



## LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTERIJA

Biudžetinė įstaiga, A. Jakšto g. 4, LT-01105 Vilnius,  
tel. 8 706 63661, faks. 8 706 63663, el. p. info@am.lt, http://am.lrv.lt.  
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188602370

Institucijoms pagal sąrašą

2019-11-29

Nr. (14)-D8-3678

I

Nr.

### DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖS NUTARIMO PROJEKTO DERINIMO

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija teikia išvadoms gauti Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo „Dėl Kompensacijos dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytose teritorijose, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytose tenkinant viešąjį interesą, kai žemės savininko, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinio sutikimas neprivalomas, apskaičiavimo ir išmokėjimo metodikos patvirtinimo“ projektą (toliau – Nutarimo projektas).

Informacija dėl pagrindinių Nutarimo projekto nuostatų:

#### *Sprendžiama problema*

Nutarimo projektas parengtas įgyvendinant Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą Nr. XIII-2166 (toliau – SŽNSĮ), kuris įsigalios nuo 2020 m. sausio 1 d. SŽNSĮ nustato specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, nurodo teritorijas, kuriose šios sąlygos turi būti taikomos, reglamentuoja šių teritorijų nustatymą ir nustato šiame procese dalyvaujančių asmenų teises ir pareigas. Viena tokių procese dalyvaujančių asmenų teisių yra teisė gauti kompensaciją dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo SŽNSĮ nurodytose teritorijose, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytose tenkinant viešąjį interesą, kai žemės savininko, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinio sutikimas neprivalomas (toliau – Kompensacija). Kompensacijos suteikimo pagrindiniai principai nurodyti SŽNSĮ 13 straipsnyje. SŽNSĮ straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad Kompensacijos apskaičiuojamos ir išmokamos Lietuvos Respublikos Vyriausybės (toliau – Vyriausybė) nustatyta tvarka.

Europos Žmogaus Teisių Teismas (toliau – EŽTT) yra pažymėjęs, kad nustatant taikomų priemonių proporcingumą, svarbu įvertinti, ar valstybės teisinėje sistemoje suteikiama teisė valdytojams prašyti valstybės institucijų išpirkti jų turimą ir valdomą turtą. Nesuteikiant tokios galimybės, gali būti pažeidžiamas proporcingumo principas, taikomas nuosavybės teisių apribojimo pagrįstumo nustatymui (nuosavybės teisių apribojimai turi nepažeisti proporcingumo principo – įstatymuose nustatytos priemonės turi atitikti siekiamus visuomenei būtinus ir konstituciškai pagrįstus tikslus). Siekiant užtikrinti teisingą kompensavimo už taikomus apribojimus sistemą, asmeniui, kurio nekilnojamasis turtas patenka į SŽNSĮ nurodytą teritoriją, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, būtina suteikti galimybę parduoti šį turtą asmeniui ar institucijai, nustačiusiam šią teritoriją. Tokią galimybę asmuo, turintis teisę į Kompensaciją, įgytų, jeigu apskaičiuotos Kompensacijos dydis būtų lygus vidutinei žemės sklypo ir (ar) nekilnojamojo daikto vertei ir (ar) žemės sklypo ir (ar) nekilnojamojo daikto būtų nebeįmanoma naudoti pagal paskirtį ir (ar) naudojimo būdą. Šiomis aplinkybėmis asmeniui būtų galima pasiūlyti parduoti savo nekilnojamąjį turtą, nes jo teisės valdyti, disponuoti ar naudoti šį turtą būtų visiškai suvaržytos.

Atkreiptinas dėmesys, kad žemės paėmimo visuomenės poreikiams atvejai ir tvarka reglamentuoti Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 45 ir 46 straipsniuose. SŽNSĮ nustatytais atvejais, kai SŽNSĮ nurodytos teritorijos nustatytos tenkinant viešąjį interesą (kai žemės savininko, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinio sutikimas neprivalomas) ir dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo šiose teritorijose susidaro padėtis, kai žemės sklypo ir (ar) kito

nekilnojamojo daikto nebeįmanoma naudoti pagal paskirtį ir (ar) naudojimo būdą, žemę paimti visuomenės poreikiams galima tik tada, kai SŽNSĮ nurodyta teritorija skirta Žemės įstatyme nurodytų objektų apsaugai.

Kompensacijos apskaičiavimo ir išmokėjimo metodikoje (toliau – Metodika) siekiama nustatyti aiškias ir detalias Kompensacijos apskaičiavimo formules, kurios apimtų ne tik turto vertės sumažėjimą, nuostolius, patirtus dėl apribojimų taikymo, bet ir nuostolius, patirtus dėl pradėtų rengti statybos ir (ar) teritorijų planavimo dokumentų, nebegalėjimo vykdyti suplanuotą veiklą, kitus susijusius nuostolius. Turint aiškias apskaičiavimo formules, sumažėtų ginčų dėl Kompensacijos apskaičiavimo skaičius teismuose, nes visiems asmenims būtų aišku, kokio dydžio Kompensacijos jie gali tikėtis.

Dar viena priežastis, paskatinusi Metodikos rengimą, yra būtinybė nustatyti prarastos (sumažėjusios) galimybės valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti nekilnojamąjį turtą skaičiavimo būdą. Šiuo metu taikomose metodikose nustatytas koeficientas  $K_n$ , nurodantis apribojimų apimtis, bet jo dydis apskaičiuojamas tik pagal tai, kokiai daliai teritorijos taikomi apribojimai nevertinant šių apribojimų apimties ir turinio. Atsižvelgus į tai, Metodikoje būtina nustatyti:

1) didžiausius  $K_n$  dydžius SŽNSĮ 7 straipsnio 3 dalyje nurodytose teritorijose;

2) atvejus, kai  $K_n$  lygus 0 (kai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos neapriboja asmens galimybės valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti nekilnojamuoju turtu).

Lietuvos Respublikos teismų praktikoje nustatyta, kad už nekilnojamąjį turtą nepagrįstai išmokamas didesnis atlyginimas, negu reikia analogiškam žemės sklypui įsigyti, nėra teisingas, nes sudaro galimybes paimamo žemės sklypo savininkui nepagrįstai praturtėti visuomenės sąskaita. Ši taisyklė turėtų būti taikoma ir apskaičiuojant Kompensacijos dydį: kitu atveju asmuo, gaunantis Kompensaciją, galėtų neteisėtai praturtėti kitų asmenų sąskaita.  $K_n$  didžiausių dydžių ir situacijų, kai  $K_n$  lygus 0, sąrašo pateikimas galėtų užtikrinti, kad nebūtų piktnaudžiaujama Metodika ir būtų įgyvendinama EŽTT praktika.

Pažymėtina, kad asmuo, nesutinkantis su apskaičiuotos Kompensacijos dydžiu, gali atlikti individualų turto ir (ar) verslo vertinimą ir taip reikalauti didesnės Kompensacijos.

#### *Nutarimo projekto tikslai ir uždaviniai*

Nutarimo projekto tikslas – nustatyti SŽNSĮ numatytą tvarką, pagal kurią būtų suteikta Kompensacija žemės savininkams, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtiniais ir kitiems turintiems teisę gauti Kompensaciją SŽNSĮ nurodytiems asmenims.

Nutarimo projekto uždaviniai:

- nurodyti asmenis, turinčius teisę gauti Kompensaciją ir asmenis ar institucijas, nagrinėjančius prašymus dėl Kompensacijos suteikimo ir išmokėjimo;

- nurodant aiškius terminus, nustatyti prašymų dėl Kompensacijos suteikimo nagrinėjimo, nagrinėjimo sustabdymo, Kompensacijos išmokėjimo tvarką;

- pateikti Kompensacijos apskaičiavimo formules nustatant didžiausius apskaičiavimui taikomo koeficiento  $K_n$ , nusakančio taikomų apribojimų apimtį, dydžius;

- nustatyti žemės sklypo ir (ar) kito nekilnojamojo daikto išpirkimo procedūrą ir tvarką, kuri suteiktų asmenims, turintiems teisę į Kompensaciją, galimybę parduoti savo nekilnojamąjį turtą, jeigu dėl taikomų apribojimų nebegalima naudotis žemės sklypu (jo dalimi) ir (ar) kitu nekilnojamuoju daiktu pagal nustatytą paskirtį ir (ar) būdą (būdus).

#### *Siūlomos priemonės*

Siekiant įgyvendinti SŽNSĮ nuostatas dėl patiriamų nuostolių atlyginimo ir išspręsti išdėstytas problemas, Metodikoje siūloma nustatyti Kompensacijos dydžio apskaičiavimo formules ir suteikti galimybę asmenims, kurie kreipiasi dėl Kompensacijos, parduoti savo nekilnojamąjį turtą Kompensaciją išmokančiam asmeniui ar institucijai, kai Kompensacijos dydis lygus šio turto rinkos vertei ar dėl taikomų apribojimų nebegalima jo valdyti, jį naudoti ar juo disponuoti. Ši nekilnojamojo turto išpirkimo procedūra leistų suvienodinti asmenų, kurių valdomam turtui gali būti taikomos Žemės įstatyme nustatytos žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros, ir asmenų, kurių valdomas turtas patenka į SŽNSĮ nurodytas viešojo intereso tikslais nustatytas teritorijas, galimybes.

Metodikoje nurodytos vienkartinės ar periodinės Kompensacijos apskaičiavimo formulės:

1) Kompensacija (jos dalis) už nuostolius, patirtus dėl prarastos ir (ar) sumažėjusios

galimybės naudoti, valdyti ir (ar) disponuoti žemės sklypu (jo dalimi) pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, žemės sklypo naudojimo būdą (būdus) ir įvertinus taikomais apribojimais sukurtų neigiamų pasekmių visumą (Kd), apskaičiuojama pagal formulę:

$$Kd = Sd \times V_k \times K_n + P_n.$$

Šioje formulėje nurodyta: žemės sklypo dalis, kuriai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (Sd) (ha), vidutinė 1 ha žemės sklypo ploto rinkos vertė (V<sub>k</sub>), nuostolių, patiriamų dėl žemės sklypo (jo dalies) naudojimo pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, žemės sklypo naudojimo būdą (būdus) praradimo ar sumažėjimo, kitų neigiamų pasekmių apimtis (K<sub>n</sub>), papildomi nuostoliai, patirti dėl parengtų (pradėtų rengti) planavimo ar statybos dokumentų ir pan. (P<sub>n</sub>);

2) Kompensacija (jos dalis) už nuostolius, patirtus dėl prarastos ir (ar) sumažėjusios galimybės valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti nekilnojamuoju daiktu, išskyrus žemės sklypą (toliau – nekilnojamas daiktas) (Kd), esančiu nustatytoje SŽNSĮ nurodytoje teritorijoje, apskaičiuojama pagal formulę:

$$Kd = V_k \times K_n + P_n.$$

Šioje formulėje nurodyta: vidutinė nekilnojamojo daikto vertė (V<sub>k</sub>), prarastos ir (ar) sumažėjusios galimybės valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti nekilnojamuoju daiktu apimtį nurodantis koeficientas (K<sub>n</sub>), papildomi nuostoliai, patirti dėl parengtų (pradėtų rengti) planavimo ar statybos dokumentų ir pan. (P<sub>n</sub>). Kai nekilnojamas daiktas nebegali būti naudojamas, valdomas ir (ar) disponuojamas pagal paskirtį ir nebegalima vykdyti anksčiau vykdytos ar suplanuotos vykdyti veiklos ir (ar) kitos panašios veiklos, K<sub>n</sub> yra 0,8, o kai šis nekilnojamas daiktas parduodamas Kompensaciją išmokančiam asmeniui ar institucijai, K<sub>n</sub> yra 1. Metodikoje siūloma nurodyti, kad K<sub>n</sub> dydžius nuo 0 iki 0,8 nustato Kompensaciją išmokantis asmuo ar institucija vadovaudamasis Metodikoje nurodytais principais ir įvertinęs, kokia apimtimi nekilnojamojo turto nebegalima naudoti pagal paskirtį, kokio pobūdžio ir apimties neigiamų pasekmių visumą sukuria taikomos konkrečios specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Siūlomos formulės Kompensacijos dydžiui apskaičiuoti atitinka EŽTT bei Lietuvos Aukščiausiojo Teismo ir Konstitucinio Teismo praktiką, kurioje nustatyta, kad kompensacijos sąlygos pagal atitinkamus įstatymus priklauso nuo vertinimo, ar ginčijama priemonė taikoma atsižvelgus į reikiamą teisingą pusiausvyrą ir ar ji nesukelia pareiškėjui neproporcingos naštos, todėl privalu įvertinti nekilnojamojo turto valdytojų pasiekiamas priemones, kuriomis sušvelninami jo nuosavybės teisių pažeidimo padariniai.

Metodikoje nustatyta nekilnojamojo turto išpirkimo procedūra padės užtikrinti, kad asmuo, kuriam mokama Kompensacija, neteisėtai nepraturėtų: apskaičiuojant Kompensacijos dėl žemės sklypui (jo daliai) taikomų apribojimų dydį, K<sub>n</sub> dydis nustatomas ne daugiau kaip 0,8. Jeigu asmuo sutinka parduoti žemę, koeficientui K<sub>n</sub> netaikomas 0,8 dydžio barjeras ir asmuo turi teisę parduoti žemę už pilną jos rinkos vertę. EŽTT nustatė, kad valstybė turėtų mokėti kompensaciją, jeigu turto valdytojas neturi galimybių gauti pelną iš valdomo turto.

#### *Priemonių kaštai*

Kompensacijoms išmokėti reikalingų valstybės biudžeto lėšų poreikis paaiškės, kai iš valstybės biudžeto lėšų išlaikomos institucijos, nustačiusios SŽNSĮ nurodytas teritorijas ir gavusios prašymus išmokėti Kompensaciją, faktiškai įvertins ir apskaičiuos nuostolius, patiriamus dėl taikomų apribojimų. Pagal šiuos skaičiavimus kitiems kalendoriniams metams (ar periodams) bus galima planuoti biudžeto lėšas kompensacijų išmokėjimui.

Kompensacijos dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo SŽNSĮ nurodytose teritorijose, nustatytose tenkinant viešąjį interesą, iš valstybės biudžeto lėšų nemokamos, kai šios teritorijos nustatomos ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos taikomos dėl kitų suinteresuotų asmenų vykdomos ūkinės veiklos. Šiais atvejais asmuo ar institucija, nustačiusi SŽNSĮ nurodytą teritoriją, Kompensaciją išmokės savo lėšomis.

#### *Nauda visuomenei*

– Nurodžius subjektus, galinčius kreiptis dėl Kompensacijos, bus užtikrinamas teisinis aiškumas fiziniams ir juridiniams asmenims: kai jų nekilnojamas turtas patenka į nustatytas SŽNSĮ nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, jie gali kreiptis dėl teisingos Kompensacijos išmokėjimo už jų patiriamus nuostolius dėl nuosavybės teisės

apribojimo. Atsižvelgus į tai, verslo subjektai galės atitinkamai planuoti savo veiklą;

- bus nustatyta Kompensacijos apskaičiavimo ir išmokėjimo tvarka ne tik už nuostolius, patirtus dėl prarastos ir (ar) sumažėjusios galimybės naudoti, valdyti ir (ar) disponuoti žemės sklypu (jo dalimi) pagal pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, žemės sklypo naudojimo būdą (būdus), bet ir už nuostolius, patirtus dėl prarastos ir (ar) sumažėjusios galimybės valdyti, naudoti ir (ar) disponuoti kitu Nekilnojamojo turto registre įregistruotu nekilnojamoju daiktu, taip užtikrinant visapusišką kompensaciją už nuosavybės teisių apribojimą;

- bus užtikrinta Kompensaciją išmokančio asmens ar institucijos teisė siūlyti asmenims, turintiems teisę gauti Kompensaciją, parduoti savo turimą nekilnojamąjį turtą, kai dėl šiam turtui taikomų apribojimų prarandama galimybė jį naudoti pagal paskirtį;

- suteikus galimybę asmenims, turintiems teisę gauti Kompensaciją, parduoti jų nekilnojamąjį turtą, bus įtvirtinama teismų nustatyta praktika ir užtikrinamos minėtų asmenų teisės.

Metodika parengta atsižvelgus į galiojančias ir (ar) rengiamas įvairių kompensacijų apskaičiavimo ir išmokėjimo metodikas (Maksimalaus dydžio vienkartinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi įstatymu ar sutartimi tinklų operatorių naudai nustatytu žemės servitutu, nustatymo metodiką, patvirtintą Vyriausybės 2018-07-25 nutarimu Nr. 725 ir rengiamą šios metodikos pakeitimo projektą, Vienkartinės ar periodinės kompensacijos, mokamos už naudojimąsi administraciniu aktu nustatytu žemės servitutu, tarnaujančiojo daikto savininkui ar valstybinės žemės patikėtiniui apskaičiavimo metodiką, patvirtintą Vyriausybės 2004-12-02 nutarimu Nr. 1541, rengiamas Perspektyvinių triukšmo žemėlapių rengimo, derinimo, tvirtinimo, viešinimo ir triukšmo mažinimo priemonių įgyvendinimo išlaidų kompensavimo taisyklės, Kompensacijų privataus miško savininkams už saugomose teritorijose nustatytus veiklos apribojimus apskaičiavimo ir išmokėjimo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-12-03 nutarimu Nr. 1578, Privachios nuosavybės – prieinamų visuomenei lankyti valstybės saugomų nekilnojamojo kultūros paveldo objektų tvarkomųjų paveldosaugos darbų išlaidų kompensavimo taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2005-04-20 įsakymu Nr. ĮV-157, kitas metodikas).

Nutarimo projektas neprieštarauja Europos Sąjungos teisės aktams ir septynioliktosios Vyriausybės veiklos programai, neperkelia ir neįgyvendina Europos Sąjungos teisės aktų, nėra notifikuotinas Europos Komisijai.

Nutarimo projektas parengtas laikantis Lietuvos Respublikos valstybinės kalbos įstatymo, Lietuvos Respublikos teisėkūros pagrindų įstatymo reikalavimų ir atitinka bendrinės lietuvių kalbos normas.

Priėmus Nutarimo projektą, neigiamų pasekmių nenumatoma.

Nutarimo projektas paskelbtas Lietuvos Respublikos Seimo teisės aktų informacinės sistemos (TAIS) Projektų registravimo posistemėje. Suinteresuotas institucijas prašome per 10 darbo dienų nuo Nutarimo projekto paskelbimo TAIS dienos pateikti pastabas ir pasiūlymus.

Nutarimo projektą parengė Aplinkos ministerijos Statybos ir teritorijų planavimo politikos grupės (vadovas Dainius Čergelis, el. p. [dainius.cergelis@am.lt](mailto:dainius.cergelis@am.lt)) vyresnioji patarėja Algė Staniūnaitė-Tonkich (tel. 8 695 17731, el. p. [alge.staniunaite-tonkich@am.lt](mailto:alge.staniunaite-tonkich@am.lt)) ir patarėja Rūta Brazdžiūnienė (tel. 8 616 55061, el. p. [ruta.brazdziuniene@am.lt](mailto:ruta.brazdziuniene@am.lt)).

PRIDEDAMA:

1. Nutarimo projektas, 1 lapas.

2. Kompensacijos dėl specialiųjų žemės naudojimo sąlygų taikymo Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytose teritorijose, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatytose tenkinant viešąjį interesą, kai žemės savininko, valstybinės ar savivaldybės žemės patikėtinio sutikimas neprivalomas, apskaičiavimo ir išmokėjimo metodika, 19 lapų.

Aplinkos viceministras

Marius Narmontas

R. Brazdžiūnienė, 8 616 55061, el. p. [ruta.brazdziuniene@am.lt](mailto:ruta.brazdziuniene@am.lt)

## INSTITUCIJŲ SĄRAŠAS

1. Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministerijai
2. Lietuvos Respublikos energetikos ministerijai
3. Lietuvos Respublikos finansų ministerijai
4. Lietuvos Respublikos krašto apsaugos ministerijai
5. Lietuvos Respublikos kultūros ministerijai
6. Lietuvos Respublikos susisiekimo ministerijai
7. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministerijai
8. Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijai
9. Lietuvos Respublikos vidaus reikalų ministerijai
10. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijai
11. Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybai
12. Lietuvos Respublikos valstybės saugumo departamentui
13. Europos teisės departamentui prie Lietuvos Respublikos teisingumo ministerijos
14. Lietuvos Respublikos specialiųjų tyrimų tarnybai
15. Valstybinei saugomų teritorijų tarnybai prie Aplinkos ministerijos
16. Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai prie Aplinkos ministerijos
17. Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos
18. Valstybinė kainų ir energetikos kontrolės komisijai