



GAUTA MŪS
2018 m. 08 mėn. 01
Nr. 42

NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA PRIE ŽEMĖS ŪKIO MINISTERIJOS

Lietuvos ūkininkų sąjungos
pirmininkui Jonui Talmantui
K. Donelaičio g. 2-305
44213 Kaunas

2018-07-30 Nr. 15D-2901-(4.3.)
I 2018-06-28 Nr. 18-06/202

DĖL RAŠTO NAGRINĖJIMO

Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – Nacionalinė žemės tarnyba) išnagrinėjusi Lietuvos ūkininkų sąjungos 2018-06-28 raštą Nr. 18-06/202 „Dėl iš valstybės įsigytų išsimokėtinai žemės plotų naudojimo“ dėl galimybės išsimokėtinai įsigytą valstybinę žemės ūkio paskirties žemę perleisti ar kitais pagrindais perduoti naudoti kitiems asmenims, pagal kompetenciją teikia šią informaciją.

Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 8 straipsnio 1 dalyje, nurodyta, kad asmenys, pirkdami iš valstybės žemę, išskyrus miškų ūkio paskirties žemę, gali įsigyti ją iš karto arba išsimokėtinai, bet ne per ilgesnį kaip 15 metų laikotarpį, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka.

Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymo (toliau – Įstatymas) (redakcija, galiojanti nuo 2014-05-01) 4 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad laisva valstybinė žemės ūkio paskirties žemė neparduodama, išskyrus Įstatymo 4 straipsnio 2 dalyje nurodytus atvejus. Pagal Įstatymo 4 straipsnio 2 dalį, teisę be aukciono pirkti valstybinę žemės ūkio paskirties žemę Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka turi:

- 1) asmenys, nuosavybės teise turintys žemės ūkio veiklai naudojamus statinius ir įrenginius, – šiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti jų naudojamus žemės ūkio paskirties žemės sklypus;
- 2) asmeninio ūkio žemės naudotojai – jų naudojamus asmeninio ūkio žemės sklypus;
- 3) privačių žemės sklypų savininkai – tarp jų nuosavybės teise valdomų žemės sklypų įsiterpusius valstybinės žemės ūkio paskirties žemės plotus, neviršijančius žemės reformos įstatyme nustatyto dydžio, jeigu šiuose valstybinės žemės ūkio paskirties žemės plotuose pagal teisės aktų nuostatas, reglamentuojančias žemės sklypų formavimą, negalima suformuoti racionalių ribų ir dydžio žemės ūkio paskirties žemės sklypų.

Taigi, šiuo metu valstybinė žemės ūkio paskirties žemė, išskyrus minėtus tris atvejus, neparduodama.

Tačiau, Įstatyme (redakcija, galiojusi iki 2014-04-30) buvo įtvirtintos nuostatos, reglamentuojančios valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimą lengvatinėmis sąlygomis (žemės pardavimą be aukciono, žemės kainą mažinančius koeficientus, valstybinės žemės pardavimą išsimokėtinai, palūkanų dalies kompensavimą, mokėjimo atidėjimą perkant valstybinę žemę išsimokėtinai). Pagal Įstatymo (redakcija, galiojusi iki 2014-04-30) 3 straipsnį, valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pirkimo–pardavimo sutartyje buvo įrašoma sąlyga, kad valstybinės žemės pirkėjas, įgijęs šią žemę išsimokėtinai, **teisę ją perleisti kitiems asmenims įgyja tik po to, kai sumoka visą šios žemės kainą.**

Valstybinės žemės ūkio paskirties žemės pardavimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimu Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio

paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (toliau – Taisyklės) 12.12 papunktyje nurodyta, kad įsigijus žemės ūkio paskirties žemę išsimokėtinai, šios žemės pirkimo–pardavimo sutartyje turi būti nurodyta sąlyga, kad žemės sklypas *laikomas įkeistu valstybei* nuo jo perdavimo pirkėjui momento, užtikrinant pirkėjo prievolę sumokėti įsiskolinimą už perkamą išsimokėtinai valstybinės žemės sklypą.

Taisyklių 13 punkte nurodyta, kad jeigu žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties projekte nurodoma, kad paskesnis įkeisto žemės sklypo įkeitimas neleidžiamas ir asmuo, *visiškai neatsiskaitęs už įsigytą žemės sklypą, neturi teisės jo perleisti kitiems asmenims*. Nekilnojamojo turto registre registruojant pirkėjo, įsigijusio išsimokėtinai žemės sklypą, nuosavybės teisę į šį žemės sklypą, daroma žyma apie apribojimus įkeisti ar perleisti tokį žemės sklypą.

Remiantis pirmiau minėtų teisės aktų nuostatomis, valstybinę žemės ūkio paskirties žemę išsimokėtinai įsigijęs asmuo, teisę šią žemę perleisti kitiems asmenims įgyja tik po to, kai sumoka visą šios žemės kainą. Tačiau pastebėtina, kad teisės aktuose nenumatyta draudimas už perkamą žemės sklypą sumokėti visą likusią mokėti sumą iš karto (jeigu tokia galimybė yra numatyta valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartyje arba atitinkamai pakeitus tokią sutartį).

Atkreiptinas dėmesys, kad nė viename iš minėtų žemės teisės aktų nėra teisinės nuostatos, draudžiančios išsimokėtinai iš valstybės žemės sklypą įsigijusiam asmeniui šią žemę (jos dalį) teisės aktų nustatyta tvarka išnuomoti ar perduoti neatlygintinai naudotis kitam subjektui. Draudimą išnuomoti įkeistą žemę numato tik Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.561 straipsnis, tačiau *toks draudimas taikomas tik tada, jeigu įkeistos žemės savininkas sutartyje nustatytu laiku neįvykdo skolinio įsipareigojimo ir hipotekos teisėjas priima nutartį areštuoti įkeistą žemės sklypą*.

Apibendrinami tai, kas išdėstyta, pažymime, kad subjektas, tapęs savininku, turi teisę išsimokėtinai iš valstybės įgytą žemės sklypą arba jo dalį savo nuožiūra išnuomoti (išskyrus CK 6.561 nurodytu atveju) ar perduoti neatlygintinai naudotis kitam asmeniui. Teisę šią žemę perleisti kitiems asmenims, žemės ūkio paskirties žemės savininkas įgyja tik po to, kai sumoka visą šios žemės kainą.


Papildomai atkreipiame dėmesį, kad pagal Nacionalinės mokėjimo agentūros prie Žemės ūkio ministerijos nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2003 m. sausio 22 d. įsakymu Nr. 3D-17 „Dėl Nacionalinės mokėjimo agentūros prie Žemės ūkio ministerijos nuostatų“, 9.10 papunktį, Nacionalinė mokėjimo agentūra prie Žemės ūkio ministerijos, vykdydama jai pavestus uždavinius, priima prašymus (paraiškas), atlieka jų vertinimą ir priima sprendimus dėl paramos suteikimo ar išmokų išmokėjimo.

Taigi, kausimais, susijusiais su privačios žemės ūkio paskirties žemės deklaravimu ir išmokų išmokėjimu, siūlome kreiptis į Nacionalinę mokėjimo agentūrą prie Žemės ūkio ministerijos.

Prireikęs, išsamesnę informaciją Jums gali suteikti Nacionalinės žemės tarnybos Žemės tvarkymo ir administravimo departamento Žemės administravimo skyriaus vyriausioji specialistė Sigita Akelaitytė, tel. 8 706 85 118 ar el. p. Sigita.Akelaityte@nzt.lt.

Pagarbiai

Direktorius



Laimonas Čiakas