

IŠAIŠKINIMAS DĖL ĮMOKŲ, PALŪKANŲ IR DELSPINIGIŲ UŽ IŠSIMOKĖTINAI PARDUOTUS VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPUS APSKAIČIAVIMO

Valstybinės žemės pardavimą reglamentuoja specialiosios teisės normos, įtvirtintos Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatyme, Lietuvos Respublikos žemės įstatyme, Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatyme ir šių įstatymų normų įgyvendinimą nustatantys Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimas Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimas Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. lapkričio 16 d. nutarimas Nr. 1348 „Dėl valstybinės miškų ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo“ bei Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimas Nr. 1443 „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodo teritorijoje“.

Toliau nurodytuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimuose nustatyti pagrindiniai žemės pirkimo–pardavimo išsimokėtinai sutarčių turinio reikalavimai – maksimalus atsiskaitymo už įsigytą žemę terminas, palūkanų dydis, metinių įmokų ir palūkanų sumokėjimo terminai, delspinigių dydis.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. vasario 18 d. nutarimo Nr. 236 „Dėl valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktyje nustatyta, kad kai žemės ūkio paskirties žemės sklypas perkamas išsimokėtinai, pirkėjas su valstybe turi atsiskaityti ne vėliau kaip per 15 metų ir ne mažiau kaip 10 procentų nustatytos žemės kainos turi sumokėti iš karto, o kitą sumą – per valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartyje nustatytus terminus, pradėdamas mokėti kitais kalendoriniais metais po valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo.

Vadovaujantis Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260, 26 punktu, kai žemės sklypai perkami išsimokėtinai, pirkėjai už perkamus žemės sklypus su valstybe turi atsiskaityti ne vėliau kaip per 15 metų ir ne mažiau kaip 20 proc. nustatytosios žemės kainos sumokėti iš karto, o kitą sumą – per tolesnius pirkėjo pasirinkto ir valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartyje nustatyto pirkimo išsimokėtinai termino metus, pradėdami mokėti metines įmokas antraisiais kalendoriniais metais po valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo.

Vadovaujantis Valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos mėgėjų sodo teritorijoje taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. lapkričio 15 d. nutarimu Nr. 1443, 23 punktu, jeigu asmenys valstybinės žemės sklypą perka išsimokėtinai, ne mažiau kaip 10 proc. nustatytos valstybinės žemės sklypo kainos jie turi sumokėti iš karto, o kitą sumą – dalimis, per valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartyje nustatytą terminą.

Valstybinės miškų ūkio paskirties žemės pirkimo–pardavimo išsimokėtinai sąlygos ir tvarka nustatyta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011 m. lapkričio 16 d. nutarime Nr. 1348 „Dėl valstybinės miškų ūkio paskirties žemės sklypų pardavimo“.

Sprendimus parduoti valstybinės žemės sklypus priima ir valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis sudaro Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktorius arba jo įgalioti teritorinių padalinių vadovai. Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartyse yra numatytos atsiskaitymo už išsimokėtinai įsigytus žemės sklypus terminų sąlygos, kontrolė ir sankcijos už jų nevykdymą.

Valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartyse nurodytos atitinkamais metais mokėtinos metinės įmokos ir palūkanos turi būti sumokamos ne vėliau kaip iki kitų metų sausio 15 dienos. Pirkėjai už įsiskolinimo likutį moka 5 proc. metinių palūkanų. Nustatytu laiku nesumokėjus metinės įmokos ir

palūkanų, skaičiuojami delspinigiai – 0,05 procento privalomos mokėti metinės įmokos ir palūkanų sumos už kiekvieną pradelstą dieną.

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.2 straipsnyje nustatyta, kad pirkėjo prievolės pagal valstybinės žemės pirkimo išsimokėtinai sutartį atsiranda nuo sutarties sudarymo momento. Atsižvelgiant į šias nuostatas, pirmųjų metų palūkanos už išsimokėtinai perkamą valstybinę žemę pradedamos skaičiuoti kitą dieną po sutarties sudarymo ir skaičiuojamos nuo likusios nesumokėtos žemės sklypo kainos.

Civilinio kodekso 6.54 straipsnyje nustatyta, kad jeigu šalys nesusitarė kitaip, įmokos, kreditoriaus gautos vykdant prievolę, pirmiausiai skiriamos atlyginti kreditoriaus turėtoms išlaidoms, susijusioms su reikalavimo įvykdyti prievolę pareiškimu, antrąja eile įmokos skiriamos palūkanoms, trečiąja eile – netesyboms mokėti, ketvirtąja eile – pagrindinei prievolei atlyginti.

Pirkėjai einamųjų metų įmokas ir palūkanas turi sumokėti iki kitų metų sausio 15 d. Skolos likutis perskaičiuojamas kiekvienų metų sausio 16 d., įvertinus iki tų metų sausio 15 d. pirkėjų atliktus atsiskaitymus:

– jeigu pirkėjo iki kitų metų sausio 15 d. sumokėtos sumos užtenka padengti tik praėjusių metų įsiskolinimo dalį (įsiskolinimas už laiku nesumokėtą (-as) metinę (-es) įmoką (-as), palūkanas, delspinigius), kitų metų palūkanos skaičiuojamos nuo visos nesumokėtos žemės sklypo kainos dalies bei delspinigiai skaičiuojami nuo pradelstos (-ų) sumokėti metinės (-ių) įmokos (-ų) ar metinės (-ių) įmokos (-ų) ir palūkanų sumos, kurios nepadengė sumokėta suma;

– jeigu pirkėjo iki kitų metų sausio 15 d. sumokėta suma viršijo praeito mokestinio laikotarpio metinės įmokos ir palūkanų pagal pirkimo–pardavimo sutartį mokėtiną sumą, perviršis laikomas kito mokestinio laikotarpio avansiniu mokėjimu;

– jeigu pirkėjas pageidauja atsiskaityti anksčiau negu pagal pirkimo–pardavimo sutartyje nustatytus terminus, pirkėjas gali pateikti rašytinį prašymą Nacionalinei žemės tarnybai prie Aplinkos ministerijos, kurio pagrindu bus perskaičiuota likusi mokėtina suma.

1 pavyzdys.

Pirkėjas išsimokėtinai įsigijo žemės ūkio paskirties valstybinės žemės sklypą ir 10 procentų nustatytos žemės kainos sumokėjo iš karto.

Pagal 2016 m. sausio 2 d. pirkimo–pardavimo sutartį žemės ūkio paskirties valstybinės žemės sklypas parduotas išsimokėtinai už 5 500,00 Eur. Pradinė įmoka – 550,00 Eur. Likusi mokėtina suma – 4 950,00 Eur. Pirkėjas įsipareigojo atsiskaityti pagal mokėjimų grafiką iki 2020 m. pabaigos, galutinę įmoką sumokant ne vėliau kaip iki 2021 m. sausio 15 dienos. Metinė įmoka ir palūkanos (5 proc.) turi būti sumokamos atitinkamai ne vėliau kaip iki kitų metų sausio 15 dienos. Už kiekvieną pradelstą dieną skaičiuojami delspinigiai – 0,05 proc. privalomos įsiskolinimo sumos.

Sutartyje turi būti nustatytas toks atsiskaitymų grafikas:

Mokestinis laikotarpis, metai	Skolos už žemę likutis, Eur	Metinė įmoka, Eur	Palūkanos už skolos likutį, Eur (2 skiltis × 5 %)	Mokėtina suma iš viso, Eur (3 skiltis + 4 skiltis)	Mokėjimo terminas (iki kurios datos turi būti sumokėta)
1	2	3	4	5	6
2016	4950,00	–	246,14	246,14	Iki 2017-01-15
2017	4950,00	1237,50	247,50	1485,00	Iki 2018-01-15
2018	3712,50	1237,50	185,63	1423,13	Iki 2019-01-15
2019	2475,00	1237,50	123,75	1361,25	Iki 2020-01-15
2020	1237,50	1237,50	61,88	1299,38	Iki 2021-01-15

Pirmaisiais kalendoriniais metais po sutarties sudarymo dienos (nuo 2016 m. sausio 3 d.) skaičiuojamos palūkanos (5 proc.) nuo skolos likučio sumos (4 950,00 Eur). 2016 metais mokėtina palūkanų suma apskaičiuojama taip: skolos už žemę likučio suma dauginama iš nustatyto palūkanų dydžio procento, gauta suma padalijama iš metų dienų skaičiaus (apskaičiuojama 1 dienai tenkanti palūkanų suma), gauta suma padauginama iš likusių kalendorinių dienų, kuriomis pirkėjas naudojosi valstybės finansiniu turtu, skaičiaus (363 kalendorinės dienos): $4950,00 \times 5\% / 365 \times 363 = 246,14$ Eur. Tokiu būdu apskaičiuota pirkėjo mokėtina palūkanų suma už naudojimąsi valstybės finansiniu turtu per 2016 metus – 246,14 Eur. Šią palūkanų sumą pirkėjas turi sumokėti sutartyje nustatytais mokėjimo terminais, bet ne vėliau kaip **iki 2017 m. sausio 15 dienos**.

Pagal pirkimo–pardavimo sutarties sąlygas, pirkėjas **iki 2018 m. sausio 15 d.** už 2017 metus iš viso turi sumokėti 1 485,00 Eur: 1 237,50 Eur – įmoka už žemę, 247,50 Eur – palūkanos.

1 pavyzdžio aplinkybių visuma.

Pirkėjas pavėlavęs sumoka mažesnę, nei jam priklauso mokėti, sumą.

Pirkėjas faktiškai sumokėjo **2018 m. vasario 28 d. – 1 731,14** Eur: 2016 m. ir 2017 m. palūkanas – atitinkamai 246,14 Eur ir 247,50 Eur, ir 2017 m. metinę įmoką – 1 237,50 Eur.

Tačiau pirkėjas atsiskaitė ne pagal sutarties sąlygas, nes 2016 metų priskaičiuotas palūkanas pradelsė sumokėti 409 kalendorines dienas (nuo 2017 m. sausio 16 d. iki 2018 m. vasario 28 d.), o 2017 metų įmoką ir palūkanas pradelsė sumokėti 44 kalendorines dienas (nuo 2018 m. sausio 16 d. iki 2018 m. vasario 28 d.). Už kiekvieną pradelstą dieną skaičiuojami delspinigiai – 0,05 proc. nuo įsiskolinimo sumos:

– už 2016 m. palūkanas: $50,34 (246,14 \times 0,05\% \times 409)$ Eur;

– už 2017 m. palūkanas ir metinę įmoką: $32,67 ((247,50 + 1237,50) \times 0,05\% \times 44)$ Eur.

Iš viso apskaičiuota mokėtinų delspinigių suma – 83,01 (50,34 + 32,67) Eur.

Apskaičiavus mokėtiną delspinigių sumą, pirkėjas iš viso 2018 m. vasario 28 d. turėjo sumokėti 1 814,15 Eur (1 237,50 Eur metinių įmokų, 493,64 Eur palūkanų bei 83,01 Eur delspinigių).

Kadangi Civilinio kodekso 6.54 str. numatyta, kad nuo įmokėtos įmokos pirmiausiai padengiamos palūkanos, vėliau – delspinigiai, ir tik likusi suma skiriama pagrindinei prievolei (skolai už žemę) vykdyti, todėl iš pirkėjo 2018 m. vasario 28 d. sumokėtos 1 731,14 Eur sumos pirmiausia įskaitoma 493,64 Eur priskaičiuotų palūkanų suma, vėliau 83,01 Eur – delspinigių suma ir vėliausiai 1 154,49 Eur suma padengiama skolos už žemę dalis. Liko nepadengta 83,01 (1 237,50 – 1 154,49) Eur suma – 2017 m. metinės įmokos dalis (žr. toliau lentelėje).

Mokestinis laikotarpis, metai	Skolos už žemę likutis, Eur	Metinė įmoka, Eur	Palūkanos už skolos likutį, Eur (2 skiltis × 5 %)	Apskaičiuoti delspinigiai	Mokėtina suma iš viso, Eur (3 skiltis. + 4 skiltis + 5 skiltis)	Sumokėta suma iš viso, Eur	Mokėjimo data	Po apmokėjimo likusi skola / permoka, Eur (7 skiltis – 4 skiltis – 5 skiltis – 6 skiltis)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2016	4950,00	–	246,14*	50,34	296,48	1731,14	2018-02-29	0,00
2017	4950,00	1237,50	247,50	32,67	1517,67		2018-02-29	-83,01
	Iš viso:	1237,50	493,64	83,01	1814,15	1731,14	–	-83,01

* palūkanos už 2016 m. mokestinį laikotarpį skaičiuojamos taip: $3 \times 363 / 365 \times 5\%$

Jeigu pirkėjas už 2018 metus (įskaitant skolą už 2017 m.) būtų atsiskaitęs 2019 m. sausio 15 d., jis būtų turėjęs sumokėti 1 581,33 Eur: 2018 metų metinę įmoką – 1 237,50 Eur, palūkanas – 247,50 Eur, kurios apskaičiuojamos nuo 2018 m. sausio 15 d. skolos už žemę likučio sumos (4 950,00 Eur), ir už 2017 metus nesumokėtą skolą – 83,01 Eur, kuriai už kiekvieną pradelstą dieną (nuo 2018 m. kovo 1 d. iki 2019 m. sausio 15 d. pradelstos 321 dienos) yra skaičiuojami 0,05 proc. delspinigiaai – 13,32 (83,01 × 0,05% × 321) Eur (žr. toliau lentelėje).

Mokestinis laikotarpis, metai	Skolos už žemę likutis, Eur	Metinė įmoka, Eur	Palūkanos už skolos likutį, Eur (2 skiltis × 5 %)	Apskaičiuoti delspinigiaai	Mokėtina suma iš viso, Eur (3 skiltis + 4 skiltis + 5 skiltis)	Sumokėta suma iš viso, Eur	Mokėjimo data	Po apmokėjimo likusi skola / permoka, Eur (7 skiltis – 4 skiltis – 5 skiltis – 6 skiltis)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2017	4 950,00	83,01	–	13,32	96,33	0,00	2019-01-15	-96,33
2018	4 950,00	1 237,50	247,50	0,00	1 485,00		2019-01-15	-1485,00
Iš viso:		1 320,51	247,50	13,32	1 581,33	0,00	–	-1581,33

2 pavyzdžio aplinkybių visuma.

Pirkėjas pavėlavęs sumoka didesnę, nei jam priklauso mokėti, sumą.

Pirkėjas faktiškai sumokėjo **2018 m. vasario 28 d.** 2 000,00 Eur. Tačiau pirkėjas atsiskaitė ne pagal sutarties sąlygas, t. y. sumokėjo didesnę, nei jam priklauso mokėti, sumą, nes 2016 metų priskaičiuotas palūkanas pradelsė sumokėti 409 kalendorines dienas (nuo 2017 m. sausio 16 d. iki 2018 m. vasario 28 d.), 2017 metų įmoką ir palūkanas pradelsė sumokėti 44 kalendorines dienas (nuo 2018 m. sausio 16 d. iki 2018 m. vasario 28 d.). Už kiekvieną pradelstą dieną skaičiuojami delspinigiaai – 0,05 proc. nuo įsiskolinimo sumos:

– už 2016 m. palūkanas: 50,34 (246,14 × 0,05% × 409) Eur;

– už 2017 m. palūkanas ir metinę įmoką: 32,67 ((247,50 + 1237,50) × 0,05% × 44) Eur.

Iš viso apskaičiuota mokėtinų delspinigių suma – 83,01 (50,34 + 32,67) Eur.

Apskaičiavus mokėtiną delspinigių sumą, pirkėjas iš viso 2018 m. vasario 28 d. turėjo sumokėti 1 814,15 Eur (1 237,50 Eur metinių įmokų, 493,64 Eur palūkanų bei 83,01 Eur delspinigių).

Civilinio kodekso 6.54 str. numatyta, kad nuo įmokėtos įmokos pirmiausiai padengiamos palūkanos, vėliau delspinigiaai, o tik likusi suma skiriama pagrindinei prievolei (skolai už žemę) vykdyti, todėl iš pirkėjo 2018 m. vasario 28 d. sumokėtos 2 000,00 Eur sumos pirmiausia įskaitoma 493,64 Eur priskaičiuotų palūkanų suma, vėliau – 83,01 Eur delspinigių suma ir vėliausiai 1237,50 Eur suma padengiama skolos už žemę dalis. Likusi 185,85 Eur permoka laikoma avansiniu mokėjimu už 2018 m. (žr. toliau lentelėje).

Mokestinis laikotarpis, metai	Skolos už žemę likutis, Eur	Metinė įmoka, Eur	Palūkanos už skolos likutį, Eur (2 skiltis × 5 %)	Apskaičiuoti delspinigiai	Mokėtina suma iš viso, Eur (3 skiltis + 4 skiltis + 5 skiltis)	Sumokėta suma iš viso, Eur	Mokėjimo data	Po apmokėjimo likusi skola / permoka, Eur (7 skiltis – 4 skiltis – 5 skiltis – 6 skiltis)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2016	4950,00	–	246,14*	50,34	296,48	2000,00	2018-02-29	0,00
2017	4950,00	1237,50	247,50	32,67	1517,67		2018-02-29	185,85
	Iš viso:	1237,50	493,64	83,01	1814,15	2000,00	-	185,85

* palūkanos už 2016 m. mokestinį laikotarpį skaičiuojamos taip: $3 \times 363 / 365 \times 5\%$

Pirkėjas, atsiskaitydamas už 2018 metus, iki 2019 m. sausio 15 d. turėtų sumokėti 1 299,15 Eur: 2018 metų metinę įmoką – 1 237,50 Eur, palūkanas – 61,65 (nuo 2018 m. sausio 15 d. skolos už žemę likučio sumos apskaičiuotos palūkanų sumos (247,50 Eur) atimama permokos suma (185,85 Eur) (žr. toliau lentelėje).

Mokestinis laikotarpis, metai	Skolos už žemę likutis, Eur	Metinė įmoka, Eur	Palūkanos už skolos likutį, Eur (2 skiltis × 5 %)	Apskaičiuoti delspinigiai	Mokėtina suma iš viso, Eur (3 skiltis + 4 skiltis + 5 skiltis)	Sumokėta suma iš viso, Eur	Mokėjimo data	Po apmokėjimo likusi skola / permoka, Eur (7 skiltis – 4 skiltis – 5 skiltis – 6 skiltis)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
2017	4950,00	–	0	0,00	0,00	0,00	2019-01-15	0,00
2018	4950,00	1237,50	61,65	0,00	1299,15		2019-01-15	-1299,15
	Iš viso:	1237,50	61,65	0,00	1299,15	0,00	-	-1299,15

Asmenims, perkantiems išsimokėtinai naudojamus ar naujus kitos paskirties mėgėjų sodo teritorijose, ar miškų ūkio paskirties valstybinės žemės sklypus, delspinigiai ir palūkanos skaičiuojami ta pačia tvarka.