



LIETUVOS RESPUBLIKOS FINANSŲ MINISTERIJA

Lietuvos Respublikos Seimo
Audito komitetui

2025-12- Nr.

DĖL SEIMO AUDITO KOMITETO 2025 M. SPALIO 15 D. PROTOKOLINIO NUTARIMO 3 PUNKTO ĮGYVENDINIMO

Teikiame Finansų ministerijos parengtą informaciją dėl Seimo Audito komiteto 2025 m. spalio 15 d. protokolinio nutarimo 3 punkto įgyvendinimo, kuri buvo pateikta ir kartu su 2024 metų valstybei nuosavybės teise priklausančio turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo ataskaita svarstyta 2025 m. gruodžio 9 d. tarpinstituciniame pasitarime ir 2025 m. gruodžio 10 d. Vyriausybės pasitarime.

Norėtume pažymėti, kad Finansų ministerija ir centralizuotai valdomo valstybės turto valdytojas – valstybės įmonė Turto bankas (toliau – Turto bankas) kitų subjektų parengtų įstatymų ar teisės aktų teisėkūros procese dalyvauja kaip ministerijos išvadų dėl teisės aktų projektų ar Vyriausybės išvadų dėl įstatymų projektų teikėja pagal ministerijai įstatymų pavestas funkcijas ir (arba) finansų ministrui priskirtas valdymo sritis.

Pažymėtina, kad Finansų ministerija ir Turto bankas 2024 m. dalyvavo Lietuvos Respublikos Žemės reformos įstatymo (toliau – ŽRĮ) pakeitimo įstatymo projekto ir jį lydinčių įstatymų projektų, kuriuos iniciavo ir rengė Aplinkos apsaugos ministerija, derinimo ir jo svarstymo Vyriausybėje procese. Pastabų Finansų ministerija ir Turto bankas neturėjo, nes ŽRĮ 13 straipsnis nebuvo keičiamas nei projekto derinimo, nei svarstymo Vyriausybėje procese. 2024 m. birželio 28 d. Vyriausybė pateikė Seimui svarstyti ŽRĮ pakeitimo įstatymo projektą (Nr. XIVP- 4011) be 13 straipsnio pakeitimų. Finansų ministerija, svarstant ŽRĮ pakeitimo įstatymo projektą Nr. XIVP- 4011 į Seimo komitetų posėdžius nebuvo kviečiama, nes nuo įstatymų paketo pateikimo iki ŽRĮ pakeitimo įstatymo projekto Nr. XVP- 63 priėmimo 2025 m. gegužės 15 d. buvo atsakinga Aplinkos ministerija, kaip institucija formuojanti valstybės politiką žemės tvarkymo ir administravimo (išskyrus melioraciją, žemės ūkio naudmenų struktūrų gerinimą ir apleistų žemės ūkio paskirties žemės plotų mažinimą, žemės išteklių stebėseną) srityje.

Finansų ministerija yra valstybės institucija, atsakinga už valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo politikos, kurios kryptis reglamentuoja Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (toliau – Turto valdymo įstatymas), formavimą. Atsižvelgus į tai, kad valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto – statinių, patalpų ar jų dalių, ir jam priskirtų žemės sklypų (jeigu įstatymų nustatyta tvarka jie gali būti perduodami privačion nuosavybėn), pardavimą viešame aukcione reglamentuoja Turto valdymo įstatymo 21 straipsnis, Finansų ministerija yra atsakinga už įstatymą įgyvendinančių norminių teisės aktų (3 Vyriausybės nutarimu patvirtintos tvarkos ir finansų ministro įsakymas) rengimą, kuriais privalo vadovautis ir valstybės nekilnojamojo turto aukcionų organizatorius – Turto bankas, ir dar 60 savivaldybių nekilnojamojo turto aukciono organizatorių – savivaldybių administracijų. Finansų ministerija taip pat yra atsakinga už Viešame aukcione parduodamo valstybės nekilnojamojo turto ir kitų nekilnojamųjų daiktų sąrašo pateikimą Vyriausybei, nes pagal Turto valdymo įstatymo 21 straipsnį sprendimą dėl parduodamo valstybės nekilnojamojo turto gali priimti tik Vyriausybė, patvirtindama minėtą sąrašą. Šis Vyriausybės patvirtintas parduodamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašas yra keičiamas 2 kartus į metus, o teikiant jį Vyriausybei ministerija visuomet informuoja Vyriausybę, kiek naujų objektų siūloma įtraukti, kiek aukcione parduotų nekilnojamojo turto objektų siūloma išbraukti iš sąrašo ir kiek už parduotą turtą gauta pajamų į valstybės biudžetą.

Valstybės ir savivaldybių nekilnojamųjų daiktų pardavimo viešame aukcione tvarkos aprašas (toliau – Aprašas), patvirtintas 2014 m. spalio 28 d. Vyriausybės nutarimu Nr. 1178, nustatantis valstybės arba savivaldybių nekilnojamojo turto aukcionų organizavimą yra vienas iš Turto valdymo įstatymo 21 straipsnį įgyvendinančių teisės aktų. Šio Aprašo nuostatos yra skirtos aukcionų organizatoriams ir aukcionų dalyviams, todėl nereglementuoja Finansų ministerijos dalyvavimo inicijuojant ar vykdant valstybės arba savivaldybių nekilnojamojo turto aukcionus.

Pagal Aprašo 19 punktą aukciono organizatorius aukcioną inicijuoja: nekilnojamąjį turtą įtraukus į Vyriausybės patvirtintą parduodamo nekilnojamojo turto sąrašą, suformavus žemės sklypą, priskirtą parduodamam nekilnojamojam turtui, gavus pažymą dėl žemės sklypo suformavimo ir panaudojimo ir turint nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo individualiojo vertinimo ataskaitą.

Vadovaudamasis Aprašo nuostatomis, įtraukus nekilnojamąjį turtą - arklidę, žirgų maniežą, kalvę ir dujų punktą, esančius Dvaro g. 3, Buivydiškių k., Vilniaus r. sav. (toliau – Objektas), į Vyriausybės patvirtintą parduodamo valstybės nekilnojamojo turto sąrašą, Turto bankas:

- 2020-09-30 perėmė iš Vilniaus kolegijos Objektą valdyti patikėjimo teise;
- 2021 – 2022 m. laikotarpyje nustatė Objektui priskirtiną žemės sklypo dalį, kurios plotu buvo sumažintas 1998 m. rugpjūčio 13 d. Vyriausybės nutarimu Nr. 1026 patvirtintas valstybės išperkamos mokslo ir mokymo reikmėms skirtos žemės plotas;

- Objektui priskirtą 1,6628 ha žemės sklypo dalį, kuri patenka į Buivydiškių dvaro sodybos teritoriją, suderino su Nacionaline žemės tarnyba (toliau – NŽT) ir Vilniaus kolegija;

- 2023 – 2024 m. laikotarpyje suformavo Objektui savarankišką žemės sklypą, atskiriant jį iš Vilniaus kolegijos valdyto 5,9063 ha žemės sklypo, su nauja žemės sklypo paskirtimi ir naudojimo būdu (paskirtis – konservacinė; naudojimo būdas – kultūros paveldo objektų sklypai). 2024-07-26 sklypų padalijimo projektą patvirtino Vilniaus r. savivaldybė;

- 2025-02-18 įregistravo žemės sklypą ir patikėjimo teisę į jį Nekilnojamojo turto registre;
- 2025-04-01 gavo NŽT pažymą, *kad Objekto žemės sklypas gali būti tik nuomojamas*;
- 2025-03-25, 2025-04-14 organizavo Objekto vertinimą;
- 2025-05-08 Turto banko valdybai pritarus pradinei objekto kainai ir atsiskaitymo sąlygoms, 2025-05-09 generalinio direktoriaus įsakymu patvirtino aukciono sąlygas;
- 2025-05-12 paskelbė aukcioną;
- 2025-07-03 baigė Objekto aukcioną ir paskelbė laimėtoją.

- 2025 rugpjūčio 4 d. pasirašė Objekto pirkimo-pardavimo sutartį. Atkreiptinas dėmesys, kad 2025 m. spalio 9 d. ši sutartis buvo nutraukta vadovaujantis Turto valdymo įstatymo 21 straipsnio 12 dalimi, suteikiančia aukciono organizatoriui teisę vienašališkai ne teismo tvarka nutraukti nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutartį, jeigu pirkėjas nevykdo sutartinių prievolių.

Įvertinus Turto banko veiksmus, Finansų ministerija pažymi, kad Turto bankas inicijuodamas ir vykdydamas Objekto aukcioną nuosekliai laikėsi Aprašo nuostatų ir jų nepažeidė.

Be to, Turto bankas, kaip aukciono organizatorius neturėjo teisinio pagrindo atšauti paskelbtą aukcioną, dėl šių priežasčių:

- 1) nei Turto valdymo įstatyme, nei *Apraše nėra nereglementuoti paskelbtų valstybės ir savivaldybių nekilnojamojo turto aukcionų*, kuriuose registruoti dalyviai jau yra sumokėję iki 10 procentų pradinės bendros nekilnojamojo turto ir jam priskirto žemės sklypo pardavimo kainos garantinį mokestį ir aukciono sąlygose nustatytą dalyvio mokestį, *atšaukimo atvejais ir sumokėtų dalyvio mokesčių grąžinimo nuostatos, kurios nepažeistų aukciono dalyvių lūkesčių*;

- 2) ŽRĮ pakeitimo įstatymo, įsigaliojusio 2025 m. liepos 1 d., 6 straipsnio 4 dalis aiškiai nustatė, kad: 1) *procedūros*, susijusios su valstybinės žemės valdymu, naudojimu, disponavimu ja ir numatytos Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatyme, *kurios pradėtos, bet nebaigtos iki 2025 m. birželio 30 d., tęsiamos ir baigiamos iki 2025 m. birželio 30 d. galiojusia tvarka ir sąlygomis*; 2) *pradėtomis procedūromis laikytinos procedūros*, susijusios su valstybinės žemės valdymu, naudojimu ar disponavimu ja, *kurias institucijos iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos pradėjo vykdyti, bet jų nebaigė*;

- 3) Turto valdymo įstatymo 9 straipsnis nustato valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principų – visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo, viešosios

teisės – vieningą sistemą, kurioje negali būti supriešinamas efektyvumo (maksimalios naudos visuomenei) ir viešosios teisės principas, nustatantis, kad sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais.

Iš to darytina išvada, kad 2025 m. gegužės 12 d., kai dar nebuvo priimtas ŽRĮ įstatymo pakeitimo įstatymas, sudarantis galimybes parduoti buvusių dvarų teritorijose esančią valstybinę žemę, Turto banko inicijuota Objekto aukciono procedūra turėjo būti užbaigta vadovaujantis *iki 2025 m. birželio 30 d. galiojusia* valstybinės žemės valdymo, naudojimo ar disponavimo ja nustatyta tvarka ir sąlygomis, kurios draudė parduoti buvusių dvarų teritorijose esančią valstybinę žemę.

Ministerijos kancleris

Mindaugas Šima