

STATINIŲ STATYMO AR REKONSTRAVIMO NUOMOJAMOJE VALSTYBINĖJE ŽEMĖJE PROBLEMATIKA

Deimantė Guzevičienė

*Mykolo Romerio universitetas, Viešojo saugumo akademija, Teisės ir teisėsaugos institutas
Maironio g. 27, LT-44221 Kaunas
El. paštas: deimante.guzeviciene@gmail.com
ORCID ID: 0009-0007-8130-0193*

Birutė Pranevičienė

*Mykolo Romerio universitetas, Viešojo saugumo akademija, Teisės ir teisėsaugos institutas
Maironio g. 27, LT-44221 Kaunas
El. paštas: praneviciene@mruni.eu
ORCID ID: 0009-0001-7122-6605*

DOI: 10.13165/PSPO-23-34-12

Anotacija. Straipsnyje aptariamas valstybinės žemės nuomos teisinis reguliavimas ir jo ypatumai Lietuvoje. Valstybinė žeme gali būti disponuojama įvairiais būdais, įskaitant perleidimą neatlygintinai, parduodant, išnuomojant ar perduodant neatlygintinai naudotis. Straipsnyje dėmesys skiriamas valstybinės žemės nuomai, kaip alternatyvai žemės įsigijimui, suteikiant laikiną valdymo ir naudojimo teisę bei nuosavybės teisę į gaunamus produktus.

Autorės tyrimo objektu pasirinko atlyginimo už valstybinėje nuomojamojoje žemėje esančio naujo statinio statybą ar rekonstrukciją, kai valstybinės žemės sklypas išnuomotais atitinkant Žemės įstatymo 9 str. 6 d. 1 p. nurodytą išimtį, norminį reguliavimą. Tyrimo tikslas – atskleisti šio atlyginimo teisinį reguliavimą, taikymo ir apskaičiavimo problematiką.

Teisiniu reguliavimu įtvirtintas „atlyginimas už galimybę statyti“, todėl straipsnyje pateikiama „atlyginimo“. „mokesčio“ ir „rinkliavos“ terminų analizė. Taip pat atskirai aptariamas atlyginimo objektas. Nors įstatymas numato, jog „atlyginimas už galimybę statyti“ taikomas visiems statiniams ir įrenginiams, tačiau atlyginimas apskaičiuojamas pagal kadastro bylos nurodomą užstatytą plotą. Statiniams ir įrenginiams, kurie neturi stogo užstatytas plotas kadastro bylose nenurodomas. Pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos išaiškinimą, už statinių, kurie neturi stogo, statybą ar rekonstrukciją, atlyginimas netaikomas. Autorės pastebi, kad tokiu išaiškinimu akivaizdžiai susiaurinamos įstatymo normos, o praktinis Žemės įstatymo nuostatų, susijusių su „atlyginimu už galimybę statyti“ taikymas yra problematiškas.

Pagrindinės sąvokos: valstybinės žemės nuoma, atlyginimas, mokestis, rinkliava, statinio statyba, statinio rekonstrukcija.

Įvadas

Po ketverių metų diskusijų ir svarstymo 2021 m. lapkričio mėn. 11 d. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (toliau – ir Žemės įstatymas) buvo papildytas 9¹ str., kuriame buvo įtvirtinta naujovė: nustatyta, jog už statybas nuomojamojoje valstybinėje žemėje, kuri išnuomota ne aukciono būdu (taikant lengvatą pagal žemės įstatymo 9 str. 6 d. 1 p.) turi būti mokamas atlyginimas. Šis Žemės įstatymo papildymas įsigaliojo 2022 m. kovo mėn. 1 d. Nuo 2023 m. liepos 1 d. tos pačios Žemės įstatymo 9¹ str. nuostatos buvo perkeltos į 10 str.

Iki 2022 m. kovo mėn. 1 d. valstybinės žemės nuomininkai, išsinuomoję valstybinę žemę ne aukciono būdu, o taikant žemės įstatymo 9 str. 6 d. 1 p. numatytą išimtį, mokėjo tik žemės nuomos mokesť. Siekiant efektyvinti valstybinės žemės naudojimą, 2022 m. kovo mėn. 1 d. įsigaliojus žemės įstatymo pakeitimui, buvo įtvirtintas atlyginimo už naujo statinio statybą ar rekonstrukciją mokėjimas. Nacionalinės žemės tarnybos prie Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos duomenimis, nuomojamuose kitos paskirties valstybinės žemės sklypuose 2020-2021 m. buvo vykdoma apie 200 projektų.

Šio atlyginimo nustatymas sulaukė labai daug diskusijų visuomenėje ir viešojoje erdvėje, todėl Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministerija 2021 m. atliko viešąją konsultaciją „Nekilnojamojo turto plėtra valstybinėje žemėje“. Priėmus šio įstatymo pataisas, buvo sulaukta daug kreipimųsi dėl išaiškinimų¹. Nors įvykusios diskusijos išsprendė dalį keliamų klausimų, šiuo straipsniu siekiama išgryninti likusias neišspręstas problemas, kurios išryškėjo atlyginimo už naujo statinio statybą ar rekonstrukciją nuomojamoje valstybinėje žemėje taikymo praktikoje.

Pastebėtina, jog valstybinės žemės nuomos klausimas yra labai aktualus, tačiau sulaukia labai mažai mokslininkų bei teisės praktikų dėmesio. Štai A. Klimas ir M. Norkūnas analizuodami valstybinės žemės nuomos klausimo ne aukciono būdu problematiką, nurodė, jog nepaisant to, kad valstybinės žemės naudojimo tema yra visuomenei reikšminga, ši sritis nesulaukia pakankamo teisės mokslininkų dėmesio ir tema ištirta menkai. Lietuvos teisės mokslo jurisprudencijoje analizuojami tik pavieniai su žeme susiję klausimai². Žemės ūkio paskirties žemės reguliacinius probleminius klausimus yra analizavęs P. Aleknavičius, kuris, analizuodamas kaimiškųjų teritorijų žemės naudojimo problemas, išskiria, kad nebaigta žemės reforma ir restitucijos procesai mažina iš valstybės nuomojančių žemės ūkio paskirties žemę ūkininkų skaičių, tačiau didina žemės nedarbančių savininkų kiekį. Taip pat paminėtinas E. Monkevičiaus parengtas vadovėlis Žemės teisė ir administravimas³, tačiau jame nėra nuodugniau analizuojami kitos paskirties valstybinių žemės sklypų nuomos klausimai.

Šio tyrimo objektas – atlyginimo už valstybinėje nuomojamojoje žemėje esančio naujo statinio statybą ar rekonstrukciją, kai valstybinės žemės sklypas išnuomotais atitinkant Žemės įstatymo 9 str. 6 d. 1 p. nurodytą išimtį, norminis reguliavimas, apmokestinimo objektas bei atlyginimo dydžio apskaičiavimo problematika.

Tyrimo tikslas – atskleisti šio atlyginimo teisinį reguliavimą, taikymo ir apskaičiavimo problematiką. Atliekant tyrimą taikyti šie pagrindiniai tyrimo metodai – lingvistinė, loginė, sisteminė, istorinė ir kritinė analizė.

Straipsnio autorės išskiria tik esminius atlyginimo už statinių ar įrenginių naują statybą ar rekonstrukciją aspektus, todėl šiuo straipsniu nėra pretenduojama į visapusę šio atlyginimo analizę.

Valstybinės žemės nuomos teisinis reguliavimas ir ypatumai

Žemė yra svarbiausias aplinkos elementas, o sykiu ir nacionalinis turtas, sudarantis vieną iš valstybės egzistavimo pagrindų. Praktiškai bet kokia žmogaus veikla yra susijusi su žeme ir jos naudojimu, tik skiriasi tos veiklos tikslai ir teisiniai pagrindai⁴. Konstitucinis teismas pažymi, jog žemės, kaip riboto išteklių, tinkamas naudojimas yra žmogaus ir visuomenės išlikimo ir raidos sąlyga, tautos gerovės pagrindas, jos, kaip gamtos išteklių, racionalaus naudojimo užtikrinimas yra viešasis interesas, kurį garantuoti yra valstybės konstitucinė priedermė⁵. Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas, apibendrindamas administracinę jurisprudenciją susijusią su žemės nuomos klausimais, apžvalgoje pažymi, jog pagal Lietuvos Respublikos žemės įstatyme įtvirtintą teisinį reguliavimą matyti, jog žemė – nacionalinis

¹ Lietuvos šilumos tiekėjų asociacijos 2022-07-26 raštas Nr.78 „Dėl Žemės įstatymo 9¹ straipsnio taikymo praktikos“; 2020 m. gruodžio 11 d. Nr. 2020-32/12 Lietuvos verslo konfederacijos kreipimasis į Seimo narius

² Klimas E., Norkūnas A., Valstybinės žemės nuomos sutartys: teisinio reguliavimo esmė ir praktinės problemos, Vilnius, 2020, 76 psl.

³ Monkevičius E., Žemės teisė ir administravimas, Vilnius, 2014.

⁴ Marcijonas, A., Sudavičius, B. Ekologinės teisės: vadovėlis. Vilnius: Eugrimas, 1996, 74 - 75 p.

⁵ Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas

Lietuvos turtas, todėl ir žemės teisiniai santykiai yra reguliuojami taip, kad būtų sudarytos sąlygos tenkinti visuomenės, fizinių ir juridinių asmenų poreikius racionaliai naudoti žemę, vykdyti ūkinę veiklą išsaugant ir gerinant gamtinę aplinką, gamtos ir kultūros paveldą, apsaugoti žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teises⁶.

Taigi, žemė yra ypatingas nuosavybės teisės objektas. Žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykius bei žemės tvarkymą ir administravimą Lietuvos Respublikoje reglamentuoja Žemės įstatymas. Šiame įstatyme rasime nuostatų, kurios reguliuoja išimtinai tarp privačių asmenų susiklostančius santykius aptariamoje srityje, o taip pat nuostatų, taikomų atvejais, kai atitinkamame teisiniame santykiyje dalyvauja valstybinės valdžios institucijos, turinčios valdingus įgaliojimus kitų šio santykių dalyvių atžvilgiu.⁷ Žemės įstatymo 1 straipsnio 2 d. nustatyta, kad, įgyvendinant žemės tvarkymo ir administravimo politiką, žemės santykiai reguliuojami taip, kad būtų sudarytos sąlygos tenkinti visuomenės, fizinių ir juridinių asmenų poreikius racionaliai naudoti žemę, vykdyti ūkinę veiklą išsaugant ir gerinant gamtinę aplinką, gamtos ir kultūros paveldą, apsaugoti žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo teises.

Kertiniai valstybinės žemės naudojimo Lietuvoje principai išplaukia iš Konstitucijos 47 straipsnio 1 dalies, kuri skelbia, kad Lietuvos Respublikai išimtinė nuosavybės teise priklauso: žemės gelmės, taip pat valstybinės reikšmės vidaus vandenys, miškai, parkai, keliai, istorijos, archeologijos ir kultūros objektai.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas pažymi, jog Lietuvos valstybei nuosavybės teise iš esmės priklauso visa įstatymų nustatytais pagrindais savivaldybių ir privačion nuosavybėn neįgyta žemė, įskaitant valstybės paveldėtą, paimtą visuomenės poreikiams, konfiskuotą bei sandoriais ir kitais įstatymų numatytais pagrindais valstybės nuosavybėn įgytą žemę.⁸ Išskyrus Konstitucijoje ir įstatymuose numatytas išimtis, valstybinė žemė gali būti civilinių santykiu objektu. Iš tiesų, valstybine žeme gali būti disponuojama ją perleidžiant nuosavybėn neatlygintinai, parduodant, išnuomojant ar perduodant neatlygintinai naudotis, sudarant sandorius dėl žemės konsolidacijos, žemės servitutų Civilinio kodekso, Žemės ir kitų įstatymų nustatyta tvarka⁹. Valstybinės žemės panaudojimo prioritetų nustatymas yra reikšmingas socialinis ir ekonominis įrankis.

Kadangi ne kiekvienas išgali įsigyti žemės, dalis asmenų renkasi ne žemės pirkimo-pardavimo, bet žemės nuomos sutartį. Jos pagrindu įgyjama laikina žemės valdymo ir naudojimosi žemės sklypu teise, o taip pat suteikiamas būtinas pagrindas savarankiškai žemės nuomininko (toliau - nuomininko) veiklai, leidžiantis ją pradėti mažesnėmis sąnaudomis, kai neišgalima įsigyti ar tik norima laikinai valdyti ir naudoti žemės sklypą, bei suteikiama nuosavybės teisė į vaisius, produkciją ir išteklius, kurie gaunami naudojant žemę pagal sutarties sąlygas.¹⁰

Pagrindinis teisės aktas, reglamentuojantis valstybinės žemės nuomos santykius, yra Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, o dar tiksliau, šio įstatymo 9 straipsnis. Šio straipsnio 5 dalyje nurodoma, kad „Valstybinė žemė, išskyrus šio straipsnio 6–9 dalyse nustatytus atvejus, išnuomojama aukciono būdu asmeniui, kuris pasiūlo didžiausią nuomos mokesį. Valstybinės žemės išnuomojimo aukcione ir be aukciono tvarkas nustato Vyriausybė“.¹¹ Tokiu būdu yra

⁶ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, aiškinant ir taikant žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykius bei žemės tvarkymą ir administravimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas, apibendrinimas, LVAT biuletenis Nr. 29, 528 psl.

⁷ Ibid 533 psl.

⁸ Ibid 534 psl.

⁹ Ibid 550 psl.

¹⁰ Marcijonas, A., Sudavičius, B. Ekologinės teisės: vadovėlis. Vilnius: Eugrimas, 1996.

¹¹ Lietuvos Respublikos Žemės įstatymas 9 str. 5 d.

nustatoma, kad optimaliausias valstybinės žemės suteikimo privatiems subjektams būdas yra aukcionas, nes taip sudaromos lygios galimybės privatiems subjektams konkuruoti dėl teisės sudaryti valstybinės žemės nuomos sutartį. Taip pat yra įgyvendinamas lygiateisiškumo principas: visi norintys asmenys turi lygias galimybes konkuruoti dėl teisės gauti valstybinės žemės nuomą.

Atkreiptinas dėmesys, kad Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalyje yra numatytos išimtys, kuomet valstybinė žemė išnuomojama be aukciono. Dažniausiai praktikoje yra naudojama lengvata, nustatyta Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte: 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). Be aukciono valstybinė žemė esamiems statiniams eksploatuoti suteikiama tik tenkinant šias sąlygas: turi būti nustatytas statinių buvimo faktas; jie turi būti teisėti; statiniai turi turėti aiškią funkcinę priklausomybę, apibrėžtą naudojimo paskirtį arba ūkinės veiklos pobūdį; žemė yra būtina siekiant užtikrinti teisės į statinius (net ir nebaigtus, statomus statinius) įgyvendinimą.¹² Valstybinės žemės nuomos santykiuose reguliavimu ir juo pagrįsta teismų praktika yra siekiama užkirsti galimybę piktnaudžiauti lengvatine tvarka suteikta valstybinės žemės nuomos teise. Tam yra nustatomi reikalavimai įgyti valstybinės žemės nuomos teisę ir ją išsaugoti.¹³ Toks valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymas išimtinė tvarka yra įstatymo rėmuose apibrėžta galimybė funkciškai savarankiškų statinių (ar statomų statinių) teisėtiems savininkams sudaryti galimybes naudotis valstybine žeme. Tokia įstatymo nuostata yra būtina, kitaip būtų pažeistos statinio (-ių) savininko nuosavybės (ar statinio (-ių) nuomininko nuomos) teisė – teisėtam statinio savininkui ar nuomininkui būtų užkirsta galimybė tinkamai naudotis jo turima nuosavybe arba toks naudojimas būtų labai apsunkintas.

Konceptualaus požiūrio į „atlyginimo už galimybę statyti“ paieškos

Siekiant atskleisti pasikeitusio teisinio reguliavimo esmę, tikslinga išsiaiškinti, kokia už statybas nuomojamojoje valstybinėje žemėje, kuri išnuomota ne aukciono būdu (taikant lengvatą pagal Žemės įstatymo 9 str. 6 d. 1 p.) privalomo mokėti atlyginimo prigimtis?

Atlyginimo samprata

Žemės įstatymo 10 str.1 d. nurodo, jog valstybinės žemės, išnuomos šio įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte nustatytu atveju, nuomos sutartyje galimybė statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius įrašoma nuomininko prašymu sudarant valstybinės žemės nuomos sutartį arba susitarimą dėl valstybinės žemės nuomos sutarties pakeitimo. Nuomininko galimybė statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius valstybinės žemės nuomos sutartyje numatoma tik tuo atveju, jeigu valstybinės žemės sklypas išnuomotas ilgesniam negu 3 metų laikotarpiui ir jeigu tokia statyba ir (ar) rekonstravimas galimi pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir atitinka nuomos sutartyje nurodytą valstybinės žemės sklypo pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir būdą. Valstybinės žemės nuomos sutartyje nurodoma, kad nuomininkas galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius įgyja tik sumokėjęs į valstybės biudžetą ir savivaldybės,

¹² E. Klimas, A. Norkūnas, Valstybinės žemės nuomos sutartys: teisinio reguliavimo esmė ir praktinės problemos, Vilnius, 2020, 92 psl.

¹³ E. Klimas, A. Norkūnas, Valstybinės žemės nuomos sutartys: teisinio reguliavimo esmė ir praktinės problemos, Vilnius, 2020, 93 psl.

kurios teritorijoje yra žemės sklypas, biudžetą šio straipsnio 3 ir 4 dalyse nurodytą atlyginimą už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius¹⁴

Taigi, įstatymo leidėjas nustatė visuotinai privalomą piniginių mokėjimą į valstybės ir savivaldybės biudžetą, įvardindamas jį „atlyginimu už galimybę statyti“ bei nustatė šio atlyginimo dydį, mokėjimo tvarką bei apibrėžė mokėtojų grupę.

Atlyginimo definicijos Lietuvos Respublikos teisės aktai nepateikia. Atliekant teisės aktų analizę atlyginimo sąvoka dažniausiai sutinkama įvairiuose kontekstuose. Įprastai atlyginimas apibrėžiamas kaip užmokestis, kurį darbdavys moka darbuotojui už jo atliekamą darbo funkciją. Darbo kodekso 39 str. nurodo, kad darbo užmokestis – atlyginimas už darbą, darbuotojo atliekamą pagal darbo sutartį. Lietuvos aukščiausiasis teismas yra pažymėjęs, jog darbo užmokestis yra atlyginimas už darbą, darbuotojo atliekamą pagal darbo sutartį, jis apima pagrindinį darbo užmokestį ir visus papildomus uždarbius, bet kokiu būdu tiesiogiai darbdavio išmokamas išmokas darbuotojui už jo atliktą darbą pagal iš anksto nustatytus rodiklius, t. y. priedus, priemokas ir pan.¹⁵ Nagrinėjant diskriminacijos dėl darbo užmokesčio bylas, atlyginimu už darbą laikomas darbo užmokestis ar bet koks kitas atlygis, įskaitant atlygį grynaisiais pinigais arba natūra, kurį darbuotojas tiesiogiai ar netiesiogiai gauna iš darbdavio už savo darbą.¹⁶

Atlyginimo sąvoka yra dažnai sutinkama privatinųjų teisinių santykių reguliavime visai kitame kontekste nei darbo santykių plotmėje. Atlyginimas (bet ne darbo užmokestis) mokamas už darbus ar paslaugas pagal civilines sutartis ir civilinius santykius¹⁷. Civilinio kodekso 6.160 str. nurodo, jog sutartys gali būti dvišalės ar daugiašalės, atlygintinės ir neatlygintinės, ir t.t. Atlygintiniai yra tokie sandoriai, pagal kuriuos sandorio šalis už jo įvykdymą (tam tikrų veiksmų kitos šalies naudai atlikimą) iš kitos šalies turi gauti tam tikrą priešpriešinį turtinį pasitenkinimą (pvz. tam tikrą sumą, kitą turtą). Taigi, atlygintinio sandorio atveju, šalies pareigą atlikti tam tikrus veiksmus atitinka kitos šalies priešpriešinė pareiga pateikti kitai šaliai tam tikrą pobūdžio pasitenkinimą.¹⁸ Visada atlygintini sandoriai yra pirkimo-pardavimo, mainų, nuomos, kreditavimo.¹⁹ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.716 straipsnio 1 dalis pateikia atlygintinių paslaugų sampratą ir teigia, kad „paslaugų sutartimi viena šalis (paslaugų teikėjas) įsipareigoja pagal kitos šalies (kliento) užsakymą suteikti klientui tam tikras nematerialaus pobūdžio (intelektines) ar kitokias paslaugas, nesusijusias su materialaus objekto sukūrimu, o klientas įsipareigoja už suteiktas paslaugas sumokėti”

Dar kitu aspektu „atlyginimo“ terminas naudojamas kalbant apie žalos (nuostolių) atlyginimą. Lietuvos Respublikos Konstitucijoje įtvirtinta, kad asmeniui padarytos materialinės ir moralinės žalos atlyginimą nustato įstatymas.²⁰ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.245 straipsnio 3 dalies ir 6.256 straipsnio 2 dalies nuostatose įtvirtinta, kad civilinė sutartinė atsakomybė gali pasireikšti nuostolių atlyginimu arba netesybų sumokėjimu. Nuostolių atlyginimas yra ypatinga sutartinės atsakomybės rūšis, nes ją galima taikyti bet kuriuo atveju, išskyrus retus atvejus, kurie gali būti numatyti įstatyme arba sutartyje. Todėl nuostolių

¹⁴ Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 str. 1 d.

¹⁵ Lietuvos Aukščiausiojo teismo civilinė byla 2006-09-06 nutartis Nr. 3K-3-451

¹⁶ Lietuvos Respublikos darbo kodekso 26 str. 4 d.

¹⁷ Lietuvos Respublikos darbo kodekso komentaras. III dalis. Vilnius: Justitia, 2004, 262 psl.

¹⁸ Mikelėnas V., Staskonis V., Vileita A., Mizaras V. Civilinė teisė bendroji. Dalis. Vilnius: Justitia, 2009, 323 psl.

¹⁹ Ibid.

²⁰ Lietuvos Respublikos Konstitucijos 30 str. 2 d.

atlyginimas – universali (bendra) civilinės atsakomybės rūšis, taikoma esant bet kuriems prievolių pažeidimams.²¹

Taigi, atlyginimas - tai dažniausiai piniginis ar kitoks mokėjimas už tam tikrą atliktą darbą (apima tiek darbą atliktą vykdant darbo funkciją, tiek pagal civilinę sutartį), suteiktą paslaugą arba tam tikras piniginis mokėjimas, atlyginant padarytą žalą. Atlyginimas nėra nustatomas įstatymu, jis dažniausiai šalių sutariamas (sudarant darbo sutartį ar civilinį sandorį) arba atlieka atlygio už padarytą žalą funkciją (pavyzdžiui, žalos aplinkai atlyginimas²²). Tradiciškai, atlyginimą šalys moka viena kitai, atlyginimas dažniausiai nėra mokamas į valstybės ar savivaldybės biudžetą.

Mokesčio sampratos analizė

Tiek teisės doktrinoje, tiek Lietuvos Respublikos teisės aktuose, įstatymo leidėjo numatytos privalomai mokamos piniginės įmokos labai dažnai yra įvardinamos kaip mokesčiai.

Lietuvos Respublikos teisės aktai nurodo, jog mokestis - tai mokesčio įstatyme mokesčių mokėtoju nustatyta piniginė prievolė valstybei, įskaitant įmokas ir rinkliavas.²³ Vienas iš pagrindinių valstybės pajamų formavimo būdų yra mokesčiai. Jie yra valstybės finansų sistemos esminė dalis.²⁴ Konstitucijos 127 str. nustato, jog valstybės biudžeto pajamos yra formuojamos iš mokesčių, privalomų mokėjimų, rinkliavų, pajamų iš valstybinio turto ir kitų įplaukų.

Teisės doktrinoje mokestis apibūdinamas kaip valstybės mokesčių įstatymais nustatytas visuotinai privalomas ir individualiai neatlygintinas bei negražintinas piniginis juridinių ir fizinių asmenų nustatyto dydžio mokėjimas į biudžetą, siekiant gauti valstybės pajamų, reikalingų viešųjų interesų tenkinimo finansavimui.²⁵ Panaši mokesčio samprata pateikiama Vyriausiojo administracinio teismo doktrinoje. Vyriausiojo administracinio teismo išplėstinė teisėjų kolegija pažymėjo, jog mokesčiai apibrėžiami kaip valstybinės valdžios organų nustatyti, privalomi ir individualiai neatlygintini juridinių ir fizinių asmenų mokėjimai į valstybės (savivaldybės) biudžetą nurodant jų dydį ir mokėjimo tvarką.²⁶

Mokesčiai pasižymi įvairiapusiškumu, todėl juos galima kvalifikuoti pagal įvairius požymius. Pagal apmokestinimo pobūdį, mokesčiai yra skirstomi į tiesioginius ir netiesioginius. Tiesioginius mokesčius moka tiesiogiai atitinkamo apmokestinamojo objekto turėtojai ar naudotojai: tai gali būti pajamas uždirbantys gyventojai, pilną gaunantys juridiniai asmenys, žemės savininkai ir t.t.²⁷ Netiesioginių mokesčių, tokių kaip pridėtinės vertės mokestis ar akcizai, apmokestinimui būdinga tai, kad mokestis sudaro prekės (paslaugos) kainos priedą ir nėra susijęs su mokesčio mokėtojo turtu ar pajamomis.²⁸

²¹ Ambrasienė D., Baranauskas E., Bublienė D. ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004.

²² Pvz. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. sausio 13 d. įsakymas Nr. D1-29 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugpjūčio 12 d. įsakymo Nr. D1-695 "Dėl Laukinių gyvūnų rūšims ir jų buveinėms padarytos žalos apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo“ (TAR, 2015-01-15, Nr. 2015-00670)

²³ Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 2 str. 25 p.

²⁴ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant mokesčių administravimą reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas (I dalis) 553 psl.

²⁵ Medelienė A., Sudavičius B. Mokesčių teisė. Vilnius: Registrų centras, 2011, 35 psl.

²⁶ 2002 m. sausio 25 d. sprendimas administracinėje byloje Nr. I-7/2003

²⁷ Medelienė A., Sudavičius B., Mokesčių teisė. Vilnius: Registrų centras, 2011 m., 44 psl.

²⁸ Ibid.

Visuotinai pripažįstama, jog pagrindinė mokesčių funkcija yra fiskalinė – valstybės siekis gauti pajamų, reikalingų valstybių (savivaldybių) veiklai. Be to, šiuo fiskaliniu instrumentu ar atskirais jo elementais (tarifu, mokesčio objektu, mokesčio mokėtojais, lengvatomis ir kt.) taip pat gali būti siekiama reguliuoti valstybėje vykstančius ekonominius, socialinius procesus, skatinti naudingas ūkines pastangas, paremti ūkinės plėtros prioritetus, pritraukti kapitalą, investicijas, ar priešingai – sustabdyti nepageidautinas socialinės-ekonominės veiklos tendencijas.²⁹

Iš šių sampratų galime išvelgti ir mokesčių požymius: visuotinį privalomumą, tiesioginį neatlygintinumą, įstatymų tvarkos laikymąsi apskaičiuojant ir sumokant mokestį. Visuotinio privalomumo požymis yra įtvirtintas Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo (toliau – ir Mokesčių administravimo įstatymas) 8 straipsnyje, kuriame nurodyta, jog mokesčius privalo mokėti kiekvienas gyventojas, taip pat yra įtvirtintas laikymosi požymis, kurio vykdymas ar nevykdymas turi atitinkamų pasekmių. Mokesčio neatlygintinumą požymio samprata yra aiškinama taip, kad mokestinė prievolė niekada nebuvo ir negali būti vertinama kaip atlyginimas už valstybės ir savivaldybės paslaugas, o sumokėtas mokestis nėra grąžinamas jį sumokėjusiam asmeniui, išskyrus įstatymo numatytas išimtis.³⁰

Tačiau Lietuvos Vyriausiasis administracinis teismas nurodo, jog vadovaujantis Mokesčių administravimo įstatymo 2 straipsnio 7 dalimi, mokesčių įstatymams, sudarantiems nacionalinę mokesčių teisės sistemą, priskiriami ir atlygintinumą požymį turinčius privalomuosius mokėjimus į valstybės (savivaldybių) biudžetą nustatantys įstatymai: pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos rinkliavų įstatymas, žymintį mokestį nustatantis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodeksas.³¹

Reikia atkreipti dėmesį, jog pajamos nebūtinai gali būti formuojamos tik valstybės biudžete, pagal dabartinį reguliavimą, jos gali būti kaupiamos ir kituose valstybės sudaromuose fonduose: savivaldybių biudžetuose, valstybinio socialinio draudimo fonduose ir kt.³²

Rinkliavos, kaip mokesčių sistemos dalies, samprata

Visi mokesčiai, kuriuos nustato Seimas, sudaro mokesčių sistemą. Mokesčių įvairovė yra įtvirtinta Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 13 straipsnyje, kuriame išvardinama daugiau nei 20 mokesčių rūšių: pridėtinės vertės mokestis, akcizai, gyventojų pajamų mokestis, nekilnojamojo turto mokestis, žemės mokestis, mokestis už valstybinius gamtos išteklius, valstybės rinkliava, mokestis už valstybės turto naudojimą patikėjimo teise³³. Iš šio mokesčių sąrašo galima pastebėti, jog mokesčių sistema apima ne tik tradiciškai suprantamus mokesčius, bet ir kitas privalomas įmokas į biudžetą bei pinigų fondus: žyminį, konsulinį mokesčius, valstybės rinkliavą ir kt.³⁴

Į valstybės ir savivaldybių biudžetus bei fondus mokama privaloma įmoka už valstybės ir vietos savivaldos institucijų, įstaigų, tarnybų ar organizacijų teikiamas paslaugas. Rinkliava gali būti valstybinė arba vietinė. Valstybės rinkliava – privaloma įmoka už valstybės ir vietos savivaldos institucijų, įstaigų, tarnybų ar organizacijų (toliau – institucijos), išskyrus teismus,

²⁹ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant mokesčių administravimą reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas (I dalis) 553 psl.

³⁰ Medelienė A., Sudavičius B., Mokesčių teisė. Vilnius: Registrų centras, 2011 m., 34 psl.

³¹ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant mokesčių administravimą reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas (I dalis) 558 psl.

³² Medelienė A., Sudavičius B. Mokesčių teisė. Vilnius: Registrų centras 2011 m., 32 psl.

³³ Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 13 str.

³⁴ Marcijonas A., Sudavičius B., Mokesčių teisė. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2003 m. 22 p.

teikiamas paslaugas, išskyrus specialiuose įstatymuose nustatytas paslaugas, už kurias šiuose įstatymuose nustatyta tvarka numatytas kitoks atlyginimas.³⁵ Vietinių rinkliavų nustatymą, rinkimą ir kontrolę reglamentuoja Rinkliavų įstatymo 2 straipsnio 3 dalis, kuri šią rinkliavą apibrėžia, kaip savivaldybės tarybos sprendimu nustatytą privalomą įmoką, galiojančią tos savivaldybės teritorijoje.

Rinkliavos yra renkamos įvairiose srityse: už atliekų tvarkymą, emisijų leidimus ar kitas aplinkosaugos priemones, gali būti taikomos žemės ūkio veikloms, pvz., už žemės nuomą arba ūkininkavimo teisės naudojimą, už kelių naudojimą, transporto priemonių registraciją ir kt.

Lietuvos vyriausiasis administracinis teismas yra akcentavęs, kad vietinė rinkliava yra viešosios teisės nustatytas privalomasis mokėjimas, o ne privatinės (civilinės) teisės reguliavimo srities sutartinio pobūdžio įsipareigojimas, todėl pareiga mokėti minėtą rinkliavą atsiranda pagal tokias sąlygas, kurios yra numatytos ją nustatančiuose teisės aktuose³⁶.

Vietinė rinkliava ir iš jos kylantys teisiniai santykiai yra viešosios teisės reguliavimo dalykas. Šie santykiai – tai valdingo pobūdžio teisiniai santykiai tarp vietinės rinkliavos mokėtojų ir vietos savivaldos institucijų (šių institucijų įgaliojimus įgyvendinančių asmenų). Todėl dėl vietinių rinkliavų su jų mokėtojais nesitariama.³⁷

Vien faktinė aplinkybė, jog atitinkamas fizinis ar juridinis asmuo yra laikytinas vietinės rinkliavos mokėtoju pagal savivaldybės tarybos sprendimą, kuriuo nustatyta rinkliava, ir (ar) rinkliavos nuostatus, suponuoja šio asmens pareigą nustatyta tvarka ir terminais mokėti atitinkamo dydžio vietinę rinkliavą.³⁸

Taigi valstybės rinkliava savo esme skiriasi nuo mokesčių tikrąja to žodžio prasme (reguliarių mokesčių), kadangi yra tiesiogiai atlygintino pobūdžio. Valstybės rinkliava savo esme yra vienkartinio pobūdžio ar periodiškai mokamas atlyginimas už konkretų valstybės institucijos atliekamą veiksmą (pvz. atliekų tvarkymas) ar išduodamą teisinę galią turintį dokumentą. Rinkliavos kaip įmokos priklauso mokesčių sistemai, kadangi jos yra privalomos ir nustatytos įstatymu.

Iš pateiktos analizės matyti, jog Žemės įstatymo 10 str. nustatyto „atlyginimo už galimybę statyti“ prigimtis ir reglamentavimas yra artimesnis ne atlyginimo, o mokėjimo sąvokai, nes:

- tai įstatymu nustatytas atlyginimas;
- atlyginimas yra privalomas;
- atlyginimas mokamas į valstybės ir savivaldybės biudžetą;
- nustatytas apibrėžtas atlyginimą mokančiųjų ratas;
- mokėjimo atlygintumo požymis yra artimesnis rinkliavai, o ne civiliniam sandoriui.

„Atlyginimo už galimybę statyti“ apmokestinimo objektas

Žemės įstatymo 10 str. nurodyta, jog valstybinės žemės nuomininkas, sudaręs valstybinės žemės sutartį ne aukciono būdu, o taikant žemės įstatymo 9 str. 6 d. 1 p. numatytą lengvatą, galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius įgyja tik sumokėjęs į valstybės ir

³⁵ Lietuvos Respublikos rinkliavų įstatymo 2 str. 1 p.

³⁶ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2023 m. kovo 29 d. nutartis administracinėje byloje Nr. TA-317-1188/2023

³⁷ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant mokesčių administravimą reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas (I dalis)

³⁸ Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2023 m. kovo 29 d. nutartis administracinėje byloje Nr. TA-317-1188/2023

savivaldybės, kurios teritorijoje yra žemės sklypas, biudžetą teisės aktuose nurodytą atlyginimą už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius.

Pagal esamą reglamentavimą atlyginimas yra mokamas, kai žemės nuomininkas nori statyti naujai ar rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius lengvatinė tvarka išsinuotame valstybiniame žemės sklype. Nustatant apmokestinimo objektą yra svarbūs šie kriterijai:

- Apmokestinimo objektas – statiniai arba įrenginiai;
- statybos rūšis: atlyginimas mokamas vykdant šias statybos rūšis - naują statybą arba rekonstrukciją;
- statiniai ar įrenginiai yra valstybinėje žemėje, kuri išnuomota taikant lengvatą, nurodytą žemės įstatymo 9 str. 6 d. 1 p. (ne aukciono būdu).

Norint suvokti pirmojo kriterijaus esmę reikia vadovautis Lietuvos Respublikos Statybos įstatymo 2 str. 84 p., kuriame nurodyta, jog statinys yra nekilnojamasis daiktas (pastatas arba inžinerinis statinys), turintis laikančiąsias konstrukcijas, kurios visos (ar jų dalis) sumontuotos statybos vietoje atliekant statybos darbus. Statiniai skirstomi į dvi rūšis: į pastatus ir į inžinerinius statinius.³⁹

Pastatas - tai apdengtas stogu statinys, kurio didžiausią dalį sudaro patalpos⁴⁰. Pastatą gali sudaryti antžeminė ir požeminė dalys, o pastarąją – pusrūsis (cokolinis aukštas) ir rūsys. Požeminė pastato dalis yra nuo nulinės altitudės iki rūšio (pusrūšio) konstrukcijų apačios.⁴¹

Inžineriniai statiniai – susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, kanalai, taip pat visi kiti statiniai, kurie nėra pastatai⁴². Inžineriniai statiniai pagal paskirtį skirstomi į grupes: susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, hidrotechnikos statiniai, kiti inžineriniai statiniai.⁴³ Inžineriniai tinklai – statinio statybos sklype (išskyrus statinio vidų) ir už jo ribų nutiesti komunaliniai ar vietiniai vandentiekio, nuotekų šalinimo, šilumos, naftos, dujų ar kito kuro, technologiniai vamzdiniai, elektros perdavimo, energijos ir elektroninių ryšių tinklai kartu su maitinimo šaltiniais ir įrenginiais.⁴⁴

Iš pateiktos klasifikacijos yra aišku, jog inžinerinių statinių sąvoka yra labai plati, apimanti ne tik pastatus, bet ir kelius, kiemo, automobilių stovėjimo aikštes, vandentiekio, šilumos vamzdinius, elektros tinklus, sporto aikštynus ir t. t.

Štai Lietuvos Aukščiausiais teismas yra nurodęs, jog nagrinėjamoje byloje sprendžiamas specifinės rūšies statinio – gatvės – savavališkos statybos klausimas. Gatvė – kelias ar atskiras jo ruožas, esantis miesto ar kaimo gyvenamojoje vietovėje, paprastai turintis pavadinimą; kelias – inžinerinis statinys, skirtas transporto priemonių ir pėsčiųjų eismui.⁴⁵

Statybos įstatymas išskiria dar vieną specifinę statinių rūšį - laikinuosius statinius. Laikinis statinys tai statinys, kurį leidžiama statyti numatant naudoti ribotą terminą.⁴⁶ Statybos inspekcijos pateiktuose išaiškinimuose yra nurodyta jog, bet kuris statinys (nepriklausomai nuo jo kategorijos, paskirties) pripažįstamas laikinuoju statiniu, jeigu jo statybą leidžiančiame dokumente nurodomas šio statinio naudojimo terminas⁴⁷. Nekilnojamąjį

³⁹ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1 –713 patvirtinto statybos techninio reglamento 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 5 p.

⁴⁰ Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 str. 37 p.

⁴¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-70-1075/2022

⁴² Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 str. 16 p.

⁴³ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1 –713 patvirtinto statybos techninio reglamento 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ 2 p.

⁴⁴ Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 str. 17 p.

⁴⁵ Lietuvos aukščiausiasis teismas civilinė byla e3K-3-7-1075/2022

⁴⁶ Lietuvos Respublikos statybos įstatymas 2 str. 24 p.

⁴⁷ Valstybinės statybos inspekcijos 2017-11-06 raštas Nr. (9.12)-2D-15376)

turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklėse nustatyta, kad laikinųjų statinių kadastriniai matavimai neatliekami, taigi laikinasis statinys ir teisės į jį Nekilnojamojo turto registre neregistruojami.⁴⁸ Statinių, taip pat ir laikinųjų statinių, statyba užbaigiama Statybos įstatymo 28 straipsnyje nustatyta tvarka, t. y. išduodant statybos užbaigimo aktą arba surašant deklaraciją apie statybos užbaigimą, kurią turi tvirtinti statybos valstybinę priežiūrą vykdančios pareigūnai.⁴⁹ Statytojui nustatyta prievolė - atlikus statybos užbaigimo procedūras, statinį ir daiktines teises į jį įregistruoti Nekilnojamojo turto registre netaikytina, kai pastatytas laikinasis statinys⁵⁰. Taigi, jeigu išduotame statybą leidžiančiame dokumente yra nurodytas laikinojo statinio požymis, t. y. statinio naudojimo terminas, tokio statinio statybos užbaigimo procedūros atliekamos nepateikus statinio kadastro duomenų bylos. Ši aplinkybė yra labai svarbi nagrinėjant atlyginimo dydžio, už statinio statybą ar rekonstrukciją, apskaičiavimą.

Atlyginimas už galimybę statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ar įrenginius mokamas ir tais atvejais, kai statomi ir (ar) rekonstruojami statiniai, kurie nekilnojamojo turto registre registruojami kaip pagrindinio daikto priklausiniai⁵¹.

Atlyginimas yra privalomas mokėti ne tik statant ar rekonstruojant statinius, bet ir įrenginius. Statybos įstatymo 2 str. 19 p. nurodo, jog įrenginiai – mašinos, prietaisai, įtaisai energijai, medžiagoms gaminti ir informacijai priimti, perduoti ar keisti. Atsižvelgiant į formuluotę įrenginys gali būti tiek kilnojamasis, tiek nekilnojamasis daiktas, bet kokios funkcinės paskirties. Įrenginys - įrengtas sudėtingas mechanizmas: Vaizdo perdavimo įrenginys. Kodavimo įrenginys. Vandens ėmimo įrenginys.⁵² Įranga yra aparatų, įrenginių, prietaisų, įtaisų ir kitokių techninių priemonių visuma, pvz.: bandymų įranga, statybos įranga, lazerinė chirurgijos įranga ir t. t.⁵³

Iš pateiktos analizės yra aišku, jog objektais, už kurių statybą mokamas atlyginimas, laikomi visi statiniai, įskaitant visus inžinerinius statinius, laikinuosius statinius ir t.t.. Jokių išimčių dėl statinio rūšies ar funkcinės priklausomybės įstatymas nenumato. Taip pat atlyginimas turi būti mokamas už bet kokio įrenginio (neatsižvelgiant ar jis kilnojamasis ar ne) statybą. Taigi vykdant bet kokio statinio ar įrenginio nuomojamame valstybiniame sklype naują statybą ar rekonstrukciją už tokią statybą nuo 2022 m. kovo 1 d. turi būti mokamas naujai nustatytas atlyginimas. Kadangi įstatymo leidėjas nenumato jokių išimčių ar tikslinimų, darytina išvada, jog atlyginimas turi būti mokamas statant ar rekonstruojant visus įrenginius ir statinius.

Antras kriterijus, kuris svarbus atlyginimo apskaičiavimui yra statybos rūšis.

Statybos įstatymo 2 str. 26 p. nurodo, jog naujo statinio statyba tai statyba, kurios tikslas – statinių neužimtame žemės paviršiaus plote pastatyti statinį, atstatyti visiškai sugriuvusį, sunaikintą, nugriautą statinį. Taigi, naujo statinio statyba yra tokia statybos rūšis, kai yra sukuriamas visiškai naujas objektas (naujas statinys) arba atstatomas visiškai sugriuvęs,

⁴⁸ Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklėse, patvirtintose Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 522 „Dėl Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių patvirtinimo“

⁴⁹ 2017-08-31 Valstybinės Statybų Inspekcijos raštas Nr. (9.120-2D-12258)

⁵⁰ Valstybinės statybos inspekcijos raštas Nr. (2017-11-06, Nr. (9.12)-2D-15376)

⁵¹ Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 260, 41 p.

⁵² www.zodynas.lt

⁵³ Valstybinės lietuvių kalbos komisijos konsultacijų bankas

sunaikintas, nugriautas statinys. Tai reiškia, kad nauja statinio statyba gali būti konstatuota tik nustačius, kad teisėtai pastatytas statinys anksčiau neegzistavo.⁵⁴

Statinio rekonstravimas – statyba, kurios tikslas – perstatyti statinį: pakeisti statinio laikančiąsias konstrukcijas, pakeičiant statinio išorės matmenis (ilgį, plotį, aukštį ir pan.).⁵⁵ Antrasis statinio rekonstravimo požymis pagal Statybos įstatymo 2 straipsnio 18 dalį – statinio išorės matmenų pakeitimas (ilgio, pločio, aukščio ir pan.). Atkreiptinas dėmesys į tai, kad Statybos įstatymo 2 straipsnio 18 dalyje nurodytas statinio išorės matmenų sąrašas (ilgis, plotis, aukštis, ir pan.) nėra baigtinis. Pagal Nekilnojamojo turto kadastrą įstatymo 6 straipsnio 2 dalies 5 punktą į Nekilnojamojo turto kadastrą įrašomi šie statinio parametrai: plotas, tūris, ilgis, plotis, skersmuo, skerspjuvis, aukštis, gylis, perimetras arba kiti statiniams būdingi geometriniai parametrai.⁵⁶ Statybos įstatymo ir STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ nuostatos teikia pagrindą daryti išvadą, jog pagrindinis požymis, dėl kurio statybos darbai laikomi rekonstrukcija, yra aplinkybė, ar atliekant tokius darbus pakeičiamos statinio laikančiosios konstrukcijos. Kai atliekant statybos darbus perdaromos esamo statinio laikančiosios konstrukcijos, tokie darbai kvalifikuotini kaip statinio rekonstrukcija. Jei laikančiosios konstrukcijos nekeičiamos, laikytina, kad vykdoma nauja statyba⁵⁷

Iš nurodytų teisės normų yra aišku, jog sąrašas, kokiai statybos rūšiai yra taikomas mokestis yra baigtinis ir negali būti aiškinamas plečiamai: apmokestinimas yra taikomas tik dviem statinio rūšims: naujai statybai ir rekonstrukcijai. Todėl valstybinės žemės nuomininkui vykdant bet kokią kitą statinio statybos rūšį (pvz. kapitalinį ar paprastąjį remontą ar statinio griovimą) atlyginimas (mokestis) už tokią statybą nėra mokamas.

Atlyginimo už galimybę statyti ar rekonstruoti statinį ar įrenginį, esantį valstybinėje nuomojamojoje žemėje apskaičiavimo problematika

Valstybinės žemės nuomininkas, pageidaujantis įgyvendinti valstybinės žemės nuomos sutartyje numatytą galimybę statyti naujus ir (ar) rekonstruoti esamus statinius ar įrenginius Vyriausybės nustatyta tvarka turi sumokėti atlyginimą už galimybę statyti valstybinėje žemėje: kai statomo naujo ir (ar) rekonstruojamo esamo statinio ar įrenginio juo užstatytas žemės plotas didėja iki atitinkamo procento, palyginti su iki statybos ir (ar) rekonstravimo esamu Nekilnojamojo turto registre kaip pagrindinis daiktas įregistruotu statiniu ar įrenginiu užstatytu plotu, ir (ar) po statybos ir (ar) rekonstravimo statinio ar įrenginio bendras plotas didėja iki atitinkamo procento, palyginti su iki statybos ir (ar) rekonstravimo Nekilnojamojo turto registre kaip pagrindinis daiktas įregistruoto statinio ar įrenginio bendru plotu, – sumą, lygią atitinkamam procentui vidutinės valstybinės žemės sklypo ar jo dalies rinkos vertės, nustatytos atliekant vertinimą masiniu būdu Vyriausybės nustatyta tvarka.⁵⁸

Atlygimo apskaičiavimui naudojami šie duomenys: statinio ar įrenginio užstatytas žemės plotas bei bendras plotas, todėl skaičiuojant atlyginimą, turi būti atsižvelgiama į teisės aktus, kurie nustato tokius statinio ir įrenginio duomenis, kaip bendras plotas ir užstatytas plotas.

⁵⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. vasario 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-7-1075/2022

⁵⁵ Lietuvos Respublikos Statybos įstatymas 2 str. 24 p.

⁵⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-70-1075/2022

⁵⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. rugsėjo 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-409-690/2016

⁵⁸ Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 str. 3 d.

Statinių, įrenginių bendro ploto ir užstatyto ploto nustatymo ir apskaičiavimo tvarką reglamentuoja Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ bei Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 522 „Dėl Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių patvirtinimo“. Kadastrinių matavimų taisyklių 132 punkto nuostatos nurodo, jog pastato (taip pat stogą turinčio inžinerinio statinio) užimtas žemės plotas (užstatytas plotas) – pastato (stogą turinčio inžinerinio statinio) antžeminės dalies išorinių sienų horizontalios projekcijos ir už jos ribų esančios požeminės pastato dalies (jei ji yra) horizontalios projekcijos plotų suma. Stogą turinčio inžinerinio statinio, kuris neturi išorinių sienų (pvz., stoginės), atveju antžeminėje dalyje skaičiuojamas stogo horizontalios projekcijos plotas; jeigu vertikalios laikančiosios konstrukcijos (stulpai, kolonos) išsikiša už stogo konstrukcijos, horizontalus pjūvis atliekamas pagal išorines šių vertikalių laikančiųjų konstrukcijų kraštines.⁵⁹

Teisės aktai nereglamentuoja ir nenumato kaip apskaičiuojamas užstatytas žemės plotas stogo neturintiems statiniams. Taip pat teisės aktai nenumato ir nereglamentuoja kaip atlyginimas skaičiuojamas laikinajam statiniui, kurio kadastro duomenų bylos nėra rengiamos ir nėra registruojamos Nekilnojamojo turto registre.

2022-08-31 žemės ūkio ministerija paskelbė išaiškinimą, kad Statiniais (įrenginiais) užimtas žemės plotas (užstatytas plotas) skaičiuojamas pagal kadastrinių matavimų taisyklių 132 punktą, kuris nustato, kad pastato (taip pat stogą turinčio inžinerinio statinio) užimtas žemės plotas (užstatytas plotas) – pastato (stogą turinčio inžinerinio statinio) antžeminės dalies išorinių sienų horizontalios projekcijos ir už jos ribų esančios požeminės pastato dalies (jei ji yra) horizontalios projekcijos plotų suma. Savo išaiškiniame nurodė, jog remiantis tuo, darytina išvada, kad užimtas (užstatytas) žemės plotas skaičiuojamas pastatams ir stogą turintiems inžineriniams statiniams ir nenustatomas inžineriniams statiniams, neturintiems stogo, todėl tais atvejais, kai nuomojamame valstybinės žemės sklype ketinama statyti naujus (rekonstruoti esamus) statinius, kuriems sutinkamai su teisės aktais nėra skaičiuojamas ir nustatomas bendras plotas ir užstatytas žemės plotas, atlyginimas už teisę statyti valstybinėje žemėje neturėtų būti skaičiuojamas.⁶⁰ Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos (iki 2023 m. – prie Žemės ūkio ministerijos) taip pat teikia išaiškinimą, jog atlyginimo už galimybę statyti valstybiname žemės sklype, išnuomotame ne aukciono būdu, saulės šviesos energijos elektrinę mokėti nereikia, nes saulės elektrinė yra stogo neturintis inžinerinis statinys.⁶¹

Atsižvelgiant į pateiktus išaiškinimus, darytina išvada, jog Žemės ūkio ministerija nurodo, kad atlyginimas yra skaičiuojamas tik statiniams ir įrenginiams turintiems stogą. Neturintiems stogo statiniams ir įrenginiams atlyginimo mokėjimas netaikomas.

Įstatymų leidybos teisė pagal Konstituciją suteikta Lietuvos Respublikos Seimui.⁶² Žemės ūkio ministerija yra vykdomosios valdžios subjektas, kuris vykdo įstatymus.⁶³ Viešojo administravimo subjektai - tai Konstitucijoje nurodytos ar specialiaisiais įstatymais legitimuotos valstybinės ar savivaldybių institucijos, įstaigos, pareigūnai, įgalioti ir teisiškai įpareigoti atlikti viešąjį administravimą, t. y. leisti norminius aktus, priimti individualius

⁵⁹ Kadastro taisyklų 132 p.

⁶⁰ 2022-08-31 Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos raštas Nr. 2D-2473(12.146E) „dėl statybų nuomojamojoje žemėje“

⁶¹ Nacionalinės žemės tarnybos prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos raštas Nr. 8SD-(14.8.125E)

⁶² Lietuvos Respublikos Konstitucijos 67 str.

⁶³ Lietuvos Respublikos Konstitucijos 94 str.

administraciniu sprendimus, kontroliuoti, kaip laikomasi nustatytų viešojo elgesio taisyklių, taikyti administracinę poveikį, teikti administracines paslaugas įgyvendinant konstitucines informavimo, skundo, ekonomines ir kitas asmenų laisves ir teises.⁶⁴ Viešasis administravimas – teisės aktais reglamentuota viešojo administravimo subjektų veikla, skirta teisės aktams įgyvendinti: administracinis reglamentavimas, administracinių sprendimų priėmimas, teisės aktų ir administracinių sprendimų įgyvendinimo priežiūra, administracinių paslaugų teikimas, viešųjų paslaugų teikimo administravimas.⁶⁵ Taigi šia definicine norma atskleidžiama bendriausia Lietuvos valstybės vykdomosios valdžios paskirtis – vykdyti įstatymus (Konstitucijos 94 str. 1 d. 2 p.) ir vietos savivaldos institucijų pareiga įgyvendinti įstatymus.⁶⁶ Ministerijos valdymo akto pripažinimą teisėtu lemia dvi esminės sąlygos: jo neprieštaravimas aukštesnės galios norminiam teisės aktui – Konstitucijai, įstatymui.⁶⁷ Įstatymų viršenybė riboja poįstatyminio akto reguliavimo pobūdį – jo paskirtis tikslinti (detalizuoti) įstatymą, bet ne keisti jo normas ir konkuruoti su įstatyminiu reguliavimu.⁶⁸

Teisės teorijos literatūroje skiriami interpretuotų teisės normų aktai, kuriuos priima teisės norma aiškinanti institucija.⁶⁹ Administracinės teisės aiškinimas – tai teisės subjektų (valstybės institucijų, organizacijų, pareigūnų) intelektinė veikla siekiant išaiškinti administracinės normos tikrąją prasmę ir paaiškinti ją kitiems subjektams.⁷⁰ Galiojantys Lietuvos Respublikos įstatymai teisės aiškinimo aktui nesuteikia teisės akto galios, t.y. aiškinimo aktas paprastai nesukelia teisinių padarinių.⁷¹

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija teikdama išaiškinimą nurodo, jog pagal Lietuvos Respublikos įstatymus, Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. rugsėjo 15 d. nutarimu Nr. 1120 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos nuostatų patvirtinimo“, ir kitus teisės aktus Žemės ūkio ministerijos kompetencijai nepriskirtas teisės aktų bei jų taikymo oficialus aiškinimas, todėl toliau teikiama nuomonė negali būti laikoma oficialiu teisės aiškinimu ir neturi privalomojo pobūdžio.⁷²

Atsižvelgiant į tai, kad Žemės įstatymo 10 straipsnyje jokios išimties dėl atlyginimo skaičiavimo (tiksliau netaikymo) statiniams ir įrenginiams, kurie neturi stogo, nėra numatyta, darytina išvada, kad privaloma atlyginimą skaičiuoti visiems statiniams ir įrenginiams. Vienas iš atlyginimo apskaičiavimo rodiklių yra statinio ar įrenginio užimtas žemės plotas. Poįstatyminiuose teisės aktuose yra įtvirtintas užimamo ploto apskaičiavimas tik statiniams, kurie turi stogą. Kaip apskaičiuojamas atlyginimas statiniams, neturintiems stogo ar laikiniams statiniams, kurių kadastro duomenys yra neregistruojami, teisės aktai nenumato. Žemės ūkio ministerija nėra įstatymo leidėjas, ji gali aiškinti įstatymo normos tikrąją prasmę ir taikymo būdą, tačiau negali aiškinti įstatymo jį siaurindama.

Nuo 2024 n. sausio 1 d. įsigalioja Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 10 str. pakeitimai, kuriais nurodoma, jog atlyginimas skaičiuojamas už naujai statomus ar rekonstruojamus statinius. Šiame įstatymo straipsnyje nebelieka įrenginių sąvokos.

⁶⁴ Andruškevičius A., Administracinė teisė, Vilnius, 2008, 65 psl.

⁶⁵ Viešojo administravimo įstatymo 2 str. 18 p.

⁶⁶ Andruškevičius A., Administracinė teisė, Vilnius, 2008, 105 psl.

⁶⁷ Andruškevičius A., Administracinė teisė, Vilnius, 2008, 179 psl.

⁶⁸ Andruškevičius A., Administracinė teisė, Vilnius, 2008, 180 psl.

⁶⁹ Vaišvila A., Teisės teorija, Vilnius: Justitia, 2000, 245 p.

⁷⁰ Lietuvos administracinė teisė. Bendroji dalis, Vilnius, 2005, 184 p.

⁷¹ Andruškevičius A., Administracinė teisė, Vilnius, 2008, 142 psl.

⁷² 2022-08-31 žemės ūkio ministerijos raštas Nr. 2D-2473(12.146E) „dėl statybų nuomojamojoje žemėje“

Išvados

Žemė yra nacionalinis turtas, užtikrinantis visuomenės gerovę ir tvarų jos naudojimą. Atlikus teisės aktų sisteminę analizę, prieinama išvados, kad Įstatymų leidėjas reglamentuoja žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykius bei žemės panaudojimo prioritetus, siekiant racionaliai naudoti žemę ir saugoti gamtą bei kultūrinį paveldą. Didžiausią valstybinės žemės nuomos efektyvumą siekiama užtikrinti per aukcionus, taip užtikrinant lygias galimybes privatiems subjektams. Tačiau yra išimčių, kai valstybine žeme gali būti disponuojama be aukciono, pavyzdžiui, kai joje yra statinių. Toks teisinis reguliavimas yra skirtas siekiant išvengti piktnaudžiavimo valstybine žeme ir užtikrinti jos teisėtą bei efektyvų naudojimą.

Išanalizavus skirtingų finansinių įsipareigojimų - atlyginimo, mokesčio ir rinkliavos - sąvokas bei jų esmines ypatybes, prieita išvados, kad Žemės įstatymo nustatytas „atlyginimas už galimybę statyti“ iš tiesų yra artimesnis mokesčio sąvokai nei atlyginimui. Šią išvadą pagrindžia nustatytos aplinkybės: privalomumas, mokėjimas į biudžetą ir aiškiai nustatytas mokėtojų ratas. Taigi, išanalizavus minėtąją sąvoką, galima daryti išvadą, kad tai yra privalomas piniginis mokėjimas, artimesnis mokesčiui arba mokėjimui už konkrečią valstybės teikiamą paslaugą, nei tiesioginis darbo užmokestis.

Atlikus teisės aktų analizę, nustatyta, kad „atlyginimas už galimybę statyti“ siejamas:

1. su specialiu apmokestinimo objektu: t.y. statiniais ir įrenginiais, įskaitant pastatus, inžinerinius statinius, laikinus ir įrangą, kurių statyba ar rekonstrukcija vyksta valstybinėje žemėje, išsinuomotoje su lengvatomis.
2. Su statybos rūšimis: apmokestinimas taikomas naujos statybos ir rekonstrukcijos atveju. Nauja statyba kuria visiškai naują objektą arba atstato visiškai sugriuvusį, sunaikintą ar nugriautą statinį. Rekonstrukcija apima laikančiųjų konstrukcijų pakeitimus arba išorės matmenų modifikacijas.
3. Su atlyginimu, kuris mokamas už galimybę statyti ar rekonstruoti statinius ar įrenginius valstybinėje žemėje. Įstatymas nenumato išimčių ar tikslinimų, tad reikia mokėti atlyginimą už visų rūšių statybą ar rekonstrukciją, nepaisant jų funkcijos arba tipo. Tačiau apmokestinimas netaikomas kitoms statybos rūšims, tokiose kaip kapitalinis ar paprastas remontas ar statinio griovimas, vykdomas valstybinėje žemėje, kuri išsinuomota su lengvatomis.

Atlyginimo už galimybę statyti ar rekonstruoti statinį ar įrenginį valstybinėje nuomojamoje žemėje apskaičiavimas kelia nemažai iššūkių ir gali būti sudėtingas dėl teisinio reguliavimo spragų ir neaiškumų. Kai kurios teisės aktų interpretacijos dėl užstatyto žemės ploto yra neiginčytinos, tačiau kilus klausimams dėl statinių ar įrenginių, neturinčių stogo ar laikinųjų statinių, įstatymai ir nuostatos yra neaiškios. Vienas iš atlyginimo apskaičiavimo rodiklių yra statinio ar įrenginio užimtas žemės plotas. Poįstatyminiuose teisės aktuose yra įtvirtintas užimamo ploto apskaičiavimas tik statiniams, kurie turi stogą. Kaip apskaičiuojamas atlyginimas statiniams, neturintiems stogo ar laikiniams statiniams, kurių kadastro duomenys yra neregistruojami, teisės aktai nenumato. Taigi, darytina išvada, kad teisės aktų nuostatos dėl atlyginimo už galimybę statyti ar rekonstruoti statinį ar įrenginį valstybinėje nuomojamoje žemėje vis dar kelia iššūkių praktikoje.

Literatūra

1. Ambrasienė D., Baranauskas E., Bublienė D. ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. Andruškevičius A., Administracinė teisė, Vilnius, 2008.

2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtinimo, Valstybės žinios, 1999-03-17, Nr. 25-706
3. Klimas E., Norkūnas A., Valstybinės žemės nuomos sutartys: teisinio reguliavimo esmė ir praktinės problemos, Vilnius, 2020.
4. Lietuvos administracinė teisė. Bendroji dalis, Vilnius, 2005.
5. Lietuvos aukščiausiasis teismas civilinė byla e3K-3-7-1075/2022
6. Lietuvos Aukščiausiojo teismo civilinė byla 2006-09-06 nutartis Nr. 3K-3-451
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2016 m. rugsėjo 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-409-690/2016
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. kovo 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-70-1075/2022
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. vasario 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-7-1075/2022
10. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2015 m. sausio 13 d. įsakymas Nr. D1-29 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. rugpjūčio 12 d. įsakymo Nr. D1-695 "Dėl Laukinių gyvūnų rūšims ir jų buveinėms padarytos žalos apskaičiavimo metodikos patvirtinimo“ pakeitimo“, TAR, 2015-01-15, Nr. 2015-00670
11. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1 - 713 patvirtintas statybos techninio reglamentas 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“
12. Lietuvos Respublikos darbo kodeksas, TAR, 2016-09-19, Nr. 23709
13. Lietuvos Respublikos darbo kodekso komentaras. III dalis. Vilnius: Justitia, 2004, 262 psl.
14. Lietuvos Respublikos Konstitucija
15. Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas, www.lrkt.lt.
16. Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymas, Valstybės žinios, 2004-04-28, Nr. 63-2243.
17. Lietuvos Respublikos rinkliavų įstatymas, Valstybės žinios, 2000-06-28, Nr. 52-1484
18. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas, Valstybės žinios, 1996-04-10, Nr. 32-788.
19. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas, Valstybės žinios, 1994-05-06, Nr. 34-620
20. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos raštas 2022-08-31 Nr. 2D-2473(12.146E) „dėl statybų nuomojamojoje žemėje“
21. Lietuvos šilumos tiekėjų asociacijos 2022-07-26 raštas Nr.78 „Dėl Žemės įstatymo 9¹ straipsnio taikymo praktikos“ ; 2020 m. gruodžio 11 d. Nr. 2020-32/12 Lietuvos verslo konfederacijos kreipimasis į Seimo narius
22. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2023 m. kovo 29 d. nutartis administracinėje byloje Nr. TA-317-1188/2023
23. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, aiškinant ir taikant žemės nuosavybės, valdymo ir naudojimo santykius bei žemės tvarkymą ir administravimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas, apibendrinimas, LVAT biuletenis Nr. 29.
24. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikos, taikant mokesčių administravimą reglamentuojančias teisės normas, apibendrinimas (I dalis), <https://www.lvat.lt/veikla/teismu-praktika/teismu-praktikos-apibendrinimai/206>
25. Marcijonas A., Sudavičius B., Mokesčių teisė. Vilnius: Teisinės informacijos centras, 2003.
26. Marcijonas, A., Sudavičius, B. Ekologinės teisės: vadovėlis. Vilnius: Eugrimas, 1996.
27. Medelienė A., Sudavičius B. Mokesčių teisė. Vilnius: Registrų centras, 2011.

28. Mikelėnas V., Staskonis V., Vileita A., Mizaras V. Civilinė teisė bendroji. Dalis. Vilnius: Justitia, 2009, 323 psl.
29. Monkevičius E., Žemės teisė ir administravimas, Vilnius, 2014.
30. Nacionalinės žemės tarnybos prie Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos raštas Nr. 8SD-(14.8.125E)
31. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas dėl Nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo, TAR, 2014-04-30, Nr. 4930
32. Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. gruodžio 30 d. įsakymu Nr. 522 „Dėl Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklių patvirtinimo“
33. Vaišvila A, Teisės teorija, Vilnius: Justitia, 2000.
34. Valstybinės lietuvių kalbos komisijos konsultacijų bankas, <https://www.vlkk.lt/konsultacijos/>
35. Valstybinės statybos inspekcijos raštas Nr. (2017-11-06, Nr. (9.12)-2D-15376)
36. Valstybinės statybų inspekcijos raštas 2017-08-31 Nr. (9.120-2D-12258)
37. Viešojo administravimo įstatymas, TAR, 2023-06-09, Nr. 11586.
38. www.zodynas.lt

ISSUES RELATED TO THE CONSTRUCTION OR RECONSTRUCTION OF BUILDINGS ON LEASED STATE LAND

*Deimantė Guzevičienė
Mykolas Romeris university*

*Birutė Pranevičienė
Mykolas Romeris university*

Summary

The article discusses the legal regulation of state land lease and its peculiarities in Lithuania. State land can be disposed of in various ways, including transfer for free, sale, lease or transfer for free use. This article focuses on the leasing of state land as an alternative to land acquisition, providing temporary possession and use rights and ownership of the resulting products.

The authors have chosen as the object of their research the normative regulation of remuneration for the construction or reconstruction of a new building located on the state leased land, when the state land plot is leased in accordance with the exception specified in Article 9, paragraph 6, clause 1 of the Land Law. The aim of the study is to disclose the legal regulation of this remuneration, its application and calculation issues.

The legal regulation establishes a 'remuneration for the possibility to build', therefore the article refers to 'remuneration'. "An analysis of the terms 'fee' and 'charge'. The subject of remuneration is also discussed separately. Although the law provides that the 'remuneration for the possibility to build' applies to all buildings and installations, the remuneration is calculated on the basis of the built-up area indicated in the cadastral file. For structures and installations without a roof, the built-up area is not indicated in the cadastral files. According to the interpretation of the Ministry of Agriculture of the Republic of Lithuania, no remuneration is

payable for the construction or reconstruction of unroofed structures. The authors observe that this interpretation clearly narrows the scope of the law.

Keywords: lease of state land, remuneration, tax, fee, construction of a building, reconstruction of a building.