojame, kad Vilniaus Gedimino technikos universitetas atliko tyrimą dėl kriterijų, kuriais vadovaujantis būtų nustatomas statinių ar įrenginių eksploatacijai reikalingo žemės sklypo plotas bei naudojimo ar nenaudojimo faktas. Su minėtu tyrimu galima susipažinti ŽŪM interneto svetainėje (Titulinis > Teisinė informacija > Tyrimai ir analizės). Minėtame tyrime tinkamam žemės plotui nustatyti pasiūlytos formulės, kurias sudaro tokie parametrai kaip vietovė, užstatymo morfotipas, pastato užimamas plotas, aptarnavimo teritorija (pagal statybos techninių reglamentų normas – vieta automobiliams stovėti ir apsisukti, šiukšlių konteineriai, privalomasis želdynų procentas ir pan.). Taip pat tyrimas buvo papildytas kriterijais bei sąlygomis, kuriomis statiniai gali būti pripažįstami nenaudojamais / nenaudotinais pagal nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Tyrimo atlikimo metu išryškėjo būtinybė formuojant valstybinės žemės sklypą, nustatyti statinio, kuriam toks sklypas būtų formuojamas, naudojimo ir nenaudojimo faktą, todėl daug tyrimo pasiūlymų susiję su pastatų būklės vertinimu.

Pagal AM nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. rugsėjo 22 d. nutarimu Nr. 1138 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nuostatų patvirtinimo“, 8.2.1, 8.6.2 ir 8.6.4 papunkčius AM rengia įstatymų projektus teritorijų planavimo ir priežiūros,

architektūros ir urbanistikos, statybos ir jos priežiūros klausimais, įstatymų nustatyta tvarka nustato detaliųjų planų ir kitų teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, rengia ir tvirtina normatyvinius statybos techninius, statinio saugos ir paskirties dokumentus, metodines rekomendacijas, skirtas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymui ir Lietuvos Respublikos statybos įstatymui įgyvendinti ir taikyti.

Atsižvelgdami į tai, kas pasakyta, AM prašytume pateikti siūlymus, kokiuose statybos ar jos priežiūros srities teisės aktuose būtų galima įtvirtinti kriterijus, kurių pagrindu būtų nustatomas statinių ar įrenginių eksploatacijai reikalingo žemės sklypo plotas bei statinių tinkamumas naudoti arba pagal kompetenciją pateikti nuomonę dėl kitų galimų tyrimo rezultatų panaudojimo būdų (t. y. ar tyrime pasiūlyti naudojimo kriterijai turėtų būti privalomi, ar tik rekomendaciniai, ar juos taikyti galėtų NZT savo nuožiūra, ar tik gavusi statybos srityje kompetencijos turinčios institucijos pritarimą ir pan.). [...]"

3.5. AM 2018 m. vasario 21 d. rašte Nr. (14-3)-D8-1094 ŽŪM rašoma:

„Susipažinę su raštu ir ŽŪM užsakymu atlikta Vilniaus Gedimino technikos universiteto studija, pagal kompetenciją atsakydami į keliamus klausimus, kokiuose statybos ar jos priežiūros srities teisės aktuose būtų galima įtvirtinti kriterijus, kurių pagrindu būtų nustatomas statinių ar įrenginių eksploatacijai reikalingo žemės sklypo plotas ir statinių tinkamumas naudoti, teikiame AM specialistų nuomonę.

Atkreiptinas dėmesys, kad Statybos įstatymas nustato statomų, rekonstruojamų ir remontuojamų statinių esminius architektūros reikalavimus, trečiųjų asmenų interesų apsaugos reikalavimus, statybos techninio normavimo, statybinių tyrimų, statinių projektavimo, statinių projektų ir statinių ekspertizės, statybos, statybos užbaigimo, statinių naudojimo ir priežiūros, griovimo tvarką, statybos dalyvių, viešojo administravimo subjektų, statinių savininkų (ar naudotojų) ir kitų juridinių ir fizinių asmenų veiklos šioje srityje principus ir atsakomybę, t. y. Statybos įstatymas ir jo įgyvendinamieji teisės aktai nereglamentuoja žemės sklypų formavimo, jų valdymo ar naudojimo.

Statybos įstatymo 8 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad normatyviniai statybos techniniai dokumentai yra: statybos techniniai reglamentai; statybos taisyklės, statinių naudojimo ir techninės priežiūros taisyklės; Lietuvos standartai, taip pat kaip Lietuvos standartai perimti Europos ir tarptautiniai standartai; metodiniai nurodymai, rekomendacijos; esminius reikalavimus įgyvendinančių Vyriausybės įgaliotų institucijų teisės aktai. Vadovaujantis Statybos įstatymo nuostatomis, normatyviniais statybos techniniais dokumentais nustatomi statinio projektavimo, statybos, statybos užbaigimo, statinio naudojimo, priežiūros ir nugriovimo reikalavimai, taisyklės, bendrieji principai ir charakteristikos. Šių teisės aktų paskirtis yra projektavimo, statybos reglamentavimas, bet ne žemės sklypų formavimo reglamentavimas, kuris pagal kompetenciją priklauso ŽŪM. Kriterijų, kurių pagrindu būtų nustatomas statinių ar įrenginių eksploatacijai reikalingo žemės sklypo dydis (plotas) ir statinių tinkamumas naudoti, reglamentavimas normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose netikslingas – jų taikymas statinių statybos ir priežiūros reglamentavime iškreiptų taikomus reikalavimų nustatymo principus. Atsižvelgiant į tai, žemės sklypų formavimą prie esamų statinių galinčios reglamentuoti nuostatos negali būti nustatomos normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose.

Normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nustatomi esamų statinių tyrimų reikalavimai statinio (jo dalių) techninei būklei įvertinti, o ne galimybei naudoti ar nenaudoti statinį (kuriam valstybinės žemės sklypas būtų formuojamas) pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo tiesioginę paskirtį. Todėl atvejus, kokios techninės būklės statiniui galėtų būti formuojamas žemės sklypas, pagal kompetenciją turi nustatyti ŽŪM, kadangi normatyvinių statybos techninių dokumentų paskirtis yra kita.

Išnagrinėję ŽŪM užsakymu atliktos studijos rezultatus, manome, kad formulių (pasiūlytų Vilniaus Gedimino technikos universiteto atliktame tyrime) parametrai negali būti apskaičiuojami vadovaujantis statybos techninių reglamentų nuostatomis, kadangi statybos techniniai reglamentai nustato naujai statomų statinių ir jų priklausinių reikalavimus, o ne jau esamų statinių, kurių statyba užbaigta. Bandant taikyti statybos techninių reglamentų reikalavimus sklypų prie jau esamų statinių

formavimui, beveik visais atvejais būtų susiduriama su tokių reikalavimų neatitiktimi: nepakaktų žemės sklypo dydžio (arba reikėtų formuoti esamai faktinei situacijai per didelį žemės sklypą, arba griauti dalį esamo statinio) norint įgyvendinti normatyvinių statybos techninių reglamentų nuostatas (pvz.: žemės sklype, kuriame pastatytas (esamas) statinys, netilptų visi statybos techniniame reglamente nustatyti privalomieji objektai, pavyzdžiui, naujam statiniui reikalaujamas automobiliams stovėti ir apsisukti skirtų vietų skaičius; sklypo dydis, būtinas naujo statinio šiukšlių konteineriams; privalomiesiems želdynams; vaikų žaidimo aikštelėms; sporto aikštelėms; ramaus poilsio vietoms, skirtoms vyresnio amžiaus ir neįgaliems asmenims; pėsčiųjų takams ir pan.). Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, sklypo formavimui prie esamų statinių taikytinų kriterijų reikšmės, kurias galima būtų panaudoti žemės sklypų dydžio apskaičiavimo formulėse, turėtų nustatyti ŽŪM pagal priskirtą kompetenciją.“

3.6. Įvertinus AM poziciją, Vyriausybės 2018 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 404 Vyriausybės nutarimas Nr. 260 buvo papildytas 2.2 papunkčiu (įsigaliojo 2018 m. birželio 1 d.), nustatant, kad valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų pagal Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisykles, administravimo metodiką tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras.

3.7. Atsižvelgiant į VGTU 2017 m. parengtame moksliniame darbe pateiktus pasiūlymus, vadovaujantis Vyriausybės 2018 m. balandžio 25 d. nutarimo Nr. 404 1.1 papunkčiu, buvo parengta ir patvirtinta Metodika (pažymos 17 ir 18 punktai), kurioje buvo įtvirtintas valstybinės žemės sklype esančio statinio galimybės naudoti pagal paskirtį nustatymas bei valstybinės žemės sklypo dydžio, reikalingo statiniams eksploatuoti, nustatymas.

4. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijoje buvo gautas 2021 m. balandžio 5 d. kreipimasis dėl NŽT praktikos, vykdant valstybinės žemės naudojimo valstybinės kontrolės funkciją ir įgyvendinant užstatytos valstybinės žemės patikėtinio funkcijas suformuotuose valstybinės žemės sklypuose, kuriame:

- atkreiptas dėmesys į tai, kad statinių savininko teisę į užstatytos valstybinės žemės nuomą ar pardavimą reglamentuoja Žemės įstatymo nuostatos<sup>1</sup> (pažymos 12 punktas), kuriomis vadovaujantis užstatytos valstybinės žemės dydis nustatomas pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus;

- pažymėta, kad praktikoje užstatyti valstybinės žemės sklypai būna suformuoti tiek patvirtintais ir galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais (detaliaisiais planais, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektais, žemės reformos projektais), tiek miesto valdybos potvarkiais ir jais patvirtintais žemės sklypų planais (kai sklypai suformuoti dar iki Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo priėmimo) ir sklypų kadastro duomenys būna nustatyti bei įregistruoti Nekilnojamojo turto kadastrė;

- pareikšta nuomonė, kad Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklėse<sup>2</sup> (pažymos 15 punktas) nustatytas Žemės įstatyme nereglamentuotas atvejis, t. y. „kai pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams, Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), eksploatuoti suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas, kiekvieno statinio ar įrenginio savininkui, o jeigu statinys ar įrenginys priklauso keliems asmenims, – statinio ar įrenginio bendraturčiams parduodama žemės sklypo dalis, reikalinga šiam atskiram statiniui ar įrenginiui (pagrindiniam daiktui) su priklausiniais (jeigu jų yra) eksploatuoti“. Žemės sklypo plano rengimas Taisyklėse siejamas ne su skirtingais statinio savininkais, bet su žemės sklype esančių statinių savarankišku funkcionavimu. Tuo tarpu, kas yra savarankiškai funkcionuojantis statinys ar įrenginys, Taisyklėse neapibrėžta, kas sąlygoja skirtingą šios nuostatos aiškinimą (pavyzdžiui, automobilių aikštelės teismų praktikoje vienais atvejais traktuojamos kaip

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktas ir 10 straipsnio 5 dalies 1 punktas.

<sup>2</sup> Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 (toliau vadinama – Taisyklės), 8 punktas.

savarankiškas daiktas, o kitais atvejais – kaip kito daikto priklausinys). Taigi, praktikoje tas pats statinys gali būti naudojamas ir kaip savarankiškas daiktas, ir kaip kito daikto priklausinys;

- nurodyti konkretūs pavyzdžiai, kuriuose NŽT skirtingai taikė teisės aktų nuostatas, reglamentuojančias žemės sklypo plano savarankiškai valstybinėje žemėje funkcionuojantiems statiniams parengimo klausimus: vienais atvejais taikoma dėl to, kad suformuotame žemės sklype esantys statiniai (nevertinant statinių tipo, paskirties, funkcinės priklausomybės) priklauso skirtingiems savininkams (valstybinis žemės sklypas, unikalus Nr. <...>, esantis <...>, Vilniuje); kitais atvejais taikoma dėl to, kad suformuotame žemės sklype yra daugiau nei vienas statinys, nors visi statiniai priklauso vienam savininkui (valstybinis žemės sklypas, unikalus Nr. <...>, <...>, Vilniuje). Tačiau lygiai tokiu pačiu atveju, t. y. kai žemės sklype yra daugiau statinių, reikalavimas parengti sklypo planą, išskiriant savarankiškai funkcionuojantiems statiniams tenkančias valstybinės žemės sklypo dalis netaikomas dėl to, kad visi statiniai priklauso tam pačiam savininkui (valstybinis žemės sklypas, kadastro Nr. <...>, esančio <...>, Vilniuje);

- atkreiptas dėmesys į tai, kad valstybinės žemės sklype esant įvairiems statiniams, nuosavybės teise priklausantiems skirtingiems savininkams, ginčai kyla dėl neaiškių valstybinės žemės sklypo plano rengimo kriterijų, kurie turėjo būti nustatyti Metodikoje<sup>3</sup>;

- pažymėta, kad NŽT, taikydamą Metodikos nuostatas, nepagrįstai vykdo jau suformuotų žemės sklypų perprojektavimą, nors šis teisės aktas turėjo reglamentuoti valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų pagal Taisyklės, administravimą (pažymos 14 punktas);

- atkreiptas dėmesys į tai, kad pagal Įsakymo dėl Metodikos patvirtinimo nuostatas, Metodika taip pat taikytina tikrinant, kaip valstybinės žemės sklypų nuomininkai vykdo sąlygas, numatytas valstybinės žemės nuomos sutartyse, ir kitais atvejais, siekiant nustatyti statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingą ir naudojamą valstybinės žemės plotą, kai atliekamas faktinių duomenų patikrinimas. Tuo tarpu Žemės įstatymas nesuteikia Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministru kompetencijos reglamentuoti tų klausimų, kurie yra reglamentuojami Metodikoje;

- pateiktas konkretus pavyzdys, iliustruojantis NŽT Vilniaus miesto skyriaus (toliau – Skyrius) netinkamus veiksmu, netinkamai sprendžiant valstybinės žemės statinių eksploatacijai nuomos be aukciono klausimus. NŽT Skyrius ne vienerius metus žadėjo su valstybinės žemės sklypo, <...>, Vilniuje, naudotojais sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartis, kai bus pateiktas tarpusavyje suderintas žemės sklypo planas su išskirtomis žemės dalimis, reikalingomis skirtingiems savininkams priklausančių statinių eksploatacijai. Keturiems iš penkių valstybinės žemės sklypo naudotojų tarpusavyje suderinus sklypo planą, NŽT Skyriaus vedėjo 2018 m. balandžio 26 d. įsakymu Nr. 49VĮ-522-(14.49.2) „Dėl valstybinės žemės sklypo (kadastro Nr. <...>), <...>, Vilniuje“ planas buvo patvirtintas, nustatant atskiriems statiniams eksploatuoti skirtas teritorijas. Tačiau vienam iš valstybinės žemės sklypo, <...>, Vilniuje, naudotojų pareiškus pretenzijas, NŽT Skyriaus užsakymu valstybės lėšomis UAB „A“ 2019 m. rugpjūčio 2 d. parengto žemės sklypo plano nepatvirtinus, suinteresuoti asmenys buvo informuoti apie naujai rengiamą žemės sklypo planą. Dėl NŽT Skyriaus veiksmų, nesprendžiant valstybinės žemės nuomos sutarčių sudarymo pagal galiojantį NŽT Skyriaus vedėjo 2018 m. balandžio 26 d. įsakymu patvirtintą planą, teisėtumo įvertinimo buvo kreiptasi į teismą.

Vienam iš statinių savininkų 2020 m. kovo mėn. pradėjus trukdyti kitam statinių savininkui naudotis teritorija žemės sklype (užstačius vieną įvažiavimą į žemės sklypą ir apsunkinant bendrovės veiklą, nes dalis užstatytos teritorijos reikalinga vilkikams įvažiuoti į pastatą), 2020 m. kovo 30 d. (jau galiojant Metodikai) buvo kreiptasi į NŽT Skyrių.

Faktinių aplinkybių patikrinimą atlikus tik po penkių mėnesių, buvo konstatuota, kad naudojimasis žemės sklypu atitinka 2020 m. rugsėjo 4 d. naujai patvirtintą NŽT Skyriaus įsakymą, kuriuo buvo pakeistas anksčiau priimtas (1998 m. balandžio 26 d.) įsakymas dėl žemės sklypo plano patvirtinimo. Dėl tokio NŽT Skyriaus sprendimo panaikinimo ir įpareigojimo sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį buvo kreiptasi į teismą.

<sup>3</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. 3D-40 patvirtinta Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika (toliau vadinama – Metodika)

Nei atliekant patikrinimą žemės naudojimo valstybinės kontrolės metu, nei rengiant NŽT Skyriaus vedėjo įsakymą, patvirtintą 2020 m. rugsėjo 4 d., Metodikos nuostatomis nebuvo vadovujamasi. NŽT Skyrius, nežinant valstybinės žemės sklypo naudotojams, pakeitė anksčiau NŽT Skyriaus vedėjo priimtą su keturiais iš penkių žemės sklypo naudotojų suderintą įsakymą dėl valstybinės žemės sklype esantiems pastatams eksploatuoti reikalingų valstybinės žemės dalių nustatymo;

- atkreiptas dėmesys į tai, kad nei Taisyklių, nei Metodikos nuostatos nereglamentuoja anksčiau parengto ir patvirtinto valstybinės žemės sklypo plano, kuriame yra išskirtos esamiems pastatams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės sklypo dalys, atšaukimo ir pakeitimo. Žemės įstatymo nuostatose apie tokių planų rengimą apskritai nėra pasisakyta, ten yra minimi tik teritorijų planavimo ir žemėtvarkos dokumentai, kurių patvirtinimo bei keitimo tvarka ir sąlygos yra aiškiai reglamentuojami Teritorijų planavimo įstatyme, Žemės įstatyme bei poįstatyminiuose teisės aktuose. Tuo tarpu Metodikos nuostatos NŽT taiko visiškai subjektyviai ir tai yra nustatyta jau pačiame Įsakyme dėl Metodikos patvirtinimo, nustatant, kad šio teisės akto nuostatos taikytinos „prireikus – ir kitais atvejais, siekiant nustatyti statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingą ir naudojamą valstybinės žemės plotą, kai atliekamas faktinių duomenų patikrinimas vietoje pagal Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 30 straipsnio 1 dalies nuostatas“<sup>4</sup> (pažymos 10 ir 17 punktai). Kyla neaiškumų, kodėl 2020 metais rengiant bei tvirtinant naują žemės sklypo planą, kuriuo pakeistas 2018 metais patvirtintas valstybinės žemės sklypo (kadastr. Nr. <...>), <...> 2, Vilniuje, planas, nebuvo vadovautasi Metodikos nuostatomis;

- prašyta išaiškinti:

1) ar valstybinės žemės patikėtinio teises įgyvendinanti NŽT gali savo iniciatyva, nesant atitinkamo žemės sklypo naudotojo prašymo ir/ar sutikimo, parengti naują žemės sklypo planą ir nustatyti žemės sklype esančių privačių statinių eksploatacijai priskiriamą žemės plotą ir ribas?;

2) ar NŽT gali savo iniciatyva, nesant atitinkamo žemės sklypo naudotojo (ų) prašymo ir/ar sutikimo, pakeisti savo anksčiau patvirtintą valstybinės žemės sklypo planą ir privatiems statiniams priskirtas žemės sklypo dalis?;

3) ar po Metodikos įsigaliojimo visi anksčiau patvirtinti valstybinės žemės sklypų planai ir jais nustatytos atskiriems statiniams eksploatuoti reikalingos valstybinės žemės sklypo dalys turi būti keičiami vadovaujantis Metodikos nuostatomis?;

4) ar NŽT, po Metodikos įsigaliojimo keisdama savo anksčiau patvirtintus žemės sklypų planus, gali juos rengti ir tvirtinti, nesivadovaudama Metodikos nuostatomis, įskaitant atvejį, jeigu atitinkamo plano rengimas buvo pradėtas iki Metodikos įsigaliojimo?

5. ŽŪM 2021 m. gegužės 17 d. raštu Nr. 3JA-165(8.14 E) atsakė į 2021 m. balandžio 5 d. kreipimąsi (pažymos 4 punktas):

- pažymėdama, kad Metodika nustato požymius, kuriais vadovaujantis vertinama, ar valstybinės žemės sklypas (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 esamiems statiniams eksploatuoti, nustatymą;

- nurodydama teisės aktų (Žemės įstatymo, Taisyklių) nuostatas, reglamentuojančias užstatytos valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu sąlygas, tokios valstybinės žemės, kurioje yra skirtingiems savininkams nuosavybės teise priklausantys statiniai, sklypo plano rengimo principus;

<sup>4</sup> Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymo Nr. 3D-40 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ 2.1.2 papunktis.

- atkreipdama dėmesį į tai, kad nuostatų, detaliai reglamentuojančių, kokia tvarka turėtų būti nustatomos žemės, kurioje yra skirtingų asmenų statiniai, sklypo dalys, reikalingos statiniams eksploatuoti, nėra;

- akcentuodama, kad tais atvejais, kai žemės sklype yra keli savarankiškai funkcionuojantys statiniai ar įrenginiai, NTR įregistruoti kaip atskiri (pagrindiniai daiktai) objektai, žemės sklypo dalys nustatomos vadovaujantis žemės sklypo planu, kuriame išskiriamos žemės sklypo dalys, reikalingos kiekvienam iš žemės sklype esančių ir NTR įregistruotų savarankiškų statinių eksploatuoti pagal NTR įrašytą jų paskirtį, ir tokį žemės sklypo planą pateikia būsimi nuomininkai. Taisyklių 34 punkte yra išvardyti dokumentai, kuriuos turi pateikti asmenys, pageidaujantys ir turintys teisę išsinuomoti savo naudojamus žemės sklypus be aukciono, pagal žemės sklypo buvimo vietą pageidaujamo išsinuomoti valstybinės žemės sklypo patikėtiniui. Vienas iš jų – naudojamo žemės sklypo plano, kuriame pažymėti tame žemės sklype esantys statiniai ir įrenginiai (kai prašymo pateikimo metu prašomas parduoti žemės sklypas yra suformuotas), įstatymų nustatyta tvarka patvirtinta kopija. Kai žemės sklype yra keli savarankiškai funkcionuojantys statiniai ar įrenginiai, Nekilnojamojo turto registre įregistruoti atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), pateikiamame naudojamo žemės sklypo plane turi būti išskirtos kiekvienam tokiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingos dalys ir nustatytas šių dalių plotas pagal Taisyklių 8 punktą;

- atkreipdama dėmesį į teismų praktiką, pagal kurią, nustatant konkrečias savarankiškiems statiniams eksploatuoti skirtas valstybinės žemės sklypo dalis, turi būti atsižvelgta į visų žemės sklype esančių statinių (įrenginių) savininkų (naudotojų) interesus ir siekiama užtikrinti jų teisių pusiausvyrą. Taisyklės nenustato, koks tiksliai plotas turėtų būti priskiriamas atskiram konkrečiam statiniui naudoti, todėl šis klausimas yra paliekamas asmenų, siekiančių sudaryti nuomos sutartį ir rengiančių žemės sklypo planą, diskrecijai. Tačiau konkreitiems statiniams reikalingų žemės sklypo dalių nustatymas yra valstybinės žemės nuomotojo prerogatyva, todėl būtent valstybinės žemės nuomotojas, įvertinęs pateiktą žemės sklypo planą su išskirtomis dalimis, skirtomis žemės sklype esantiems statiniams eksploatuoti, priima galutinį sprendimą dėl žemės sklypo dalių nustatymo;

- dėl klausimo, ar po Metodikos įsigaliojimo visi anksčiau patvirtinti valstybinių žemės sklypų planai ir jais nustatytos atskiriems statiniams reikalingos žemės sklypo dalys turi būti keičiami, vadovaujantis Metodikos nuostatomis, pažymėdama, kad valstybinės žemės sklypo nuomos sutarčių pakeitimo pagrindai ir tvarka nėra atskirai reglamentuoti (išskyrus Taisyklių 45 punkte nustatytą atvejį, kai perleidžiami išnuomotame žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai (jų dalys), tačiau tai nereiškia, kad valstybinės žemės nuomos sutartis negali būti keičiama, o ją keičiant būtų netaikomos bendrosios valstybinės žemės nuomos sutarčių sudarymo taisyklės.

Teisėjų kolegija, apibendrinama teisinį reguliavimą ir kasacinio teismo praktiką, konstatavo, kad valstybinės žemės nuomos sutartis gali būti keičiama bendra tvarka, t. y. nuomos sutarties šalių susitarimu, o jo nepasiekus – vienos iš šalių reikalavimu teismo sprendimu, kaip tai yra nustatyta Civilinio kodekso 6.223 straipsnyje, laikantis valstybinės žemės nuomos sąlygas reglamentuojančių imperatyvių teisės normų reikalavimų. Tais atvejais, kai valstybinės žemės sklypas yra išnuomotas keliems nuomininkams, NŽT, gavusi vieno iš jų prašymą pakeisti jam tenkančios žemės sklypo dalies plotą ar koordinates, turi patikrinti prašymo pagrįstumą ir nustatyti valstybinės žemės sklypo dalis, tenkančias visiems sklype esantiems statiniams eksploatuoti pagal Taisyklių 8 punktą. NŽT sprendimas, kuriame naujai išskirtos kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir nustatytas šių dalių plotas, sudaro prielaidas modifikuoti valstybinės žemės sklypo nuomos santykius. Žemės sklypo nuomininkai, nesutikdami su tokiu valstybinę žemę nuomojančios institucijos sprendimu, gali jį skųsti teismui teisės aktų nustatyta tvarka (LAT 2021 m. sausio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-166-969/2021);

- pažymėdama, kad valstybė privalo užtikrinti tinkamą valstybinės žemės naudojimą ir atitinkamą sutarčių vykdymo kontrolę. Todėl tais atvejais, kai žemės sklype išnyksta statiniai, kuriems eksploatuoti buvo išnuomotas atitinkamas žemės sklypas, kai teisėtai atsiranda statiniai, kuriems eksploatuoti reikalingas valstybinės žemės sklypas, arba kai paaiškėja naujų aplinkybių,



susijusių su statinių teisiniu statusu, NŽT turi imtis veiksmų, siekdama pakeisti anksčiau sudarytas valstybinės žemės nuomos sutartis, kad jos atitiktų esamą situaciją;

- atkreipdama dėmesį į tai, kad Metodika vadovaujama rengiant teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus, kai siekiama nustatyti statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingą ir naudojamą valstybinės žemės plotą; valstybinės žemės pardavimo ar nuomos procedūrą vykdančiai institucijai nagrinėjant asmenų pateiktus prašymus parduoti ar išnuomoti žemės sklypą (jo dalį), siekiant įvertinti, ar valstybinės žemės sklype esantys statiniai ir įrenginiai yra tinkami naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, ar valstybinės žemės sklypas atitinka Taisyklėse nustatytus reikalavimus dėl ploto; valstybinės žemės nuomotojams, vadovaujantis Nutarimo Nr. 260 2.12 papunkčio nuostatomis, tikrinant, kaip valstybinės žemės sklypų nuomininkai vykdo sąlygas, numatytas valstybinės žemės nuomos sutartyse, nagrinėjant fizinių ir juridinių asmenų pateiktus skundus ir tikrinant faktinius duomenis vietoje pagal Viešojo administravimo įstatymo nuostatas;

- konstatuodama, kad ne aukciono būdu išnuomojamų valstybinės žemės sklypo dalių, reikalingų skirtingiems savininkams nuosavybės teise priklausančių statinių eksploatacijai, dydis nustatomas pagal žemės sklypo planą Taisyklių 8 punkte nustatyta tvarka, bet ne pagal Metodiką;

- pažymėdama, kad NŽT teritorinių padalinių sprendimai ir veiksmai (neveikimas), išskyrus sprendimus atkurti nuosavybės teises, suteikti žemės sklypą nuosavybėn neatlygintinai, parduoti, išnuomoti ar perduoti naudotis neatlygintinai žemės sklypą, skundžiami NŽT vadovui išankstinio ginčų nagrinėjimo ne teismo tvarka (Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 18 straipsnio 3 dalis), o NŽT vadovo priimtas sprendimas gali būti skundžiamas Administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka (Žemės reformos įstatymo 18 straipsnio 4 dalis).

6. Informacija, susijusi su Seimo kontrolierių įstaigoje gautuose skunduose nurodytų žemės sklypų formavimu:

6.1. Dėl valstybinės žemės sklypo, <...>, Vilniuje:

UAB „B“ 2018 m. birželio 19 d. prašė NŽT Skyriaus ne aukciono būdu išnuomoti statinių eksploatacijai reikalingą 8,2699 ha valstybinės žemės sklypą, <...>, Vilniuje, kurio ribos ir plotas buvo nustatyti, Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010 m. birželio 30 d. sprendimu Nr. 1-1632 patvirtinus detaliojo plano sprendinius.

NŽT Skyriaus 2018 m. liepos 24 d. raštu Nr. 49SJN-1696-(14.49.105.) UAB „B“ buvo informuota, kad norėdama sudaryti valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį, vadovaujantis Taisyklių 8 punkto nuostatomis, savo lėšomis turi parengti ir pateikti NŽT Skyriui naudojamą žemės sklypo planą, kuriame būtų nurodyta kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui tenkanti žemės sklypo dalis.

UAB „B“ 2018 m. rugsėjo 28 d. raštu kreipėsi į NŽT Skyrių, prašydama iš naujo nagrinėti 2018 m. birželio 19 d. prašymą, pažymėdama, kad nesutinka su NŽT Skyriaus 2018 m. liepos 24 d. raštu, ir prašo išnuomoti 8,2699 ha valstybinės žemės sklypą, <...>, Vilniuje.

NŽT Skyrius 2018 m. spalio 23 d. atsisakė nagrinėti šiuos prašymus, vadovaudamasis Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 14 straipsnio 5 dalies 4 punktu (paaiškėjęs, kad tuo pačiu klausimu viešojo administravimo subjekto sprendimas jau priimtas ir asmuo nepateikia naujų faktinių duomenų, leidžiančių abejoti ankstesnio atsakymo pagrįstumu ar ginčyti viešojo administravimo subjekto priimtą sprendimą).

UAB „B“ 2018 m. lapkričio 21 d. skundu NŽT pateiktas prašymas panaikinti NŽT Skyriaus 2018 m. spalio 23 d. raštą ir įpareigoti NŽT Skyrių sudaryti su UAB „B“ naudojamą valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį buvo atmestas. NŽT 2018 m. gruodžio 17 d. raštu informavo UAB „B“ apie galimybę be aukciono išnuomoti tik penkių statinių eksploatacijai reikalingą valstybinės žemės sklypo dalį. Šio klausimo sprendimui UAB „B“ turėjo pateikti NŽT Skyriui naudojamą valstybinės žemės sklypo planą su išskirtomis šiems statiniams eksploatuoti reikalingomis sklypo dalimis, nustačius jų plotus.

UAB „B“ neginčijo nei NŽT Skyriaus 2018 m. liepos 24 d. rašte, nei NŽT 2018 m. gruodžio 17 d. rašte nurodytų sprendimų teisėtumo.

UAB „B“ ginčijo teismo tvarka NŽT Skyriaus 2018 m. spalio 23 d. sprendimą dėl atsisakymo nagrinėti 2018 m. rugsėjo 28 d. prašymą, prašydama įpareigoti NŽT sudaryti su UAB „B“ jos naudojamos valstybinės žemės sklypo nuomos sutartį.

Teismas konstatavo, kad nėra NŽT atsisakymo išnuomoti valstybinės žemės sklypą UAB „B“; valstybinės žemės nuomos sutartys buvo nutrauktos, nes žemė buvo naudojama ne pagal paskirtį, taip pat žemė UAB „B“ buvo išnuomota, pažeidžiant teisės aktų reikalavimus, dėl ko sutartys buvo nutrauktos Vilniaus miesto apylinkės teismo 2016 m. lapkričio 10 d. sprendimu.

Nuomotojas galėjo priimti sprendimą be aukciono išnuomoti valstybinę žemę UAB „B“ tik tiems šios bendrovės valdomiems statiniams, kurių Nekilnojamojo turto kadastrė įrašyta pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis atitiko patvirtintame detaliajame plane nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį. Žemės sklype, <...>, Vilniuje, esantys šiltnamiai (pagalbinio ūkio statiniai) neatitiko išnuomotam žemės sklypui nustatytos naudojimo paskirties (naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija; naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos), todėl ginčo sklypą išnuomojus pagal kitą naudojimo paskirtį, buvo pažeistos imperatyvios Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies nuostatos, įtvirtinančios, kad užstatyti žemės sklypai be aukciono išnuomojami jame esantiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrė įrašytą tiesioginę paskirtį.

Teismas nustatė, kad UAB „B“ laikotarpiu nuo 2012 m. liepos 30 d. iki 2014 metų, kai buvo įregistruota pakeista statinių paskirtis, nenaudojo statinių pagal tiesioginę paskirtį.

UAB „B“ teigė, kad vientisą kompleksą sudarantys statiniai valstybinės žemės sklype, <...>, Vilniuje, nuosavybės teise priklauso vienam savininkui, todėl NŽT Skyriaus reikalavimas pateikti atskirus žemės sklypų planus kiekvienam statiniui eksploatuoti yra perteklinio pobūdžio. Ši UAB „B“ argumentą teismas atmetė kaip nepagrįstą, konstatavęs, kad tokį reikalavimą nustato Taisyklių 260 8 punktas. Teismas pažymėjo, kad teisės aktuose nėra nuostatos, įpareigojančios vienam savininkui priklausantiems statiniams rengti tik vieną žemės sklypo planą.

Taisyklių 2.4 papunktyje nustatyta, kad pagal patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus rengiamų žemės sklypų planų su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženklių koordinatėmis valstybinėje koordinatinių sistemoje organizatorius yra asmuo, pageidaujantis pirkti ar išsinuomoti valstybinės žemės sklypą.

Teismas pažymėjo, kad ginčo, jog UAB „B“ yra teisėta statinių, pastatytų ant valstybinės žemės, savininkė, nėra. Vien ta aplinkybė, kad yra viešame registre įregistruotų statinių savininkė, nesuteikia jai išimtinės ir besąlyginės teisės į valstybinės žemės nuomą. Tam, kad UAB „B“ būtų išnuomotas valstybinės žemės sklypas tokio dydžio, kokio ji siekia, privalu nustatyti sąlygų visumą. UAB „B“ nuosavybės teise priklausančių statinių tinkamai ir savalaikiai neprižiūrėjo, dėl ko ženkliai jų dalis yra sunykę arba nebetinkami naudoti pagal paskirtį. UAB „B“ nuoseklūs veiksmai nuo 2007 iki 2012 nuomos sutarčių sudarymo, kurios įsiteisėjusių teismų sprendimų pripažintos negaliojančiomis, leidžia daryti išvadą, kad UAB „B“ neturėjo tikslo žemės sklypą naudoti pagal paskirtį, bet atliko eilę veiksmų tikslu, kad statinių paskirtis būtų pakeista tam, kad ateityje statinių vietoje būtų pastatytas komercinės paskirties pastatas – prekybos centras su stovėjimo aikštele. Teisėjų kolegija nusprendė, kad UAB „B“ siekis išsinuomoti 8,669 ha valstybinės žemės sklypą nėra suderinamas su teisės aktuose įtvirtintu valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu tikslu ir esme, dėl to teisinio pagrindo sutikti su argumentais, kad ji turi teisę į visą 8,2699 ha valstybinės žemės sklypą, nėra.

Vienareikšmiškai bylos duomenys patvirtina, kad UAB „B“ nuo statinių įsigijimo momento jų nenaudojo tiesioginei jų paskirčiai – augalininkystei, bet įgijusi nuomos teises į žemės sklypą siekė pakeisti statinių paskirtį ir naudojimo būdą, o taip pat inicijavo detaliojo plano pakeitimus, kuriuose aiškiai nurodė dėl ketinimų išnuomoti žemės sklypo atžvilgiu. Teisėjų kolegija nusprendė, kad UAB „B“ neketino ir neketina statinių naudoti pagal paskirtį, tačiau turi tikslą pastatyti prekybos pastatą valstybinėje žemėje su stovėjimo aikštele, tokiu būdu ketina gauti sau naudos. Toks valstybinės žemės naudojimo būdas nėra suderinamas su kasacinio teismo praktika bei Valstybės ir savivaldybių turto valdymo naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje įtvirtintu efektyvumo principu, kadangi maksimalios naudos visuomenė negaus, nebus užtikrinti visuomenės

interesai, o išimtinai būtų suteiktas prioritetas UAB „B“, kaip privataus pelno siekiančio juridinio asmens, interesų ir naudos patenkinimui.

UAB „B“, būdama privatus asmuo, kurio atžvilgiu priimtas individualus administracinis aktas, savo teise apskūsti administracine tvarka jos atžvilgiu priimto akto nepasinaudojo, veikė pasyviai ir neatliko jokių veiksmų tam, kad jos pažeistos teisės būtų apgintos.

UAB „B“ 2022 m. gruodžio 16 d. pateikė NŽT Skyriui prašymą parduoti jai nuosavybės teise priklausančių statinių eksploatacijai naudojamą kitos paskirties 8,2699 ha valstybinės žemės sklypą. Atsakymo į šį prašymą UAB „B“ negavo. Tik UAB „B“ 2023 m. vasario 6 d. pateikus teismui ieškinį dėl NŽT Skyriaus įpareigojimo parduoti visą bendrovės naudojamą valstybinės žemės sklypą, paaiškėjo NŽT pozicija dėl valstybinės žemės pardavimo UAB „B“ (žemės sklypo pardavimo klausimas nebuvo sprendžiamas, nes statinių paskirtys neatitinka žemės sklypo paskirties).

6.2. Dėl valstybinės žemės sklypo, <...>, Vilniuje:

Valstybinės žemės sklypas, <...>, Vilniuje, užstatytas penkiems savininkams priklausančiais statiniais (po kelis statinius priklauso valstybinės žemės naudotojams), kurių eksploatacijai buvo nesėkmingai bandoma sudaryti valstybinės žemės nuomos ar pardavimo sutartis. Nuo 2018 metų nepavyksta įgyvendinti Žemės įstatyme nustatytą statinių savininkų teises į užstatytos valstybinės žemės nuomą ar pardavimą ne aukciono būdu (užstatytos valstybinės žemės nuomos dydį nustatant pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą).

2018 m. vasario 5 d. buvo kreiptasi į NŽT Skyrių dėl valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo pagal parengtą žemės sklypo planą.

Po 2018 m. balandžio 26 d. NŽT Skyriaus vedėjo sprendimu nustatytų žemės sklypo dalių, 2018 m. gegužės 27 d. buvo gautas vieno iš statinių savininkų skundas dėl šio sprendimo panaikinimo. 2018 m. spalio 4 d. atlikus patikrinimą, su statinių savininku buvo susitarta koreguoti žemės sklypo planą. 2020 m. kovo 30 d. gavus vieno statinių savininko skundą dėl kito statinių savininko neteisėtų veiksmų, trukdant naudotis valstybine žeme, NŽT Skyriui 2020 m. rugpjūčio 28 d. atlikus patikrinimą vietoje, 2020 m. rugsėjo 4 d. buvo priimtas NŽT Skyriaus vedėjo įsakymas, vadovaujantis žemės sklypo planu, išskiriant kiekvienam statiniui su priklausiniais eksploatuoti reikalingas valstybinės žemės sklypo dalis ir nustatytas šių dalių plotas (vadovaujantis Taisyklių 8 punkto nuostatomis). Apie priimtą sprendimą NŽT Skyriui 2020 m. lapkričio 23 d. informavus vieną iš statinių savininkų, NŽT 2020 m. gruodžio 18 d. buvo gautas statinių savininko skundas dėl NŽT Skyriaus 2020 m. lapkričio 23 d. sprendimo. NŽT 2020 m. gruodžio 30 d. konstatavo, kad NŽT Skyriaus 2020 m. lapkričio 23 d. sprendimas yra pagrįstas, o statinių savininko, dėl kurio galimai neteisėtų veiksmų, užimant bendro naudojimo teritoriją, trukdant naudotis valstybinės žemės sklypo dalimi kitam statinių savininkui, veiksmai atitinka NŽT Skyriaus vedėjo 2020 m. rugsėjo 4 d. įsakymą.

UAB „C“ kreipėsi į teismą dėl NŽT Skyriaus 2020 m. lapkričio 23 d. sprendimo ir NŽT 2020 m. gruodžio 30 d. sprendimo panaikinimo ir NŽT įpareigojimo iš naujo išnagrinėti 2020 m. kovo 30 d. prašymą bei pradėti tyrimą dėl neteisėtų UAB „D“ veiksmų, naudojant žemės sklypą ne pagal paskirtį.

Vilniaus apygardos administracinis teismas skundą 2021 m. birželio 16 d. perdavė nagrinėti Vilniaus miesto apylinkės teismui, kuris 2021 m. spalio 27 d. nutartimi netenkinio UAB „C“ skundo.

Vilniaus apygardos teismas 2022 m. sausio 5 d. paliko nepakeistą Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. spalio 27 d. nutartį.

Taisyklėse nustatyta, kad atskirais objektais NTR registruotiems statiniams ar įrenginiams suformuotame viename valstybinės žemės sklype esančio kiekvieno statinio ar įrenginio savininkui parduodama, išnuojama sklypo dalis, reikalinga atskiram statiniui ar įrenginiui.

Iki 2023 m. sausio 4 d. žemėtvarkos politiką formavusi, jos įgyvendinimą organizavusi, koordinavusi ir kontroliavusi ŽŪM (pažymos 19 punktas) 2021 metais nagrinėjusi vieno iš statinių, <...>, Vilniuje, savininko skundą, buvo išreiškusi nuomonę (pažymos 5 punktas), kad:

- nustatant valstybinės žemės sklypo dalis, reikalingas statiniams eksploatuoti, turi būti

vadovaujamosi bendraisiais principais, išdėstytais Taisyklių 8 punkte (pažymos 15 punktą), o ne Metodikos (pažymos 18 punktą) nuostatomis;

- nuostatų, detaliai reglamentuojančių, kokia tvarka turėtų būti nustatomos žemės, kurioje yra skirtingiems savininkams nuosavybės teise priklausantys statiniai, sklypo dalys, reikalingos statiniams eksploatuoti, nėra;

- Taisyklėse nepasakyta, koks tiksliai plotas turi būti priskiriamas atskiram statiniui naudoti, todėl šis klausimas paliekamas asmenų, ketinančių sudaryti nuomos sutartį ir rengiančių planą, diskrecijai. Įvertinęs žemės sklypo planą, galutinį sprendimą priima valstybinės žemės nuomotojas.

Vilniaus miesto apylinkės teismas, nagrinėdamas bylą dėl statinių, <...>, Vilniuje, eksploatacijai reikalingų valstybinės žemės dalių dydžių nustatymo, 2023 m. balandžio 28 d. sprendime civilinėje byloje Nr. e2-133-909/2023 konstatavo, kad žemės sklypo, <...>, Vilniuje, dalys jame esantiems statiniams eksploatuoti nustatytos pagal Taisyklių ir Metodikos reikalavimus: „[...] byloje nenustačius, kad atsakovo [NŽT] patvirtintas planas neatitiktų Taisyklių reikalavimų ar žemės teisinius santykius reglamentuojančias teisės aktų nuostatų bei nepažeidžia ieškovo [UAB „D“] teisių ir teisėtų interesų tinkamai eksploatuoti statinius pagal jų tiesioginę paskirtį, nėra pagrindo tenkinti ieškovo patikslinto ieškinio reikalavimų dėl 2018 m. balandžio 26 d. ir 2020 m. rugsėjo 4 d. įsakymų panaikinimo. Iš to seka, kad nėra pagrindo naikinti ir 2020 m. spalio 12 d. atsakovo sprendimo, priimto išankstinėje ginčo nagrinėjimo ne teismo tvarka procedūroje, kuriuo atsakovas atmetė ieškovo reikalavimą panaikinti 2020 m. rugsėjo 4 d. įsakymą, pakeičiantį 2018 m. balandžio 26 d. įsakymą, iš esmės motyvuodamas, kad žemės sklypo dalys jame esantiems statiniams eksploatuoti nustatytos pagal Taisyklių ir Metodikos reikalavimus, kad dalys nustatytos teisingai, todėl panaikinti įsakymo nėra teisinio pagrindo. [...].“

Taigi, teisme konstatuota, kad žemės sklypo, <...>, Vilniuje, dalys jame esantiems statiniams eksploatuoti nustatytos pagal Taisyklių ir Metodikos reikalavimus, t. y. konstatavo poziciją dėl teisės aktų taikymo, priešingą pozicijai, išdėstyta ŽŪM 2021 m. gegužės 17 d. rašte (pažymos 5 punktą).

### 6.3. Dėl valstybinės žemės sklypo, <...> Vilniuje.

Asmenys 2020 m. kovo 27 d. raštu kreipėsi į NŽT dėl netinkamos NŽT Skyriaus praktikos užstatytos valstybinės žemės nuomos santykių srityje, identiškais atvejais priimant skirtingus sprendimus, vienais atvejais sudarant užstatytos valstybinės žemės nuomos sutartis, o kitais atvejais inicijuojant jų nutraukimą ar atsisakant sudaryti nuomos sutartis (buvo keliamas klausimas dėl NŽT Skyriaus su UAB „E“ 2020 m. vasario 24 d. sudaryto susitarimo dėl valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimo teisėtumo). Asmenys atkreipė dėmesį į tai, kad 1,0671 ha ploto sklypo teritorijoje yra 17 skirtingos paskirties ir būklės statinių, kurie nuosavybės teise priklauso UAB „E“, pažymėdami, kad ne visa žemės sklypo teritorija yra realiai užstatyta, visų žemės sklype esančių statinių paskirtis neatitinka žemės sklypo paskirties ir naudojimo būdo, visi statiniai žemės sklype yra fiziškai nusidėvėję ir nėra naudojami pagal Nekilnojamojo turto kadastrę nustatytą paskirtį, valstybinės žemės nuomos sutarties terminas neatitinka nekilnojamojo daikto kadastrę duomenų byloje nurodytą nusidėvėjimo duomenų. Asmenys pažymėjo, kad valstybinės žemės sklypas be aukciono buvo išnuomotas daugiabučių statybai, nors nuomos sutartis galėjo būti sudaryta tik gamybos ir pagalbinio ūkio paskirties statinių eksploatacijai, prašydami priimti konkrečius sprendimus dėl NŽT Skyriaus praktikos valstybinės žemės nuomos santykių srityje.

Asmenys pažymėjo, kad NŽT Skyrius identiškus atvejus vertina skirtingai: vienais atvejais sudaro užstatytos valstybinės žemės nuomos sutartis, kitais atvejais inicijuoja jų nutraukimą ar atsisako sudaryti nuomos sutartis.

NŽT atsakyme buvo išdėstytos faktinės aplinkybės dėl žemės sklypo, <...>, Vilniuje, nuomos be aukciono gamybiniam statiniams, sandėliams ir garažams eksploatuoti, sklypo naudojimo būdo ir paskirties pagal Bendrojo plano sprendinius pakeitimą, numatant galimybę keisti žemės sklypo pagrindinę tikslinę žemės ūkio paskirtį, naudojimo būdą, nurodytą Vilniaus miesto Bendrajame plane, Žvėryno šiaurinės dalies detaliojo plano sprendinių sklype koregavimą, pakeičiant žemės naudojimo būdą iš pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdą, detaliojo plano patvirtinimą 2019 m. spalio 23 d., 2020 m.

vasario 24 d. susitarimą dėl sklypo nuomos sutarties pakeitimo.

Dėl sklype esančių statinių paskirties ir sklypo pagrindinės naudojimo paskirties bei naudojimo būdo neatitikimo ir sklype esančių statinių fizinio nusidėvėjimo ir nenaudojimo pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą pagrindinę naudojimo paskirtį paaiškinta, kad sklype esančių statinių eksploatavimas pagal Nekilnojamojo turto kadastrę ir registre įregistruotą pastatų tiesioginę paskirtį negalimas pagal galiojantį Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą, tai yra teritorijai, kurioje yra sklypas, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijų naudojimo būdas nenustatytas. Atsižvelgiant į tai, kad pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą gamybos ir pramonės objektų teritorijos naudojimo būdas negalimas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 3 dalimi ir Taisyklių 30.8 papunkčiu, sklypo naudojimo būdas turi būti pakeistas pagal Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojo 2019 m. spalio 23 d. patvirtintą detalųjį planą.

Atkreiptas dėmesys į tai, kad 2019 m. spalio 23 d. buvo koreguotas 1998 m. vasario 12 d. patvirtintas detalusis planas. Taisyklių 2.14 papunktyje buvo nustatyta, kad iki 2004 m. sausio 27 d. Žemės įstatymo patvirtintas detalusis planas, pagal kurį planuojama statyti naujus arba rekonstruoti esamus statinius, įrenginius ir keisti žemės naudojimo paskirtį, būdą, valstybinės žemės nuomos sutartis nenutraukiama.

Statinių, esančių <...>, Vilniuje, eksploatacijai reikalingos žemės sklypo nuomos atveju Taisyklių 8 punkto nuostatos nebuvo taikytos, nors žemės sklype buvo daugiau statinių, priklausančių tam pačiam savininkui.

NŽT šioje situacijoje laikėsi pozicijos, kad kol nėra nugincyti teritorijų planavimo dokumentai, kurių pagrindu buvo suprojektuotas ir suformuotas žemės sklypas jame esantiems statiniams eksploatuoti, tol nėra teisinio pagrindo teigti, kad visas žemės sklypo plotas (bendro naudojimo teritorija) nėra reikalingas statiniams eksploatuoti.

### *Tyrimui reikšmingos teisės aktų nuostatos*

#### 7. Lietuvos Respublikos Konstitucijos

5 straipsnis

„[...]

Valdžios įstaigos tarnauja žmonėms.“

#### 8. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso:

- 6.551 straipsnis. Valstybinės žemės išnuomojimas

„[...]

2. Valstybinė žemė išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų numatytais atvejais“;

- 6.564 straipsnis. Žemės nuomos sutarties nutraukimas prieš terminą nuomotojo reikalavimu

„1. Žemės nuomos sutartis prieš terminą nuomotojo reikalavimu gali būti nutraukta:

1) jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį;

2) jeigu žemės nuomininkas ilgiau kaip tris mėnesius nuo žemės nuomos sutartyje nustatyto nuomos mokesčio mokėjimo termino šio mokesčio nesumoka;

3) kitais įstatymų nustatytais atvejais.

2. Apie žemės nuomos sutarties nutraukimą nuomotojas privalo raštu pranešti žemės ūkio paskirties žemės nuomininkams ne vėliau kaip prieš tris mėnesius, o kitos paskirties žemės nuomininkams – prieš du mėnesius iki nuomos sutarties nutraukimo. [...].“

#### 9. Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo:

- 1 straipsnis. Įstatymo paskirtis

„1. Šis įstatymas nustato teisėkūros principus, teisėkūros stadijas, valstybės ir savivaldybių institucijų ir įstaigų, kitų teisėkūroje dalyvaujančių asmenų teises ir pareigas“;

- 3 straipsnis. Teisėkūros principai

„1. Teisėkūros principai išreiškia tam tikrus imperatyvius reikalavimus, keliamus teisėkūroje dalyvaujantiems subjektams, siekiant sukurti vientisą, nuoseklią, darnią ir veiksmingą teisės sistemą.

2. Teisėkūroje vadovaujamosi šiais principais:

[...]

5) efektyvumo, reiškiančiu, kad rengiant teisės akto projektą turi būti įvertinamos visos galimos teisinio reguliavimo alternatyvos ir pasirenkama geriausia iš jų, teisės akte turi būti įtvirtinamos veiksmingiausiai ir ekonomiškiausiai teisinio reguliavimo tikslą leisiančios pasiekti priemonės, turi būti skelbiami ir įvertinami dėl teisinio reguliavimo gauti pasiūlymai, o teisėkūros veiksmai atliekami per protingus terminus;

6) aiškumo, reiškiančiu, kad teisės aktuose nustatytas teisinis reguliavimas turi būti logiškas, nuoseklus, glaustas, suprantamas, tikslus, aiškus ir nedviprasmiškas;

7) sistemiškumo, reiškiančiu, kad teisės normos turi derėti tarpusavyje, žemesnės teisinės galios teisės aktai neturi prieštarauti aukštesnės teisinės galios teisės aktams, įstatymo įgyvendinamieji teisės aktai turi būti rengiami ir priimami taip, kad įsigaliojūt kartu su įstatymu ar atskiromis jo nuostatomis, kurias šie teisės aktai įgyvendina.“

10. Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nuostatos, galiojusios nuo 2020 m. sausio 1 d. iki 2020 m. rugsėjo 1 d.:

30 straipsnis. Faktinių duomenų patikrinimas

„1. Viešojo administravimo subjektas, dalyvaujantis administracinėje procedūroje, prireikus gali faktinius duomenis patikrinti vietoje. Asmeniui, dėl kurio yra pradėta administracinė procedūra, ir suinteresuotiems asmenims turi būti pranešta apie patikrinimo laiką, kad jie galėtų, jei pageidauja, dalyvauti tikrinant faktinius duomenis vietoje. Jeigu šio patikrinimo metu gali būti paskelbta informacija, kuri pagal įstatymus negali būti vieša, asmeniui, dėl kurio yra pradėta administracinė procedūra, ir suinteresuotiems asmenims sudaroma galimybė susipažinti su faktinių duomenų patikrinimo vietoje rezultatais. [...].“

11. Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nuostatos, įsigaliojusios 2023 m. sausio 1 d.:

- 2 straipsnis. Pagrindinės šio įstatymo sąvokos

„[...]

2. Administracinė procedūra – pagal šį įstatymą viešojo administravimo subjekto atliekami privalomi veiksmai nagrinėjant skundą apie viešojo administravimo subjekto veiksmams, neveikimu ar administraciniais sprendimais galimai padarytą asmens, nurodyto skunde, teisių ir teisėtų interesų pažeidimą ir priimant dėl to administracinės procedūros sprendimą.

3. Administracinės procedūros sprendimas – administracinis sprendimas, kurio priėmimu baigiama administracinė procedūra“;

- 27 straipsnis. Faktinių duomenų patikrinimas

„1. Viešojo administravimo subjektas, pradėjęs administracinę procedūrą, prireikus gali faktinius duomenis patikrinti vietoje. Asmeniui, dėl kurio galimai pažeistų teisių ar teisėtų interesų yra pradėta administracinė procedūra, arba asmeniui, kuris su skundu kreipėsi dėl kito asmens galimo teisių ar teisėtų interesų pažeidimo, turi būti pranešta apie patikrinimo laiką, kad jis galėtų, jeigu pageidauja, dalyvauti tikrinant faktinius duomenis vietoje. Jeigu šio patikrinimo metu gali būti paskelbta informacija, kuri pagal įstatymus negali būti vieša, asmeniui, dėl kurio galimai pažeistų teisių ar teisėtų interesų yra pradėta administracinė procedūra, arba asmeniui, kuris su skundu kreipėsi dėl kito asmens galimo teisių ar teisėtų interesų pažeidimo, sudaroma galimybė susipažinti su faktinių duomenų patikrinimo vietoje rezultatais. [...].“

12. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nuostatos, galiojusios 2021 m. balandžio 5 d.:

- 9 straipsnis. Valstybinės žemės išnuomojimas

„[...].

6. Valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu:

1) ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniams statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui). Žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį;

[...]

14. Valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje numatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą arba yra keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, išskyrus atvejus, kai Vyriausybės nustatytais atvejais ir tvarka valstybinės žemės nuomos sutartyje arba jos pakeitime numatyta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą. [...].“

13. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nuostatos, įsigaliojusios 2023 m. balandžio 1 d.:

- 9 straipsnis. Valstybinės žemės išnuomojimas

„[...].

6. Valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu:

1) ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus ir neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui). Valstybinės žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui. Valstybinės žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį;

[...]

15. Valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje nurodytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą arba yra keičiama pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, išskyrus šio įstatymo 23 straipsnio 8 dalyje nurodytą atvejį. Galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, nurodant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, į kuriuos keičiami pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir (ar) būdas, Vyriausybės nustatyta tvarka šio įstatymo 23 straipsnio 8 dalyje nurodytu atveju turi būti numatyta valstybinės žemės nuomos sutartyje arba jos pakeitime.

16. Sprendimas nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį prieš terminą dėl statinių ar įrenginių nenaudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį priimamas, jeigu per nustatytą 2 metų laikotarpį valstybinės žemės nuomininkas nepašalina nustatytų žemės nuomos sutarties pažeidimų. Apie sprendimą dėl statinių ar įrenginių nenaudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį turi būti informuojama savivaldybė. Priėmus sprendimą nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį arba jos nesudaryti dėl statinių ar įrenginių nenaudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį, kai tai neatitinka valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo sąlygų, Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatyta tvarka valstybė išperka teisėtai pastatytus statinius ir įrenginius, atlygindama jų rinkos vertę, apskaičiuotą taikant Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo

pagrindų įstatyme nustatytą individualų turto vertinimą, atsižvelgiant į esamą statinių ir įrenginių būklę.

17. Laikoma, kad pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą vykdomai veiklai eksploatuojami tie patys žemės sklype esantys statiniai ar įrenginiai, jeigu jiems eksploatuoti pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą pritaikyti neatliekami statybos darbai, išskyrus paprastąjį ar kapitalinį remontą, nekeičiant statinio matmenų (ilgio, pločio, aukščio ir pan.), taip pat keičiama statinio ar įrenginio paskirtis, tačiau statinys ar įrenginys nerekonstruojami, taip pat nestatomi nauji statiniai ar įrenginiai. Kai pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą vykdomai veiklai pagal šio straipsnio 6 dalies 1 punktą be aukciono išnuomotame valstybinės žemės sklype numatoma statyti naujus ar rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius, papildomai už šią teisę statyti naujus ar rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius valstybinės žemės sklypo nuomininkas turi sumokėti į valstybės biudžetą ir savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, biudžetą šio įstatymo 10 straipsnio 3 ir 4 dalyse nurodytą pinigų sumą.

18. Jeigu per 2 metus nuo sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo dienos valstybinės žemės sklypo nuomininkas nepradeda naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų rekonstravimo ir valstybinės žemės sklypo nuomotojas nustato, kad valstybinės žemės sklype eksploatuojami esami statiniai ar įrenginiai ir vykdoma veikla pagal iki sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, valstybinės žemės sklypo nuomininkas privalo sumokėti žemės nuomos mokesčio priedą, lygų 5 procentams valstybinės žemės sklypo ar jo dalies, kurių pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis ir (ar) būdas yra pakeisti, vidutinės rinkos vertės, nustatytos po pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir (ar) būdo pakeitimo atliekant valstybinės žemės sklypo vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka. Žemės nuomos mokesčio priedas į savivaldybės biudžetą mokamas Vyriausybės nustatyta tvarka kiekvienais metais iki pranešimo apie naujų statinių ar įrenginių statybos ir (ar) esamų statinių ar įrenginių rekonstravimo pradžią pateikimo dienos.

19. Valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukiama šio straipsnio 15 dalyje nustatyta tvarka, kai per 2 metus valstybinės žemės sklypas ne tik nepradedamas naudoti pagal pakeistus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą, bet nenaudojamas ir pagal iki sprendimo pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą priėmimo nustatytus pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą“;

- 23 straipsnis. Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarka  
„[...]

8. Galimybė keisti nuomojamo valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą valstybinės žemės nuomos sutartyje, kai valstybinė žemė išnuojama pagal šio įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktą, arba jos pakeitime gali būti nurodoma, kai pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus numatyta galimybė išnuomotame valstybinės žemės sklype pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą kita paskirtimi ir (ar) būdu. [...]“

14. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ nuostatos, galiojusios 2021 m. balandžio 5 d.:

„1. Patvirtinti pridedamas Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės (toliau – Taisyklės).

2. Nustatyti, kad:

2.1. Naudojamus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus parduoda Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 straipsnio 1 dalies 4 punkte, o išnuomoja 9 straipsnio 1 dalies 1, 2 ir 4 punktuose nurodyti subjektai;

2.1.1. savivaldybė – išnuomoja naudojamus valstybinės žemės sklypus, perduotus patikėjimo teise savivaldybėms;



2.1.2. centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas – išnuomoja valstybinės žemės sklypus, priskirtus centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojo patikėjimo teise valdomam valstybės nekilnojamajam turtui, taip pat išnuomoja valstybinės žemės sklypus, reikalingus valstybei svarbiems ekonominiais projektams, kurių valstybinę svarbą savo sprendimu pripažino Lietuvos Respublikos Seimas arba Lietuvos Respublikos Vyriausybė ir kurių valdymą Lietuvos Respublikos Seimas arba Lietuvos Respublikos Vyriausybė pavedė centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojui, įgyvendinti;

2.1.3. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) – visais kitais atvejais parduoda ir išnuomoja naudojamus valstybinės žemės sklypus.

2.2. Pagal Taisyklės parduodami ir išnuomojami valstybinės žemės sklypai, užstatyti statiniais ar įrenginiais ir naudojami šiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, taip pat statiniais ar įrenginiais neužstatyti (nauji) valstybinės kitos paskirties žemės sklypai, kai tokių valstybinės žemės sklypų pardavimas ar nuoma be aukciono numatyti Lietuvos Respublikos įstatymuose. Valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų pagal Taisyklės, administravimo metodiką tvirtina žemės ūkio ministras.

Valstybinės žemės sklypai pagal Taisyklės parduodami arba išnuomojami atsižvelgiant į prašyme išreikštą asmens, turinčio teisę pirkti arba išsinuomoti žemės sklypą, valią – pirkti ar nuomoti valstybinės žemės sklypą.

[...].

2.12. Valstybinės žemės pardavėjai ir nuomotojai kontroliuoja, kaip valstybinės žemės sklypų pirkėjai ir nuomininkai vykdo sąlygas, numatytas valstybinės žemės pirkimo-pardavimo ir nuomos sutartyse, o nustatę pažeidimų – reikalauja juos pašalinti arba inicijuoja šių sutarčių nutraukimą ir įstatymų nustatyta tvarka kreipiasi, kad būtų atlyginti nuostoliai. Savivaldybės taryba kontroliuoja, kaip vykdoma valstybinės žemės nuomos sutarties, sudarytos kito valstybinės žemės nuomotojo, sąlyga dėl žemės nuomos mokesčio mokėjimo, o nustačiusi pažeidimų – reikalauja juos pašalinti arba kreipiasi į nuomotoją dėl sutarties nutraukimo inicijavimo ir įstatymų nustatyta tvarka kreipiasi, kad būtų atlyginti nuostoliai. [...].“

15. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260, nuostatos, galiojusios 2021 m. balandžio 5 d.:

„1. Pagal Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės (toliau – Taisyklės) naudojamus valstybinės žemės sklypus, parduodamus kitai paskirčiai (toliau – valstybinės žemės sklypai; žemės sklypai), turi teisę įsigyti nuosavybėn Lietuvos Respublikos fiziniai ir juridiniai asmenys, užsieniečiai, užsienio juridiniai asmenys ir kitos užsienio organizacijos, nurodytos Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniame įstatyme [...] (toliau – asmenys).

[...]

2. Asmenys pagal Taisyklės gali įsigyti nuosavybėn:

[...]

2.4. žemės sklypus, kurių reikia kitiems, Taisyklių 2.1 ir 2.2 punktuose nenurodytiems, nuosavybės teise priklausantiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrę (toliau – Nekilnojamojo turto kadastras) įrašytą jų tiesioginę paskirtį (išskyrus nuosavybės teise priklausančių statinių ar įrenginių užimtus žemės sklypus kaimo gyvenamosiose vietovėse, kai jie pagal Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą [...] grąžinami natūra, ir žemės sklypus, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui).

[...]

3. Prie nuosavybės teise priklausančių statinių ir įrenginių žemės sklypai parduodami Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka parengtuose ir patvirtintuose

detalesiuose planuose arba Lietuvos Respublikos žemės įstatymo ir Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo nustatyta tvarka parengtuose ir patvirtintuose žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas esamiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

[...]

8. Kai pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams, Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), eksploatuoti suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas, kiekvieno statinio ar įrenginio savininkui, o jeigu statinys ar įrenginys priklauso keliems asmenims, – statinio ar įrenginio bendraturčiams parduodama žemės sklypo dalis, reikalinga šiam atskiram statiniui ar įrenginiui (pagrindiniam daiktui) su priklausiniais (jeigu jų yra) eksploatuoti.

Parduodamų žemės sklypo dalių dydis nustatomas pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrę nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrę nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka parengtą parduodamo žemės sklypo planą su nustatytais žemės sklypų ribų posūkio taškais ir riboženklų koordinatėmis valstybinėje koordinacijų sistemoje (toliau – žemės sklypo planas), kuriame turi būti išskirtos kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir nustatytas šių dalių plotas.

Valstybinės žemės sklype išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingą atskirą žemės sklypo dalį, turi būti siekiama, kad ši dalis būtų taisyklingos formos, vientisa, kad kiekvieno statinio ar įrenginio savininkui (bendraturčiui) būtų patogiu naudotis žemės sklypu, ir tokio ploto, kad būtų užtikrinamas kiekvieno statinio ar įrenginio ir jų priklausinių tinkamas naudojimas pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Jeigu žemės sklype, be kiekvienam statiniui ar įrenginiui išskirtos atskiros žemės sklypo dalies, išskiriamas ir bendras visiems (ar keliems) žemės sklype esantiems statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingas žemės plotas (plotai) – bendro naudojimo plotas: kiemas, automobilių stovėjimo vieta, žalia veja, žaidimų aikštelė ir kita, šis bendro naudojimo plotas paskirstomas proporcingai kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui, kuriam išskirtas bendro naudojimo plotas, išskirtos atskiros žemės sklypo dalies plotui ir parduodamas statinių ar įrenginių, kuriems išskirtas šis bendro naudojimo plotas, savininkams, o jeigu statiniai ar įrenginiai priklauso keliems asmenims, – šių statinių ar įrenginių bendraturčiams. Žemės sklype esantis bendro naudojimo plotas (plotai) išskiriamas tik tiems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ir įrenginiams, kuriems eksploatuoti pagal tiesioginę paskirtį bendro naudojimo ploto reikia.

Valstybinės žemės sklype išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingą žemės sklypo dalį, turi būti užtikrinamas patekimas (privažiavimas) nuo įvažiavimo į žemės sklypą į kiekvienam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti išskirtą atskirą žemės sklypo dalį. Žemės sklypo plane nurodyta žemės sklypo dalis nuo įvažiavimo į žemės sklypą iki kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti išskirtos atskiros žemės sklypo dalies laikoma visiems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams reikalingu bendro naudojimo plotu. Jis paskirstomas proporcingai kiekvienam statiniui ar įrenginiui išskirtos atskiros žemės sklypo dalies plotui ir parduodamas šių statinių ar įrenginių savininkams, o jeigu statiniai ar įrenginiai priklauso keliems asmenims, – šių statinių ar įrenginių bendraturčiams.

Kai savarankiškai funkcionuojantis statinys ar įrenginys priklauso keliems asmenims (bendraturčiams), pagal šio punkto nuostatas žemės sklypo plane išskirta šiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalinga žemės sklypo dalis (išskirta atskira šiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalinga dalis ir bendro naudojimo ploto dalis, jeigu tokia dalis šiam statiniui išskirta) parduodama statinio ar įrenginio bendraturčiams, kiekvieno bendraturčio dalies dydį nustatant pagal Taisyklių 7 punktą.

[...]

27. Naudojamus kitos paskirties valstybinės žemės sklypus gali išsinuomoti Lietuvos Respublikos fiziniai ir juridiniai asmenys, užsieniečiai, užsienio juridiniai asmenys ir kitos užsienio organizacijos.

28. Vadovaujantis Taisyklėmis išnuomojami Taisyklių 2.1, 2.2 ir 2.4 punktuose nurodyti naudojami žemės sklypai, užstatyti šiuose punktuose nurodytais asmenims nuosavybės teise priklausančiais arba jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išskyrus žemės sklypus, kuriuose nutiesti tik inžineriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik laikinieji statiniai arba neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui (jo priklausiniui) ar įrenginiui.

[...]

Valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 10 darbo dienų nuo prašymo išnuomoti valstybinės žemės sklypą ir kitų dokumentų gavimo patikrina, ar prašyme nurodyti visi reikiami duomenys ir pateikti visi Taisyklių 34 punkte nurodyti dokumentai, atlieka faktinių duomenų patikrinimą vietoje, t. y. įvertina ar valstybinės žemės sklype esantys statiniai ir (ar) įrenginiai yra naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį, valstybinės žemės sklypas atitinka Taisyklių 3 ir 8 punktų reikalavimus dėl ploto.

Jeigu atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai nenaudojami ar jų faktinė būklė galimai neatitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas kreipiasi į Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje nustatyta statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją dėl statinio naudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį nustatymo. Valstybinės žemės nuomos sutartis nesudaroma, jeigu statinio naudojimo priežiūrą atliekanti institucija nustato, kad statinys netinkamas naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jo tiesioginę paskirtį.

Žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija nustačiusi, kad nuomojamas valstybinės žemės sklypo plotas yra didesnis, nei yra būtinas jame esantiems statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti, inicijuoja teritorijų planavimo dokumento ar žemės valdos projekto rengimą, kurio tikslas pertvarkyti (padalinti) valstybinės žemės sklypą, suprojektuojant valstybinės žemės sklypą, reikalingą esamiems statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti.

Teritorijų planavimo dokumentas ar žemės valdos projektas ir žemės sklypo planas rengiami asmens, pageidaujancio išsinuomoti valstybinės žemės sklypą, lėšomis. [...].“

16. Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 nuostatos, įsigaliojusios 2022 m. balandžio 7 d.:

„[...]

35. Valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija:

[...]

35.4. nustatęs, kad asmuo pateikė visus Taisyklių 34 punkte nurodytus dokumentus ir reikalingus duomenis, per 30 darbo dienų nuo gauto prašymo įvertinimo atlieka faktinių duomenų patikrinimą vietoje, t. y. įvertina, ar valstybinės žemės sklype esantys statiniai ir (ar) įrenginiai yra naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį, valstybinės žemės sklypas atitinka Taisyklių 3 ir 8 punktų reikalavimus dėl ploto.

Jeigu atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai nenaudojami ar jų faktinė būklė galimai neatitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas kreipiasi į Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje nustatyta statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją dėl statinio naudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį nustatymo. Valstybinės žemės nuomos sutartis nesudaroma, jeigu statinio naudojimo priežiūrą atliekanti institucija nustato, kad statinys netinkamas naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jo tiesioginę paskirtį;

35.5. nustačiusi, kad nuomojamas valstybinės žemės sklypo plotas yra didesnis, nei yra būtinas jame esantiems statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas raštu praneša prašymą pateikusiam asmeniui, kad būtina parengti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą, kurio tikslas – pertvarkyti (padalyti) valstybinės žemės sklypą, reikalingą esamiems statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti.

Teritorijų planavimo dokumentas ar žemės valdos projektas ir žemės sklypo planas rengiami asmens, pageidaujancio išsinuomoti valstybinės žemės sklypą (jo dalį), lėšomis.

36. Jeigu kartu su prašymu išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) nepateikiamas žemės sklypo planas, nes prašomas išnuomoti žemės sklypas nesuformuotas, prašymas išnuomoti žemės sklypą (jo dalį) ir kiti dokumentai asmeniui negrąžinami, bet valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija atlieka faktinių duomenų patikrinimą vietoje, t. y. įvertina, ar valstybinėje žemėje esantys statiniai ar įrenginiai yra naudojami pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį.

Jeigu atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai naudojami ar jų faktinė būklė atitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytą informaciją, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas raštu praneša prašymą pateikusiam asmeniui, kad būtina parengti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą ir žemės sklypo planą, nurodo subjektus, kurie turi organizuoti šių dokumentų rengimą, ir kieno lėšomis šie dokumentai turi būti rengiami.

Jeigu atlikus faktinių duomenų patikrinimą vietoje nustatoma, kad esantys statiniai ir (ar) įrenginiai nenaudojami ar jų faktinė būklė galimai neatitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos, Nacionalinės žemės tarnybos teritorinis padalinys per 5 darbo dienas nuo patikrinimo atlikimo kreipiasi į Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 49 straipsnio 1 dalyje nustatytą statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją dėl statinio naudojimo pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį nustatymo. Jeigu statinio naudojimo priežiūrą atliekanti institucija nustato, kad statinys netinkamas naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jo tiesioginę paskirtį, valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdanči institucija per 5 darbo dienas priima sprendimą netenkinti prašymo išnuomoti žemės sklypą (jo dalies).

Parengtą žemės sklypo planą ir kadastro duomenų bylą valstybinės žemės nuomos procedūrą vykdančiai institucijai pateikia šio žemės sklypo plano rengimo organizatorius.

Sprendimą nustatyti valstybinės žemės sklypo kadastro duomenis (suformuoti žemės sklypą) pagal patvirtintą teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą, taip pat žemės sklypo planą ir kadastro duomenų bylą, parengtus Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų nustatyta tvarka, priima Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas. [...].“

17. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymas Nr. 3D-40 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“:

„Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.2 papunkčiu:

1. T v i r t i n u Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodiką (pridedama).

2. N u s t a t a u, kad:

2.1. Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika vadovaujamosi rengiant teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus, nustatant žemės sklypų dydžius arba, kai yra duomenų (Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 skaitmeninio rastrinio ortofotografinio žemėlapiu ORT10LT, georeferencinio pagrindu kadastro duomenų, pateiktų pranešimų apie galimus pažeidimus ar kitų duomenų), kad statinių ar įrenginių valstybinės žemės sklype ar jo dalyje nebėra, arba esantys statiniai ar įrenginiai nenaudojami, arba jų faktinė būklė galimai neatitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos šiais atvejais:

2.1.1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ nustatyta tvarka nagrinėjant pateiktus prašymus parduoti ar išnuomoti ne aukciono būdu statiniams ir įrenginiams eksploatuoti reikalingą valstybinės žemės sklypą ar jo dalį arba tikrinant, kaip valstybinės žemės sklypų nuomininkai vykdo sąlygas, numatytas valstybinės žemės nuomos sutartyse;

2.1.2. prireikus – ir kitais atvejais, siekiant nustatyti statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingą ir naudojamą valstybinės žemės plotą, kai atliekamas faktinių duomenų patikrinimas vietoje pagal Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo 30 straipsnio 1 dalies nuostatas.

2.2. Statinio naudojimo priežiūrą atliekančiai institucijai pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymą Nr. D1-971 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo“ įvertinus šio statinio ar įrenginio techninę būklę ir nustačius statinio ar įrenginio netinkamumą naudoti pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą jų tiesioginę paskirtį, valstybinės žemės nuomos sutartis gali būti nutraukiama Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkto pagrindu dėl valstybinės žemės nenaudojimo statiniams ar įrenginiams eksploatuoti.

2.3. Šis įsakymas įsigalioja 2020 m. vasario 1 d.“

18. Metodikos, patvirtintos 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“, nuostatos:

„1. Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika (toliau – metodika) nustato požymius, kuriais vadovaujantis vertinama, ar valstybinės žemės sklypas ar jo dalis (toliau – žemės sklypas) 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.

[...]

3. Tikrinant nuomojamą arba prašomą parduoti ar išnuomoti valstybinės žemės sklypą vizualiai nustatoma, ar statinio arba įrenginio (toliau – statinys) išorinės atitvaros (stogas, išorinės sienos) yra pažeistos. Tuo atveju, jeigu statinio išorinės atitvaros yra pažeistos, vertinama, ar išorinių atitvarų pažeidimai trukdo statinį naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo tiesioginę paskirtį vadovaujantis statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ patvirtinimo“, nurodytais statinių naudojimo paskirčių ir jų pogrupių apibrėžimais.

4. Jeigu statinio išorinėse atitvarose yra pažeidimų, atitinkančių metodikos 5 punkte aprašytus požymius, per 5 darbo dienas kreipiamasi į statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“ patvirtinimo“, nustatytos formos pažymos, patvirtinančios pastatų naudojimą pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą paskirtį, išdavimo.

5. Statinio išorinių atitvarų pažeidimo požymiai:

5.1. plytų, blokelių, akmenų, gelžbetonio, monolito sienų mūro ir kolonų deformacija: sienose, mūrinėse kolonose įstriži ar ištininiai plyšiai ilgesni kaip 15 cm, suirimai atskirose sienų zonose, žymūs sienų išlinkimai, mūrinių kolonų posvyriai, išsipūtimai, išbyrėjęs siūlių skiedinys; plyšiai gelžbetoninėse kolonose ar gembų viršuje, armatūra atidengta per visą kolonos aukštį, pažeista korozijos, įrengti laikini sienų tvirtinimai;

5.2. medinių, rąstų sienų deformacija: žymūs sienų išlinkiai, išsipūtimai, nukrypimai nuo vertikalės, karkaso pažeidimai, langų ar durų staktų iškrypimai, žymus apkalimo atšokimas, išsipūtimas, puvinio išplitimas, lentų persikreipimas, suskeldėjimas, įrengti laikini sienų tvirtinimai, pastato viduje šlapios dėmės;

5.3. gelžbetonio, metalo stogo konstrukcijos deformacija: gilūs skersiniai įtrūkiai, atidengiantys armatūrą, armatūros korozija, matomi konstrukcijos įlinkiai ar deformacijos, metalinės tvirtinimo detalės nutrūkusios, santvarose ar ryšiuose išsikreivinę strypai;

5.4. medinio stogo konstrukcijoje nustatoma daugiau kaip 50 proc. stogo įlinkių, netolygumų ir pan., puvinio ar kirvarpų pakenkimų, įvairių įskilimų, atplyšimų ar nuskilimų;

5.5. keramikos, metalo, asbestcemenčio, bitumo, medinės ir kt. stogo dangos deformacija: dauguma elementų pažeisti (įskilimai, skylės ir pan.), per plyšius prateka vanduo, prasišviečia; dauguma metalinių detalių pažeista, deformacijų (skylės, korozija, sulankstymai ir pan.), puvinys lentelių įtrūkiuose, nėra atskirų detalių; šiaudų, nendrių danga pažeista puvinio iki 50 proc.

6. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Lietuvos Respublikos nekilnojamojų kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę,

$$S_{\min} = A_{\text{stat}} + S_{\text{priež}},$$

čia:

$S_{\min}$  – mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, kurį sudaro statinio užimamas plotas ir statiniui prižiūrėti (prie jo privažiuoti, prieiti) reikalingas plotas;

$A_{\text{stat}}$  – statinio užimamas plotas, kuris atitinka statinio konstrukcijų (taip pat ir išsikišusių konsolinių konstrukcijų, stogo konstrukcijų, balkonų ir kt.) projekciją į žemės paviršius;

$S_{\text{priež}}$  – statiniui prižiūrėti reikalingas plotas (kvadratiniais metrais), kuris apskaičiuojamas pagal formules:

kai statinio užimamas plotas  $< 250 \text{ m}^2$ ,  $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 2,00$ ;

kai statinio užimamas plotas  $\geq 250 \text{ m}^2$  ir  $< 2\,000 \text{ m}^2$ ,  $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 3,00$ ;

kai statinio užimamas plotas  $\geq 2\,000 \text{ m}^2$ ,  $S_{\text{priež}} = 6 \sqrt{A_{\text{stat}}} \cdot 10,00$ .

[...]

9. Mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, teritorijose, kuriose yra keli ar keliolika skirtingų paskirčių statinių, nustatomas sumuojant visų statinių  $S_{\min}$  reikšmes. [...].“

19. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. rugsėjo 15 d. nutarimu Nr. 1120, reikalavimai, galioję 2021 m. balandžio 5 d.:

„[...]

7. Žemės ūkio ministerijos veiklos tikslai yra:

[...]

Formuoti valstybės politiką žemės tvarkymo: žemės reformos, žemėtvarkos, nekilnojamojo turto kadastro, žemės naudojimo valstybinės kontrolės srityse, organizuoti, koordinuoti ir kontroliuoti šios politikos įgyvendinimą.“

20. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. rugsėjo 22 d. nutarimu Nr. 1138 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos nuostatų patvirtinimo“, reikalavimai, įsigalioję 2023 m. sausio 4 d.:

„[...]

7. Aplinkos ministerijos veiklos tikslai:

[...]

7.5. formuoti valstybės politiką žemės tvarkymo: žemės reformos, žemėtvarkos, nekilnojamojo turto kadastro, žemės naudojimo valstybinės kontrolės srityse, organizuoti, koordinuoti ir kontroliuoti šios politikos įgyvendinimą;

[...]

8. Aplinkos ministerija aplinkos ministrui pavestose valdymo srityse atlieka šias funkcijas:

8.1. rengia Lietuvos Respublikos Seimo priimamų teisės aktų, Vyriausybės nutarimų, sprendimų, rezoliucijų, ministro įsakymų ir kitų teisės aktų projektus ir koordinuoja (organizuoja) jų įgyvendinimą;

[...]

15. Aplinkos ministerija taip pat atlieka šias funkcijas:

[...]

15.11. kontroliuoja Aplinkos ministerijai pavaldžių įstaigų veiklą; [...].“

### *Tyrimui reikšminga teismų praktika*

21. Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas 2004 m. gruodžio 13 d. nutarime byloje Nr. 51/01-26/02-19/03-22/03-26/03-27/03 konstatavo:

„[...] Valstybės tarnyba turi veikti paklusdama tik Konstitucijai ir teisei. Kiekviena valstybės ar savivaldybės institucija, per kurią vykdomos valstybės funkcijos, kiekvienas valstybės tarnautojas turi paisyti teisėtumo reikalavimų. Valstybės tarnautojai turi nepiktnaudžiauti jiems nustatytomis galiomis, nepažeisti teisės aktų reikalavimų. Konstitucinis Teismas 2000 m. birželio 30 d. nutarime konstatavo, kad valstybės institucijos, pareigūnai turi saugoti, ginti žmogaus teises ir laisves; ypač svarbu, kad, vykdydami jiems patikėtas funkcijas, jie patys nepažeistų žmogaus teisių ir laisvių [...]

[...] Konstitucinis Teismas 2004 m. liepos 1 d. nutarime ir 2004 m. lapkričio 5 d. išvadoje konstatavo, kad Konstitucijoje yra įtvirtintas atsakingo valdymo principas. Valdžios atsakomybė visuomenei – teisinės valstybės principas, kuris įtvirtintas Konstitucijoje nustačius, kad valdžios įstaigos tarnauja žmonėms [...].“

22. Konstitucinis Teismas ne kartą yra konstatavęs, jog teisinio tikrumo ir teisinio aiškumo imperatyvas suponuoja tam tikrus privalomus reikalavimus teisiniam reguliavimui: jis privalo būti aiškus ir darnus, teisės normos turi būti formuluojamos tiksliai (Konstitucinio Teismo 2003 m. gegužės 30 d., 2004 m. sausio 26 d. nutarimai).

23. Vilniaus apygardos teismo 2022 m. gruodžio 6 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e2A-2381-967/2022 (nagrinėta valstybinės žemės pirkimo-pardavimo procedūra nebuvo užbaigta, gyvenamojo namo savininkui nepateikus tinkamai parengto žemės sklypo plano) konstatuota:

„[...]“

11. Vilniaus regiono apylinkės teismas 2022 m. gegužės 20 d. sprendimu civilinėje byloje Nr. e2-207-647/2022 ieškinį atmetė.

12. Teismas nurodė, jog NŽT atsisakė tenkinti ieškovo prašymą dėl žemės sklypo pirkimo dėl to, kad ieškovas nepateikė tinkamo žemės sklypo plano, kuris atitiktų Taisyklių (8 punkto) reikalavimus.

13. Teismas nustatė, kad ieškovas NŽT pateikė žemės sklypo planą su jam tenkančia žemės sklypo dalimi, kurią nori pirkti iš valstybės, tačiau valstybei priklausančiame žemės sklype yra kitiems asmenims nuosavybės teise priklausančių statinių, o ieškovo pateiktame plane kitiems savininkams reikiamų žemės sklypo plotų, koordinacijų ir riboženklų nurodyta nebuvo.

[...]

15. Teismas taip pat nustatė, kad atsakovė NŽT neginčijo ieškovo teisės įsigyti žemės sklypą po jam nuosavybės teise priklausančiu gyvenamuoju namu, tačiau tokią teisę ieškovas įgis tik tada, kai bus pateiktas tinkamas žemės sklypo planas. Be to, iš Detaliojo plano, matyti, kad po ieškovo nuosavybės teise priklausančiu gyvenamuoju namu yra pažymėtas 208,8 kv. m ploto žemės sklypas [...], o pagal J. R. individualios įmonės matininko J. R. parengtą Planą, ieškoviui tenka indeksu A pažymėta žemės sklypo dalis (605 kv. m) ir kelias (61 kv. m), t. y. 457,5 kv. m didesnio ploto dalis, nei pažymėta Detaliojo plano sprendiniuose. Laikė, jog J. R. Planas netikslus, todėl negali būti teismo patvirtintas.

[...]

67. [...] Metodika taikoma rengiant teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus, nustatant žemės sklypų dydžius arba, kai yra duomenų (Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 skaitmeninio rastrinio ortofotografinio žemėlapiu ORT10LT, georeferencinio pagrindu kadastro duomenų, pateiktų pranešimų apie galimus pažeidimus ar kitų duomenų), kad statinių ar įrenginių valstybinės žemės sklype ar jo dalyje nebėra, arba esantys statiniai ar įrenginiai nenaudojami, arba jų faktinė būklė galimai neatitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos Metodikoje nustatytais atvejais, tačiau nagrinėjamu atveju teritorijų planavimo dokumentas buvo parengtas ir žemės sklypas suformuotas, todėl teisėjų kolegija neturi teisinio pagrindo vadovautis minėta Metodika. [...].“

24. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) Civilinių bylų teisėjų kolegija 2019 m. vasario 7 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-7-915/2019 pasisakė dėl teisės normų, reglamentuojančių nuomojamos valstybinės žemės sklypo dydžio pakeitimą, aiškinimo ir taikymo, konstatuodama:

„[...]“

29. Sutarties, be kita ko, ir žemės nuomos sutarties, pakeitimą reglamentuoja CK 6.223 straipsnis. Šio straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad sutartis gali būti pakeista šalių susitarimu. CK 6.223 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad vienos iš šalių reikalavimu sutartis gali būti pakeista teismo sprendimu, jeigu: 1) kita sutarties šalis iš esmės pažeidė sutartį; 2) kitais sutarties ar įstatymų nustatytais atvejais. Pagal CK 6.223 straipsnio 3 dalį ieškinį dėl sutarties pakeitimo galima pareikšti tik po to, kai kita šalis atsisako pakeisti sutartį ar per trisdešimt dienų iš jos negautas atsakymas į pasiūlymą pakeisti sutartį, jeigu sutartis ar įstatymai nenustato kitokios sutarties pakeitimo tvarkos.

30. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad tais atvejais, kai žemės nuomos santykiai modifikuojami tokiu būdu, kad yra vienašališkai nuomotojo nutraukiami ir baigiasi, taikomas CK 6.564 straipsnyje įtvirtintas žemės nuomos sutarties nutraukimo institutas, o tais atvejais, kai žemės nuomos santykiai modifikuojami tokiu būdu, kad žemės nuomos santykiai, nors ir pasikeitę, bet ir toliau tarp šalių tęsiasi, taikomas CK 6.223 straipsnyje įtvirtintas žemės nuomos sutarties pakeitimo institutas. Pažymėtina, kad CK 6.564 straipsnyje nėra įtvirtinta galimybė vienašališkai nutraukti tik dalį žemės nuomos sutarties. Taikant CK 6.564 straipsnį yra nutraukiama visa žemės nuomos sutartis ir žemės nuomos santykiai tarp šalių baigiasi. Dalies žemės nuomos sutarties nutraukimas, sumažinant nuomojamo žemės sklypo dydį, savo esme yra žemės nuomos sutarties dalyko (CK 6.546 straipsnis) pakeitimas, todėl kvalifikuotinas ne kaip sutarties dalies nutraukimas, o kaip jos pakeitimas.

31. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad tais atvejais, kai pasikeičia žemės sklypo dydis, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (dėl to, kad pasikeitė statinių skaičius ar dydis, ar paaiškėjus, kad sudarant žemės nuomos sutartį jis buvo netinkamai nustatytas, ar dėl kitų priežasčių), atsižvelgiant į imperatyvius reikalavimus, įtvirtintus Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte, kad žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, atsižvelgiant į tai, kad būtinųjų valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu sąlygų turi būti laikomasi ir nuomos sutarties galiojimo metu, būtina nustatyti naują žemės sklypo dydį, reikalingą statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Nustačius naują žemės sklypo dydį, pasikeitę duomenys apie žemės sklypą turi būti nurodyti žemės nuomos sutartyje (CK 6.550 straipsnio 1 dalies 3 punktas), taikant žemės nuomos sutarties pakeitimo, o ne žemės nuomos sutarties nutraukimo institutą.

32. Pažymėtina, kad nors valstybinės žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktas), tačiau tai nereiškia, kad, pasikeitus sąlygoms ir nebelikus įstatymo įtvirtintos prielaidos toliau nuomoti pirminio dydžio valstybinės žemės sklypą (arba



nustačius, kad jau sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį nebuvo tokios prielaidos), negali būti pakeistas nuomojamo žemės sklypo dydis. Žemės nuomos sutarties dalykas yra valstybinės žemės arba privačios žemės sklypas (jo dalis), suformuotas įstatymų nustatyta tvarka ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre (CK 6.546 straipsnis). Kriterijai, pagal kuriuos nustatoma, kokio dydžio valstybinės žemės sklypas (jo dalis) būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, turi būti objektyvūs ir aiškūs.

33. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad tuo atveju, kai keičiasi žemės sklypo dydis, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį, NŽT turėtų siūlyti nuomininkui pakeisti žemės nuomos sutartį, o šiam nesutikus kreiptis į teismą su ieškiniu dėl žemės nuomos sutarties pakeitimo (CK 6.223 straipsnio 2 dalies 2 punktas), pateikdama objektyviais duomenimis ir aiškiais kriterijais paremtus įrodymus, koks žemės sklypo dydis būtinas nuomininko statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Siūlant ar teismo tvarka reikalaujant pakeisti žemės nuomos sutartį, prie žemės nuomos sutarties pakeitimo projekto, kai žemės sklypas išnuomojamas trejiems ar daugiau metų, turėtų būti pridėtas žemės sklypo planas (CK 6.547 straipsnio 3 dalis), iš kurio būtų aiškios pakeistos žemės sklypo ribos (pvz., jos pažymėtos riboženklių koordinatėmis arba nurodant konkretų atstumą nuo riboženklio koordinatėjų).

34. Teisinis pagrindas keisti valstybinės žemės nuomos sutartį, taikant CK 6.223 straipsnio 2 dalį yra specialusis valstybinės žemės nuomos teisinis reguliavimas (Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktas), remiantis kuriuo žemės sklypo (jo dalies) nereikalingumas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį sudaro pagrindą modifikuoti valstybinės žemės nuomos santykius tokiu būdu, kad jie atitiktų valstybinės žemės nuomos be aukciono tikslą. [...].“

25. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. balandžio 18d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e2A-249-567/2023 konstatuota:

„[...] Požymius, kuriais vadovaujantis vertinama, ar valstybinės žemės sklypas ar jo dalis atitinka Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte ar 10 straipsnio 5 dalies 1 punkte, taip pat Taisyklėse nurodytas sąlygas dėl valstybinės žemės nuomos ar pardavimo ne aukciono būdu, reglamentuoja Metodika. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakyme „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Įsakymas), 2.1, 2.1.1 punktuose nustatyta, kad Metodika, be kita ko, taikoma ir tuomet, kai yra duomenų (Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10000 skaitmeninio rastrinio ortofotografinio žemėlapiu ORT10LT, georeferencinio pagrindu kadastro duomenų, pateiktų pranešimų apie galimus pažeidimus ar kitų duomenų), kad statinių ar įrenginių valstybinės žemės sklype ar jo dalyje nebėra, arba esantys statiniai ar įrenginiai nenaudojami, arba jų faktinė būklė galimai neatitinka Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos, ir tuo atveju, kai Taisyklių nustatyta tvarka nagrinėjami prašymai parduoti ar išnuomoti ne aukciono būdu statiniams ir įrenginiams eksploatuoti reikalingą valstybinės žemės sklypą ar jo dalį.

40. Esant duomenų, keliančių abejonių būtinųjų sąlygų sudaryti sandorius egzistavimu, atliekamas valstybinės žemės sklype esančio statinio galimybės naudoti pagal paskirtį nustatymas, Metodikos 3 ir 4 punktuose nustatyta tvarka, t. y. vizualiai nustatoma, ar statinio (įrenginio) išorinės atitvaros (stogas, išorinės sienos) yra pažeistos; jeigu pažeistos, vertinama, ar išorės pažeidimai trukdo statinį naudoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo tiesioginę paskirtį; jeigu išorinėse atitvarose yra pažeidimų, atitinkančių Metodikos 5 punkte aprašytus požymius, per 5 darbo dienas kreipiamasi į statinio naudojimo priežiūrą atliekančią instituciją dėl statybos techninio reglamento STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. D1-971.

41. Taigi, Įsakyme nustatyta Metodikos taikymo sritis leidžia daryti išvadą, kad NŽT, nagrinėdama asmenų prašymus išnuomoti ar parduoti valstybinį žemės sklypą ne aukciono tvarka,

turi pareigą įsitikinti faktiniu statinio (statinių) buvimu ir jo naudojimu (galimybėmis naudoti) pagal tiesioginę paskirtį, be kita ko, naudodamasis ortofotografinio žemėlapio ar kitais panašaus pobūdžio duomenimis, ir neapsiriboti pranešimų apie galimus pažeidimus nebuvimo faktu. Apeliantė NŽT neginčija, kad nagrinėdama bendrovės prašymus ir sudarydama ginčijamus sandorius ortofotografinio žemėlapio duomenimis, leidžiančiais nustatyti ar ginčo sklypuose faktiškai yra išlikę visi statiniai, kurių eksploatavimui buvo prašoma nuomoti, o vėliau ir parduoti valstybinės žemės sklypo dalį, nesinaudojo ir jų nevertino, statinių galimybės naudoti pagal paskirtį nustatymo veiksmų, nurodytų Metodikos 3 ir 4 punktuose neatliko. Atsižvelgdama į tai, teisėjų kolegija neturi pagrindo nepritarti skundžiamo sprendimo išvadai, kad NŽT, sudarydama ginčo sandorius, pažeidė imperatyvius teisės aktų reikalavimus. [...]“

### ***Tyrimo išvados***

26. Atsižvelgiant į tyrimo metu analizuotą informaciją, teisinį reglamentavimą, išvados bus pateikiamos, išskiriant šias dalis:

- 26.1. dėl valstybės institucijų neveikimo;
- 26.2. dėl poreikio keisti teisinį reglamentavimą.

### ***Dėl valstybės institucijų neveikimo***

27. Atsižvelgiant į tyrimo metu gautą informaciją, susijusią su šioje dalyje nagrinėjamu klausimu, atkreiptinas dėmesys į šiuos aspektus:

27.1. Šios tyrimo dalies dalykas – valstybės institucijų neveikimas, nevykdant įpareigojimo parengti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ pakeitimo projektą, kuriame turėjo būti suformuluotos nuostatos (kriterijai) dėl statinių ar įrenginių eksploatacijai reikalingo valstybinės žemės sklypo ploto nustatymo bei jo naudojimo ar nenaudojimo apibrėžimo.

27.2. Valstybinės žemės sklypo socialinė paskirtis yra ta, kad žemė būtų naudojama pagal nustatytą pagrindinę tikslinę jos naudojimo paskirtį ir teiktų visuomeninę naudą. Žemės santykiai turi būti tvarkomi, atsižvelgiant į įstatymuose įtvirtintus žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teisių apsaugos, būtinybės žemę naudoti pagal pagrindinę tikslinę paskirtį ir kitus principus<sup>5</sup>. Teisiniams santykiams dėl valstybinės žemės būdingas teisinis apibrėžtumas ir jų reglamentavimas grindžiamas valstybės turto tvarkymo viešosios teisės principu – sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turto, nustatytais atvejais ir būdais – ir yra imperatyvus<sup>6</sup>.

Pagal CK 6.551 str. 2 d. valstybinė žemė išnuomojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų numatytais atvejais. Ši CK nuostata detalizuojama Žemės įstatymo 9 str. 6 d. 1 p., kuriame nustatyta, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui). Žemės sklypai, užstatyti fizinių ar juridinių asmenų nuomojamais statiniais ar įrenginiais, išnuomojami tik šių statinių ar įrenginių nuomos terminui. Žemės sklypai išnuomojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Nurodytu teisiniu reguliavimu siekiama perduoti valstybinės žemės sklypų naudojimosi teises, skirtas savininko turimų nuolatinių statinių ar įrenginių eksploatavimui įgyvendinti. Tai reiškia, kad asmens teisė nuomoti ar pirkti valstybinės žemės sklypą grindžiama jos realiu faktiniu naudojimu

<sup>5</sup> LAT 2018 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-133-219/2018.

<sup>6</sup> LAT 2018 m. kovo 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-76-684/2018.

atitinkamam konkrečiam tikslui – turimiems nuolatiniais statiniais ar įrenginiais eksploatuoti<sup>7</sup>. Imperatyviųjų teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės nuomos santykius, nesilaikymas sudaro prielaidas privatiems asmenims neteisėtai nuomotis valstybinę žemę lengvatinėmis sąlygomis ir išvengti realios (aukciono būdu nustatytos) kainos mokėjimo už nuomojamą valstybinę žemę, tokiu būdu nepagrįstai praturtėti visuomenės sąskaita, o tai aiškiai pažeidžia viešąjį interesą. Būtinųjų valstybinės žemės nuomos ne aukciono būdu sąlygų turi būti laikomasi ir nuomos sutarties galiojimo metu, kitaip būtų paneigta lengvatinio nuomos mokesčio paskirtis<sup>8</sup>.

Valstybinė žemė išnuojama ne aukciono būdu, jeigu ji užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, statiniais ar įrenginiais, taip pat kitais įstatymų numatytais atvejais (pažymos 8, 15 ir 18 punktai).

Žemės sklypai išnuojami teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, būtino statiniams ir įrenginiams eksploatuoti pagal nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį (pažymos 17 punktas).

Taigi, pastatų ir įrenginių savininkai (nuomininkai) turi įstatyme garantuotą teisę lengvatine (ne aukciono) tvarka išsinuomoti nuosavybės teise jiems priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais užstatytą ir jų eksploatavimo tikslais naudojamą valstybinės žemės sklypą.

Sprendimą išnuomoti valstybinės žemės sklypą Žemės įstatyme nustatytais atvejais priima ir valstybinės žemės nuomos sutartį sudaro NŽT vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas (pažymos 17 punktas). Pagal NŽT nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2001 m. birželio 14 d. įsakymu Nr. 194 „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos“, 6 punktą NŽT įgyvendina valstybės politiką žemės tvarkymo ir administravimo srityse, užtikrina žemės santykių teisinio reglamentavimo įgyvendinimą, atlieka valstybinės žemės patikėjimo teisės subjekto (patikėtinio) funkcijas, organizuoja ir vykdo žemės naudojimo valstybinę kontrolę, valdo įstatymuose nustatytas informacines sistemas ir kadastrus, užtikrina žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimą ir atlieka jų priežiūrą.

Pagrindinė valstybinės žemės nuomos ir pardavimo ne aukciono būdu sąlyga yra pastatų buvimas žemės sklype, o žemės naudojimas pagal nurodytą paskirtį siejamas su būtinumu eksploatuoti šiuos statinius. Dėl to nagrinėjant asmens prašymą išnuomoti, parduoti ne aukciono būdu valstybinės žemės sklypą, kuriame yra statinių ar įrenginių, prieš priimant sprendimą dėl valstybinės žemės nuomos (pardavimo) be aukciono, turi būti nustatyta, ar statinys arba įrenginys priklauso asmeniui nuosavybės teise ir yra įregistruotas Nekilnojamojo turto registre kaip atskiras objektas, ar jis gali funkcionuoti kaip atskiras objektas, ar jame gali būti vykdoma tam tikro ūkinio pobūdžio veikla, ar šis objektas yra tokios būklės, kad jį galima būtų eksploatuoti pagal tiesioginę paskirtį, įrašytą Nekilnojamojo turto kadastrę, t. y. ar žemės sklypas gali būti ir bus naudojamas jame esančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti. Be to, turi būti nustatyta, ar asmuo, pateikęs prašymą nuomoti ar pirkti valstybinės žemės sklypą be aukciono, naudojami šiuo žemės sklypu ir eksploatuoja jame esantį statinį (įrenginį), t. y. vykdo šiame statinyje (įrenginyje) Nekilnojamojo turto kadastrę nurodytą veiklą. Lemiamą reikšmę turi ne sklype esančių statinių teisinio registravimo duomenys, bet faktinės situacijos vertinimas, todėl kiekvienu atveju svarbu įvertinti ir tai, ar žemės sklype vykdoma veikla susijusi su esančio statinio naudojimu, ar numatoma toliau plėtoti šią ar kitokią veiklą. Asmens teisė nuomoti ar pirkti valstybinės žemės sklypą grindžiama jo realiu faktiniu naudojimu atitinkamam tikslui – turimiems nuolatiniais statiniais ar įrenginiais eksploatuoti.

27.3. Teisės normos, nustatančios statinių savininko teisę nuomoti statiniams eksploatuoti reikalingą valstybinės žemės sklypą lengvatine – ne aukciono – tvarka, šio asmens naudai suvaržo žemės savininko, t. y. valstybės, teisę disponuoti žeme kitais, efektyvesniais, būdais, teikiančiais valstybei didžiausią naudą<sup>9</sup>. Dėl to ši teisė suteikiama tik esant įstatyme nustatytoms sąlygoms. Asmeniui prašant išnuomoti valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu, valstybės įgaliota institucija, atsakinga už valstybinės žemės nuomą, privalo kiekvienu konkrečiu atveju tikrinti, ar

<sup>7</sup> LAT 2015 m. gruodžio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-640/2015.

<sup>8</sup> LAT 2018 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-133-219/2018.

<sup>9</sup> LAT 2023 m. sausio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-51-701/2023.

toks asmuo atitinka įstatymo nustatytus privalomus reikalavimus ir turi teisę prašomu būdu išsinuomoti žemės sklypą, ir priklausomai nuo nustatytų aplinkybių sudaryti arba atsisakyti sudaryti žemės nuomos sutartį (pažymos 16 punktą).

27.4. Valstybės kontrolė 2016 m. konstatavo, kad teisės aktuose neapibrėžti kriterijai, kuriais vadovaujantis būtų nustatomi valstybinės žemės sklypų dydžiai, būtini statinių eksploatacijai, ir rekomendavo Lietuvos Respublikos Vyriausybei keisti teisinį reguliavimą, nustatant kriterijus, kuriais remiantis būtų galima objektyviai įvertinti formuojamo valstybinės žemės sklypo dydį, atsižvelgiant į jame esančių statinių eksploatavimo poreikius (pažymos 3.1 papunktis).

Vyriausybė 2016 m. liepos 11 d. nusprendė, kad iki 2017 m. sausio 1 d. turi būti parengtas ir pateiktas Vyriausybei 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 pakeitimo projektas, atsakingais vykdytojais paskiriant ŽŪM ir AM.

27.5. AM pasiūlė ŽŪM inicijuoti valstybinės žemės sklypų dydžių, būtinų statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, mokslinės studijos parengimą (pažymos 3.3 papunktis).

ŽŪM inicijavo tyrimo, kuriuo siekiama nustatyti kriterijus dėl formuojamo valstybinės žemės sklypo dydžio jame esančio statinio ar įrenginio eksploatavimo poreikius, bei pateisinamą / nepateisinamą statinio ar įrenginio nenaudojimo laikotarpį ne aukciono būdu nuomojamai žemei, atlikimą.

Vilniaus Gedimino Technikos universiteto tyrime pasiūlius statinio pažeistumo apskaičiavimo formulę, pagal kurią atskirai įvertinamos esminės laikančiosios statinio konstrukcijos, ŽŪM kilo abejonės, ar tokio pobūdžio nuostatos yra Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260, kuriuo iš esmės reguliuojamos valstybinės žemės pardavimo ir nuomos procedūros, reguliavimo dalykas, ar tokio pobūdžio nuostatos neturėtų būti nustatytos žemesnės teisinės galios ar kitos srities teisės akte (pažymos 3.4 papunktis).

ŽŪM nuomone, mokslininkų pasiūlyta statinio pažeistumo apskaičiavimo formulę sudarančių elementų įvertinimas – statybos, statinių naudojimo sričių specialistų kompetencija, todėl turėtų būti nustatoma procedūra šių sričių teisės aktuose – aplinkos ministro arba bendrame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakyme. Minėtos procedūros rezultatas turėtų būti naudojamas NŽT specialistų kaip pagrindas spręsti apie galimybę parduoti arba nuomoti valstybinę žemę ne aukciono būdu arba nutraukti anksčiau sudarytą valstybinės žemės prie nebenaudojamų statinių nuomos sutartį.

AM nuomone, normatyviniuose statybos techniniuose dokumentuose nustatomi esamų statinių tyrimo reikalavimai statinio (jo dalių) techninei būklei įvertinti, o ne galimybei naudoti ar nenaudoti statinį, kuriam valstybinės žemės sklypas būtų formuojamas, pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo tiesioginę paskirtį (pažymos 3.5 papunktis). Todėl atvejus, kokios techninės būklės statiniui galėtų būti formuojamas valstybinės žemės sklypas, pagal kompetenciją turėtų nustatyti ŽŪM, nes normatyvinių statybos techninių dokumentų paskirtis yra kita.

Įvertinus AM poziciją, buvo parengtas ir Vyriausybės 2018 m. balandžio 25 d. nutarimu Nr. 404 patvirtintas Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 2.2 papunkčio papildymas, nustatant, kad parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu valstybinės žemės sklypų administravimo metodiką tvirtina žemės ūkio ministras (pažymos 14 punktą).

Metodikoje buvo įtvirtintas valstybinės žemės sklype esančio statinio galimybės naudoti pagal paskirtį nustatymas bei valstybinės žemės sklypo dydžio, reikalingo statiniams eksploatuoti, nustatymas. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymas Nr. 3D-40 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ įsigaliojo nuo 2020 m. vasario 1 d. (pažymos 17 punktą).

28. Apibendrinant tai, kas išdėstyta, konstatuotina, kad valstybės institucijos joms priskirtos kompetencijos ribose sprendė klausimą dėl teisinio reguliavimo keitimo, kiek tai susiję su kriterijais, kuriais remiantis būtų galima objektyviai įvertinti valstybinės žemės sklypo dydį, atsižvelgiant į jame esančių statinių eksploatavimo poreikius, nustatymu (pažymos 27.5 papunktis). Atsižvelgiant į tai, darytina išvada, kad nėra pagrindo teigti, jog ŽŪM ir AM nevykdė institucijoms skirtų funkcijų, todėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 2

punktu, konstatuotina, jog aplinkybės šioje tyrimo dalyje nepasitvirtino.

### *Dėl poreikio keisti teisinį reglamentavimą*

29. Atsižvelgiant į tyrimo metu gautą informaciją, susijusią su šioje dalyje nagrinėjamu klausimu, atkreiptinas dėmesys į šiuos aspektus:

29.1. Peržvelgus teismų praktiką dėl valstybinės žemės nuomos sutarčių keitimo, matyti, kad NŽT turi teisę modifikuoti sutartinius valstybinės žemės nuomos teisinius santykius – pakeisti jų turinį ar juos nutraukti, remiantis bendrosiomis CK sutarčių teisės bei specialiosiomis žemės nuomos teisinius santykius reguliuojančiomis normomis<sup>10</sup>.

Pagal Žemės įstatymo nuostatas valstybinės žemės sklypai išnuomojami tik tokio dydžio, kuris būtinas valstybinėje žemėje esančiam privačios nuosavybės teise priklausančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti pagal tiesioginę jo paskirtį, todėl, pasikeitus faktinei situacijai (nugriovus statinį, teisėtai pastačius naują statinį ar pan.), privalo būti keičiamos ar nutraukiamos valstybinės žemės nuomos sutartys, atitinkamai keičiant nuomojamo žemės sklypo dydį. Valstybinės žemės sklypo nuomininkas, nesutikdamas su valstybinę žemę nuomojančios institucijos sprendimu, gali tokios institucijos veiksmus skusti teismui teisės aktų nustatyta tvarka<sup>11</sup>.

Imperatyviųjų teisės normų, reglamentuojančių valstybinės žemės nuomos santykius, nesilaikymas sudaro prielaidas privatiems asmenims neteisėtai nuomotis valstybinę žemę lengvatinėmis sąlygomis ir išvengti realios (aukciono būdu nustatytos) kainos mokėjimo už nuomojamą valstybinę žemę, tokiu būdu nepagrįstai praturtėti visuomenės sąskaita, o tai aiškiai pažeidžia viešąjį interesą. Būtinųjų valstybinės žemės nuomos be aukciono sąlygų turi būti laikomasi ir nuomos sutarties galiojimo metu, kitaip būtų paneigta lengvatinio nuomos mokesčio paskirtis<sup>12</sup>.

29.2. Valstybinės žemės sklypų, užstatytų statiniais ar įrenginiais ir naudojamų šiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, pardavimas ir nuoma be aukciono reglamentuotas Taisyklėse (pažymos 14-16 punktai), nustatant bendruosius užstatytos valstybinės žemės sklypo formavimo pardavimui ir nuomai principus.

Kriterijai, kuriais remiantis būtų galima objektyviai įvertinti valstybinės žemės sklypo dydį, atsižvelgiant į jame esančių statinių eksploataciją, buvo nustatyti Taisyklių nuostatas detalizuojančioje Metodikoje (pažymos 17-18 punktai). Taigi, užstatytos valstybinės žemės tinkamumą nuomai ir pardavimui be aukciono, bei statinių eksploatacijai reikalingus užstatytos valstybinės žemės dydžius apsprendžia Metodika.

29.3. Kai žemės sklype yra keli savarankiškai funkcionuojantys statiniai ar įrenginiai, Nekilnojamojo turto registre įregistruoti atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), naudojamo žemės sklypo plane turi būti išskirtos kiekvienam tokiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingos dalys ir nustatytas šių dalių plotas pagal Taisyklių 8 punktą (pažymos 15 punktas).

Seimo kontrolierių įstaigoje buvo gauta informacija dėl NŽT tarnautojų galimai skirtingo Taisyklių 8 punkto nuostatos taikymo analogiškose situacijose, pažymint, kad NŽT tarnautojai subjektyviai vertina ir sprendžia, kada šis reikalavimas jau suformuotame valstybinės žemės sklype taikytinas, o kada netaikytinas.

29.4. Analizuojant valstybinės žemės sklypų statinių, <...>, Vilniuje, ir <...>, Vilniuje, eksploatacijai formavimo atvejus (pažymos 6.1 ir 6.3 papunkčiai), pažymėtina, kad abi situacijos yra susiję su suformuotų užstatytų valstybinės žemės sklypų nuomos be aukciono klausimu. Nors abiem atvejais valstybinės žemės sklypai buvo suformuoti ir patvirtinti detaliesiais planais, ir buvo gauta duomenų apie pakitusią statinių abiejuose žemės sklypuose būklę (statinių nenaudojimą pagal paskirtį, sunykimą), žemės naudojimo valstybinę kontrolę ir valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygų įgyvendinimo kontrolę turėjusi užtikrinti NŽT skirtingai taikė teisės aktų nuostatas:

- <...>, Vilniuje, atveju reikalaujama mažinti statinių eksploatacijai suformuotą valstybinės

<sup>10</sup> LAT 2018 m. balandžio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-153-378/2018.

<sup>11</sup> LAT 2019 m. gruodžio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-380-611/2019.

<sup>12</sup> LAT 2018 m. balandžio 9 d. nutarties civilinėje byloje Nr. 3K-3-133-219/2018.

žemės sklypo dydį ir parengti sklypo planą su kelių, o ne keliolikos statinių eksploatacijai išskirtomis valstybinės žemės dalimis (pažymos 6.1 papunktis);

- <...>, Vilniuje, atveju nereaguodama į asmenų skunde nurodytą teiginį apie statinių valstybinėje žemėje sunykimą ir neinicijuodama faktinių aplinkybių patikrinimo, kurio metu būtų nustatyta, ar visa valstybinė žemė reikalinga statinių eksploatacijai, ar esamų statinių eksploatacijai reikalingas visas detaliuotu planu patvirtintas valstybinės žemės sklypo plotas (pažymos 6.2 papunktis), atlikimą.

29.5. Dėl teiginio, kad statinių eksploatacijai skirtas valstybinės žemės plotas koreguojamas (mažinant statinių eksploatacijai skirtą ir suformuotą valstybinės žemės sklypo plotą), neginčijant ir neinicijuojant galiojančių teritorijų planavimo dokumentų ar žemės sklypo kadastro duomenų, t. y. apeinant Lietuvos Respublikos žemės įstatymo nustatytus reikalavimus ir galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius (pažymos 2.1 papunktis), pažymėtina, kad 2022 m. balandžio 7 d. įsigaliojo Taisyklių nuostatos, reglamentuojančios situacijas, kai faktinio patikrinimo metu nustatomas didesnis, nei būtinas nuomojamos valstybinės žemės plotas sklype esantiems statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti (pažymos 15 punktą). Tokiu atveju valstybinės žemės nuomos procedūras vykdanči institucija informuoja prašymą pateikusį asmenį apie būtinybę parengti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą, kurio tikslas – pertvarkyti (padalyti) valstybinės žemės sklypą, reikalingą esamiems statiniams ir (ar) įrenginiams eksploatuoti.

29.6. Įsakymo dėl Metodikos patvirtinimo 2.1.2 papunktyje nustatyti atvejai, kada nuo 2020 m. vasario 1 d. rengiant teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus, nustatant žemės sklypų dydžius arba turint duomenų apie pasikeitusią statinių valstybinėje žemėje būklę (išnykus statiniams, jų daliai, nenaudojant jų arba statinių faktinei būklei neatitinkant Nekilnojamojo turto registre nurodytos informacijos) taikytina Metodika, išskiriant dvi jų rūšis:

1) kai nagrinėjami prašymai parduoti ar išnuomoti ne aukciono būdu valstybinės žemės sklypą (jo dalį), reikalingą statiniams ar įrenginiams eksploatuoti, arba tikrinant, kaip valstybinės žemės nuomininkai vykdo valstybinės žemės nuomos sutartyse numatytas sąlygas;

2) prireikus – ir kitais atvejais, atliekant faktinių duomenų patikrinimus vietoje administracinės procedūros metu (pažymos 10 ir 11 punktai), kai reikia nustatyti statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingą ir naudojamą valstybinės žemės plotą.

29.7. Vadovaujantis Įsakymo dėl Metodikos patvirtinimo 2.1.2 papunkčio nuostatomis (pažymos 17 punktą), Metodika taikytina skundo pagrindu atliekant faktinių aplinkybių patikrinimą vietoje, kai reikia nustatyti statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingą ir naudojamą valstybinės žemės plotą. Tačiau konkrečioje situacijoje kilus ginčui dėl valstybinės žemės sklype, <...>, Vilniuje, esančių skirtingiems savininkams nuosavybės teise priklausančių statinių eksploatacijai reikalingos žemės paskirstymo, sprendžiant valstybinės žemės nuomos klausimą, ŽŪM 2021 m. gegužės 17 d. išreiškė poziciją, kad nustatant valstybinės žemės sklypo dalis, reikalingas skirtingiems savininkams priklausantiems pastatams eksploatuoti, turi būti vadovujamasi Taisyklių 8 punkte nustatytais bendraisiais principais, o ne Metodikos nuostatomis (pažymos 5 punktą). Tuo tarpu vėliau teismas 2023 m. balandžio 28 d. priimtame sprendime konstatavo, kad NŽT pagrįstai atmetė vieno iš statinių savininko reikalavimą panaikinti NŽT teritorinio skyriaus sprendimą dėl sklypo kadastro duomenų patvirtinimo, motyvuojant tuo, kad žemės sklypo dalys jame esantiems statiniams eksploatuoti nustatytos pagal Taisyklių ir Metodikos reikalavimus (pažymos 6.2 papunktis).

Kitoje situacijoje, <...>, Vilniuje, net ir esant skundai dėl didelės dalies statinių valstybinės žemės sklype sunykimą, nenaudojimo (pažymos 6.3 papunktis), duomenų apie faktinių aplinkybių patikrinimą vietoje (pažymos 10 punktą), nebuvo gauta, NŽT išsakant poziciją, kad nėra pagrindo teigti, jog statinių eksploatacijai reikalingas mažesnis žemės sklypas, nei patvirtintas sklypo dydis detaliajame plane, t. y. laikytasi pozicijos, kad kol nepakeistas teritorijų planavimo dokumentas, kuriuo buvo nustatytas valstybinės žemės sklypo dydis, nėra pagrindo peržiūrėti valstybinės žemės nuomos sutarties keitimo klausimą.

Priešingos pozicijos laikytasi, sprendžiant statinių, <...>, Vilniuje, eksploatacijai reikalingos valstybinės žemės nuomos be aukciono klausimą, kai nepaisant fakto, kad statinių eksploatacijai

reikalingas valstybinės žemės sklypas buvo suformuotas ir patvirtintas detaliuoju planu, buvo reikalaujama pateikti Taisyklių 8 punkte nurodytą žemės sklypo planą su kiekvieno statinio eksploatacijai išskirtomis valstybinės žemės sklypo dalimis.

29.8. Gavusi asmens kreipimąsi dėl nevienodai NŽT formuojamos praktikos nurodytose situacijose (pažymos 4 punktas), tuo metu žemėtvarkos politiką formavusi, jos įgyvendinimą koordinavusi ir kontroliavusi ŽŪM (pažymos 19 punktas) nepateikė išsamių, argumentuotų, teisės aktų nuostatomis pagrįstų konkrečių atsakymų į bendro pobūdžio klausimus, susijusius su valstybinės žemės nuomos teisiniais santykiais, įsigaliojus Metodikai (pažymos 5 punktas).

Viena vertus, administracinio sprendimo teisėtumo ir pagrįstumo klausimas, kilus ginčui, kiekvienu konkrečiu atveju nagrinėtinas teismo tvarka. Kita vertus, žemėtvarkos politiką formuojanti institucija turėtų užtikrinti tinkamą šios politikos koordinavimo ir kontrolės funkcijos įgyvendinimą.

29.9. Konstitucinis Teismas, analizuodamas įstatymų atitikimą konstituciniam lygiateisiškumo principui, konstatavo, kad Konstitucijos 29 straipsnyje įtvirtintas visų asmenų lygybės principas yra vienas pagrindinių konstitucinių principų, kurio turi būti laikomasi ir leidžiant įstatymus, ir juos taikant, ir vykdant teisingumą<sup>13</sup>. Pasak Konstitucinio Teismo, šis principas įpareigoja vienodus faktus teisiškai vertinti vienodai ir draudžia iš esmės tokius pačius faktus savavališkai vertinti skirtingai<sup>14</sup>. Žmogaus prigimtinė teisė būti traktuojamam vienodai su kitais saugo žmogaus laisvės sritį, nes iš esmės žmogus yra laisvas tiek, kiek yra lygus su kitais. Ši pamatinė žmogaus teisė garantuojama Konstitucijos 29 straipsnyje.<sup>15</sup> Be to, lygiateisiškumo principas taikytinas ne tik fiziniams asmenims, bet ir juridiniams asmenims.

29.10. Be to, pažymėtina, kad teismų praktikoje yra atvejų, kada traktuota, jog esant parengtam teritorijų planavimo dokumentui, suformuotam užstatytam valstybinės žemės sklypui, nėra teisinio pagrindo taikyti Metodikos nuostatas (pažymos 23 punktas).

29.11. Iš to, kas išdėstyta, akivaizdu, kad praktikoje kyla neaiškumų ir dėl Taisyklių 8 punkto nuostatų, ir dėl Metodikos nuostatų taikymo.

29.12. Vadovaujantis Įsakymo dėl Metodikos patvirtinimo 2.1.2 papunkčio nuostatomis (pažymos 17 punktas), galima suprasti, kad visais atvejais skundo pagrindu atliekant faktinių duomenų patikrinimą dėl pakitusios statinių valstybinėje žemėje būklės, kai reikia nustatyti statiniams ar įrenginiams eksploatuoti reikalingą ir naudojamą valstybinės žemės plotą, turi būti vadovujamasi Metodikos nuostatomis.

Pažymėtina, kad Įsakyme dėl Metodikos patvirtinimo nenustatytos jokios išimtyms dėl šio teisės akto nuostatų taikymo, t. y. nenurodyta, kad pavyzdžiui, sprendžiant valstybinės žemės sklype skirtingiems savininkams priklausančių skirtingų statinių eksploatacijai būtinos valstybinės žemės dalių dydžių nustatymo klausimus, Metodikos nuostatomis nesivadovaujama. Todėl neaišku, ar įsigaliojus Metodikai, Taisyklių 8 punkte nurodytu atveju rengiant užstatytos valstybinės žemės sklypo planą, taikytinos Metodikos nuostatos.

29.13. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo Nr. 260 2.2 papunkčio konstrukcija rodo, jog Metodikos tikslas buvo detalizuoti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 nuostatas. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo 2.2 papunktyje aiškiai nurodyta, kad Įsakymu patvirtinta Metodika turėjo reglamentuoti tik pagal Taisyklės parduodamų ar išnuomojamų valstybinės žemės sklypų administravimą (pažymos 12 punktas).

Tačiau iš Įsakymo dėl Metodikos patvirtinimo 2.1.2 papunkčio formuluotės (pažymos 15 punktas) akivaizdu, kad šiame teisės akte nustatyti ir kiti Metodikos taikymo atvejai, nesietini nei su

<sup>13</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1996 m. sausio 24 d. nutarimas Nr. 7/95 „Dėl Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymo 10 straipsnio pirmosios dalies bei 50 straipsnio pirmosios dalies normų ir Lietuvos Respublikos valstybinio turto pirminio privatizavimo įstatymo 2 straipsnio antrosios dalies bei 14 straipsnio šeštosios dalies nuostatų atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

<sup>14</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1997 m. liepos 10 d. nutarimas Nr. 16/96 „Dėl Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 55 straipsnio antrosios dalies 1 punkto, 56 straipsnio ketvirtosios dalies 1, 2 punktų ir 58 straipsnio trečiosios dalies atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

<sup>15</sup> Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1996 m. lapkričio 20 d. nutarimas Nr. 2/96 „Dėl Lietuvos Respublikos butų privatizavimo įstatymo 5 straipsnio atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

valstybinės žemės nuoma, nei su pardavimu, nes atvejų, kada Metodika taikytina, nagrinėjant prašymus parduoti ar išnuomoti statiniais ar įrenginiais užstatytą valstybinę žemę, rūšis Įsakyme dėl Metodikos patvirtinimo yra išskirta atskiru 2.1.1 papunkčiu.

Tuo tarpu iš Įsakymo dėl Metodikos patvirtinimo 2.1.2 papunkčio formuluotės galima suprasti, kad jame nustatyti atvejai apima bet kokius su valstybinės žemės naudojimu susijusius atvejus (nenagrinėjant prašymų parduoti, išnuomoti ne aukciono būdu statiniams eksploatuoti reikalingą valstybinę žemę ir netikrinant užstatytos valstybinės žemės nuomos be aukciono sutartyse nustatytų sąlygų vykdymo).

29.14. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, pagrįstai gali būti keliamas klausimas, ar Metodikoje, kuri vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 2.2 papunkčiu, taikytina tik asmenų prašymų parduoti ar išnuomoti valstybinę žemę nagrinėjimo atvejais, gali būti su valstybinės žemės nuoma ir pardavimu nesusijusių nuostatų. Iš nustatytos Įsakymo dėl Metodikos patvirtinimo 2.1.2 papunkčio formuluotės neaišku, kokiais atvejais galėtų būti taikoma tokia nuostata.

29.15. Sistemiškumo principas įpareigoja, kad teisės normos derėtų tarpusavyje, žemesnės teisinės galios teisės aktai neprieštarautų aukštesnės teisinės galios teisės aktams.

Viešojo administravimo subjekto priimto administracinio viešojoje teisėje veikiančios įstatymo viršenybės ir teisinio apibrėžtumo principai lemia tai, kad visi viešojo administravimo subjektai turi tik tokius įgalinimus, kurie jiems yra suteikti konkrečiomis teisės aktų nuostatomis, plečiamas valdymo institucijų kompetencijos aiškinimas yra negalimas.

Metodikos tikslas buvo reglamentuoti statiniais užstatytos valstybinės žemės pardavimo ir nuomos administravimą, šios žemės tinkamumo pardavimui, nuomai nustatymą.

Taigi, Metodikoje turėjo būti apsiribota nuostatomis, tiesiogiai susijusiomis tik su valstybinės žemės tinkamumo pardavimui ir nuomai nustatymu. Neaišku, koku pagrindu Įsakyme dėl Metodikos patvirtinimo yra nuostatos dėl šio teisės akto taikymo, nesusijusios su valstybinės žemės nuoma. Todėl galima daryti išvadą, kad Įsakymo dėl Metodikos patvirtinimo 2.1.2 papunktyje naudojant formuluotę „prireikus – ir kitais atvejais“, galimai nepagrįstai išplečiamos Metodikos normų reguliavimo ribos (Įsakymo dėl Metodikos patvirtinimo 2.1.2 papunkčio nuostata išplečia Metodikos taikymo ribas, palyginus su Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 260 2.2 papunktyje nurodyta nuostata, kuria vadovaujantis buvo patvirtinta Metodika; sprendžiant klausimus, nesusijusius nei su valstybinės žemės nuoma, nei su pardavimu), neužtikrinamas teisėkūros aiškumo principo (pažymos 9 punktą) įgyvendinimas.

30. Apibendrinant tai, kas išdėstyta, konstatuotina, kad, nesprendžiant pažymoje nurodyto Įsakymo dėl Metodikos patvirtinimo 2.1.2. papunkčio nuostatų (pažymos 17 punktą) keitimo klausimo (pažymos 29 punktą), sudaromos sąlygos subjektyviam teisės aktų nuostatų vertinimui, taikymui, plečiamam valdymo institucijų kompetencijų aiškinimui, neužtikrinamas teisėkūros aiškumo, sistemiškumo bei atsakingo valdymo principų (pažymos 7, 9, 21 ir 22 punktai) įgyvendinimas. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, tyrimo dalis dėl poreikio keisti galiojančių teisinį reglamentavimą pripažintina pagrįsta.

Be to, atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad nuo 2023 m. sausio 1 d. įsigaliojus naujai Viešojo administravimo įstatymo redakcijai (pažymos 11 punktą), pasikeitė įstatymo straipsnių numeracija, t. y. apie faktinių duomenų patikrinimą vietoje rašoma Viešojo administravimo įstatymo 27 straipsnio 1 dalyje, o ne 30 straipsnio 1 dalyje, kaip nurodyta Įsakymo dėl Metodikos 2.1.2 papunktyje. Į šią aplinkybę atsižvelgtina, koreguojant Įsakymo dėl Metodikos patvirtinimo nuostatas.

## **SEIMO KONTROLIERĖS SPRENDIMAI**

31. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies



2 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė nusprendžia:  
aplinkybės dėl valstybės institucijų neveikimo nepasitvirtino.

32. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 22 straipsnio 1 dalies 1 punktu, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė nusprendžia:  
aplinkybės dėl poreikio keisti teisinį reglamentavimą pasitvirtino.

### **SEIMO KONTROLIERĖS REKOMENDACIJOS**

33. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 19 straipsnio 1 dalies 6 ir 8 punktais, Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierė rekomenduoja:

#### **33.1. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai –**

33.1.1. spręsti klausimą dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymo Nr. 3D-40 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ nuostatų pakeitimo šioje pažymoje nurodytu aspektu (pažymos 29-30 punktai), užtikrinant teisinio reguliavimo aiškumo, teisėkūros efektyvumo, sistemiškumo ir atsakingo valdymo principų įgyvendinimą (pažymos 7, 9 ir 22 punktai);

33.1.2. pateikti išvadą, ar Taisyklių 8 punkte nurodytais atvejais rengiant užstatytos valstybinės žemės sklypo planą, taikytinos Metodikos nuostatos (teikiant išvadą, atkreipti dėmesį į pažymos 29.7 papunktį);

33.1.3. pateikti išvadą, ar Metodikoje nustatyti skaičiavimai, nustatant užstatytos valstybinės žemės sklypo dydį nuomai (pardavimui) be aukciono, taikytini ir tais atvejais, kai nėra Įsakymo dėl Metodikos patvirtinimo 2.1 papunktyje nustatytų sąlygų (nerengiamas teritorijų planavimo dokumentas, faktinė situacija valstybinės žemės sklype dėl statinių kiekio ir jų būklės tinkamumo naudojimui nepasikeitusi ir nėra valstybinės žemės nuomos sutarties sąlygų netinkamo vykdymo), tačiau NŽT teritoriniam padaliniiui atlikus patikrinimą, konstatuojama, kad jau sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį, buvo skirtas per didelis valstybinės žemės plotas statinių eksploatacijai; jei taip – kuo vadovaujantis; spręsti klausimą dėl galiojančių teisės aktų nuostatų, reglamentuojančių užstatytos valstybinės žemės nuomą (pardavimą), keitimo šiuo aspektu.

Primename, kad Lietuvos Respublikos Seimo kontrolierių įstatymo 20 straipsnio 3 dalyje nustatyta, jog informacija apie siūlymų (rekomendacijų) išnagrinėjimą Seimo kontrolieriui turi būti pateikiama nedelsiant priėmus sprendimus dėl priemonių, kurių bus imamasi, atsižvelgiant į Seimo kontrolieriaus siūlymą (rekomendaciją), bet ne vėliau kaip per 30 dienų nuo siūlymo (rekomendacijos) gavimo dienos.

Seimo kontrolierė

Erika Leonaitė