



LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJA

Audito, apskaitos, turto vertinimo ir
nemokumo valdymo tarnybai prie
Lietuvos Respublikos finansų ministerijos

2017-03-07 Nr. 2D-738 (12.151E)
I _____ Nr. _____

Kopija
Finansų ministerijai

DĖL BANKROTO ADMINISTRATORIŲ VEIKLOS

Pastaruoju metu Žemės ūkio ministerija susiduria su atvejais, kai varžytynių vykdytojai – bankroto administratoriai varžytynių skelbimuose nurodo, kad kartu su pastatais (arba net ir be jų) yra parduodamas turtas – valstybinės žemės sklypo nuomos teisė (kai kurie iš šių atvejų yra aptarinėjami ir žiniasklaidoje).

Vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymo 11 straipsnio 12 dalies, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. gruodžio 23 d. nutarimo Nr. 1407 „Dėl Valstybės institucijų įgaliotų asmenų atstovavimo įmonių bankroto ir restruktūrizavimo procesuose tvarkos aprašo patvirtinimo ir įgaliojimų suteikimo įgyvendinant Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymą ir Lietuvos Respublikos įmonių restruktūrizavimo įstatymą“ 3 punkto ir Bankroto administratorių veiklos priežiūros taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos finansų ministro 2016 m. liepos 5 d. įsakymu Nr. 1K-270, 2 bei 6 punktų nuostatomis kreipiamės į Jus, kaip į bankroto administratorių veiklos priežiūrą atliekančią instituciją, prašydami bankroto administratoriams pateikti toliau išdėstytą aktualią informaciją dėl valstybinės žemės sklypų nuomos teisės.

Pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies ir 9 straipsnio 1 dalies nuostatas visos Lietuvos Respublikos valstybinės žemės, išskyrus žemę, kuri šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka patikėjimo teise perduota kitiems subjektams, patikėtinė bei jos nuomotoja yra Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba). Tai reiškia, kad tik Nacionalinės žemės tarnybos vadovas arba jo įgaliotas teritorinio padalinio vadovas turi teisę priimti sprendimus išnuomoti šią žemę bei sudaryti jos nuomos sutartis. Be to, nuomos



reikalavimai bei procedūros yra griežtai sureglamentuotos Žemės įstatymo ir jį įgyvendinančių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų imperatyviomis teisės normomis.

Žemės įstatymo 9 straipsnio 5 dalyje įtvirtinta bendra taisyklė, kad valstybinė žemė išnuomojama aukciono būdu asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokesį, o valstybinės žemės nuoma be aukciono yra leidžiama tik šio straipsnio 6–9 dalyse nustatytais išimtiniais atvejais.

Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte nurodyta, kad valstybinė žemė išnuomojama be aukciono, jeigu ji užstatyta fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais statiniais ar įrenginiais. Tokie žemės sklypai išnuomojami tik teritorijų planavimo dokumentuose ar žemės valdos projektuose nustatyto dydžio, kuris būtinas statiniams ar įrenginiams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Taigi pagal Žemės įstatymą teisė be aukciono išsinuomoti tam tikro dydžio kitos paskirties valstybinės žemės sklypą siejama su asmens nuosavybės ar nuomos teise valdomais pastatais, esančiais pageidaujamame išsinuomoti valstybinės žemės plote, t. y. be aukciono gali būti išnuomojamas tik tokio dydžio žemės sklypas, koks būtinas jame esantiems pastatams eksploatuoti, ar jo dalis, jeigu suformuotas žemės sklypas yra didesnis nei reikalinga minėtiems pastatams eksploatuoti.

Taip pat svarbu pažymėti, kad Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkto nuostatos išskiria 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, nesuteikiant teisės be aukciono nuomoti valstybinės žemės vien tik po šiais statiniais. Todėl, jeigu didžiąją dalį žemės sklypo užima tik tokie statiniai, šių statinių turėjimas nesudaro besąlygiško pagrindo nuomoti visą valstybinę žemę po jais.

Atsižvelgiant į tai, sprendžiant dėl valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo turi būti patikrinta, ar tame valstybinės žemės sklype yra statiniai ir įrenginiai, kuriems eksploatuoti yra reikalingas valstybinės žemės plotas, ir ar tas plotas yra toks, koks būtinas saugiai ir tinkamai naudoti šiuos statinius ar įrenginius pagal jų paskirtį.

Nacionalinė žemės tarnyba, nustatčiusi, kad ne aukciono tvarka nuomojamas valstybinės žemės sklypas ar jo dalis nėra reikalingas statiniams eksploatuoti, turi teisę nutraukti ar pakeisti valstybinės žemės nuomos sutartį, tokiu būdu vykdydama viešosios teisės normų nustatytą pareigą reaguoti į minėto žemės sklypo (ar jo dalies) nenaudojimą, kaip esminį sutarties pažeidimą, ir nutraukti neefektyvų ir neracionalų disponavimą valstybine žeme.

Taigi pabrėžtina, kad valstybinės žemės nuomos sutartis yra savarankiškas sandoris, kurio vykdymas yra griežtai reglamentuotas teisės aktų nuostatomis ir kuris negali būti tęsiamas vien tuo pagrindu, kad būtų išsaugotos šalutinės, papildomos prievolės, kaip, pavyzdžiui, nuomos teisės įkeitimas. Žemės ūkio ministerijos nuomone, valstybės turtas neturėtų būti naudojamas privačių asmenų turtinių interesų apsaugai užtikrinti.

Atsižvelgdami į tai, kas išdėstyta, manome, kad tokios situacijos, kai varžytynių skelbimuose nurodoma, jog kartu su pastatais parduodama valstybinės žemės sklypo nuomos teisė, klaidina pirkėjus, sukelia jiems nepagrįstą lūkesčių bei nepasitikėjimą valstybe ir jos institucijomis. Pažymėtina, kad asmenys, įsigiję šiuos pastatus, kartu tikisi besąlygiškai nuomotis valstybinę žemę po šiais pastatais, nors pagal pirmiau minėtų teisės aktų reikalavimus jie tokios teisės gali nebeturėti. Pavyzdžiui, tuo atveju, jeigu pastatas faktiškai nebeegzistuoja, yra nugriautas, laikytina, kad nebėra faktinio žemės sklypo naudojimo su pastatais susijusioms reikmėms, o tai reiškia žemės sklypo nebenaudojimą pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį bei būdą ir leidžia nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.564 straipsnio 1 dalies 1 punkto bei Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalies nuostatas.

Įvertindama visa tai, Žemės ūkio ministerija laikosi nuomonės, kad varžytynėse neturėtų būti pardavinėjama valstybinės žemės sklypo nuomos teisė, kuri pagal pirmiau minėtų teisės aktų reikalavimus net negali būti varžytynėse vykdomo pirkimo–pardavimo sandorio objektas (kaip minėta, išimtinę teisę parduoti ir nuomoti valstybinę žemę turi tik jos patikėtinis vadovaudamasis Žemės įstatymo ir jį įgyvendinančių Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų teisės normomis).

Viceministras

Artūras Bogdanovas