



LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS KONTROLĖ

VALSTYBINIO AUDITO ATASKAITA NEKILNOJAMOJO TURTO MAINAI

2006 m. spalio 31 d. Nr. 2030-5-24
Vilnius

IŽANGA

Nekilnojamojo turto mainai yra aktuali viešų diskusijų, žurnalistinių tyrimų tema. Šios temos aktualumas ir didelis visuomenės, žiniasklaidos dėmesys paskatino Valstybės kontrolę atlikti valstybinį auditą „Nekilnojamojo turto mainai“.

Valstybinio audito metu buvo nagrinėti tik sandoriai, kurių viena šalimi buvo privatus fiziniai ir juridiniai asmenys – t.y. valstybei nuosavybės teise priklausiusio nekilnojamojo turto mainai tarp viešojo sektoriaus subjektų nebuvo nagrinėti, nes mainomas turtas lieka valstybės ar savivaldybių nuosavybe.

Audito metu išanalizuoti atvejai parodė, kad, mainant valstybei nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąjį turtą, kilo šios problemos:

- neieškoma alternatyvių reikalingo turto įsigijimo būdų;
- valstybės turtas mainomas į turtą, kuris turėtų būti sukurtas ateityje;
- mainant nekilnojamąjį turtą (pastatus) valstybinis žemės sklypas, reikalingas pastatams eksploatuoti, nėra mainų objektas, nors naujasis turto savininkas įgyja teisę įsigyti tą sklypą ne aukciono būdu;
- mainai nėra lygiaverčiai.

Audito metu 2006-08-08 įsigaliojus Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo pakeitimams¹ ir pripažinus 18 straipsnį, reglamentavusį valstybės ir savivaldybių turto mainus netekusiu galios, Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas valstybės ir savivaldybių turto mainų nenumato.

¹ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 3,4,6,7,8,9,10,11,13,14,15,16,17,19,20,21,22,23 straipsnių pakeitimo, 18 straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 8-1, 16-1, 19-1 straipsniais įstatymas (2006-07-18 Nr. X-771).

Valstybinis auditas apėmė 5 audito subjektus – Vilniaus universiteto Eksperimentinės ir klinikinės medicinos institutą, Lietuvos Respublikos krašto apsaugos ministeriją, Kauno mechanikos mokyklą, valstybės įmonę Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkciją ir Vilniaus universiteto Onkologijos institutą. Audito subjektai 2003–2006 m. vykdė valstybei nuosavybės teise priklausiusio nekilnojamojo turto (pastatų, statinių ir patalpų), kurio eksploatacijai priskirti valstybinės žemės sklypai, mainus. Kai kuriais audito metu iškeltais klausimais audito procedūros atliktos ir Vilniaus apskrities viršininko administracijoje.

AUDITO SUBJEKTAI

Lietuvos Respublikos krašto apsaugos ministerija (toliau tekste – Krašto apsaugos ministerija) yra vykdomosios valdžios organas, atsakingas už krašto apsaugos sistemos ir kariuomenės gynybinio pajėgumo plėtrą, kariuomenės ir kitų krašto apsaugos sistemos institucijų parengimą Lietuvos valstybės ir bendrai NATO valstybių gynybai, kitų NATO uždavinių, Europos Sąjungos bendrosios gynybos politikos ir kitų tarptautinių įsipareigojimų vykdymą.

Krašto apsaugos ministerijos funkcija, susijusi su audito tema, – aprūpinti kariuomenę ginkluote, technika ir kitais ištekliais. Be to, vadovaujantis Lietuvos Respublikos krašto apsaugos sistemos organizavimo ir karo tarnybos įstatymo (1998-05-05 įstatymas Nr. VIII-723) 63 str., Krašto apsaugos ministerija privalo aprūpinti profesinės karo tarnybos karius gyvenamosiomis patalpomis. Įgyvendindama šią pareigą, Krašto apsaugos ministerija vykdė nekilnojamojo turto mainus.

Audituojamu laikotarpiu Krašto apsaugos ministerijos vadovo pareigas iki 2004-12-15 ėjo Linas Linkevičius, vėliau – Gediminas Kirkilas.

Vilniaus universiteto Eksperimentinės ir klinikinės medicinos institutas (toliau tekste – Medicinos institutas) yra universiteto mokslo instituto statusą turinti biudžetinė valstybės mokslinių tyrimų įstaiga, įsteigta tarptautinio lygio moksliniams tyrimams reumatologijos, gerontologijos, socialiai sąlygotų sveikatos problemų srityse vykdyti, dalyvauti praktiškai sprendžiant šalies sveikatos priežiūros problemas, teikianti sveikatos priežiūros paslaugas ir padedanti Vilniaus universitetui, taip pat kitoms aukštosioms mokykloms rengti mokslininkus ir aukštos kvalifikacijos specialistus².

Pagrindinis Medicinos instituto veiklos tikslas – vykdyti mokslinius tyrimus, dalyvauti Lietuvos ir tarptautinėse mokslinių tyrimų programose. Tinkamam Medicinos instituto funkcijų

² Vilniaus universiteto Eksperimentinės ir klinikinės medicinos instituto statuto 1 p. (statutas patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-10-30 nutarimu Nr. 1724).

įgyvendinimui suteikta teisė neatlygintinai naudotis jam perduotu patikėjimo teise valdyti, naudoti ir disponuoti valstybės turtu.

Vadovaujantis Medicinos instituto statutu, už Medicinos instituto finansinę veiklą, tinkamą turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo, tiesiogiai yra atsakingas instituto direktorius. Audituojamu laikotarpiu Medicinos instituto vadovo pareigas eina Algirdas Venalis.

Kauno mechanikos mokykla (toliau tekste – Mechanikos mokykla) įsteigta 1998 m. sujungimo būdu reorganizavus Kauno politechnikos ir Kauno metalo apdirbimo mokyklas. Mechanikos mokyklos steigėja yra Lietuvos Respublikos švietimo ir mokslo ministerija. Mechanikos mokykla yra biudžetinė profesinio mokymo įstaiga, savo veiklą grindžianti Lietuvos Respublikos Konstitucija, Lietuvos Respublikos įstatymais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais, Lietuvos Respublikos švietimo ir mokslo ministro įsakymais ir mokyklos nuostatais.

Pagrindinė Mechanikos mokyklos veiklos sritis – švietimas. Pagrindinis uždavinys, susijęs su audito tema, – sudaryti sąlygas mokiniams pagal savo pasirinkimą, poreikius, kūrybinius gebėjimus įsigyti profesinę kvalifikaciją, pasiekti kompetenciją, atitinkančią šiuolaikinį kultūros bei technologijų lygį³.

Mechanikos mokyklos teisės ir pareigos, susijusios su jai patikėto valstybės turto valdymu, naudojimu ir disponavimu, reglamentuotos Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu.

Audituojamu laikotarpiu Mechanikos mokyklos vadovo pareigas eina Juozas Cekanavičius.

Valstybės įmonė Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija (toliau tekste – Uosto direkcija) yra iš valstybės turto įsteigta įmonė, kuri nuosavybės teise priklauso valstybei ir jai perduotą turtą ir jos įgytą turtą valdo, naudoja bei juo disponuoja patikėjimo teise⁴.

Uosto direkcija veikia vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Konstitucija, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybės įmonių įstatymu, Lietuvos Respublikos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymu, kitais Lietuvos Respublikos įstatymais, Lietuvos Respublikos tarptautinėmis sutartimis, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais, Uosto direkcijos savininko teises ir pareigas įgyvendinančios institucijos sprendimais, Uosto direkcijos valdybos nutarimais ir Uosto direkcijos įstatais.

Uosto direkcijos įstatų 7 p. apibrėžia šios įmonės tikslą – teikti viešąsias paslaugas eksploatuojant Klaipėdos valstybinį jūrų uostą ir, valdant uoste esančius valstybės nuosavybės

³ Kauno mechanikos mokyklos nuostatų 15.1 p. (nuostatai patvirtinti švietimo ir mokslo ministro 2006-03-06 įsakymu Nr. ISAK-390).

⁴ VĮ Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcijos įstatų 1 p. (įstatai patvirtinti susisiekimo ministro 2006-04-04 įsakymu Nr. 3-128).

objektus, atlikti Lietuvos Respublikos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatyme Uosto direkcijai numatytas funkcijas ir vykdyti kitą veiklą, siekiant tenkinti viešuosius interesus.

Audituojamu laikotarpiu Uosto direkcijos vadovo pareigas eina Sigitas Dobilinskas.

Vilniaus universiteto Onkologijos institutas (toliau tekste – Onkologijos institutas) yra universiteto mokslo instituto statusą turinti biudžetinė valstybės mokslinių tyrimų įstaiga, įsteigta onkologijos šakos tarptautinio lygio moksliniams tyrimams vykdyti, teikianti specializuotas onkologijos asmens sveikatos priežiūros paslaugas Lietuvos gyventojams ir padedanti Vilniaus universitetui rengti mokslinius, onkologijos ir medicininės radiologijos, kitus aukštos kvalifikacijos specialistus⁵. Onkologijos instituto steigėja – Lietuvos Respublikos Vyriausybė.

Pagrindinis Onkologijos instituto veiklos tikslas – vykdyti mokslinius tyrimus, dalyvauti Lietuvos ir tarptautinėse mokslinių tyrimų programose. Tinkamam Onkologijos instituto funkcijų įgyvendinimui suteikta teisė neatlygintinai naudotis jam perduotu patikėjimo ir/ar panaudos teise valdyti, naudoti ir disponuoti valstybės turto.

Vadovaujantis Onkologijos instituto statutu, už tai, kad Onkologijos instituto veikla atitiktų Lietuvos Respublikos įstatymus, statutą ir kitus teisės aktus ir už Onkologijos instituto finansinę veiklą, tinkamą turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo tiesiogiai yra atsakingas Onkologijos instituto direktorius. Audituojamu laikotarpiu Onkologijos instituto vadovo pareigas eina Konstantinas Povilas Valuckas.

Vilniaus apskrities viršininko administracija

Su audito tema susijusios Vilniaus apskrities viršininko administracijos funkcijos numatytos:

- Lietuvos Respublikos apskrities valdymo įstatymo 10 str. – Apskrities viršininkas įstatymo nustatyta tvarka organizuoja žemės naudojimo valstybinį reguliavimą ir žemės naudojimo valstybinę kontrolę.
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 27 str. 3 d. – Apskrities viršininko administracija atlieka visų statinių statybos valstybinę priežiūrą.

Audituojamu laikotarpiu Vilniaus apskrities viršininko administracijos vadovo pareigas iki 2006-07-26 ėjo Gintaras Gibas, vėliau – Alfonsas Macaitis.

Pastebėjimas. Su audituotais subjektais sandorius sudarė skirtingi privatūs juridiniai asmenys.

⁵ Vilniaus universiteto Onkologijos instituto statuto 1 p. (statutas patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-10-30 nutarimu Nr. 1724).

AUDITO PROCESAS

Nuo 1998 m., įsigaliojo Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas⁶, numatęs valstybei nuosavybės teise priklausančio turto mainus. Pirmieji nekilnojamojo turto mainai įvykdyti 1999 m.

Valstybės nekilnojamojo turto mainai su privačiais fiziniaisiais asmenimis įstatymu nustatyti 2002 m., įsigaliojus minėto Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo redakcijai (2002-02-23 įstatymas Nr. IX-900).

Valstybinis auditas atliktas pasirinktose valstybės institucijose, įmonėse ir įstaigose, kurios vykdė valstybei nuosavybės teise priklausiusio nekilnojamojo turto mainus. Sprendimus dėl turto mainų, audituojamais atvejais, kai viena iš mainų sutarties šalių yra valstybės institucija, įmonė ar įstaiga, priėmė Vyriausybė.

Audito metu buvo susipažinta su visais Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, kuriais valstybės turto valdytojams suteikti įgaliojimai atlikti valstybės turto mainus. Nustatyta, kad 1999–2005 m., vadovaujantis atitinkamais Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, pagal mainų sutartis buvo įvykdytas 31 sandoris, kuriuose mainų sutarčių objektu buvo valstybės turtas, ir dveji dar neįvykę turto mainai, dėl kurių priimti sprendimai.

Audito metu detaliam nagrinėjimui pasirinkti audito subjektai pagal šiuos kriterijus:

- Sandorio vertė;
- Valstybės institucijų įvairovė – pasirinktos skirtingo lygmens institucijos;
- Mainomo turto sudėtis (pastatai, patalpos, žemės disponavimo klausimai).
- Pasirinkti skirtingo pavaldumo ir juridinės formos audito subjektai, vykdę didžiausios piniginės vertės turto mainų sandorius.

Pagrindinis dėmesys buvo skirtas nekilnojamojo turto mainams, kuriems įvykus naujasis nekilnojamojo turto (pastatų ir statinių) savininkas (mainų sutarties šalis) įgijo teisę ne aukciono būdu įsigyti mainomam nekilnojamajam turtui eksploatuoti reikalingus valstybinės žemės sklypus.

Auditas pradėtas 2006-04-03 ir baigtas 2006-09-01. Ataskaitoje pateiktų ir nagrinėtų subjektų 1.1-1.4, 1.6 ir 2 dalyse auditą atliko vyresnysis valstybinis auditorius L. Kirvelaitis (grupės vadovas) ir valstybinis auditorius D. Tartėnas. Ataskaitos 1.5 dalyje pateiktų ir nagrinėtų subjektų auditą atliko vyriausiasis valstybinis auditorius V. Norkus (grupės vadovas) ir valstybinė auditorė I. Braciškienė. Audito laikotarpis 2003–2005 m., kai kuriais atvejais ir 2006 m.

⁶ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (1998-05-12 Nr. VIII-729).

Audito metu duomenys buvo renkami:

- nagrinėjant teisės aktus;
- nagrinėjant audito subjektų pateiktus dokumentus;
- kalbant su audito subjektų darbuotojais;
- pateikiant klausimynus audito subjektų darbuotojams.

Audito įrodymai gauti taikant skaičiavimo, tikrinimo (dokumentinio), stebėjimo, apklausos ir analitinės procedūras.

Audito metu buvo laikomasi nuostatos, kad audito ir kitų subjektų pateiktų dokumentų kopijos atitinka jų originalus, o pateikta informacija yra teisinga ir išsami.

Pirmoje ataskaitos dalyje nagrinėjami nekilnojamojo turto mainų atvejai. Antroje ataskaitos dalyje nagrinėta, kaip atliekant mainų sandorius buvo vertinamas valstybinės žemės sklypas, reikalingas mainomam nekilnojamajam turtui eksploatuoti.

AUDITO REZULTATAI

1. Dėl nekilnojamojo turto mainų

Nekilnojamojo turto mainus audituojamuoju laikotarpiu reglamentavo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.432-6.435 str. ir Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 18 straipsnis.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.432–6.435 str. nurodo, kad pagal mainų sutartį viena šalis įsipareigoja perduoti kitai šaliai nuosavybės teise vieną daiktą mainais už kitą daiktą. Mainų sutarčiai taikomos pirkimo-pardavimo sutartis reglamentuojančios normos. Mainų sutarties atveju abi mainų sutarties šalys laikomos ir perduodamos prekės pardavėju, ir gaunamos prekės pirkėju. Jeigu ko kita nenumato mainų sutartis, laikoma, kad daiktų kaina yra vienoda ir jais keičiamasi be jokių priemokų, o daiktų perdavimo ir priėmimo išlaidas turi apmokėti ta šalis, kuri atitinkamai privalo perduoti ir priimti daiktus. Kai sutartyje numatyta, kad mainomų daiktų kaina skiriasi, tai šalis, kuri privalo perduoti mažesnės kainos daiktą nei kitos šalies perduodamo daikto kaina, neprivalo kitai šaliai mokėti kainų skirtumo, jeigu ko kita nenumato sutartis. Abi šalys savo prievolę perduoti daiktus turi įvykdyti kartu, jeigu sutartis nenumato ko kita.

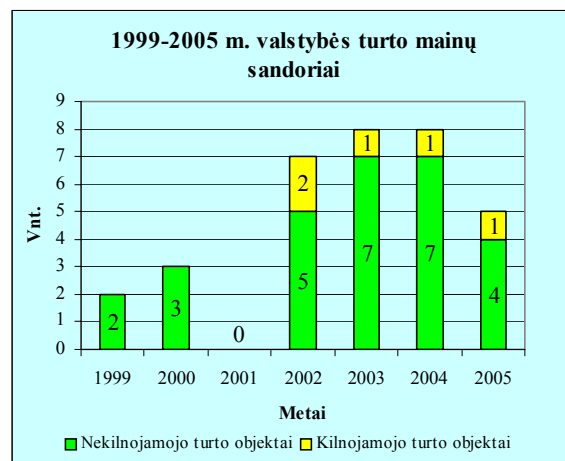
Vadovaudamosi minėto Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 18 str. nuostatomis, pagal mainų sutartį valstybės ar savivaldybės institucijos, valstybės ir savivaldybės įmonės, įstaigos ir organizacijos turėjo teisę perleisti privatiems juridiniams ir fiziniams asmenims patikėjimo teise valdomą lygiavertį (iki 5 procentų besiskiriantį) ilgalaikį ir trumpalaikį materialųjį turtą, jeigu įsigyjamas pagal mainų sutartį turtas reikalingas valstybės ar savivaldybių funkcijoms įgyvendinti. Sprendimus dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto mainų priimdavo Vyriausybė arba jos įgaliota institucija, jei bent viena iš mainų sutarties šalių yra valstybės institucija, valstybės įmonė, įstaiga ar organizacija, patikėjimo teise valdanti valstybės turtą.

Mainomas ilgalaikis ir trumpalaikis materialusis turtas buvo vertinamas taikant Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatyme nustatytus turto vertinimo metodus. Mainų sutarties šalių turtas turi būti vertinamas tuo pačiu metodu. Mainomo ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto vertės skirtumas (kai abi mainų šalys yra valstybės ar savivaldybių institucijos) galėjo būti atlyginamas, o tais atvejais, kai mainų sutarties šalis yra privatūs juridiniai ar fiziniai asmenys, privalėjo būti atlyginamas pinigais.

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas suteikė galimybę valstybės institucijoms vykdyti valstybei nuosavybės teise priklausančio turto mainus. Tačiau tame pačiame įstatyme įtvirtinta nuostata, kad mainų sutarties pagrindu įsigyjamas turtas turi būti reikalingas valstybės funkcijoms įgyvendinti.

Kaip buvo paminėta, audito metu 2006-08-08 įsigaliojus Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23 straipsnių pakeitimo, 18 straipsnio pripažinimo netekusiu galios ir įstatymo papildymo 8-1, 16-1, 19-1 straipsniais įstatymui, valstybės ir savivaldybių turto mainai šiuo metu galiojančiame Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nenumatyti. Šioje valstybinio audito ataskaitoje pateikiama Valstybės kontrolės nuomonė dėl įvykusių nekilnojamojo turto mainų. Pastebime, kad dviem atvejais preliminarūs mainų išipareigojimai pradėti, bet nekilnojamojo turto mainai dar neįvyko. Kartu auditoriai pažymi, kad išlieka rizika, jog perleidžiant valstybės nekilnojamą turtą privatiems asmenims kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais numatyta tvarka, nustatant jo vertę gali būti neatsižvelgiama į tam turtui eksploatuoti reikalingo sklypo vertę.

Nuo 1999 m., vadovaujantis atitinkamais Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, 1999–2000 ir 2002–2005 m. pagal mainų sutartis buvo įvykdytas 31 sandoris, kuriuose mainų sutarčių objektu buvo valstybės turtas (1 pav.). Du (be minėtų 31) sandoriai dėl nekilnojamojo valstybės turto mainų dar nėra įvykę, tačiau abiem atvejais 2004 m. ir 2005 m. nutarimais Vyriausybė yra įpareigojusi atitinkamas institucijas priimti sprendimus dėl turto mainų. 1 iš 2 minėtų atvejų buvo nagrinėtas valstybinio audito metu.



1 pav. Valstybės turto mainų sandoriai

Audito metu nustatyta (1 pav.), kad nuo 2002 m. (kai buvo leista turtą mainyti su privačiais fiziniais ir juridiniais asmenimis) valstybės turto mainų padaugėjo; taip pat pradėta mainyti ir į privatiems asmenims priklausantį kilnojamąjį turtą. 2003 m. 1 atveju iš 7 valstybės nekilnojamasis turtas buvo išmainytas į kilnojamąjį (įrenginius). Audito metu nagrinėtas šis Mechanikos mokyklos įvykdytų turto mainų atvejis.

1.1. Mechanikos mokykla

Mechanikos mokykla nuo 2002/2003 mokslo metų pradėjo ruošti automobilių kėbulų remontininkus, o nuo 2003/2004 mokslo metų – transporto priemonių dažytojus. Šių specialistų rengimui buvo reikalinga nauja mokymo įranga, kuriai įsigyti, kaip nurodė mokyklos direktorius, lėšų iš valstybės biudžeto skirta nebuvo.

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003-02-03 nutarimu Nr. 172 „Dėl turto mainų“, Mechanikos mokykla 7 negyvenamuosius pastatus ir statinius, esančius Jonavos g. 196, Kaune, išmainė į uždarnosios akcinės bendrovės nuosavybės teise priklausančią įrangą (automobilių dažymo kamerą, kėbulų lyginimo stendą, autokeltuvaž, oro kompresorių ir t.t.), reikalingą mokymams. Mainų sandorio vertė buvo 122,5 tūkst. Lt.

Audito metu nustatyta, kad valstybės turto valdytojai, siekiantys mainais įsigyti valstybės funkcijoms įgyvendinti reikalingą turtą, neieškojo alternatyvų mainams.

1.2. Krašto apsaugos ministerija

Generolo Jono Žemaičio Lietuvos karo akademija (steigėjo funkcijas vykdo Krašto apsaugos ministerija) patikėjimo teise valdė 2 negyvenamuosius pastatus (sandėlius), esančius L. Sapiegos g. 8, Vilniuje. Šių pastatų nenaudojo nei Generolo Jono Žemaičio Lietuvos karo akademija, nei Krašto apsaugos ministerija. Krašto apsaugos ministerija gavo pasiūlymą iš uždarnosios akcinės bendrovės dėl nekilnojamojo turto mainų. Prašyme bendrovė nurodė, kad, siekiant realizuoti gyvenamojo namo rekonstrukciją, reikėtų išplėsti bendrovei priklausančio sklypo ribas. Bendrovės sklypas ribojasi su valstybei nuosavybės teise priklausančiu žemės sklypu, kuriame buvo valstybei nuosavybės teise priklausančios 2 negyvenamieji pastatai (sandėliai).

Krašto apsaugos ministerija sutiko mainyti nenaudojamus sandėlius į 2 butus Vilniaus Senamiestyje, Šv. Stepono g., kurie reikalingi Lietuvos Respublikos krašto apsaugos sistemos organizavimo ir karo tarnybos įstatymo 63 str. nuostatomis įgyvendinti. Pažymime, kad Krašto apsaugos ministerija iki bendrovės pasiūlymo dėl turto mainų neieškojo kitų būdų reikalingam turtui įsigyti.

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2004-10-11 nutarimu Nr.1271 „Dėl nekilnojamojo turto mainų“ įpareigojo Generolo Jono Žemaičio Lietuvos karo akademiją perduoti valstybei nuosavybės teise priklausančius ir akademijos patikėjimo teise valdomus ir naudojamus 2 negyvenamuosius pastatus (sandėlius), esančius L. Sapiegos g.8 Vilniuje, mainais į bendrovei nuosavybės teise priklausančias 2 gyvenamąsias patalpas (butus), esančias Šv. Stepono g. 5-9 ir Šv. Stepono g. 5-16 Vilniuje, o perimtą turtą perduoti Krašto apsaugos ministerijai. Minėtu nutarimu Krašto apsaugos ministerijos valstybės sekretoriui buvo suteikti įgaliojimai sudaryti mainų sutartį, pasirašyti turto perdavimo ir priėmimo aktus, įregistruoti nuosavybės teises Nekilnojamojo turto registre.

Krašto apsaugos ministerija nurodė, kad „Krašto apsaugos sistemos veiklai finansuoti neskiriamos planuotos 2 proc. BVP lėšos, todėl Krašto apsaugos ministerija negauna pakankamai investicinių lėšų, kad galėtų pirkti butus ar planuoti ir statyti gyvenamąjį namą profesinės karo tarnybos kariams apgyvendinti“.

Audito metu mes neradome pakankamo pagrindo teigti, kad Krašto apsaugos ministerijos vykdyti valstybės turto mainai buvo vienodai motyvuoti abiejų mainų šalių.

1.3. Medicinos institutas

Medicinos institutas, vykdamas fundamentinius ir klinikinius tyrimus, siekia integruotis į pasaulio mokslą per nuolat funkcionuojančią Europos Sąjungos bendrąją mokslinių tyrimų ir eksperimentinės plėtros programą. Šiai veiklai reikalingos modernios laboratorijos, klinikinės, eksperimentinės ir mokymo bazės, garantuojančios darbų kokybę pagal Europos Sąjungos kriterijus. Medicinos instituto vadovybės nuomone, siekiant minėto tikslo, Medicinos institutui reikalingas pastatas gali būti tik pastatytas, nes jam keliami specifiniai reikalavimai (patalpų dydis, vėdinimas, apšvietimas, grindų ir sienų dangos ir t.t.), o šiuo metu Medicinos instituto naudojamos patalpos neatitinka nustatytų Europos Sąjungos kriterijų.

Auditorių nuomone, tokiu atveju, kai reikalingą pastatą galima tik pastatyti, statybos darbams reikalingas finansavimas turėtų būti sprendžiamas kitais būdais.

Medicinos institutas dėl nekilnojamojo turto mainų 2004-07-15 kreipėsi į Švietimo ir mokslo ministeriją, kuri 2004-12-31 pateikė Lietuvos Respublikos Vyriausybei projektą dėl turto mainų. Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2005-03-01 nutarimu Nr. 229 „Dėl turto mainų“ įgaliavo Medicinos institutą teisės aktų nustatyta tvarka priimti sprendimą dėl valstybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto (patalpų ir pastatų), esančio Žygimantų g. 9 ir Polocko g. 6, Vilniuje, mainų į lygiavertį (iki 5 proc. besiskiriantį) pastatą, kurio reikia valstybės funkcijoms įgyvendinti. Medicinos institutas su privačiu juridiniu asmeniu – uždaroja akcine bendrove 2005-08-05 sudarė preliminarį mainų sutartį, kurioje (1 str.) šalys susitarė veikti bendrai uždarajai akcinei bendrovei statant, pagal su Medicinos institutu suderintą projektą, Medicinos instituto nurodytame valstybinės žemės sklype Medicinos instituto reikmėms pritaikytą pastatą, kuris pagal mainų sutartį būtų iškeistas į valstybei nuosavybės teise priklausančią ir Medicinos instituto patikėjimo teise valdomą lygiavertį nekilnojamąjį turtą, t.y. negyvenamąsias patalpas, esančias Žygimantų g. 9 ir Polocko g. 6, Vilniuje, t.y. Medicinos institutas preliminariai mainų sutartimi įsipareigojo išmainyti valstybės turtą į dar nesukurta turtą. Taip pat šalys susitarė, kad kartu su nurodytu nekilnojamuoju turtu Medicinos institutas mainų sutartimi perleis uždarajai akcinei bendrovei mainų sutarties sudarymo metu visas turimas teises valstybinio žemės sklypo, esančio Žygimantų g. 9 ir Polocko g. 6, Vilniuje, atžvilgiu.

Minėtame Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime Medicinos institutas įgaliotas priimti sprendimą tik dėl valstybės nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto, esančio Žygimantų g. 9 ir Polocko g. 6, Vilniuje mainų. Auditoriai pažymi, kad Medicinos institutas neįgaliotas spręsti valstybinės žemės klausimų.

Šios sutarties (2 str.) šalys susitarė, kad Medicinos institutas užtikrins, kad uždarajai akcinei bendrovei valstybinės žemės sklypas, kuriame bus statomas mainų objektas, bus perduotas pagal sutartį, kuri galios iki Pagrindinės mainų sutarties sudarymo dienos.

Pažymėtina, kad preliminarūs mainų sutarties išsipareigojimai tarp Medicinos instituto ir uždarosios akcinės bendrovės nepradėti vykdyti, atsižvelgiant į tai, kad valstybinės žemės sklypas, kuriame uždaroji akcinė bendrovė vykdytų statybas, Medicinos institutui nėra paskirtas.

Bendras pastebėjimas. Nė vienu iš prieš tai nagrinėtų atvejų valstybės institucijos valstybės funkcijų įgyvendinimui reikalingo turto nemėgino įsigyti kitais būdais (pirkti, statyti ir pan.).

1.4. Uosto direkcija

Uosto direkcija atliko procedūras valstybės funkcijoms įgyvendinti reikalingam pastatui – katilinei, esančios Burių g. 19, Klaipėdoje, nuosavybės teise priklausančios akcinei bendrovei, esančios valstybinio jūrų uosto teritorijoje, įsigyti, tačiau, pastato savininkui (akcinei bendrovei) nesutikus pastato parduoti, Uosto direkcija 2004-08-10 inicijavo Lietuvos Respublikos Vyriausybės projekto dėl turto mainų pateikimą per Susisiekimo ministeriją. Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-11-03 nutarimu Nr. 1382 „Dėl turto mainų“ Uosto direkcija vykdė nekilnojamojo turto mainus. Vykdam mainus, akcinės bendrovės nuosavybėn perduoti valstybei nuosavybės teise priklausančios ir tuo metu Uosto direkcijos patikėjimo teise valdomi du gyvenamieji namai Burių g. 9, Klaipėdoje. Minėtu atveju, Uosto direkcija jai reikalingo pastato, esančio Burių g. 19, Klaipėdoje, negalėjo pakeisti kitoje vietoje esančiu pastatu, nes būtent šis pastatas buvo reikalingas valstybinio jūrų uosto infrastruktūros plėtrai užtikrinti.

1.5. Onkologijos institutas

Onkologijos institutas dėl nekilnojamojo turto mainų 2004-02-20 kreipėsi į Švietimo ir mokslo ministeriją, kuri 2004-04-07 pateikė Lietuvos Respublikos Vyriausybei projektą dėl turto mainų. Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2004-06-08 nutarimu Nr. 698 „Dėl nekilnojamojo turto mainų“ įgaliojo Onkologijos institutą teisės aktų nustatyta tvarka priimti sprendimą dėl valstybės nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto (pastatų), esančio Polocko g. 2., Vilniuje, mainų. Auditoriai pastebi, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutarime nenurodė į kokį turta leidžiama mainyti patalpas Polocko g. 2, Vilniuje. Tuo būdu institutui teko pareiga parinkti mainomo turto ekvivalentą, laikantis Lietuvos Respublikos teisės aktų.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarime nurodytas bendras mainomo Polocko g. 2, Vilniuje esančio nekilnojamojo turto plotas 2048,06 kv. m., jį sudaro:

- eksperimentinio korpuso, kurį patikėjimo teise valdo Onkologijos institutas ir kurio plotas 1993,26 kv. m;
- garažo, kurį patikėjimo teise valdo Onkologijos institutas ir kurio plotas 54,80 kv. m.

Onkologijos institutas su privačiu juridiniu asmeniu – uždara akcine bendrove 2004-09-02 sudarė preliminarią mainų sutartį Nr. MA 2004-1. Šia sutartimi (1 str.) šalys susitarė veikti bendrai uždarajai akcinei bendrovei statant, pagal su Onkologijos institutu suderintą projektą, Onkologijos instituto nurodytame valstybinės žemės sklype Onkologijos instituto reikmėms pritaikytą pastatą, kuris pagal mainų sutartį būtų iškeistas į valstybei nuosavybės teise priklausantį ir Onkologijos instituto patikėjimo teise valdomą lygiavertį nekilnojamąjį turtą, t.y. pastatus, esančius Polocko g. 2, Vilniuje. Taip pat šalys susitarė, kad kartu su nurodytu nekilnojamoju turtu Onkologijos institutas mainų sutartimi perleis uždarajai akcinei bendrovei mainų sutarties sudarymo metu visas turimas teises valstybinio žemės sklypo, esančio Polocko g. 2, Vilniuje, atžvilgiu. Be to, Onkologijos institutas (2 str.) įsipareigojo pasirašyti su uždara akcine bendrove sutartį, suteikiančią jai užstatymo teisę valstybiniame žemės sklype, kuriame Onkologijos institutas pageidauja, kad pastatas būtų pastatytas.

Valstybinio žemės sklypo, esančio Polocko g. 2, Vilniuje, 0,1902 ha ploto vidutinė rinkos vertė pagal 2006-05-20 verčių žemėlapius yra 1,52 mln. Lt.*

Pažymėtina, kad, kaip buvo pastebėta anksčiau, Lietuvos Respublikos Vyriausybė nutarimu įgaliojo Onkologijos institutą tik priimti sprendimą dėl valstybės nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto mainų, bet neįgaliojo Onkologijos institutą spręsti valstybinės žemės klausimų.

Onkologijos institutui Vilniaus apskrities viršininko 2004-11-29 įsakymu Nr. 2.3-9432-01 „Dėl valstybinės žemės sklypo P. Baublio g. 3B, Vilniuje, įregistravimo nekilnojamojo turto registre ir suteikimo naudotis Vilniaus universiteto Onkologijos institutui“ panaudos pagrindais buvo suteiktas naudotis penkiasdešimt penkeriems metams 2391 kv.m ploto kitos – visuomeninės paskirties teritorija (gydymo įstaigoms statyti ir eksploatuoti), valstybinės žemės sklypas, esantis P. Baublio g. 3B, Vilniuje, dėl kurio 2005-01-12 buvo sudaryta panaudos sutartis Nr. 72K01/2005-72.

Panaudai suteikus P. Baublio g. 3B, Vilniuje esantį valstybinės žemės sklypą, Onkologijos institutas 2005-01-25 su uždara akcine bendrove pasirašė sutartį dėl užstatymo teisės suteikimo, kuria Onkologijos institutas statybos laikotarpiui suteikė uždarajai akcinei bendrovei teisę žemės

* Valstybinės įmonės Registrų centro pateikta žemės sklypo Polocko g. 2, K.Nr. 0101/0042:178 vidutinė rinkos vertė.

sklype, esančiame P. Baublio g. 3B, Vilniuje, uždarnosios akcinės bendrovės vardu suprojektuoti, pastatyti ir Nekilnojamojo turto registre nuosavybės teise įregistruoti medicininės paskirties pastatą.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4.163 str. nurodo, kad užstatymo teisė gali būti nustatoma žemės savininko ir užstatymo teisės turėtoju tampančio asmens susitarimu arba žemės savininko testamentu.

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 5 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad valstybine žeme gali būti disponuojama ją perleidžiant nuosavybėn neatlygintinai, parduodant, mainant, išnuomojant ar perduodant neatlygintinai naudotis, sudarant sandorius dėl žemės servitutų Civilinio kodekso, žemės ir kitų įstatymų nustatyta tvarka. Kiti sandoriai dėl valstybinės žemės negali būti sudaromi, jeigu kiti įstatymai nenustato kitaip.

Žemės įstatymo 8 straipsnio 7 dalyje nurodyta, kad asmenys, kuriems žemės sklypai perduoti neatlygintinai naudotis, negali jų perduoti naudotis kitiems asmenims.

Auditorių nuomone, atsižvelgiant į nurodytus įstatymų reikalavimus, vadovaujantis Žemės įstatymo 32 straipsnyje nustatyta valstybės ir savivaldybių institucijų kompetencija, reguliuojant žemės santykius, Onkologijos institutas, nebūdamas žemės savininku, neturėjo teisės suteikti užstatymo teisę panaudos teise valdomame valstybiniame žemės sklype.

Onkologijos institutas nesutinka su auditorių vertinimu ir 2006-09-21 raštu Nr. R3-844 teigia, kad „*Institutas sutartį dėl užstatymo teisės suteikimo pasirašė turėdamas Vyriausybės jam suteiktus įgaliojimus priimti sprendimus dėl nekilnojamojo turto mainų, Instituto sprendimai, susiję su nekilnojamojo turto mainais, tame tarpe ir teisės suteikimu pastatyti medicininės paskirties pastatą, atitinka viešąjį interesą ir Institutas sutartimi dėl užstatymo teisės neperdavė žemės neatlygintinai naudotis uždarajai akcinei bendrovei, o tik suteikė teisę pastatyti medicininės paskirties pastatą*“.

Atkreipiame dėmesį, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2004-06-08 nutarimu Nr. 698 „Dėl nekilnojamojo turto mainų“ įgaliojo Onkologijos institutą teisės aktų nustatyta tvarka priimti sprendimą dėl valstybės nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto (pastatų), esančio Polocko g. 2., Vilniuje, mainų.

Vertinimas. *Onkologijos instituto su uždarąja akcine bendrove sutartis dėl užstatymo teisės suteikimo valstybinės žemės sklype, esančiame P. Baublio g. 3B, Vilniuje, buvo sudaryta nesilaikant valstybinės žemės santykius reguliuojančių teisės normų reikalavimų ir tuo pažeidžiant Civilinio kodekso 4.163 straipsnio, Žemės įstatymo 5 straipsnio 2 dalies, 8 straipsnio 7 dalies nuostatas.*

Onkologijos institutas 2005-02-17 Lietuvos Respublikos statybos įstatymo nustatyta tvarka kreipėsi į Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentą su prašymu parengti projektavimo sąlygų sąvadą, dėl numatomo statyti Onkologijos instituto laboratorinio

korpuso P. Baublio g. 3B, Vilniuje, nors pagal sudarytos preliminarios mainų sutarties sąlygas statytojo teises numatė perleisti uždarajai akcinei bendrovei.

Pradėjus uždarajai akcinei bendrovei įgyvendinti statytojo⁷ teises valstybiniame žemės sklype, esančiame P. Baublio g. 3B, Vilniuje, uždaroji akcinė bendrovė 2005-07-13 pateikė Vilniaus miesto savivaldybei prašymą statybos leidimui gauti. Uždaroji akcinė bendrovė kaip žemės sklypo nuosavybės teisę ar kitą valdymo ir naudojimo teisę patvirtinančius dokumentus Vilniaus miesto savivaldybei pateikė 2005-01-12 sudarytą panaudos sutartį Nr. 72K01/2005-72 tarp Vilniaus apskrities ir Onkologijos instituto bei 2005-01-25 sudarytą užstatymo teisės sutartį tarp Onkologijos instituto ir uždarnosios akcinės bendrovės.

Vilniaus miesto savivaldybė 2005-08-05 išdavė statybos leidimą Nr. NS/931/05-1107, kuriame statytojais įvardijo du juridinius asmenis, t.y.

- uždarąją akcinę bendrovę, kuri pateikė Vilniaus miesto savivaldybei prašymą išduoti statybos leidimą ir numatė investuoti savo lėšas į statybą,
- Onkologijos institutą, kuris nesikreipė į Vilniaus miesto savivaldybę dėl statybos leidimo išdavimo, tačiau panaudos teise valdė valstybinės žemės sklypą, kuriame buvo numatoma vykdyti statybas.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997-04-16 nutarimu Nr. 370 patvirtintų Teritorijų planavimo ir statybos valstybinės priežiūros nuostatų (2004-07-12 nutarimo Nr. 867 red.) 23 punkte numatyta, kad Apskrities viršininko administracija pagal kompetenciją atlikdama visų statinių statybos valstybinę priežiūrą apskrities lygiu, tikrina, ar statybos leidimai savivaldybėse išduoti laikantis nustatytos tvarkos. Taip pat Apskrities viršininko administracija atlikdama visų statinių statybos valstybinę priežiūrą privalo tikrinti, ar statinio statyba nepažeidžia žemės sklypo nuosavybės valdymo ar naudojimo kitais pagrindais reglamentuojančių įstatymų ir kitų teisės aktų⁸.

Audito metu nustatyta, kad iki 2006-07-31⁹ Vilniaus apskrities viršininko administracija dėl sklypo P. Baublio g. 3B, Vilniuje valstybinės žemės naudojimo kontrolės nebuvo atlikusi ir tikrinusi, ar 2005-08-05 statybos leidimas Nr. NS/931/05-1107 išduotas laikantis nustatytos tvarkos. Informavus apie Valstybės kontrolės atliekamą auditą, Vilniaus apskrities viršininko administracija 2006-07-31 atliko P. Baublio g. 3B, Vilniuje esančio sklypo valstybinės žemės naudojimo kontrolę, 2006-08-08 atliko statybos leidimo išdavimo teisėtumo patikrinimą ir konstatavo, kad uždaroji

⁷ Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 2 str. nurodyta, kad Statytojas (užsakovas) - Lietuvos ar užsienio valstybės fizinis ar juridinis asmuo, kuris investuoja lėšas į statybą ir kartu atlieka užsakovo funkcijas (ar jas paveda atlikti kitam fiziniam ar juridiniam asmeniui).

⁸ Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 27 str. 3 d.

⁹ Vilniaus apskrities viršininko administracijoje auditas pradėtas 2006-07-31.

akcinė bendrovė kaip statytojas 2005-08-05 statybos leidime Nr. NS/931/05-1107 įrašyta neteisėtai ir 2005-01-25 Onkologijos instituto su uždara akcine bendrove pasirašyta sutartis dėl užstatymo teisės suteikimo yra negaliojanti.

Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos nuomone Onkologijos instituto ir uždarnosios akcinės bendrovės „2004-09-02 sudarytos preliminarios mainų sutarties Nr. MA 2004-1 bei... 2005-01-25 pasirašytos galimai neteisėtos sutarties dėl užstatymo teisės suteikimo pagrindu Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamentas negalėjo išduoti statybos leidimo Mokslo paskirties pastato – laboratorijų korpuso statybai P. Baublio g. 3B, Vilniuje dviems statytojams” (2006-08-11 raštas Nr. 6-1641).

Audito metu Vilniaus apskrities viršininko administracija 2006-08-10 raštu Nr. (100)-11.55-486 kreipėsi į Vilniaus miesto savivaldybės administraciją dėl uždarnosios akcinės bendrovės kaip statytojo išbraukimo iš 2005-08-05 statybos leidimo Nr. NS/931/05-1107.

1.6. Nekilnojamojo turto naudojimas iki turto mainų

Audito metu, išnagrinėjus turto mainų atvejus audituojamuose subjektuose, nustatyta, kad dažniausiai buvo mainomas toks turtas, kuris nereikalingas ar nenaudojamas turto valdytojo reikmėms.

Pavyzdžiui:

Krašto apsaugos ministerija, nurodė, kad 2 pastatai, esantys L. Sapiegos g. 8, Vilniuje, nebuvo naudojami ir ateityje ministerija nenumatė jų naudoti ar perduoti kitiems krašto apsaugos padaliniams, todėl nuspręsta juos išmainyti į 2 butus.

Kauno mechanikos mokykla 7 negyvenamuosius pastatus ir statinius, esančius Jonavos g. 196, Kaune, patikėjimo teise valdė nuo 1994 m., o nuo 2000 m. šie pastatai nebuvo naudojami, nes, kaip nurodė mokyklos direktorius, pastatai (statyti 1946 m.) buvo sunykę, neatitiko sanitarinių ir priešgaisrinės saugos reikalavimų. Mokyklos direktorius nusprendė išmainyti nereikalingus mokyklai pastatus į mokymams reikalingą įrangą, nes mokykla nerado kitų būdų įrangai įsigyti, o lėšų šiam tikslui iš valstybės biudžeto nebuvo skirta.

Klaipėdos valstybinio jūrų uosto direkcija 2 nuo 1998 m. nenaudojamus gyvenamuosius namus išmainė į katilinės pastatą, kurio reikėjo uosto infrastruktūrai plėsti.

Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 23 str. 1 d. 5 p. nurodo, kad nereikalingas nekilnojamas turtas gali būti parduotas Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka.

Sprendimą pripažinti turtą nereikalingu ar netinkamu naudoti pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 str. 4 d. priima turto

valdytojas. Audito metu 3 iš 4 audito subjektų nurodė, kad mainų objektu buvo nereikalingas ar nenaudojamas nekilnojamasis turtas, turto valdytojo sprendimas pripažinti minėtą turtą nereikalingu nebuvo priimtas.

Mūsų nuomone, audito metu nagrinėtais atvejais buvo išmainytas nereikalingas ar nenaudojamas turto valdytojo reikmėms nekilnojamasis turtas, kuris galėjo būti parduotas Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatyme nustatyta tvarka.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymu¹⁰, lėšos, gautos už privatizuotą turtą, patenka į Lietuvos Respublikos finansų ministerijai atidarytą specialią privatizavimo fondo sąskaitą ir naudojamos minėtame Valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatyme numatytais tikslais (gyventojų santaupoms atkurti, smulkaus ir vidutinio verslo skatinimo fondui formuoti ir Vyriausybės patvirtintoms programoms įgyvendinti ar pan.) – t.y. lėšos, gautos už parduotą turtą, buvusiam turto valdytojui neatitenka.

Audito subjektų nuomone, minėto įstatymo nuostatos, kai lėšos už privatizuotą objektą neatitenka jo valdytojui, skatino valstybės turto valdytojus mainyti turtą, o ne perduoti VĮ Valstybės turto fondui privatizuoti.

2. Dėl žemės sklypų, reikalingų mainomam nekilnojamajam turtui eksploatuoti

Audito metu nustatyta, kad mainant statinius, valstybinės žemės sklypas, reikalingas statiniams eksploatuoti, nebuvo įtraukiamas į mainomo turto vertę, nors privatūs asmenys kaip naujieji turto savininkai įgydavo teisę įsigyti valstybinės žemės sklypą ne aukciono būdu.

Pavyzdžiui:

Krašto apsaugos ministerija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-10-11 nutarimu Nr. 1271 „Dėl nekilnojamojo turto mainų“, vykdė nekilnojamojo turto mainus, kuriais mainė 2 nenaudojamus sandėlius, esančius L. Sapiegos g. 8, Vilniuje, į uždarajai akcinei bendrovei priklausiusius 2 butus Šv. Stepono g., Vilniuje. Valstybinės žemės sklypas (0,1580 ha), skirtas sandėliams eksploatuoti, minėtai bendrovei perduotas žemės nuomos teise.

Kauno mechanikos mokykla, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003-02-03 nutarimu Nr. 129 „Dėl turto mainų“, mainė 7 negyvenamuosius pastatus ir statinius, esančius Jonavos g. 196, Kaune, į uždarajai akcinei bendrovei nuosavybės teise priklausančią įrangą.

¹⁰ Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymas (2004-11-02 Nr. VIII-480).

Valstybinės žemės sklypas (0,6911 ha), kurį užima pastatai ir statiniai, ir kuris būtinas jiems naudoti pagal paskirtį, perduotas uždarajai akcinei bendrovei žemės nuomos teise.

Uosto direkcija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004-11-03 nutarimu Nr. 1382 „Dėl turto mainų“, mainė gyvenamuosius namus Klaipėdoje, Burių g. 9 į akcinei bendrovei nuosavybės teise priklausančią katilinę Klaipėdoje, Burių g. 19. Valstybinės žemės plotas, kurio reikia gyvenamųjų pastatų tiesioginei paskirčiai, perduotas akcinei bendrovei žemės nuomos teise.

Medicinos ir Onkologijos institutų sudarytose preliminarinių mainų sutartyse valstybinės žemės sklypas nebuvo įtrauktas į numatomo mainyti turto preliminarinį vertę.

Pateikti pavyzdžiai parodo, kad vykdant nekilnojamojo turto mainus, mainų sutarties objektu buvo nekilnojamieji pastatai, tačiau žemės sklypai, kuriuose buvo šie pastatai, mainų sutarties objektu nebuvo. Bendrovės, įgijusios nuosavybės teises į statinius ir išsinuomavusios valstybinės žemės sklypus, reikalingus jiems eksploatuoti, tapo valstybinės žemės naudotojomis. Todėl vadovaujantis Žemės įstatymu¹¹ ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 patvirtintomis taisyklėmis¹², įgijo teisę įsigyti valstybinės žemės sklypą be aukciono.

Pažymėtina, kad valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizuojamiems statiniams ir įrenginiams, pardavimo ar kitokio perleidimo tvarką nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005-09-16 nutarimo Nr. 1023¹³ 2.1 p. numatyta, „kad privatizuojant valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausančią nekilnojamąją turtą – statinius ir įrenginius ar jų dalis pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymą, kartu su privatizavimo objektu turi būti parduodami ar išnuomojami valstybei priklausančios žemės sklypai ar jų dalys, kurių reikia privatizavimo objektams eksploatuoti“. To paties nutarimo 2.3 p. nurodoma, kad „privatizavimo objektui priskirto žemės sklypo pradinė pardavimo kaina nustatoma įvertinus jį Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo tvarka“. Tokiu būdu, privatizuojant valstybei nuosavybės teise priklausančius statinius, kartu išsprendžiamas ir žemės klausimas – t.y. parduodant statiniui priskirtiną žemės sklypą rinkos kaina.

¹¹ Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (Žin., 1994, Nr. 34-620, galiojanti redakcija) 10 str. 5 d. 1 p.: „Valstybinės žemės sklypai parduodami be aukciono jei jie užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais statiniais ar įrenginiais, išskyrus žemės sklypus, kuriuose yra pastatyti laikini statiniai, nutiesti tik inžinieriniai tinklai ar (ir) pastatyti tik neturintys aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo ar ūkinės veiklos pobūdžio statiniai, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui“.

¹² Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 patvirtintos Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės.

¹³ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2005-09-16 nutarimas Nr.1023 „Dėl valstybinės žemės sklypų, priskirtų privatizavimo objektams, pardavimo ir nuomos“.

Auditoriai negali teigti, kad nekilnojamojo turto mainai, kuriems įvykus naujasis turto savininkas įgyja teisę įsigyti valstybinės žemės sklypą ne aukcionu būdu, o buvęs valstybės turto savininkas iš kito sandorio dalyvio neįgyja atitinkamos vertės sklypo, buvo lygiaverčiai.

IŠVADOS

1. Audituojamuose subjektuose daugeliu atvejų buvo mainomas turto valdytojo reikmėms nenaudojamas ir nereikalingas valstybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas.
2. Mainomas valstybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas galėjo būti teikiamas privatizavimui.
3. Skirtingo tipo turto mainai (nekilnojamas turtas mainomas į turta, kuris bus sukurtas ateityje) yra ekonomiškai rizikingi ir kelia abejones dėl tinkamo valstybės turtinių interesų užtikrinimo.
4. Dėl nekilnojamojo turto mainų sutarties privatūs subjektai tampa valstybinės žemės naudotojais ir įgyja teisę ne aukciono būdu įsigyti valstybei nuosavybės teise priklausančius žemės sklypus dėl to, kad mainų sutarties objektu nėra žemė, kurioje yra mainomas nekilnojamas turtas – statiniai.
5. Auditoriai negali teigti, kad nekilnojamojo turto mainai, kai valstybinės žemės sklypas nebuvo mainų objektas, o naujasis nekilnojamojo turto savininkas įgijo teisę įsigyti valstybinės žemės sklypą, reikalingą mainomiems pastatams ir statiniams eksploatuoti, ne aukcionu būdu, buvo lygiaverčiai.
6. Vilniaus universiteto Onkologijos instituto su uždara akcine bendrove sutartis dėl užstatymo teisės valstybiniame žemės sklype, esančiame P. Baublio g. 3B, Vilniuje, suteikimo, sudaryta nesilaikant valstybinės žemės santykius reguliuojančių teisės normų reikalavimų ir tuo pažeidžiant Civilinio kodekso 4.163 straipsnio, Žemės įstatymo 5 straipsnio 2 dalies, 8 straipsnio 7 dalies nuostatas.
7. Išlieka rizika, jog Vilniaus universiteto Eksperimentinės ir klinikinės medicinos instituto su uždara akcine bendrove sudarytoje preliminarioje mainų sutartyje numatyti įsipareigojimai dėl valstybinės žemės sklypų bus vykdomi, nesilaikant teisės aktų nustatytos tvarkos.
8. Išlieka rizika, jog perleidžiant valstybės nekilnojamą turtą privatiems asmenims kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais numatyta tvarka, nustatant jo vertę gali būti neatsižvelgiama į tam turtui eksploatuoti reikalingo sklypo vertę.

REKOMENDACIJOS

Lietuvos Respublikos Vyriausybei – Vilniaus universiteto Onkologijos ir Vilniaus universiteto Eksperimentinės ir klinikinės medicinos institutų steigėjai:

1. Spręsti klausimą dėl Vilniaus universiteto Onkologijos instituto priimtų įsipareigojimų pagal 2004-09-02 preliminarią mainų sutartį Nr. MA 2004-1 ir dėl Vilniaus universiteto Eksperimentinės ir klinikinės medicinos instituto priimtų įsipareigojimų pagal 2005-08-05 preliminarią mainų sutartį Nr. 05/08/05-1 tęstinumo.

2. Svarstyti galimybę numatyti teisės aktuose nuostatas, užtikrinančias, kad valstybei nuosavybės teise priklausančio nekilnojamojo turto perleidimo privatiems subjektams atveju būtų įvertinta perleidžiamam turtui eksploatuoti reikalingo valstybinio žemės sklypo vertė.

3-ojo audito departamento direktorius

Kęstutis Širvaitis

3-ojo audito departamento
vyriausiasis auditorius

Virgilijus Norkus