

## Dėl valstybinės žemės sklypų (jų dalių) ir žemės sklypais nesuformuotos valstybinės žemės plotų perdavimo savivaldybėms valdyti patikėjimo teise

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu<sup>1</sup>, reglamentuojančių žemės sklypų (jų dalių) ir žemės sklypais nesuformuotos valstybinės žemės plotų perdavimo savivaldybėms valdyti patikėjimo teise, nuostatomis Nacionalinė žemės tarnyba (toliau – NŽT) savivaldybėms priėmimo-perdavimo aktais perdavė valdyti miestų ir miestelių teritorijų ribose esančius valstybinės žemės sklypus (jų dalis) ir žemės sklypus, nesuformuotus valstybinės žemės plotais (toliau kartu – žemės sklypai). Tačiau **valstybinės žemės patikėtinių veiklos kontrolė**, kuria siekiama užtikrinti tinkamą valstybinės žemės naudojimą, identifikuoti teisės aktų pažeidimus valstybinės žemės patikėtiniams sudarant sandorius ir (ar) priimant administracinius sprendimus, susijusius su valstybinės žemės, perduotos patikėjimo teise, valdymu ir naudojimu, **palikta vykdyti NŽT**.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 11 straipsnio 1 dalies 3 punkto nuostata **sprendimą parduoti** valstybinės žemės sklypus (iš jų ir savivaldybėms perduotus valdyti miestų ir miestelių teritorijų ribose esančius valstybinius žemės sklypus) **priima** ir valstybinės žemės pirkimo–pardavimo sutartis sudaro **NŽT**.

**Klausimas.** Kaip teisingai užregistruoti savivaldybių apskaitoje ir NŽT apskaitoje savivaldybėms žemės sklypų perdavimą ir ūkines operacijas susijusias su perduotų žemės sklypų pirkimu-pardavimu?

**Atsakymas.** Registruojant žemės sklypų perdavimą aktualios šios 12-ojo VSAFAS „Ilgalaikis materialusis turtas“ nuostatos:

- 26 punktas, pagal kurį ilgalaikio materialiojo turto (toliau – IMT), gauto iš kito viešojo sektoriaus subjekto, kurio vertinimui iki perdavimo buvo taikomas tikrosios vertės metodas, perėmimo momentu registruojami tokie patys turto vertės duomenys, kokie buvo užregistruoti turtą perduodančio viešojo sektoriaus subjekto apskaitoje: įsigijimo savikaina, tikrosios vertės pasikeitimo suma, iki tikrosios vertės metodo taikymo pradžios sukaupta nusidėvėjimo ir nuvertėjimo nuostolių suma. Kartu pagal IMT perduodančio viešojo sektoriaus subjekto pateiktą informaciją, vadovaujantis 20-ojo VSAFAS „Finansavimo sumos“ nuostatomis, registruojamos finansavimo sumos, taip pat tikrosios vertės rezervas, jei jis buvo užregistruotas IMT perdavusio viešojo sektoriaus subjekto apskaitoje.

- 68 punktas, pagal kurį registruojant IMT tikrosios vertės pokytį (padidėjimą ir sumažėjimą) pagal atskirą IMT vienetą turto sąskaitose, tikrosios vertės rezervo sąskaitoje šie pokyčiai sumuojami pagal IMT grupę. Jei tam tikros IMT grupės turto vienetų tikrosios vertės pokyčių suma tampa neigiama, ši suma pripažįstama IMT nuvertėjimo sąnaudomis. Nepriklausomai nuo IMT tikrosios vertės sumažėjimo sumos, visa suma rodoma 12-ojo VSAFAS 2 priede tikrosios vertės pokyčių straipsniuose. Žemė yra laikoma viena turto grupe.

---

<sup>1</sup>1. [32 Dėl valstybinės žemės sklypų \(jų dalių\) ir žemės sklypais nesuformuotos valstybinės žemės plotų p... \(lrs.lt\)](#)

2. [599 Dėl valstybinės žemės sklypų \(jų dalių\) ir žemės sklypais nesuformuotos valstybinės žemės plotų p... \(lrs.lt\)](#)

Žemiau pateiktas registruojamų žemės vertės pokyčių pavyzdys.

Eil. Nr.	Aprašymas	Debetas	Kreditas
1.	Žemės sklypo „A“ apskaitos duomenys	1201001 Įsigijimo savikaina 130 000	4241001 Finansavimo sumos (gautos) 130 000
		1 201 203 Sklypų (valstybinė žemė) vertės padidėjimas arba sumažėjimas 20 000	<b>3211001 Žemės tikrosios vertės rezervas 20 000</b>
2.	Žemės sklypo „B“ apskaitos duomenys	1201001 Įsigijimo savikaina 240 000	4241001 Finansavimo sumos (gautos) 240 000
		1201203 Sklypų (valstybinė žemė) vertės padidėjimas arba sumažėjimas 10 000	<b>3211001 Žemės tikrosios vertės rezervas 10 000</b>
3.	Žemės sklypo „C“ apskaitos duomenys	1201001 Įsigijimo savikaina 320 000	4241001 Finansavimo sumos (gautos) 320 000
		<b>3211001 Žemės tikrosios vertės rezervas 55 000</b>	1201203 Sklypų (valstybinė žemė) vertės padidėjimas arba sumažėjimas 55 000
4.	Žemės sklypo „D“ apskaitos duomenys	1201001 Įsigijimo savikaina 320 000	4241001 Finansavimo sumos (gautos) 320 000
		<b>3211001 Žemės tikrosios vertės rezervas 15 000</b>	1201203 Sklypų (valstybinė žemė) vertės padidėjimas arba sumažėjimas 15 000
5.	Tikrinami sąskaitų likučiai (svarbus sąskaitos Nr. 1201203 likutis)	3211001 Žemės tikrosios vertės rezervas 40 000	<b>1201203</b> Sklypų (valstybinė žemė) vertės padidėjimas arba sumažėjimas <b>40 000</b>
6.	Ataskaitų sudarymo datai, susumavus žemės sklypų tikrosios vertės pokyčius, kai <b>bendras</b> tikrosios vertės pokytis turto grupei sąskaitoje Nr. 12xxx03 yra neigiamas (kreditinis), registruojamos sąnaudos vadovaujantis 12-ojo VSAFAS 68 p. (šis įrašas kitų metų pradžioje atstatomas).	8709101 Ilgalaikio turto nuvertėjimo sąnaudos 40 000  4241002 Finansavimo sumos (panaudotos) 40 000	<b>3211001 Žemės tikrosios vertės rezervas 40 000</b>  7014001 Panaudotų fin.sumų iš valstybės biudžeto ilgalaikiam turtui įsigyti pajamos 40 000

Žemiau pateikiami pavyzdiniai įrašai, susiję su žemės sklypo pardavimu NŽT, savivaldybės administracijos, valstybės išdo ir savivaldybės išdo finansinėje apskaitoje.

NŽT apskaitoje	Savivaldybės administracijos apskaitoje	Valstybės išdo apskaitoje	Savivaldybės išdo apskaitoje
<b>NŽT perduoda valstybinės žemės sklypus savivaldybėms:</b>			
<p><b>Jeigu užregistruotas žemės tikrosios vertės padidėjimas:</b> D 42xxxx3 Finansavimo sumos (perduotos) 100 K 1201xx1 Žemės įsigijimo savikaina 100 D 321xxxx Tikrosios vertės rezervas 100 K 1201xx3 Žemės vertės padidėjimas 100</p> <p><b>Jeigu užregistruotas žemės tikrosios vertės sumažėjimas pagal iki 2022-01-01 galiojusias nuostatas ir atliktas žemės perdavimas neatstačius nuvertėjimo sąnaudų:</b> D 42xxxx3 Finansavimo sumos (perduotos) 80 K 1201xx1 Žemės įsigijimo savikaina 100 D 1201xx3 Žemės vertės sumažėjimas 20</p> <p><b>Jei žemės perdavimas dar neatliktas, prieš jį atliekant, nuvertėjimo sąnaudos, susijusios su perduodamu sklypu, jei iki perdavimo jos buvo užregistruotos, atstatomos:</b> D 922xxxxx Esminių klaidų taisymo įtaka K 42xxxx1 Finansavimo sumos iš VB (gautos) D 321xxxx Tikrosios vertės rezervas K 922xxxxx Esminių klaidų taisymo įtaka</p> <p><b>Arba, jei klaida neesminė:</b> D 70xxxxx Finansavimo pajamos K 42xxxx2 Finansavimo sumos iš VB (panaudotos) D 321xxxx Tikrosios vertės rezervas K 8xxxxxx Nuvertėjimo sąnaudos</p>	<p><b>Jeigu užregistruotas žemės tikrosios vertės padidėjimas:</b> D 1201xx1 Žemės įsigijimo savikaina 100 K 42xxxx1 Finansavimo sumos iš VB (gautos) 100 D 1201xx3 Žemės vertės padidėjimas 100 K 321xxxx Tikrosios vertės rezervas 100</p> <p><b>Jeigu gauto žemės sklypo įsigijimo savikaina didesnė negu perduotos finansavimo sumos:</b> D 1201xx1 Žemės įsigijimo savikaina 100 K 1201xx3 Žemės vertės sumažėjimas 20 K 42xxxx1 Finansavimo sumos iš VB (gautos) 80 D 321xxxx Tikrosios vertės rezervas 20 K 42xxxx1 Finansavimo sumos iš VB (gautos) 20</p> <p><b>Teisingas pradinių likučių užregistravimas sumažina tolesnių klaidų tikimybę, todėl labai svarbu tam skirti pakankamai dėmesio!</b></p>		

NŽT apskaitoje	Savivaldybės administracijos apskaitoje	Valstybės izdo apskaitoje	Savivaldybės izdo apskaitoje
<p><i>Valstybės turto pardavimo atveju pardavimo procedūras atlieka NŽT (savivaldybė negrąžina turto NŽT). Nežiūrint į tai, siekiant optimizuoti apskaitą, siūloma apskaitos schema, kai apskaitoje registruojamas turto grąžinimas pagal tarpusavio NŽT ir savivaldybės turto perdavimo į NŽT apskaitą aktą.</i></p>			
<p><b>1. Savivaldybės taryba priima sprendimą parduoti žemę ir savivaldybė apskaitoje pergrupuoja turta į skirtą parduoti:</b></p>			
<p><i>Gavusi informaciją iš savivaldybės apie priimtą sprendimą parduoti turta, registruoja turta nebalansinėse sąskaitose kontrolės tikslais.</i></p>	<p>Informuoja NŽT apie priimtą sprendimą parduoti turta <b>Jeigu užregistruotas žemės tikrosios vertės padidėjimas:</b> D 2071xx1 Ilgalaikio materialiojo turto, skirto parduoti, įsigijimo savikaina 200 K 1201xx3 Žemės vertės padidėjimas 100 K 1201xx1 Žemės įsigijimo savikaina 100 <b>Jeigu užregistruotas žemės tikrosios vertės sumažėjimas:</b> D 2071xx1 Ilgalaikio materialiojo turto, skirto parduoti, įsigijimo savikaina 80 D 1201xx3 Žemės vertės sumažėjimas 20 K 1201xx1 Žemės įsigijimo savikaina 100</p>		
<p><b>2. Kai NŽT parduoda turta, apie tai turi informuoti savivaldybę, kad ši registruotų finansavimo sumų grąžinimą. Kadangi svarbu pardavimą laiku užregistruoti apskaitoje, rekomenduojama NŽT parengti parduoto turto perdavimo į apskaitą aktą:</b></p>			
<p>Savivaldybei pateikiamas turto perdavimo į NŽT apskaitą aktas, kurio pagrindu atliekami žemiau nurodyti įrašai: 2.1. Registruojamas grąžintas pardavimui turtas, kad būtų galima registruoti pajamas iš jo pardavimo. <b>Jeigu užregistruotas žemės tikrosios vertės padidėjimas:</b> D2071xx1 Ilgalaikio materialiojo turto, skirto parduoti, įsigijimo savikaina 200 K42xxxx1 Finansavimo sumos iš VB (gautos) 100 K 321xxxx Tikrosios vertės rezervas 100 Arba</p>	<p>Gavus iš NŽT turto perdavimo į NŽT apskaitą aktą, atliekami žemiau rekomenduojami įrašai: <b>Jeigu užregistruotas žemės tikrosios vertės padidėjimas:</b> D 42xxxx4 Finansavimo sumos (grąžintos) 100 D 321xxxx Tikrosios vertės rezervas 100 K 2071xx1 Ilgalaikio materialiojo turto, skirto parduoti, įsigijimo savikaina 200</p>		

NŽT apskaitoje	Savivaldybės administracijos apskaitoje	Valstybės išdo apskaitoje	Savivaldybės išdo apskaitoje
<p><b>Jeigu užregistruotas žemės tikrosios vertės sumažėjimas:</b> D2071xx1 Ilgalaikio materialiojo turto, skirto parduoti, įsigijimo savikaina 80 K 42xxxx1 Finansavimo sumos iš VB (gautos) 100 D 321xxxx Tikrosios vertės rezervas 20</p>	<p><b>Jeigu užregistruotas žemės tikrosios vertės sumažėjimas:</b> D 42xxxx4 Finansavimo sumos (grąžintos) 100 K 2071xx1 Ilgalaikio materialiojo turto, skirto parduoti, įsigijimo savikaina 80 K 321xxxx Tikrosios vertės rezervas 20</p>		
<p>2.2. Registruojamas žemės pardavimas D 2263xxx Gautinos sumos už parduotą turtą 120 Ir (jei išsimokėtinai) D 163xxxx Po vienu metų gautinos sumos 100 K 7413001 Apskaičiuotas pelnas iš ilgalaikio turto pardavimo 20 (arba D 8713202 Pagrindinės veiklos kitos sąnaudos – jei būtų parduota su nuostoliu) K 2071xx1 Ilgalaikio materialiojo turto, skirto parduoti, įsigijimo savikaina 200</p> <p>D 321xxxx Tikrosios vertės rezervas 100 K 311xxxx1 Sukauptas einamųjų metų perviršis ar deficitas 100</p> <p>D 42xxxx2 Finansavimo sumos (panaudotos) 100 K 701xxxx Panaudotų finansavimo sumų nepiniginiam turtui įsigyti pajamos 100</p> <p>D 7423XXX Pervestinos sumos už parduotą turtą 220 K 525xxxx Kiti ilgalaikiai įsipareigojimai 100 K 69511xx Sukauptos mokėtinos sumos 120</p>		<p>Pagal iš NŽT gautą 2 priedą<sup>2</sup>: D 2263xxx Gautinos sumos už parduotą turtą 120 D 163xxxx Po vienu metų gautinos sumos 100 K 7413xxx Apskaičiuotos pajamos iš turto realizavimo 220</p>	

<sup>2</sup> 2 priedas „NŽT gautų lėšų, pardavus valstybinės žemės sklypus, pervestinių ir pervestų į valstybės biudžetą, ataskaitos forma“ nustatytas Finansų ministerijos parengtose rekomendacijose Nr. TR-3/2016-10 „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos pervedamų lėšų valstybės ir savivaldybių išdams ir VĮ „Valstybės žemės fondas“ už parduodamus valstybinės žemės sklypus buhalterinės apskaitos“.

NŽT apskaitoje	Savivaldybės administracijos apskaitoje	Valstybės izdo apskaitoje	Savivaldybės izdo apskaitoje
<b>3. NŽT gavus pinigų įplaukas:</b>			
D 241xxxx Pinigai ir pinigų ekvivalentai 120 K 2263xxx Gautinos sumos už parduotą turtą 120  D 69511xx Sukauptos mokėtinios sumos 120 K 681xxxx Pervestinos sumos į valstybės biudžetą 120			
<b>4. NŽT pervedus iš žemės pirkėjo gautas pinigų įplaukas į valstybės biudžetą ir savivaldybei, teikia informaciją valstybės izdui ir savivaldybei:</b>			
D 681xxxx Pervestinos sumos į valstybės biudžetą 120 K 241xxxx Pinigai banko sąskaitose 120		D 241xxxx Pinigai banko sąskaitose 60 D 83311xx Finansavimo sąnaudos 60 D 643xxxx Mokėtinios finansavimo sumos 60 K 2263xxx Gautinos sumos už parduotą turtą 120	Pagal iš NŽT gautą 3 priedą <sup>3</sup> : D 241xxxx Pinigai banko sąskaitose 60 K 42xxxx1 Finansavimo sumos iš valstybės biudžeto (gautos) 60

<sup>3</sup> 3 priedas „NŽT gautų lėšų, pardavus valstybinės žemės sklypus, pervestinių ir pervestų į savivaldybių biudžetus, ataskaitos forma“ nustatytas Finansų ministerijos parengtose rekomendacijose Nr. TR-3/2016-10 „Dėl Nacionalinės žemės tarnybos pervedamų lėšų valstybės ir savivaldybių izdams ir VĮ „Valstybės žemės fondas“ už parduodamus valstybinės žemės sklypus buhalterinės apskaitos“.