

RĪGAS TEHNISKĀ UNIVERSITĀTE

Inženierekonomikas un vadības fakultāte

Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts

Jānis Viesturs

Doktora studiju programmas “Vadībzinātne un ekonomika” doktorants

VALSTS ATVĒRTĪBAS STARPTAUTISKAJOS DARĪJUMOS AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU IZVĒRTĒŠANA

Promocijas darbs

Zinātniskais vadītājs
asociētais profesors *Dr. oec.*
ARMANDS AUZIŅŠ

RTU Izdevniecība
Rīga 2021

OFICIĀLIE RECENZENTI

Profesore *Dr. oec.* Elīna Gaile-Sarkane,
Rīgas Tehniskā universitāte, Latvija

Dr. oec. Alberts Auziņš,
Agroresursu un ekonomikas institūts, Latvija

Profesore *Asta Savaneviciene*,
Kaunas Tehnoloģiju universitāte, Lietuva

Profesors *Werner de Saeger*,
PXL Lietišķo zinātņu un mākslas universitāte, Beļģija

Anotācija

Promocijas darbs “Valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu izvērtēšana” ir patstāvīgs zinātnisks pētījums, izstrādāts Rīgas Tehniskās universitātes Inženierekonomikas un vadības fakultātes Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūta Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadības katedrā Latvijas Republikas ekonomikas zinātņu grāda iegūšanai. Promocijas darba zinātniskais vadītājs ir asoc. prof. Armands Auziņš. Promocijas darba **mērķis** ir novērtēt valsts atvērtību starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu, noteikt kritērijus pēc kuriem tā nosakāma un rezultātā radīt metodiku, pēc kuras periodiski novērtējama valsts atvērtība starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu.

Promocijas darbs sastāv no ievada, trim daļām un deviņām nodaļām, secinājumiem un priekšlikumiem, izmantotās literatūras un avotu saraksta, 11 pielikumiem. Pētījumā ir izmantoti 264 literatūras un informācijas avoti. Darbā ir iekļauti 13 attēli, 20 tabulu un viens vienādojums. Promocijas darba **ievadā** tiek raksturota izvēlētais tēmas aktualitāte, izvirzīta pētījuma hipotēze, definēti darba mērķa sasniegšanai risinātie uzdevumi, pētījuma objekts un priekšmets, pētījuma metodikas pamatojums, pētījumu laika posms un darba ierobežojumi, kā arī raksturota pētījuma teorētiskā nozīme un zinātniskā novitāte, pētījuma rezultātu aprobācija un praktiskais lietojums. Promocijas darba **pirmā daļa** ietver starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu identifikācijas problemātiku un starptautisko darījumu un ārvalstnieku zemes īpašumtiesību ierobežojumu nozīmīgāko problēmu identifikāciju. **Otrā daļa** veltīta starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu pamatojuma noteikšanai un valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu novērtēšanas kritēriju teorētiskajiem un praktiskajiem aspektiem. **Trešajā daļā** raksturots valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu novērtējuma metodikas risinājums un tā praktiskā izmantošana. Promocijas darba nobeigumā sniegti **secinājumi un priekšlikumi**.

NACIONĀLAIS
ATTĪSTĪBAS
PLĀNS 2020



EIROPAS SAVIENĪBA

Eiropas Savienības
strukturārfondi un
Kohēzijas fonds

I E G U L D Ī J U M S T A V Ā N Ā K O T N Ē

Promocijas darbs izstrādāts ar Eiropas Sociālais fonda atbalstu projektā ESF “Rīgas Tehniskās universitātes akadēmiskā personāla stiprināšana stratēģiskās specializācijas jomās” Nr. 8.2.2.0/18/A/017 (SAM 8.2.2.).

Annotation

The Doctoral Thesis “Evaluation of the state’s openness to international real estate transactions” is an individual scientific research developed at the Department of Civil Engineering and Real Estate Economics and Management of the Institute of Civil Engineering and Real Estate Economics of the Faculty of Engineering Economics and Management, Riga Technical University, in order to receive a doctoral degree in economics of the Republic of Latvia.

The scientific supervisor of the Doctoral Thesis is assoc. prof. *Dr. oec.* Armands Auziņš. The aim of the Doctoral Thesis is to evaluate openness of the State to international real estate transactions, to establish criteria according to which it can be detected, and consequently to elaborate the methodological solution by which openness to international transactions in real estate can be periodically determined.

The Doctoral Thesis consists of an introduction, three chapters and nine sections, conclusions and proposals, a bibliography list with 264 reference sources as well as 11 annexes. The Thesis includes 13 figures, 20 tables and one equation.

The introduction of the Doctoral Thesis describes the topicality of the chosen subject, puts forth a research hypothesis, defines tasks for the achievement of the objective, object and subject of the research, provides a methodological basis of the research, specifies the period of research and work limitations, describes theoretical significance and scientific novelty as well as research result approbation and practical application. Chapter one of the Thesis elaborates on an issue of international real estate transactions and identification of major issues of foreigners’ land ownership rights. Chapter two is devoted to establishing a rationale behind the international real estate transactions’ limitations and theoretical aspects of principles applied when evaluating the openness of the State to international real estate transactions. Chapter three characterises methodological solution for the evaluation of openness to international real estate transactions and practical applications thereof. Conclusions and proposals are provided at the end of the Doctoral Thesis.

NATIONAL
DEVELOPMENT
PLAN 2020



EUROPEAN UNION
European Regional
Development Fund

I N V E S T I N G I N Y O U R F U T U R E

The research was carried out with the support of the European Social Fund project “Strengthening the academic staff of Riga Technical University in the fields of strategic specialization” No. 8.2.2.0/18/A/017

Saīsinājumi

AP — Augstākā Padome

ASDNĪ — atvērtība starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu

ASV — Amerikas Savienotās Valstis

ĀTI — ārvalstu tiešās investīcijas

CSP — Centrālā statistikas pārvalde

EEZ — Eiropas Ekonomikas zona

EK — Eiropas Komisija

EP — Eiropas Parlaments

ES — Eiropas Savienība

EU — European Union

EUR — eiro

IKP — iekšzemes kopprodukts

IKT — informācijas un komunikācijas tehnoloģijas

LANĪDA — Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācija

LIAA — Latvijas Investīciju un attīstības aģentūra

LIZ — lauksaimniecībā izmantojamā zeme (pēc zemes izmantošanas veida)

LPSR — Latvijas Padomju Sociālistiskā Republika

LR — Latvijas Republika

LR AT — Latvijas Republikas Augstākā Tiesa

LR CL — Latvijas Republikas Civillikums

LZA — Latvijas Zinātņu akadēmija

NACE — Nomenclature Statistique des activités économiques dans la Communauté européenne

NILLTF — noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācija un terorisma finansēšana

NĪ — nekustamais īpašums

NĪVKIS — Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēma

OECD — Organisation for Economic Co-operation and Development

PSRS — Padomju Sociālistisko Republiku Savienība

REIT — Real Estate Investment Trust

RTU — Rīgas Tehniskā universitāte

SAFER — Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural

ST — Satversmes tiesa

TUA — termiņuzturēšanās atļauja

USD — Amerikas Savienoto Valstu dolārs

VAS — valsts akciju sabiedrība

VID — Valsts ieņēmumu dienests

VVDZ — Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata

VZD — Valsts zemes dienests

SATURA RĀDĪTĀJS

Ievads	9
1. Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu aktuālo problēmu identifikācija pasaulē pastāvošās globalizācijas apstākļos	21
1.1. Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu mūsdienu aktuālās identifikācijas problēmas	21
1.1.1. Terminu “nekustamais īpašums”, “starptautisks” un “darījums”, to definīciju dažādība	21
1.1.2. Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu klasifikācija	28
1.1.3. Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu un ārvalstnieku nekustamā īpašuma īpašumtiesību uzskaites principi	30
1.1.4. Darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu deklaratīvais raksturs un to “apiešana”	32
1.2. Ārvalstnieku darījumu ar nekustamo īpašumu un nekustamā īpašuma īpašumtiesību ierobežojumu klasifikācija	33
1.3. Augsta atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu līmeņa mūsdienu sekas — starptautiskie zemes sagrābšanas darījumi	41
1.3.1. Zemes sagrābšanas darījumu pazīmes	46
1.3.2. Zemes sagrābšanas cēloņi	51
2. Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu pamatojums un valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu izvērtēšanas kritēriju teorētiskie aspekti	52
2.1. Institucionālās ekonomikas teorētiskie aspekti un nekustamā īpašuma darījumu veikšanas izmaksas	52
2.2. Argumentācijas, kādēļ tiek ierobežoti starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu, analīze, izmantojot kvalitatīvās kontentanalīzes metodes	60
2.3. ASDNĪ kritēriju noteikšana	70
2.3.1. Valstu ekonomisko vidi raksturojošie indeksi un reitingi kā ASDNĪ kritēriju noteikšanas avots	71
2.3.2. Nekustamā īpašuma caurskatāmība un īpašumtiesību drošība starptautisko investīciju aizsardzības kontekstā	77
2.3.3. Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu laika periodizācija un transakciju izmaksu noteikšana	79
2.3.4. Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu vai regulējošo pasākumu līmenis un administratīvie šķēršļi	84
2.3.5. Starptautiskās investīcijas nekustamā īpašuma nozarē veicinoša un aizsargājoša valsts politika	86

2.3.6.	Informācijas un komunikācijas tehnoloģiju loma darījumos ar nekustamo īpašumu	97
3.	Latvijas atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu novērtējuma metodikas risinājums un tā analītisks vērtējums	99
3.1.	Valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu noteikšanas kritēriji	101
3.1.1.	Nekustamā īpašuma un darījumu ar nekustamo īpašumu caurskatāmība	103
3.1.1.1.	Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības	103
3.1.1.2.	Precīza un uzticama nekustamā īpašuma tirgus un finanšu informācija	109
3.1.1.3.	Līgumu izpilde un tiesu darbības efektivitāte	109
3.1.1.4.	Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā reģistrēto datu aktualitāte, savstarpējā atbilstība un caurskatāmība	110
3.1.1.5.	Informācijas par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem un nekustamā īpašuma lietošanas iespējām pieejamība	112
3.1.1.6.	Skaidra nodokļu sistēma, nekustamā īpašuma nozari reglamentējošie normatīvie akti un to prognozējamība	112
3.1.2.	Tiešie un netiešie ierobežojumi ārvalstniekiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos	116
3.1.3.	Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma laiks	121
3.1.4.	Transakciju izmaksas darījumos ar nekustamo īpašumu	123
3.1.5.	Administratīvais (birokrātiskais) slogs	127
3.1.6.	Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika	135
3.1.7.	Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika	136
3.1.8.	Nozarē iesaistīto personu profesionalitāte	136
3.1.9.	Ar darījumiem ar nekustamo īpašumu saistīto tehnoloģiju attīstība	142
3.1.10.	Darījumus ar nekustamo īpašumu veicinoša kredītiestāžu darbība	143
3.2.	ASDNĪ indeksa aprēķins	145
3.3.	Zemes sagrābšanas darījumu pazīmes Latvijā	148
	Secinājumi un priekšlikumi	154
	Izmantotās literatūras un avotu saraksts	161
	Pielikumi	185

IEVADS

Zeme ir īpašs aktīvs, par kuru cilvēces vēsturē ir bijuši neskaitāmi kari, strīdi, sacensība un konkurence gan starp valstīm (cīņa par valstu teritoriju), gan arī iedzīvotājiem (cīņa par zemi kā nekustamo īpašumu). Ir mainījušās valstu teritorijas, robežas, politiskās iekārtas un līdz ar to arī zemes vai nekustamā īpašuma jēdziena saturs un zemes piederības vai valdījuma veidi, kā arī darījumu ar zemi veikšanas kārtība, tradīcijas, procedūras un normatīvā reglamentācija. Arī attieksme pret ārvalstnieku zemes īpašumu, valdījumu vai lietojumu (turējuma tiesībām) ir bijusi laikā mainīga atkarībā no valsts vai valstij pielīdzināmu teritoriju sociālpolitiskās iekārtas un valstī vai reģionā (valstu savienībā) dominējošās politiekonomiskās koncepcijas. Zemes pārvaldības principi nosaka, ka laba zemes (nekustamā īpašuma) pārvaldība, zemes privātīpašums un īpašuma drošība ir pamats ilgtspējīgai sociālekonomiskās politikas attīstībai valstī¹. Vieni no galvenajiem zemes pārvaldības jautājumiem ir: kā tiek izmantoti zemes resursi, un kas to dara nacionālā līmenī; attiecībā uz starpnacionālo līmeni — kāda ir iespēja ārvalstniekiem piekļūt zemes resursiem. Teorētiski iespējamās divas galējības: viena, ka ārvalstnieku zemes īpašumtiesības nav pieļaujamas, un otra, ka ārvalstnieki darījumos ar nekustamo īpašumu pielīdzināmi vietējiem subjektiem, vai uz ārvalstniekiem piemērojams t. s. “atvērto durvju”, brīvu ekonomisko attiecību princips vai pat vēl vairāk — ārvalstnieku ieguldījumi nekustamajā īpašumā tiek īpaši veicināti. Vairums pasaules valstu un valstīm pielīdzināmu subjektu politikā nepastāv nedz viena, nedz otra galējība, un katrā valstī jāvērtē, vai tajā pastāv ārvalstnieku zemes īpašumtiesību iespējamība, vai tā tiek veicināta tiešā vai netiešā veidā, kā arī — vai, iespējams, tiek likti dažādi šķēršļi ārvalstnieku darījumiem ar zemi vai zemes īpašumtiesībām.

Mūsdienās zemes kā vērtīga ražošanas faktora un īpašuma tiesību objekta izmantošanas attīstība un aizsardzība ir nesaraujami saistītas ar jautājumiem par zemes piederību, īpašuma un izmantošanas tiesībām uz zemi, šo tiesību radīto zemes izmantošanas sistēmu un investīciju (tai skaitā ārvalstu) piesaisti. Laikā, kad pasaulē notiek zemes koncentrācijas process un ir novērojami zemes sagrābšanas darījumi kā Latvijā, tā arī Eiropā un lielākajā daļā pasaules valstu kopumā, aktuāls ir jautājums par līdzsvaru starp maksimāli liberālu, brīvu kapitāla plūsmu² Eiropas Savienības valstu vidē un tajā skaitā ārvalstniekus nediskriminējošiem darījumiem ar nekustamo īpašumu un protekcionistisku pieeju atsevišķu valstu realizētajā zemes pārvaldības politikā.

Tradicionāli tiek uzskatīts, ka Latvija ir maza valsts ar mazu un atvērtu ekonomiku un ir ļoti atkarīga no ārējiem apstākļiem³. Tā ir valsts, kurā atļauts brīvi veikt starptautiskos saimnieciskos darījumus un kurā iepriekš minēto ierobežojumu līmenis ir salīdzinoši zems. Tomēr tirgus brīvība ir nosacīta un tautsaimniecības attīstība tiek tieši un netieši regulēta,

¹ Land Administration Guidelines. With Special Reference to Countries in Transition.

² Līguma par Eiropas Savienības darbību 4. nodaļā “Kapitāls un maksājumi” (63. pantā) ir noteikts, ka aizliegti visi kapitāla plūsmas ierobežojumi, taču nav skaidroti termini “kapitāls” un “kapitāla plūsma”. Šie termini nebija skaidroti arī Eiropas Kopienas dibināšanas līgumā, tādēļ 1988. gadā tika pieņemta Direktīva 88/361/EEC, kurā bija noteikts, ka par kapitāla plūsmu uzskatāmi arī nerezidentu ieguldījumi nekustamajā īpašumā, kas atrodas valsts teritorijā, kā arī rezidentu ieguldījumi nekustamajā īpašumā, kas atrodas ārzemēs.

³ Jēkabsons S., Skribāne I., Sproģe I. Monetārā, fiskālā un tirdzniecības politika Latvijā. 85. lpp.

nosakot starptautiskās tirdzniecības ierobežojumus. Viens no būtiskiem ierobežojumu veidiem pastāv, nosakot ārvalstnieku zemes īpašumtiesību un darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumus. Pēdējos gados pasaulē starpvalstu ekonomiskajās attiecībās kopumā vērojama protekcionisma pieņemšanās spēkā. To apstiprina, piemēram, globālās tirdzniecības brīdinājuma (*Global Trade Alert*) dati, kas liecina, ka pasaulē kopumā palielinās protekcionisma pasākumu skaits, kas gk. izpaužas kā starptautiskās tirdzniecības ierobežojumi. Tomēr starptautiskos darījumus ar nekustamo īpašumu kavē (vai ierobežojumu neesamība gluži pretēji – veicina) ne tikai tieši ārvalstnieku darījumu ierobežojumi. Darījumu iespējamību nosaka arī valsts gatavības pakāpe potenciālajiem starptautiskajiem darījumiem vai spēja piesaistīt starptautiskās investīcijas darījumu ar nekustamo īpašumu veidā, kas apzīmējama kā valsts atvērtība starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu.

Promocijas darba aktualitāte

Pēdējās desmitgadēs pasaules ekonomikas internacionalizācija, liberalizācija, globalizācija un globālais pieprasījums pēc nekustamā īpašuma produktiem, pārtikas, enerģijas un citām no zemes atvasinātām precēm, kā arī jaunu, salīdzinoši viegli pieejamu nekustamā īpašuma produktu ienākšana tirgū⁴ ir veicinājušas ārvalstu investīcijas daudzās pasaules valstīs. Jo īpaši šajā aspektā pēdējā desmitgadē ir attīstījušās investīcijas tādos reģionos kā Āfrika, Latīņamerika un Austrumeiropa saistībā ar t. s. zemes sagrābšanas darījumiem. Pēdējā laikā pasaulē krasi palielinās zemes koncentrācija, kas nozīmē, ka personu skaits, kuru rokās nonāk viens no būtiskākajiem cilvēces ricībā esošajiem resursiem, arvien samazinās. Franču ekonomists Tomass Piketi (*Thomas Piketty*) 2013. gadā izdotajā grāmatā “Kapitāls 21. gadsimtā” to attiecina uz aktīviem kopumā (analizējot gk. ekonomiski attīstīto Rietumvalstu kapitāla uzkrāšanas vēsturi), taču tas būtu attiecināms arī uz zemes resursiem. Cilvēces vēsturē zeme ilgstoši ir bijusi bagātības un labklājības simbols, un zemes valdījumam, jo īpaši viduslaikos, bija liela sociālpolitiska nozīme, kas pat dominēja pār ekonomisko. Īpaša attieksme vēsturiski ir bijusi pret ārvalstnieku zemes īpašumtiesībām, gk. uzskatot, ka tās nebūtu pieļaujamas, jo ārvalstniekiem trūkst lojalitātes. Tomēr mūsdienās neoliberālisma ideju ietekmē (kura galējā izpausme ir unikāla valstu apvienība — Eiropas Savienība) zemes resurss ir kļuvis par starptautiski nosacīti brīvi tirgojamu aktīvu. Neskatoties uz starptautiskā neoliberālisma izpausmēm zemes pārvaldības jomā, valstis (arī Eiropas Savienībā) cenšas realizēt protekcionistisku pieeju attiecībā uz zemes tirgu. Vairākos pētījumos par nekustamā īpašuma tirgu kādā no valstīm ir bijuši centieni valstis klasificēt kā “atvērtas”, “brīvas”, “mazāk ierobežotas” (skat. 1.2. “Ārvalstnieku darījumu ar nekustamo īpašumu un nekustamā īpašuma īpašumtiesību ierobežojumu klasifikācija”) starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu, kā arī valstis tiek klasificētas pēc starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu kvantitatīvajiem rādītājiem. Valstis tiek salīdzinātas pēc, piemēram, ekonomikas atvērtības pakāpes (*trade to GDP ratio* vai *economic openness*) vai citiem kritērijiem (skat. 2.3.1.

⁴ Piemēram, dzīvokļa īpašums 20. gs. vidū un jo īpaši pēc Otrā pasaules kara; netiešās investīcijas — nekustamā īpašuma investīciju fondi un *REIT* gk. no 20. gs. beigām (skat. 2.3.5. “Starptautiskās investīcijas nekustamā īpašuma nozarē veicinoša un aizsargājoša valsts politika”).

“Valstu ekonomisko vidi raksturojošie indeksi un reitingi kā ASDNĪ kritēriju noteikšanas avots”), tomēr nekustamais īpašums ir īpašs aktīvs un bieži vien starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu un citu starptautiskos darījumus kavējošo apstākļu raksturs meklējams ārpus ekonomiskajām attiecībām. Šajā ziņā pasaulē Latvija no 2017. gada 1. jūlija saistībā ar jautājumiem, kas skar starptautiskos darījumus ar nekustamo īpašumu, izcēlās ar izteikti protekcionistisku ierobežojošu nosacījumu, kas noteikts darījumos ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi, — obligātām latviešu valodas zināšanām vismaz atbilstoši B līmeņa 2. pakāpei⁵. Pamatojoties uz šo, kā arī daudziem citiem starptautiskos darījumus ar nekustamo īpašumu kavējošiem faktoriem Latvijā, tiek izvirzīta **promocijas darba hipotēze**:

neskatoties uz Eiropas Savienībā valdošo brīvas kapitāla plūsmas pamatnostādni, Latvijā ir vidēji zema atvērtība starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu, un, lai to regulāri novērtētu, jānosaka valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu novērtēšanas metodika.

Darba mērķis un uzdevumi

Promocijas darba mērķis ir veikt pētījumu par starptautiskajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu Latvijā un radīt metodiku valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu novērtēšanai, kas sniegtu informāciju valsts institūcijām un ārvalstniekiem par šādi novērtētu valsts atvērtību starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu, raugoties no darījumu ar nekustamo īpašumu veikšanas viedokļa.

Mērķa sasniegšanai noteikti šādi uzdevumi:

- 1) noteikt, vai Latvijā pasaules ekonomikas globalizācijas apstākļos ir novērojamas starptautiskās zemes sagrābšanas pazīmes;
- 2) analizēt ārvalstnieku darījumu ar nekustamo īpašumu un tiesību uz nekustamo īpašumu tiešo un netiešo ierobežojumu veidus;
- 3) identificēt galvenos argumentus, kādēļ nosakāmi ierobežojumi starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu;
- 4) noteikt valsts atvērtības starptautiskajos nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos novērtēšanas kritērijus un to elementus;
- 5) novērtēt Latvijas atvērtību starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu atbilstoši iepriekšnoteiktajiem kritērijiem un izteikt ierosinājumus, kas veicinātu rādītāju uzlabojumus;
- 6) noteikt un ieviest Latvijā ASDNĪ indeksu saskaņā ar promocijas darbā izstrādāto metodiku.

⁵ Šo starptautiskos darījumus ar nekustamo īpašumu Latvijā būtiski ierobežojošo kritēriju ES tiesa 2020. gada 11. jūnijā lietā Nr. C-206/19 “SIA “KOB” pret Madonas novada pašvaldības Administratīvo aktu strīdu komisiju” atzina par tiešu diskrimināciju pilsonības dēļ.

Promocijas darba **objekts** ir starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu Latvijā.

Promocijas darba **priekšmets** ir valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu novērtēšana.

Darba teorētiskais un metodoloģiskais pamatojums

Pētījumu metodisko un teorētisko pamatu veido:

- autora analizētais zinātnieku ieguldījums un rezultāti šādās jomās: institucionālā ekonomika (*Commons J. R., Ayres C. E.*), jaunā institucionālā ekonomika un darījumu veikšanas izmaksas (*Coase R., North D. C., Williamson O. E., Furubotn E. G., Richter R., Vītola A.*), ārvalstnieku ierobežojumi darījumos ar nekustamo īpašumu (*Hall D., Bell R. L., Savage J. D., Schmid C. U., Hertel C., Wicke H., Ciaian P., Kanacs A., Swinnen J., Van Herck K., Vranken L., Hodgson S., Cullinan C., Campbell K., Visser O., Spoor M., Price P. J., Grant N., Tirres A.*), darījumu ar nekustamo īpašumu raksturojums (*Murray P. L., Kālin Ch. H., Taylor A., Schmid C. U., Hertel C., Wicke H.*), argumentācija, kādēļ ierobežojami starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu (*Antonelli M., Siciliano G. M., Turvani M. E., Rulli M. C., Bell R. L., Savage J. D., Burger A., Cotula L., Daurova Y., Esenkulova B. B., Edelman M., Oya C., Borrás S. M., Fairbairn M., Florit P., Piedracueva M., German L., Schoneveld G., Mwangi E., Grant N., Gugushvili A., Hodgson S., Cullinan C., Campbell K., Karodia A. M., Soni P., Lazarus M. L., Mycoo M., Perrone N. M., Price P. J., Qin X., Tesser L. M., Tirres A. B., Vrontas C. T., Wilson G., Wood S., Zoomers A.*), zemes sagrābšanas darījumi (*Cotula L., Oya C., Friis C., Reenberg A., Edelman M., Borrás Jr. S. M., White B., Hall R., Scoones I., Wolford W., Balestri S., Maggioni M. A., Franco J. C., Van der Ploeg J. D., Petrescu-Mag R. M., Petrescu D. C., Petrescu-Mag I. V., Vermeulen S., Hunsberger C. A., Deninger K., Zoomers A.*), darījumu ar nekustamo īpašumu un zemes īpašumtiesību vēsturiskie aspekti (*Powelson J. P.*), darījumi ar lauksaimniecības zemi (*Grumolte-Lerhe I., Avotniece Z., Beizītere I., Valtenbergs V., Marks-Bielska R., Babuchowska K., Mickiewicz B., Swinnen J., Van Herck K., Vranken L.*), pīrmpirkuma tiesības (*Agraval A., Naudé T., Švemberga A., Göhner T.*), īpašumtiesību reģistrācijas sistēmas (*Švemberga A., Camara-Lapuente S.*), zemes pārvaldība (*Auziņš A., Beatly T.*), nekustamā īpašuma transakciju izmaksas (*Williamson O. E., Vitikainen A., Lindqvist S., Quigley J. M.*), *due diligence* process (*Hellerforth M., Lars R., Woroniecki R. C., Woroniecki J. L., Jasińska E., Connolly A., Morton M., Matter L., Olson H. G., Bergamini T.*), konceptuāli jaunu, inovatīvu nekustamā īpašuma veidu ieviešana (*Schweizer D., Zhou T., Wardrop R., Zhang B., Rau R., Gray M., Vogel Jr. J. H., Moll B. S.*), termiņuzturēšanās atļaujas Latvijā (*Vanags J., Usenieks D., Siliņa-Osmane I., Ieviņa I., Briede I., Blūzma O.*);
- institūciju pētījumi par zemes sagrābšanas darījumiem pasaulē – “Zemkopības Studiju Žurnāls” (*Journal of Peasant Studies*), *Land Matrix* projekts, starptautiskā bezpeļņas organizācija *GRAIN*, Pasaules Banka, Starptautiskais Vides un attīstības institūts (*International Institute for Environment and Development*), Starptautiskais Pārtikas

politikas institūts (*The International Food Policy Research Institute*), *Oxfam*, *FIAN International*, *The Oakland Institute*, *European Coordination Via Campesina*, *European Coordination Via Campesina and The Transnational Institute*, *The International Land Coalition*, *The International Food Policy Research Institute*;

- valstu ekonomisko vidi raksturojošie indeksi – nodokļu pievilcības indekss (*Tax Attractiveness Index*), finanšu slepenības indekss (*Financial Secrecy Index*), ekonomiskās brīvības indekss (*Index of Economic Freedom*), starptautiskais īpašumtiesību indekss (*International Property Rights Index*), tirgus atvērības indekss (*Open Markets Index*), globālās tirdzniecības brīdinājums (*Global Trade Alert*), globālās konkurētspējas indekss (*Global Competitiveness Index*), *Jones Lang LaSalle* nekustamā īpašuma caurskatāmības indekss (*Global Real Estate Transparency Index*), *Doing Business* reitings;
- ANO, OECD, Pasaules bankas pētījumi un informatīvie materiāli;
- LR Saeimas, LR Ministru kabineta, Eiropas Savienības institūciju un ārvalstu tiesību avoti;
- LR Saeimas (Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisijas) likumdošanas datubāzes;
- VZD, zemesgrāmatas un *Lursoft* dati, kā arī šo institūciju pētījumi;
- LR Centrālās statistikas pārvaldes datubāzes;
- Latvijas Bankas statistikas datubāzes;
- starptautisko zinātnisko konferenču un semināru materiāli;
- mācību un zinātniskā literatūra no *Elsevier's SCOPUS*, *Thomson Reuters' Web of Science*, *EBSCO* un citām datubāzēm, kā arī no starptautiskās zinātnieku publikāciju un pētījumu mājaslapas <https://www.researchgate.net>;
- promocijas darba autora vairāk nekā 25 gadu pieredze nekustamo īpašumu pārvaldībā, nekustamo īpašumu attīstības un būvniecības projektu vadībā, darījumu ar nekustamo īpašumu juridisko un ekonomisko aspektu novērtēšanā un vadībā, kā arī sagatavotie mācību materiāli un zinātniskās publikācijas.

Pētījumu periods un ierobežojumi

Valsts atvērtība starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu tiek izvērtēta attiecībā uz tiešajiem ārvalstnieku nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumiem ar visu veidu nekustamo īpašumu valstī.

Promocijas darbā analizēti 10 ASDNĪ kritēriji un kopumā 35 ASDNĪ elementi. Vēl detalizētāka to izpēte promocijas darbā netiek veikta.

ASDNĪ indeksa noteikšanas metodika izmantojama gan Latvijā, gan arī ārvalstīs ar nosacījumu, ka valstī nepastāv pilnīgs starptautisko tiešo nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu aizliegums.

Par pētījumu periodu ASDNĪ indeksa noteikšanai uzskatāms laika posms no 2015. līdz 2020. gadam, taču atsevišķu ASDNĪ kritēriju un to elementu pētniecības laika posms ir ilgāks, un tas ir noteikts katra atsevišķā pētījuma kontekstā, gk. ņemot vērā datu pieejamības un lietderības apsvērumus.

Pētījuma zinātniskā nozīmība un novitātes

1. Izstrādāta pasaulē unikāla valsts atvērtības starptautiskajos tiešajos darījumos ar nekustamo īpašumu novērtēšanas metodika.
2. Noteikti galvenie argumenti, kas tiek piemēroti, lai noteiktu ierobežojumus starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu.
3. Noteikti valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu novērtēšanas kritēriji un to elementi.
4. Novērtēta Latvijas atvērtība starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu, un doti priekšlikumi rādītāju uzlabojumiem.
5. Noteikts Latvijas ASDNĪ 2018. un 2019. gada indekss.

Promocijas darba praktiskā nozīme

Izstrādātā valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu novērtēšanas metodika dod iespēju turpmāk šo rādītāju noteikt regulāri (reizi gadā) un konstatēt gan valsts atvērtību starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu kopumā, gan arī atsevišķu kritēriju rādītājus kā valsts zemes pārvaldības politikas sastāvdaļu. Veicot analoģu novērtējumu ārvalstīs (piem., Baltijas valstīs), ārvalstu investoriem turpmāk būs iespējams novērtēt katras valsts atvērtību šādos darījumos un salīdzināt atsevišķus kritērijus starpvalstu līmenī.

Pētījuma aprobācija un praktiskais pielietojums

Promocijas darba sastāvdaļas un rezultāti prezentēti zinātniskajās konferencēs, dažādos forumos, semināros un diskusijās, tajā skaitā piedaloties LR Saeimas Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisijas darba grupas sēdēs par likumprojektu “Grozījumi likumā “Par zemes privatizāciju lauku apvidos”” (no 2016. gada septembra līdz likumprojekta pieņemšanai 2017. gada 18. maijā).

Promocijas darbā paustās teorētiskās atziņas autors ir izmantojis praktiskajā darbā, vadot seminārus par Latvijas atvērtību starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu nekustamā īpašuma mākeru asociācijā LANĪDA, Rīgas Tehniskajā universitātē, kā arī veicot intervijas ar nozares ekspertiem ASDNĪ indeksa noteikšanas procesā, tiekoties ar 50 nekustamā īpašuma nozares profesionāļiem.

Promocijas darba materiāli izmantoti autora vadītajos studijuursos “Starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu”, “Nekustamā īpašuma darījumu ekonomiskie aspekti ārvalstīs”, “Būvniecības produktu un nekustamā īpašuma starptautiskais tirgus”, “Eiropas tiesības”, kā arī semināros “Latvijas atvērtības starptautiskajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu novērtēšana”, “Ievads darījumos ar nekustamo īpašumu: teorija, tehnika un prakse”, “Nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām”, “Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu identifikācijas problēmas un ar to saistītās terminoloģijas apskats” un

“Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēma. Zemesgrāmatu principi ģermāņu tiesību saimes valstīs. Zemesgrāmata Latvijā”.

Pētījumā izmantotās metodes

Pētījumu definējot kā loģiski secīgu metodoloģisko, metodisko un organizatoriski tehnisko procedūru sistēmu, kas ļauj iegūt ticamus datus par pētāmo parādību vai procesu un izmantot tos tālāk praksē procesa vadīšanai un prognozēšanai⁶, promocijas darba procesā noteikto mērķu sasniegšanai un uzdevumu risināšanai, izmantotas šādas pētījumu metodes:

- vispārzinātniskās pētījumu metodes – analīzes un sintēzes, indukcijas un analogijas, vēsturiskās pieejas, modelēšanas, datu analīzes, apkopošanas un salīdzināšanas metodes;
- socioloģisko pētījumu metodes – strukturētas ekspertu intervijas, anketēšana (metodika – aptaujas anketa un mutiska instrukcija [semināros vai individuālajās ekspertu aptaujās]) un fokusgrupas metode, *Delfi* un tās atvasinājuma *eDelfi* metodes;
- tiesību normu sistēmiskās, teleoloģiskās, vēsturiskās un sociālās interpretācijas metodes;
- zinātniskās literatūras kvalitatīvās kontentanālizēšanas metode;
- teorētisko atziņu izziņošanai tika izmantota zinātniskās literatūras analīze un dokumentu izpēte;
- ASDNĪ kritēriju un to elementu novērtēšana, no kuriem katrs ir novērtēts no 1 līdz 10, ASDNĪ indekss mēra valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu līmeni kā lineāru atsevišķo rādītāju vidējo vērtību summu, piemērojot katra kritērija relatīvo svaru (nozīmīgumu).

Aizstāvēšanai izvirzītās tēzes

1. Pēdējās desmitgadēs pasaules ekonomikas liberalizācija un globālais pieprasījums pēc nekustamā īpašuma produktiem, kā arī jaunu, salīdzinoši viegli pieejamu nekustamā īpašuma produktu ienākšana tirgū ir veicinājušas ārvalstu investīcijas daudzās pasaules valstīs, jo īpaši šajā aspektā pēdējā desmitgadē ir attīstījušās investīcijas tādos reģionos kā Āfrika, Latīņamerika un Austrumeiropa.
2. Viena no atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu palielināšanās sekām ir darījumi, kas raksturojami kā zemes sagrābšana. Latvijā novērojamā starptautiskā zemes sagrābšana ir netipiska un apzīmējama kā “maigā” vai “laipnā” zemes sagrābšana (angļu val. *gentle land grabbing*), jo to raksturo augsta īpašumu pārvaldīšanas kvalitāte.
3. Starptautisko investīciju izpratnē nekustamais īpašums ir komerciāls aktīvs un darījumi ar to visās valstīs tiek regulēti, tomēr ierobežojumu pamatojumam bieži vien ir nekomerciāls raksturs, kas pamatots ar dažādu sfēru (kultūras, sociālo, politisko u. c.) argumentiem, bieži vien tieši šiem argumentiem dominējot pār komerciālajiem. Ārvalstnieku darījumu ar zemi ierobežojumu ieviešana izraisa šo ierobežojumu “apiešanu”, kas dod pamatu uzskatīt, ka ierobežojumiem daudzās valstīs ir “deklaratīvs raksturs”.

⁶ Kristapsone S. Zinātniskā pētniecība studiju procesā. 11. lpp.

4. Valsts ekonomikas attīstības galvenais mērķis ir ilgtspējīga izaugsme, un tās sasniegšanai nepieciešami labvēlīgi investīciju institucionālie apstākļi. Lai tos vērtētu no starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu aspekta, jānovērtē valsts atvērtība starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu, iepriekš nosakot vērtējamos kritērijus.

Darba apjoms un struktūra

Promocijas darbu veido zinātnisks pētījums, kas izstrādāts un uzrakstīts latviešu valodā. Darbā ir ievads un trīs daļas, noslēgumā apkopoti pētījuma rezultātā iegūtie galvenie secinājumi un priekšlikumi. Darba kopējais apjoms, neskaitot pielikumus, ir 184 lappuses. Darbā ietvertas 20 tabulas, 13 attēli, viens vienādojums un 11 pielikumi. Izstrādājot promocijas darbu, izmatoti vairāk nekā 290 dažādi datu un informācijas avoti, no kuriem 264 ir iekļauti literatūras un informācijas avotu sarakstā.

Zinātniskās publikācijas un mācību literatūra

Pētījuma rezultāti iekļauti 20 zinātniskajās publikācijās un vienā mācību grāmatā, tajā skaitā starptautiski atzītos recenzējamos izdevumos publicētos rakstos.

1. Sekace E., Viesturs J. Opportunities for Improving Housing Affordability for Young Adults. *Riga Technical University 60th International Scientific Conference “Scientific Problems of Engineering Economics of Construction and Real Estate Management, Regions and Territories Development ICEREE’2020”*. Book of Abstracts, Latvia, Riga, 1–3 October, 2020. Riga: Riga Technical University, 2020, p. 24. ISBN: 978-9934-22-369-3.
2. Gorbatko N., Viesturs J. Demographic Impact on REIT Performance. *Riga Technical University 60th International Scientific Conference “Scientific Problems of Engineering Economics of Construction and Real Estate Management, Regions and Territories Development ICEREE’2020”*. Book of Abstracts, Latvia, Riga, 1–3 October, 2020. Riga: Riga Technical University, 2020, p. 9. ISBN: 978-9934-22-369-3.
3. Viesturs J., Auziņš A. Implementation of the International Real Estate Transactions Openness Assessment in Latvia. *21th International Scientific Conference “Economic Science for Rural Development 2020”: Proceedings of the International Scientific Conference*, Latvia, Jelgava, 12–15 May, 2020. Jelgava: Latvia University of Life Sciences and Technologies, 2020, Iss. 54, pp. 28.–33. e-ISBN 978-9984-48-345-0. e-ISSN 2255-9930. DOI: 10.22616/ESRD.2020.54.003 (*Web of Science; EBSCO*).
4. Viesturs J., Auziņš A. Real Estate Transaction Costs in Latvia. *Riga Technical University 60th International Scientific Conference “Scientific Problems of Engineering Economics of Construction and Real Estate Management, Regions and Territories Development ICEREE’2019”*. Book of Abstracts, Latvia, Riga, 27–28 September, 2019. Riga: Riga Technical University, 2019, pp. 59–60. ISBN 978-9934-22-369-3.

5. Viesturs J., Auziņš A. Justification of the Abolishment of Local Governments Real Estate Right of First Refusal in Latvia. *20th International Scientific Conference "Economic Science for Rural Development 2019"*, Latvia, Jelgava, 9–10 May, 2019. Jelgava: LLU ESAF, 2019, Iss. 50, pp. 225–232. e-ISBN 978-9984-48-320-7. ISSN 1691-3078. e-ISSN 2255-9930. DOI: 10.22616/ESRD.2019.028 (*Web of Science; EBSCO*).
6. Viesturs J., Auziņš A. Nekustamā īpašuma due diligence process starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu Latvijā. No: *Nekustamais īpašums un ekonomikas attīstība: zinātnes un prakses sinerģija*. S. Geipele, R. Kočanova red. Zinātniskā monogrāfija. Rīga: RTU Izdevniecība, 2019. 192.–205. lpp. ISBN 978-9934-22-230-6. e-ISBN 978-9934-22-231-3. DOI: 10.7250/9789934222313.10
7. Viesturs J., Auziņš A., Šņore I. Indications of Gentle Forest Land Grabbing in Latvia. *Economic Science for Rural Development: Proceedings of the International Scientific Conference*, Latvia, Jelgava, 9–11 May, 2018. Jelgava: 2018, Vol. 47, pp. 359–367. ISBN 978-9984-48-292-7, ISSN 1691-3078, DOI: 10.22616/ESRD.2018.042 (*Web of Science; EBSCO*).
8. Viesturs J., Tambovceva T. Characteristics of Environmental Due Diligence Process in Latvia. *AIMS Journal of Research*, Peenya, Bangalore, Indija, 2018, Vol. 13, Iss 1, pp. 3–13. ISSN 2321-8487.
9. Auziņš A., Viesturs J. A Values-Led Planning Approach for Sustainable Land Use and Development. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 2017, Vol. 5, Iss. 1, pp. 275–286. e-ISSN 2255-9671. DOI: <https://doi.org/10.1515/bjreecm-2017-0021> (*EBSCO*).
10. Viesturs J., Puķīte I., Vanags J., Nikuradze I. Limiting the Program of Temporary Residence Permits for Foreigners Based on Real Property Investment in Latvia. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 2017, Vol. 5, Iss. 1, pp. 248–258. e-ISSN 2255-9671. DOI: <https://doi.org/10.1515/bjreecm-2017-0019> (*EBSCO*).
11. Viesturs J., Geipele I., Puķīte I., Nikuradze I., Vanags J. The Reasons for Significant Limitation of the Program of Temporary Residence Permits for Foreigners Who Have Invested in Immovable Property in Latvia. *Riga Technical University 58th International Scientific Conference "Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship" (SCEE'2017): Proceedings*, Latvia, Riga, 13–14 October, 2017. Riga: Riga Technical University, 2017, pp. 57–58. ISBN 978-9934-22-000-5, ISSN 2256-0866.
12. Auziņš A., Viesturs J. Introduction of Values-led Planning Approach a Gate towards Improving Land Use and Spatial Development Practice in the Light of Dynamic Spatial Planning Systems. *Riga Technical University 58th International Scientific Conference "Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship" (SCEE'2017): Proceedings*, Latvia, Riga, 13–14 October, 2017. Riga: Riga Technical University, 2017, pp. 12–13. ISBN 978-9934-22-000-5, ISSN 2256-0866.
13. Viesturs J., Auziņš A. Characteristics of Land Grabbing in the 21th Century. *Riga Technical University 58th International Scientific Conference "Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship" (SCEE'2017): Proceedings*, Latvia, Riga, 13–

- 14 October, 2017. Riga: Riga Technical University, 2017, pp. 55–56. ISBN 978-9934-22-000-5, ISSN 2256-0866.
14. Viesturs J., Auziņš A., Štaube T. Arguments Used for Restricting International Real Property Transactions: Case Study of Latvia. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 2017, 5, pp. 62–75. e-ISSN 2255-9671. DOI: <https://doi.org/10.1515/bjreecm-2017-0006> (EBSCO).
 15. Adlers A., Viesturs J., Geipele I. Adequate Compensation in Compulsory Acquisition of Land in the Albanian Trans Adriatic Pipeline Project. *Economic Science for Rural Development: Proceedings of the International Scientific Conference*, Latvia, Jelgava, 27–28 April, 2017. Jelgava: 2017, Iss. 44, pp. 14–20. ISBN 978-9984-48-260-6, ISSN 1691-3078 (*Web of Science*; EBSCO).
 16. Viesturs J., Geipele I. Starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu. Mācību grāmata. Rīga: RTU Izdevniecība, 2017. 220 lpp.
 17. Viesturs J., Auziņš A. Main Arguments Applied for Restricting International Real Property Transactions. *57th International Riga Technical University Conference “Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship SCEE`2016” Proceedings*, Latvia, Riga, 29–30 September, 2016. Riga: Rīgas Tehniskā universitāte, 2016, pp. 227–228. ISBN 978-9934-10-860-0. ISSN 2256-0866.
 18. Viesturs J., Auziņš A. International Real Estate Transactions in Latvia 2011-2015: Theoretical and Practical Aspects. *Proceedings of the 2016 International Conference “Economic Science for Rural Development”*, Latvia, Jelgava, 21–22 April, 2016. Jelgava: Latvia University of Agriculture, 2016, Vol. 41. pp. 291–299. ISBN 978-9984-48-223-1, ISSN 1691-3078 (*Web of Science*; EBSCO).
 19. Viesturs J. Floating Homes – Vessels or a Real Property? *Proceedings of the 18th International Conference “Maritime Transport and Infrastructure – 2016”*, Latvia, Riga, 21–22 April, 2016. Riga: Latvian Maritime Academy Research Institute, 2016, pp. 33–34. ISSN 1691-3817. (Iekļauta Latvijas Nacionālās bibliogrāfijas Monogrāfiju un turpinājumizdevumu datubāzē).
 20. Viesturs J., Auziņš A. Real Estate *Due Diligence* Process in International Real Estate Transactions in Latvia. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*. Vol. 3, 2015, pp. 91–102. ISSN 2255-9604. e-ISSN 2255-9671. DOI: <https://doi.org/10.1515/bjreecm-2015-0010> (EBSCO).
 21. Viesturs J., Auziņš A. Real Estate *Due Diligence* Process in International Real Estate Transactions in Latvia. *56th International Riga Technical University Conference “Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship SCEE`2015” Proceedings*, Riga, Latvia, 14–17 October, 2015. Riga: Rīgas Tehniskā universitāte, 2015, pp. 217–218. ISBN 9789934827532, ISSN 2256-0866.

Pētījumu rezultātu publiskošana konferencēs un semināros

Par pētījumu rezultātiem promocijas darba autors ir ziņojis 19 zinātniskajās un zinātniski praktiskajās konferencēs un semināros.

- 1) *Opportunities for Improving Housing Affordability for Young Adults*. Elīza Sekace (līdzautors Jānis Viesturs). *Riga Technical University 60th International Scientific Conference "Scientific Problems of Engineering Economics of Construction and Real Estate Management, Regions and Territories Development ICEREE'2020"*. 2020. gada 1.–3. oktobris.
- 2) *Demographic Impact on REIT Performance*. Nikita Gorbato (līdzautors Jānis Viesturs). *Riga Technical University 60th International Scientific Conference "Scientific Problems of Engineering Economics of Construction and Real Estate Management, Regions and Territories Development ICEREE'2020"*. 2020. gada 1.–3. oktobris.
- 3) *Implementation of the International Real Estate Transactions Openness Assessment in Latvia*. Jānis Viesturs (līdzautors Armands Auziņš). *21th International Scientific Conference "Economic Science for Rural Development 2020"*. Jelgava, Latvija, 2020. gada 12.–15. maijs.
- 4) *Real Estate Transaction Costs in Latvia*. Jānis Viesturs (līdzautors Armands Auziņš). *Riga Technical University 60th International Scientific Conference "Scientific Problems of Engineering Economics of Construction and Real Estate Management, Regions and Territories Development ICEREE'2019"*. 2019. gada 27.–28. septembris.
- 5) *Justification of the Abolishment of Local Governments Real Estate Right of First Refusal in Latvia*. Jānis Viesturs (līdzautors Armands Auziņš). *20th International Scientific Conference "Economic Science for Rural Development"*. Jelgava, Latvija, 2019. gada 10. maijs.
- 6) *Starptautiskie darījumi ar NĪ un NĪ padziļināta izpēte vai due diligence procesa vadība — teorija un prakse*. Jānis Viesturs. Seminārs Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācijas "Profesionāļu klubā" 2018. gada 23. novembrī.
- 7) *Ievads darījumos ar nekustamo īpašumu: teorija, tehnika un prakse*. Jānis Viesturs. Sadarbojoties ar nekustamā īpašuma starpniecības un īpašumu attīstīšanas uzņēmumu REMAX, visiem nozares pārstāvjiem pieejami semināri laika posmā no 2018. gada 2. oktobra līdz 2018. gada 6. novembrim.
- 8) *Indications of Gentle Forest Land Grabbing in Latvia*. Jānis Viesturs (līdzautori Armands Auziņš un Inga Šnore). *19th International Scientific Conference "Economic Science for Rural Development"*. Jelgava, Latvija, 2018. gada 11. maijs.
- 9) *Characteristics of Environmental Due Diligence Process in Latvia*. Jānis Viesturs (līdzautore Tatjana Tambovceva). *International Round Table Conference "Circular Economy for Global Sustainability" from Aspiration to Implementation on 6th April 2018 at AIMS institute of Higher Education, Banaglore, India*, 2018. gada 6. aprīlis.
- 10) *The Reasons for Significant Limitation of the Program of Temporary Residence Permits for Foreigners Who Have Invested in Immovable Property in Latvia*. Jānis Viesturs (līdzautori Ineta Geipele, Iveta Puķīte, Irakli Nikuradze un Jānis Vanags). *Riga Technical University 58th International Scientific Conference "Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship"*. 2017. gada 13.–14. oktobris.

- 11) *Characteristics of Land Grabbing in the 21th Century*. Jānis Viesturs (līdzautors Armands Auziņš). Riga Technical University 58th International Scientific Conference “Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship”. 2017. gada 13.–14. oktobris.
- 12) *A Values-Led Planning Approach for Sustainable Land Use and Development*. Armands Auziņš (līdzautors Jānis Viesturs). Riga Technical University 58th International Scientific Conference “Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship”. 2017. gada 13.–14. oktobris.
- 13) *Nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām*. Jānis Viesturs. Seminārs RTU Inženierekonomikas un vadības fakultātas Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūtā 2017. gada 10. oktobrī.
- 14) *Adequate Compensation in Compulsory Acquisition of Land in the Albanian Trans Adriatic Pipeline Project*. Āris Ādlers (līdzautori Jānis Viesturs un Ineta Geipele). 18th International Scientific Conference “Economic Science for Rural Development”. Jelgava, Latvija, 2017. gada 27.–28. aprīlis.
- 15) *Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu identifikācijas problēmas un ar to saistītās terminoloģijas apskats*. Jānis Viesturs. Seminārs RTU Inženierekonomikas un vadības fakultātas Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūtā 2017. gada 24. martā.
- 16) *Main Arguments Applied for Restricting International Real Property Transactions*. Jānis Viesturs (līdzautors Armands Auziņš). Riga Technical University 58th International Scientific Conference “Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship”. 2016. gada 29.–30. septembris.
- 17) *International Real Estate Transactions in Latvia 2011–2015: Theoretical and Practical Aspects*. Jānis Viesturs (līdzautors Armands Auziņš). 17th International Scientific Conference “Economic Science for Rural Development”. Jelgava, Latvija. 2016. gada 21.–22. aprīlis.
- 18) *Floating Homes — Vessels or a Real Property?* Jānis Viesturs. 18th International Conference “Maritime Transport and Infrastructure — 2016”. Riga, Latvia. 2016. gada 21.–22. aprīlis.
- 19) *Real Estate Due Diligence Process in International Real Estate Transactions in Latvia*. Jānis Viesturs (līdzautors Armands Auziņš). Riga Technical University 58th International Scientific Conference “Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship”. 2015. gada 29.–30. septembris.

1. DAĻA

STARPTAUTISKO DARĪJUMU AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU AKTUĀLO PROBLĒMU IDENTIFIKĀCIJA PASAULĒ PASTĀVOŠĀS GLOBALIZĀCIJAS APSTĀKĻOS

1.1. Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu mūsdienu aktuālās identifikācijas problēmas

Pētot starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu aspektus Latvijā un ārvalstīs, jāsastopas ar plašu terminoloģijas klāstu, kas definē subjektus, lietas un procesus, kas atbilst jēdzienam “starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu”. Tādēļ tie vispirms jāidentificē un jādefinē, kā arī katrā pētījumā tiem jāsaprot konteksts un jānosaka ierobežojumi. Mūsdienās starpvalstu ekonomiskās attiecības lielā mērā reglamentē starpvalstu divpusējie un daudzpusējie ieguldījumu aizsardzības līgumi, kas ir stimuls palielināt ārvalstu ieguldījumus, radot paredzamu ieguldījumu klimatu, tādējādi uzlabojot ārvalstu investoru uzticību. No starpvalstu līgumiem būtiskākā attiecībā uz nekustamā īpašuma jēdzienu ir konvencija “Par nodokļu dubultās uzlikšanas un nodokļu nemaksāšanas novēršanu attiecībā uz ienākuma nodokļiem”. Tajā noteikts, ka “jēdzienam “nekustamais īpašums” būs tāda nozīme, kāda tam ir tās līgumslēdzējas valsts normatīvajos aktos, kurā atrodas minētais īpašums”⁷. Jēdziens “nekustamais īpašums” ietver: a) īpašumu, kas ir piederīgs nekustamajam īpašumam; b) mājlopus un iekārtas, ko izmanto lauksaimniecībā un mežkopībā; c) tiesības, uz kurām attiecas zemes īpašuma tiesību vispārīgie noteikumi; d) nekustamā īpašuma uzufruktu; e) tiesības uz mainīga lieluma vai pastāvīgiem maksājumiem par tiesībām izmantot derīgos izrakteņus, dabas atradnes un citus dabas resursus vai par to izmantošanu. Tas ir ļoti plašs un vienlaikus precīzs jēdziena “nekustams īpašums” skaidrojums. Tam ir vēsturisks pamatojums, jo nepastāv nekustams īpašums vispār vai zeme vispār, bet tikai zeme (nekustams īpašums) noteiktos sociāli politiskajos apstākļos — konkrētā valstī, vai valstij pielīdzināmā subjektā. Pasaules vēsturē nekustamā īpašuma jēdziena saturs katrā valstī vai valstij pielīdzināmā subjektā, vai pat valsts daļā ir atšķirīgs un laikā mainīgs, ar ko var izskaidrot daudzās tā definīcijas, tādēļ to uzskaitījumu promocijas darba autors uzskata par nelietderīgu, jo katra nekustamā īpašuma definīcija ir laikā un telpā ierobežota.

1.1.1. Termins “nekustamais īpašums”, “starptautisks” un “darījums”, to definīciju dažādība

Ekonomikas teorijā nekustama lieta ir zeme un pārējās lietas, kas bieži vien tiek (vai netiek) definētas kā nekustamas lietas, un tādas tās ir tikai tādēļ, ka tās var būt zemes

⁷ Piemēram, Latvijas Republikas valdības un Igaunijas Republikas valdības konvencija par nodokļu dubultās uzlikšanas un nodokļu nemaksāšanas novēršanu attiecībā uz ienākuma nodokļiem, 6. p. 1. d.

sastāvdaļas⁸ (piem., būves [arī peldošas⁹], veģetācija, atsevišķas lietas, kas kā nekustamas noteiktas juridiskā nozīmē [vācu val. *im rechtlichen Sinne*]¹⁰, no zemes īpašuma atvasinātas tiesības (tajā skaitā apbūves tiesība [*superficies*] vai “juridiski noteikts zemes gabals” [vācu val. *juristisches Grundstück*]¹¹) u. c.), vai arī, īpašos gadījumos, citādi kustamas lietas ir tikušas “demobilizētas” vai “imobilizētas”, kā arī otrādi “mobilizētas”¹² (piem., gaisa un jūras kuģi, iekšējo ūdeņu kuģi [peldlīdzekļi], kosmiskie objekti). Atsevišķās definīcijas skaidrojamas ar zemes vai nekustamas lietas atrašanos atšķirīgās tiesību saimes valstīs¹³, kā arī — tās noteiktas vēsturisku, laikā mainīgu sociālpolitisku apstākļu rezultātā. Tas apgrūtina pētījumus, jo zinātniskajā literatūrā par starptautiskos darījumus ar nekustamo īpašumu ietekmējošiem faktoriem tiek lietots plašs terminu klāsts pat vienā nozarē (jo īpaši starpdisciplināros pētījumos), piemēram, angļu valodā lietojot plašu terminoloģijas spektru¹⁴ (skat. 1.1. tabulu). Līdzīgs daudzums sinonīmu vai terminu ar līdzīgu saturu, lai apzīmētu zemi un tās sastāvdaļas vai nekustamu īpašumu, vēsturiski ir lietots arī, piemēram, vācu kultūrtelpā, nekustamas lietas apzīmējot ar *liegendes Gut*, *Liegenschaften*, *terra*, *res*, *possessio*, *proprietas*, *hereditas*, *eigen*, *erbe*¹⁵, kā arī mūsdienās — *Grundstück*¹⁶ un *grundstück gleiches Recht*, *Gebäude*, *Grund und Boden*, *Liegenschaft*, *Grundbesitz*, *Realvermögen*, *Grungvermögen*, *Anwesen*, *Realitäten*, *unbewegliches Vermögen*. Arī latviešu valodā terminu ar līdzīgu saturu netrūkst, piemēram, “nekustams īpašums”, “zeme”, “zemes gabals”, “zemes īpašums”, “zemes vienība”, “nekustama lieta”, “patstāvīgs nekustamā īpašuma tiesību priekšmets” u. c.

Latvijā speciālajās tiesību normās un zinātniskajā literatūrā lietotā terminoloģija, lai apzīmētu zemi un no zemes atvasinātas nekustamas lietas, ir apgrūtināša un nepamatoti sarežģīta, kas skaidrojams ar vēsturiskā zemes un būves nedalāmības principa neievērošanu pēc 90. gados notikušās īpašuma konversijas. Saskaņā ar vēsturisko 1937. gada LR

⁸ Īpaši šo klasisko nekustamas lietas izpratni kropļojoša bija sociālistiskajās valstīs (daļēji vēl joprojām ir Kubā, Vjetnamā un Ziemeļkorejā) pieņemtā koncepcija, kas noteica, ka zeme ir visas tautas īpašums, kā rezultātā šo valstu iedzīvotāju izpratnē nostiprinājās viedoklis, ka būves pastāv it kā pašas par sevi, neatkarīgi no zemes. Šādas izpratnes rezultātā Latvijā pagājušā gs. 90. gadu īpašuma reformas gaitā tika radīts pasaulē reti sastopams nekustamā īpašuma jēdziens, kas nosaka, ka būves var būt kā “patstāvīgi nekustamā īpašuma objekti”, uz kuriem īpašuma tiesības var būt nostiprinātas no zemes atsevišķā zemesgrāmatas nodalījumā bez apbūves tiesības institūta.

⁹ Viesturs J. Floating Homes – Vessels or a Real Property? P. 33.

¹⁰ Piemēram, šis termins noteikts Austrijas Civillikuma 293. paragrāfā. Tas tiek lietots arī zinātniskajos pētījumos, apzīmējot arī “apbūves tiesību” kā “juridisko nekustamo īpašumu”.

¹¹ Handschumacher J. Immobilienrecht praxisnah. S. 53.

¹² Viesturs J., Geipele I. Starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu. 50. lpp.

¹³ Piemēram, angļu valodā lietoto terminu *real estate* būtu ieteicams lietot tikai anglo-amerikāņu tiesību saimes valstīs, savukārt romāņu-ģermāņu tiesību saimes valstīs *real estate* jeb pilnu vai daļēju tiesību vai interešu, iespējams, laikā ierobežotu tiesību uz nekustamu lietu analoga nav vispār, tādēļ jēdziens *real estate* būtu drīzāk aizstājams ar *real (immovable) property*, kā to arvien biežāk var novērot ES dokumentos.

¹⁴ Viesturs J., Auziņš A. International Real Estate Transactions in Latvia 2011–2015: Theoretical and Practical Aspects. P. 293.

¹⁵ Huebner R. A. History of Germanic private law. P. 165.

¹⁶ Saskaņā ar Vācijas 1900. gadā pieņemto Civillikumu lietas iedalāmas kustamās lietās un zemes gabalos (vācu val. *Grundstück*). Analoga terminoloģija pastāvēja arī “Baltijas vietējo likumu kopojumā”, kas bija spēkā pirms LR Civillikuma. Mūsdienās terminoloģija, lai apzīmētu nekustamu lietu, normatīvajos aktos, kā arī speciālistu vidē tiek lietota bez jebkādas konsekvences un vēsturiskās pārmantojamības (skat. apakšnodaļu 3.2.1. “Nekustamā īpašuma un darījumu ar nekustamo īpašumu caurskatāmība”).

Civillikumu nekustama lieta Latvijā ir “zemes gabals” (pēc analogijas ar vācu *Grundstück*), savukārt pārējās “nekustamās lietas” ir tikai zemes gabala sastāvdaļas. Tomēr pēc 90. gados atjaunotā LR Civillikuma tika pieņemtas speciālās tiesību normas, kurās vēsturiskais zemes un būvju nedalāmības princips netika ievērots un radīja terminoloģijas ziņā nepamatoti sarežģītu, nekonsekventu, laikā mainīgu nekustamā īpašuma jēdzienu (skat. pielikumu Nr. 11 [tabulā nav iekļauta terminoloģija, kas apzīmē būves un telpu grupas, piem., “dzīvokļa īpašums”, “dzīvoklis”, “mākslinieka darbnīca”, “neapdzīvojamā telpa, kas nodota īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai”, “telpu grupa” u. c.]).

1.1. tabula

Zinātniskajā literatūrā lietoto terminu “starptautisks”, “nekustamais īpašums” un “darījums” sinonīmi vai termini ar līdzīgu nozīmi angļu valodā

<i>International</i>	<i>Land</i>	<i>Transaction</i>
<i>Cross border</i>	<i>Real estate</i>	<i>Deal</i>
<i>Foreign</i>	<i>Real property</i>	<i>Acquisition</i>
<i>Global</i>	<i>Immovable (things, property)</i>	<i>Purchase</i>
<i>Alien</i>	<i>Immobile</i>	<i>Alienation</i>
<i>Non-citizen</i>	<i>Rights in rem / Real rights</i>	<i>Transfer</i>
<i>Foreigner</i>	<i>Residential / Commercial property</i>	<i>Conveyance</i>
<i>Non-resident</i>	<i>Agricultural etc. land</i>	<i>Grab</i>
<i>Foreign national</i>	<i>Land tenure</i>	<i>Transfer of ownership</i>
<i>Non-national</i>	<i>Land holding</i>	<i>Sell</i>
<i>Overseas</i>	<i>Landed property</i>	<i>Investment</i>
<i>Transnational</i>	<i>Property rights</i>	<i>Changing hands</i>
<i>Other</i>	<i>Other</i>	<i>Turnover</i>
		<i>Foreignization</i>
		<i>Subdivision</i>
		<i>Other</i>

Zinātniskajā literatūrā lietotais plašais terminoloģijas klāsts skaidrojams ar valstu piederību dažādām tiesību saimēm un līdz ar to ar katrā valstī un pat atsevišķās valstu daļās pastāvošiem, dažādiem sociālpolitisko un vēsturisko apstākļu rezultātā radītiem nekustamā īpašuma vai zemes un tās sastāvdaļu īpašumtiesību veidiem, kas atšķiras tik būtiski, ka to tulkojumi ir apgrūtināti, piemēram, tādēļ, ka attiecīgā īpašuma, valdījuma vai turējuma veids citā tiesību sistēmā vispār neeksistē.

Ekonomikas teorijā zeme ir viens no ražošanas faktoriem un tā tiek apzīmēta kā “primārais nekustamais īpašums”, “prototipiskais nekustamais īpašums”¹⁷, “paradigmātiskais nekustamais īpašums”¹⁸, “nekustamais īpašums” vai “primārā nekustamā lieta”¹⁹, kā arī

¹⁷ Stubkjær E., Frank A., Zevenbergen J. Modelling real property transactions. An overview. P. 7.

¹⁸ Zaibert L., Smith B. Real Estate: Foundations of the Ontology of Property. P. 38.

¹⁹ Vanags J. Nekustamā īpašuma ekonomika. 137. lpp.

“nekustamā īpašuma pirmatnējā forma”²⁰. Tomēr atsavināšanas darījumu priekšmets parasti nav “zeme”, bet dažādi no **zemes īpašuma atvasināti nekustamā īpašuma produkti vai no zemes īpašuma izrietošas nekustamā īpašuma valdījuma vai īpašuma formas**, kuru noteikšana, analizējot kādas valsts atvērtību starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu, ir noteicoša, jo katrai no tām var būt ārvalstniekiem atšķirīgi ierobežojumi vai veicinošie pasākumi veikt darījumus, kā arī pilnīgi atšķirīga darījumu periodizācija, transakciju izmaksas, ekonomiskā būtība, darījuma laiks, normatīvais regulējums u. c. Visbiežāk lietoto no zemes īpašuma atvasināto nekustamā īpašuma īpašumtiesību vai zemes izmantošanas tiesību iedalījums:

- 1) dažādas nekustamā īpašuma tiešu īpašumtiesību formas (romāņu-ģermāņu tiesību saimes valstīs — nekustamā īpašuma īpašumtiesības);
- 2) anglo-amerikāņu tiesību saimes valstīs īpašuma tiesības kā dalāmas intereses uz vienu lietu vai *estate*, tās iedalot *freehold* (laikā neierobežotas tiesības) un *leasehold* (laikā ierobežotas tiesības). Tiesības uz nekustamu lietu, definējot tās kā “zariņu saišķi” (angļu val. *bundle of sticks* vai *bundle of rights*), ko iespējams atsavināt atsevišķi; tādējādi veidojas nekustamā īpašuma — zemes — dažādas intereses, no kurām katra ir īpašums vai *real estate* un tāad katra (interese) var būt darījuma priekšmets, nepastāvot (kā ģermāņu tiesību saimes valstīs) pilnu un ierobežotu nekustamā īpašuma īpašumtiesību pretnostatījumam;
- 3) anglo-amerikāņu tiesību saimes valstīs lietoti dažādi nekustamas lietas īpašuma vai valdījuma tiesību (angļu val. *tenure*; latīņu val. *tenēre* ‘turēt’) veidi²¹, kas Pasaules Bankas 2008. gadā izdotajā grāmatā “*Secure land rights to all*” tiek detalizētāk iedalīti (promocijas darba autors apzināti nepievieno to tulkojumu, jo, piem., terminiem *freehold* un *leasehold* nav analoga romāņu-ģermāņu tiesību saimes valstu valodās): 1) *freehold*; 2) *delayed freehold*; 3) *registered leasehold*; 4) *public rental*; 5) *private rental*; 6) *shared equity*; 7) *co-operative tenure*; 8) *customary ownership*; 9) *religious tenure systems* (e. g. *Islamic*); 10) *intermediate, or temporary, tenure systems*; 11) *non-formal tenure systems*. Katra no šīm tiesībām var būt darījuma priekšmets, piemēram, zeme, kas lietota, pamatojoties uz paražu tiesībām (par zemes valdījumu, pamatojoties uz paražu tiesībām, skat. 1.3.1. “Zemes sagrābšanas darījumu pazīmes” 5. punktu “Zema īpašumtiesību un darījumu caurskatāmība”);
- 4) netiešās nekustamā īpašuma īpašumtiesības — nekustamā īpašuma ieguldījumu trasti (*Real Estate Investment Trust [REIT]*) un nekustamo īpašumu pārvaldošie uzņēmumi (*Real Estate Operating Companies [REOC]*) (skat. 2.3.5. “Starptautiskās investīcijas nekustamā īpašuma nozarē veicinoša un aizsargājoša valsts politika”);
- 5) netiešās nekustamā īpašuma īpašumtiesības — ieguldījumi komercsabiedrībās (skat. pielikumu Nr. 1 “Darījumu ar nekustamo īpašumu klasifikācija”);

²⁰ Vanags J. Nekustamā īpašuma ekonomika. 120. lpp.

²¹ *Tenure* tulkojot kā ‘veids, kādā pastāv zemes īpašuma vai valdījuma tiesības’ (*the way in which rights in land are held is called ‘tenure’*).

6) laikā ierobežotas nekustamā īpašuma lietošanas tiesības vai tiesības uz cita lietu (latīņu val. *ius in re aliena*) — *emphyteusis, superficies, usufruct, us, habitatio* u. c. —, no kurām visplašāk piemērotā ir *superficies* (vācu val. *Erbbaurecht*), vai atsavināma un mantojama zemes apbūves tiesība, kas arī Latvijā ir spēkā nedzīvojamajām būvēm no 2017. gada 1. janvāra. Tātad arī apbūves tiesība jeb “juridiskais nekustamais īpašums” ir tikusi radīta kā prece, kas saistīta ar zemi, vai no zemes īpašuma izrietoša tiesība, kas sniedz iespēju veidot dalītas zemes un būves (un kas ir saistīta ar zemi [apbūves tiesību]) īpašumtiesības. Piemēram, Vācijā mantojamo apbūves tiesību ieviesa jau 1919. gadā ar likumu *Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz)*, kad “Pirmā pasaules kara ietekmē bija izteikts dzīvokļu trūkums, taču pastāvošais zemes un ēkas nedalāmības princips kavēja šīs problēmas atrisināšanu”²².

Visbiežāk lietoto no zemes īpašuma atvasināto nekustamā īpašuma produktu (nekustamā īpašuma veidu) iedalījums:

- 1) zeme (zemes gabals vai zemes vienība);
- 2) zeme un tās piederumi (piem., būves, koki u. c.);
- 3) būves kā patstāvīgi nekustamā īpašuma objekti (piem., Latvijā);
- 4) dzīvokļa un nedzīvojamo telpu īpašums;
- 5) citi, jauni nekustamā īpašuma veidi.

Plašs terminoloģijas klāsts tiek lietots, lai apzīmētu telpu grupu vai dzīvokļu un nedzīvojamo telpu īpašumus, izmantojot terminus *apartment, flat, horizontal property, owned units, owned apartments, ownership of storeys, unit ownership*. To galvenie veidi ir unitārais (angļu val. *unitary*) un duālais (angļu val. *dual*)²³ īpašums, taču sastopami arī citi dzīvokļa īpašuma veidi, to vidū īpaši izceļas, piemēram, (a) Spānijas autonomajā apgabalā Katalonijā noteiktās laikā ierobežotās dzīvokļa īpašumtiesības (katalāņu val. *proprietat temporal*), kas nav raksturīgas romāņu tiesību sistēmas valstīm un atgādina angļu amerikāņu *leasehold* īpašuma jēdzienu; (b) Šveicē piemērotais dzīvokļa īpašums kā servitūts (vācu val. *Dienstbarkeit*); (c) Skandināvijas valstīs raksturīgais dzīvokļa īpašums — kad dzīvokļu īpašumtiesības pieder sabiedrībai (piem., Somijā *Asunto-osakeyhtiö*), kurā to daļas pieder dzīvokļu īpašniekiem un atsavināšanas darījums tiek veikts ar daļām sabiedrībā²⁴; (d) Latvijā — dzīvokļa īpašums vai dzīvoklis, mākslinieka darbnīca, neapdzīvojamā telpa, kas nodota īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai (bez zemes īpašuma sastāvā), kā arī Latvijā dzīvokļa īpašums, uz kuru īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā, bez zemes īpašuma

²² Rūda Ģ., Laviņa L., Līkops J. Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas — Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. 18. lpp.

²³ European Condominium Law. Edited by Cornelius van der Merve. P. 5.

²⁴ K. Čakste, analizējot dzīvokļa īpašuma veidus Latvijā un ārvalstīs, 1933. gadā izdotajā grāmatā “Nama sadalīšana dzīvokļos” rakstīja: “Arī šo konstrukciju nevar atzīt par pareizu. Šinī gadījumā tiek konstruēts jauns, lieks tiesību subjekts, kuŗam pieder īpašuma tiesības uz māju. Bet dzīvokļu ieguvēju īstais nolūks nemaz nav dibināt sabiedrību, kuŗai piederētu nams īpašumā, bet pašiem iegūt mājas zināmu daļu īpašumā”. Daļēji to atzinuši arī skandināvi, piemēram, Norvēģijā 1997. gadā pieņemot romāņu-ģermāņu tiesību sistēmas valstīs lietoto “duālo” dzīvokļa īpašuma īpašumu likumā *The Property Unit Ownership Act*.

sastāvā. Ar dzīvokļu (telpu grupu) īpašumu parasti tiek veikts vislielākais starptautisko tiešo nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu skaits, piemēram, Latvijā (skat. pielikumu Nr. 10).

Aktuāla tendence mūsdienu pasaulē ir jaunu no zemes īpašuma atvasinātu nekustamā īpašuma veidu rašanās un investoru aktivitātes palielināšanās alternatīvās nekustamā īpašuma nozares sfērās, kas rada nepieciešamību gan pēc lielākas tirgus caurskatāmības daudz plašākā nekustamo īpašumu klāstā²⁵, gan arī pēc nekustamā īpašuma nozarē iesaistīto personu profesionalitātes līmeņa paaugstināšanas.

Nemot vērā iepriekš minēto, promocijas darbā jēdziens “nekustams īpašums” lietots, ar to saprotot visus katrā valstī vai valstij pielīdzināmā subjektā iespējamos no zemes īpašuma atvasinātos produktus vai ar zemi saistītos nekustamā īpašuma veidus, savukārt jēdziens “zeme” lietots, ja darījuma priekšmets ir zemes īpašums vai zeme un tās sastāvdaļas (piem., būves, koki u. c.), neievērojot atšķirīgos, katrai valstij raksturīgos īpašumtiesību veidus.

Promocijas darba objekts ir starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu, tos iedalot tiešajos un netiešajos darījumos (skat. pielikumu Nr. 1 “Darījumu ar nekustamo īpašumu klasifikācija”). Tiešie darījumi ar nekustamo īpašumu izmantojami kā izpētes objekts valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu noteikšanai, jo par tiem iespējams iegūt visprecīzākos kvantitatīvos datus par darījumiem, kas reģistrēti zemesgrāmatā, kā arī ierobežojumi ārvalstniekiem Latvijā noteikti gk. tiešajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu²⁶. Citi ierobežojumi (netiešo darījumu) analizēti promocijas darba 1.2. nodaļā “Ārvalstnieku darījumu ar nekustamo īpašumu un nekustamā īpašuma īpašumtiesību ierobežojumu klasifikācija”.

Darījums ar nekustamo īpašumu ir no personas gribas izrietošas ar nekustamo īpašumu saistītas secīgas darbības, kas vērstas uz tiesisku attiecību nodibināšanu, pārgrozīšanu vai izbeigšanu, kā arī ar to saistītās aktivitātes. Pamatojoties uz jaunās institucionālās ekonomikas teoriju, darījums ar nekustamo īpašumu analizējams ne tikai kā statisks notikums, bet kā process (skat. 2.1. “Institucionālās ekonomikas teorētiskie aspekti un nekustamā īpašuma darījumu veikšanas izmaksas”). Tie darījumi, kas neatbilst valstī noteiktai kārtībai, apzīmējami kā “kvazidarījumi” vai “šķietami darījumi” un paliek tikai darījumā iesaistīto personu ziņā, par tiem trūkst datu, tiem trūkst arī valstiskās aizsardzības, tie ir atzīstami par spēkā neesošiem, kā arī, neskatoties uz to, ka to rezultātā tiek veiktas kādas ekonomiskās aktivitātes, tiem trūkst leģitimitātes un tādēļ tie atstājami ārpus jēdziena “darījums ar nekustamo īpašumu”. Zinātniskajā literatūrā jēdziens “darījums ar nekustamo īpašumu” gk. lietots šaurākā nozīmē, proti, kā atsavināšanas darījumi vai darījumi, kuru rezultātā nomainās nekustamā īpašuma īpašnieks, kā arī ar šiem darījumiem saistītās darbības — viss, kas nepieciešams, lai nekustamais īpašums no viena īpašnieka pārietu citas personas īpašumā. No atsavināšanas darījumiem visbiežāk veiktais un ekonomikas teorijā analizētais ir pirkums vai pirkuma darījums. Tomēr katra pētījuma ievadā būtu nosakāms, kas konkrētajā gadījumā

²⁵ Global Real Estate Transparency Index 2018. Transparency: Data, Disclosure and Disruption. P. 8.

²⁶ LR likumos “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” un “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”.

saprotams ar terminiem “darījums” vai “darījums ar nekustamo īpašumu”. Ja tas ir pirkums, tad ieteicams lietot terminu “pirkums” vai “pirkuma darījums”. Promocijas darbā termins “darījums ar nekustamo īpašumu” lietots šaurākā nozīmē — jebkuri darījumi, kad no personas gribas izrietošu ar nekustamo īpašumu saistītu secīgu darbību rezultātā nomainās nekustamā īpašuma īpašnieks. Darījumi ar nekustamo īpašumu ir arī īres, nomas, patapinājuma darījumi un citi, kas norādīti darbā. Ja jāizceļ kāds īpašs darījuma veids, tad visbiežāk tie ir nomas darījumi, ar kuriem ārvalstnieki iegūst zemes resursu izmantošanas tiesības gadījumos, kad zemes īpašumtiesības ir liegtas vai ierobežotas.

Jaunās institūciju ekonomikas pārstāvis Nobela prēmijas laureāts ekonomikā O. Ī. Viljamsons (*O. E. Williamson*), lai identificētu darījumus, nosaka divus darījumā iesaistīto subjektu rīcības pieņēmumus: 1) puses rīkojas racionāli (nepieciešams nošķirt no iracionālas un hiperracionālas rīcības), katra savās interesēs; 2) vismaz kāda no pusēm ir gatava oportūnismam vai gatava pielāgoties. Tātad, ņemot vērā visu aspektu sarežģītību (angļu val. *complexity*), panāktā vienošanās kā oportūnisma izpausme uzskatāma par labāko iespējamo²⁷, kas saskaņota ar katras puses gribu. Vienošanās vai līgums tiek noslēgts, kad ir panākts darījumam atbilstošais gribas elements. Tātad darījums ir no personas gribas izrietošs, kā arī būtiski, ka darījumos, kur iesaistītas vairākas puses, jāsaskaņo divu vai vairāku pušu griba. Ekonomikas teorijā ar terminu “darījums” (angļu val. *transaction*, lietojot arī citus apzīmējumus [skat. 1.1. tabulu]) parasti tiek domāts tiešs vai netiešs nekustamā īpašuma pirkuma darījums, taču ne vienmēr — parasti tas nosakāms konkrētā pētījuma ierobežojumos, jo darījumi ir ļoti atšķirīgi, un to efektivitāte tiek realizēta tikai tad, ja pārvaldības struktūras ir pielāgotas katra darījuma veida specifiskajām vajadzībām²⁸.

Pētījumos par zemes pārvaldību (angļu val. *land management*) un autora promocijas darbā, vērtējot valsts atvērtību starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu, tiek lietota atsavināšanas darījuma definīcija, jo pirkums nav vienīgais veids, kā ārvalstnieki iegūst nekustamā īpašuma īpašumtiesības vai valdījuma tiesības. Tātad darījumi ar nekustamo īpašumu promocijas darbā tiek definēti kā atsavināšanas darījumi, kā arī atsevišķās darba nodaļās vēl papildus norādot citus darījumus, kuru rezultātā ārvalstnieki iegūst zemes valdījuma vai īpašuma (angļu val. *tenure*) tiesības vai piekļuvi zemes resursiem (piem., noma, koncesija [vai nomizmantošana]²⁹ u. c.). Vēl jāņem vērā, ka darījums ar nekustamo īpašumu nav vienīgais veids, kā ārvalstnieks var zaudēt zemes īpašumtiesības (tā var būt arī, piem., īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām [skat. 3.1.1.1 “Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības” apakštēmu “Īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām Latvijā”], nacionalizācija, konfiskācija, nespēja iegūt tiesības paturēt īpašumu [un ar to saistītais pienākums noteiktā laika periodā īpašumu atsavināt]). Tieši īpašuma zaudēšanas iespējamība ir viens no faktoriem, kuru ārvalstnieki ņem vērā pirms investīciju veikšanas ārvalstīs. Tas parasti noteikts starpvalstu konvencijās par ieguldījumu veicināšanu un savstarpējo

²⁷ Williamson O. E. *The Economics of Organization: The Transaction Cost Approach*. P. 554.

²⁸ *Ibid.*, P. 568.

²⁹ Akadēmiskā terminu datubāze *AkadTerm*

(<http://termini.lza.lv/term.php?term=koncesija&list=koncesija&lang=LV>).

aizsardzību, tomēr, neskatoties uz normatīvi noteiktajām īpašumtiesību garantijām ārvalstniekiem, tā ir viena no būtiskākajām drošu nekustamā īpašuma īpašumtiesību izpētes sastāvdaļām.

1.1.2. Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu klasifikācija

Starptautisko investīciju izpratnē nekustamais īpašums ir komerciāls aktīvs un darījumi ar to visās valstīs tiek regulēti, nosakot šķēršļus to ienākšanai tirgū, kas ietver plašu institucionālo, juridisko un nekustamo īpašumu specifisko risku klāstu³⁰. Darījumus būtiski ietekmē arī sabiedrības nekomerciālie (kultūras, sociālie, politiskie u. c.) institucionālie aspekti, kuri daudzās valstīs zemes pārvaldības sfērā pat dominē pār komerciālajiem. Darījumus ar nekustamo īpašumu ietekmē plašs sociālo attiecību spektrs, tādēļ arī darījumu iedalījums ir ļoti plašs, un zemes pārvaldības kontekstā tie būtu jāklasificē pēc vairākām pazīmēm:

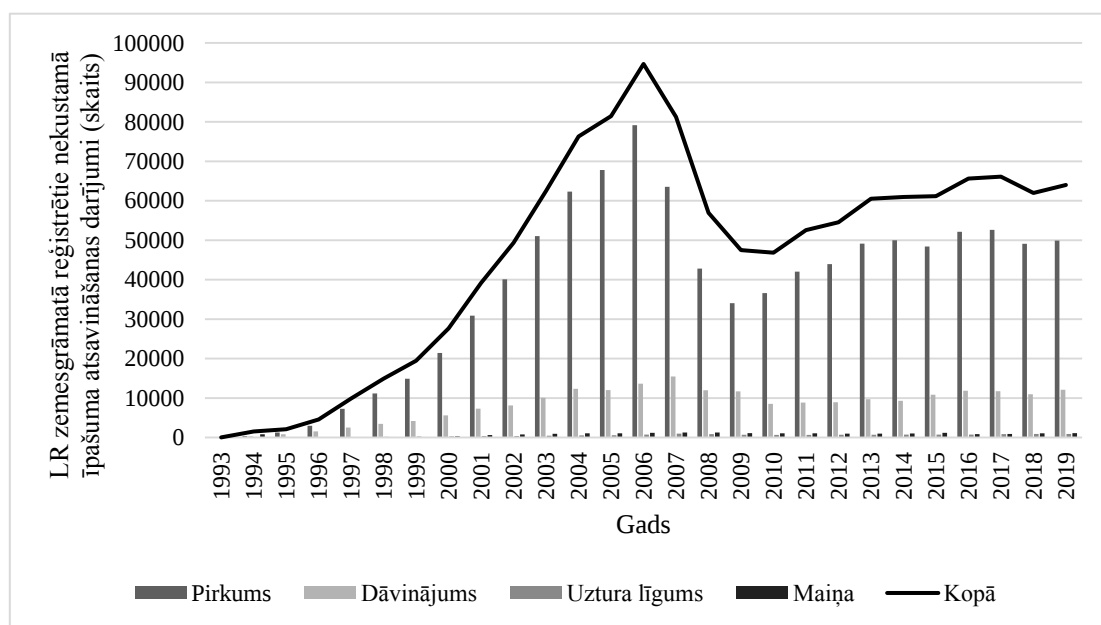
- 1) **vienpusēji** (tiesiskās sekas rodas no vienas personas gribas, piem., pilnvara, testaments) un **daudzpusēji** (nepieciešams visu tā dalībnieku saskanīgs gribas izteikums; daudzpusējos darījumus iedala līgumos un lēmumos; visizplatītākie daudzpusējie darījumi ir divpusējie līgumi);
- 2) **kauzāli un abstrakti**. Piešķiruma tiesiskais pamats ir vai nav redzams no darījuma satura. Piemēram, pirkuma līgums un vekselis;
- 3) **apņemšanās** (ja persona apņemas veikt noteiktu darbību vai no tās atturēties, piem., nekustamā īpašuma pirkuma līgums; ar līguma noslēgšanu vēl nepāriet īpašuma tiesības, bet līdzīgi tikai apņemas samaksāt pirkuma maksu un nodot (reģistrēt) pirkuma priekšmetu (īpašuma tiesības)) un **rīcības darījumi** (ar to, piem., tiek nodots īpašums (reģistrētas īpašuma tiesības));
- 4) pēc tā, vai lietu nodod vai tikai apsola to nodot, — **reāllīgumi** (aizdevuma, rokasnaudas u. c.) un **konsensuāllīgumi** (nomas, pirkuma u. c.);
- 5) **pēc formas** — mutiski, rakstiski, elektroniski, kā arī noslēgti ar konkludentām darbībām;
- 6) **atlīdzības** (pirkums, maiņa, noma, īre u. c.) un **bezatlīdzības** (dāvinājums, patapinājums u. c.);
- 7) **ar pārstāvību vai personiski** noslēgti;
- 8) **priekšlīgumi un pamatlīgumi**;
- 9) **reģistrējamie un neregistrējamie**.

Promocijas darba pētījumu objekts ir starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu. Darījums apzīmējams kā “starptautisks”, ja darījumā kā puse iesaistīta persona ar “ārvalstu elementu” — ārvalstu fiziskās un juridiskās personas vai tām līdzīgi subjekti — un “ārvalstnieciskumu” nosaka pēc kāda no kritērijiem, piemēram, pilsonības, rezidences, reģistrācijas un ienākumu gūšanas vietas (ar to saistīto problemātiku skat. 1.2. nodaļas “Ārvalstnieku darījumu ar nekustamo īpašumu un nekustamā īpašuma īpašumtiesību ierobežojumu klasifikācija” 3. punktu “Atšķirīgas ārvalstnieku noteikšanas pieejas vai t. s.

³⁰ Fuerst F., Milcheva S., Baum A. Cross-Border Capital Flows into Real Estate.

“ārzemnieciskuma” noteikšanas kritēriji [angļu val. *foreignness*]). “Rezidences princips” izmantots, piemēram, veicot aprēķinus valsts maksājumu bilancē³¹, lai uzrādītu rezidentu saimnieciskos darījumus ar pārējām valstīm (nerezidentiem). Par nerezidentiem tiek uzskatītas visas institūcijas, kas reģistrētas ārvalstīs, un privātpersonas, kuru mājāsaimniecības atrodas ārpus Latvijas vai kuras ieradušās Latvijā uz laiku, kas īsāks par vienu gadu (izņēmums — studenti). Par nerezidentiem uzskatāmas arī ārvalstu diplomātiskās, konsulārās, starptautisko institūciju un citas oficiālās pārstāvniecības Latvijā.

Kopējais LR zemesgrāmatā reģistrēto darījumu skaits pēdējos 10 gados ir nedaudz mazāks par 250 000 darījumu gadā. No tiem LR Civillikumā noteikto četru atsavināšanas darījumu (pirkuma, dāvinājuma, maiņas un uztura līgumi) skaits ir atveidots 1.1. attēla diagrammā. Konceptuāli atsavināšanas darījumi ar nekustamo īpašumu iedalāmi “tiešajos” (angļu val. *asset deal*) un “netiešajos” (angļu val. *share deal*). ASDNĪ noteikšanas mērķim tiek analizēti “tiešie” nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumi, izņemot, ja promocijas darbā tas īpaši norādīts, piemēram, vērtējot ASDNĪ kritērijus “Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika”, “Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika” (skat. promocijas darba 3. daļu). LR zemesgrāmatā reģistrēto nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu (darījumu, kuru rezultātā nomainās nekustamā īpašuma īpašnieks) skaits Latvijā ir tikai daļa no visiem reģistrētajiem darījumiem. No tiem zemes pārvaldības kontekstā visbiežāk analizētais darījumu veids “pirkums” veido ~ 80 % no visiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumiem (skat. 1.1. attēlu). Promocijas darba ietvaros, lai noteiktu ASDNĪ indeksu, ir analizēti visi nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumi kopumā, izņemot atsevišķas nodaļas, kurās tieši norādīts, ka pētīti tikai nekustamā īpašuma pirkuma darījumi.



1.1. att. LR zemesgrāmatā reģistrēto nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu (pirkuma, dāvinājuma, maiņas un uztura līgumi) skaits laika posmā no 1993. gada līdz 2019. gadam.
(Autora veidots attēls; avots: LR zemesgrāmata.)

³¹ Latvijas maksājumu bilance. Statistikas sagatavošanas pamatprincipi.

1.1.3. Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu un ārvalstnieku nekustamā īpašuma īpašumtiesību uzskaites principi

Zinātniskajos pētījumos pasaulē nav vienotas “darījumu ar nekustamo īpašumu” vai “investīciju” uzskaites pieejas, jo īpaši, ņemot vērā plašo nekustamā īpašuma īpašumtiesību vai valdījuma tiesību spektru (skat. 1.1.1. “Termini “nekustamais īpašums”, “starptautisks” un “darījums”, to definīciju dažādība”). Visbiežāk pētījumos ārvalstnieku vai starptautiskie “darījumi” tiek uzskaitīti pēc šādiem principiem:

- 1) **atsevišķos pētījumos termins “darījumi” vai “darījumi ar nekustamo īpašumu” tiek definēts katrā pētījumā.** Piemēram, pasaulē lielākā zemes sagrābšanas darījumu uzskaites projekta *Land Matrix* (<http://www.landmatrix.org>) ietvaros informācija par zemes sagrābšanas darījumiem visā pasaulē ir apkopota ļoti nepilnīgi, un, lai tā pretendētu uz zinātniski izmantojamu avotu, promocijas darba autors uzskata — pārāk neprecīzi (skat. 1.3. “Augsta atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu līmeņa mūsdienu sekas — starptautiskie zemes sagrābšanas darījumi”). Saskaņā ar šo projektu darījumi, kas tiek uzskaitīti, ir tie, kas **tiek plānoti, ir jau noslēgti vai ir nerealizēti mēģinājumi iegūt zemes resursu izmantošanas tiesības pirkuma, nomas vai koncesiju veidā.** Tomēr, neskatoties uz šīm datu apkopošanas nepilnībām, *Land Matrix* informācija tiek izmantota arī zinātniskajos pētījumos. Lai pārliecinātos par *Land Matrix* informācijas nepilnībām, promocijas darba autors par vienu no pētījuma uzdevumiem noteica *Land Matrix* iegūstamās informācijas pārbaudi, proti, ka Latvijā nav notikuši darījumi ar nekustamo īpašumu, kuriem būtu zemes sagrābšanas pazīmes (skat. 3.3. “Zemes sagrābšanas darījumu pazīmes Latvijā”);
- 2) **ārvalstu tiešās investīcijas. Latvijas Banka pārvalda statistikas datus par ĀTI Latvijā,** kas apkopoti saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2006. gada 20. decembra regulu Nr. 1893/2006, ar kuru tika izveidota *NACE* (no franču val. *Nomenclature Statistique des activités économiques dans la Communauté européenne*) uzņēmumu saimniecisko darbību statistiskā klasifikācija (1.2. tabula). Šīs ir investīcijas komercsabiedrībās, kuras veic “operācijas”³² ar nekustamo īpašumu (angļu val. *real estate activities*; latviešu valodā *NACE* saimniecisko darbību klasifikācijā lietotais termins “operācijas” šajā gadījumā uzskatāms par maldinošu tulkojumu, ko būtu ieteicams aizstāt ar terminu “darbības”). Investīciju uzņēmumā, kura saimnieciskā darbība ir “operācijas ar nekustamo īpašumu”, procesā var netikt realizētas kā darījums ar nekustamo īpašumu, jo uzņēmums tikai veic saimniecisko darbību šajā nozarē, piemēram, pārvalda sev nepiederošus īpašumus vai sniedz māklera pakalpojumus, bet neveic nekādus darījumus ar nekustamo īpašumu. Savukārt liela apmēra darījumus ar nekustamo īpašumu var veikt uzņēmumi, kas pēc *NACE* klasifikācijas ieskaitāmi kādā citā klasē, piemēram, “Mežkopība un citas mežsaimniecības darbības”.

³² Eiropas Parlamenta un Padomes 2006. gada 20. decembra regula Nr. 1893/2006, ar ko izveido *NACE* 2. red. saimniecisko darbību statistisko klasifikāciju, kā arī groza Padomes Regulu (EEK) Nr. 3037/90 un dažas EK regulas par īpašām statistikas jomām.

NACE uzņēmumu saimnieciskās darbības klasifikācijas nodaļa
“L. Operācijas ar nekustamo īpašumu”

Nodaļa, Nr.	Grupa, Nr.	Klase, Nr.	Klase
68			L. Operācijas ar nekustamo īpašumu
	68.1		Sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana
	68.2		Sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana
	68.3		Darbības ar nekustamo īpašumu uz līguma pamata vai par atlīdzību
		68.31	Starpniecība darbībā ar nekustamo īpašumu
		68.32	Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata

Latvijā ĀTI tiek uzskaitītas arī SIA *Lursoft* statistikas pārskatos par ārvalstu tiešajām investīcijām uzņēmumu reģistrētajā pamatkapitālā, atsevišķi uzskaitot ārvalstu tiešās investīcijas, kas ir lielākas par 1,4 milj. EUR³³. Statistikas dati tiek apkopoti par to uzņēmumu uzkrāto investīciju apmēru, kuru darbības veidi reģistrēti atbilstoši NACE klasifikatoram (pēc NACE klasifikatora red. 2.0), iedalot tos pa nozarēm;

- 3) **investīcijas nekustamajā īpašumā.** Latvijā, piemēram, pārskatos par investīciju apmēru veic uzņēmumi *CBRE* un *Colliers International*. Katrs no šiem uzņēmumiem savos pētījumos definē investīciju kritērijus, lai dati par šādiem darījumiem būtu izmantojami pētījumā. Piemēram, darījumu skaits *Colliers International* 2016. gada pārskatā³⁴ par investīciju tirgu Baltijas valstīs ietver gan tiešos, gan netiešos darījumus (angļu val. *includes both asset and share deal transactions*), ja darījuma summa pārsniedz 0,4 milj. EUR, neieskaitot darījumus ar zemi un gala lietotāju darījumus (angļu val. *end-user deals*);
- 4) **atsevišķos pētījumos, lai noteiktu ārvalstnieku ietekmi nekustamā īpašuma tirgū, tiek analizētas ārvalstniekiem piederošās zemes īpašumtiesības.** Piemēram, promocijas darba autors pētījumā par zemes sagrābšanas darījumiem Latvijā izmanto šo “ārvalstnieciskuma” noteikšanas metodi, jo darījumi, ko veic Latvijā reģistrēti komersanti ar ārvalstu kapitāldaļām, nostiprinot īpašumtiesības zemesgrāmatā, neuzrāda “ārvalstu elementu” (skat. 3.3. “Zemes sagrābšanas darījumu pazīmes Latvijā”);
- 5) **ārvalstnieku (fizisko un juridisko personu) veiktie “tiešie” darījumi ar nekustamo īpašumu, nostiprinot “tiešas” ārvalstnieku īpašumtiesības zemesgrāmatā.** Ārvalstnieku veikto nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaita dinamika laika posmā no 2011. gada 1. ceturkšņa līdz 2020. gada 2. ceturksnim parādīta pielikumā Nr. 10. Redzams, ka darījumu skaits, kurā ārvalstnieki ir “pircēji” vai “pārdevēji”, pēdējā laikā ir bijis aptuveni vienāds, un dažos ceturkšņos ārvalstnieku pārdoto nekustamo īpašumu skaits ir pat lielāks par nopirkto nekustamo īpašumu skaitu. Tātad ārvalstnieku “tieši” īpašumā esošo nekustamo īpašumu skaits kopš 2014. gada 3. ceturkšņa nav palielinājies. Analizējot

³³ Ārvalstu tiešās investīcijas, kas pārsniedz 1,4 milj. eiro (https://www.lursoft.lv/lursoft_statistika/?&id=5).

³⁴ Real Estate Market Overview. Annual Report, 2016. Colliers International.

statistikas datus par ārvalstnieku veiktajiem nekustamā īpašuma pirkuma darījumiem, kas reģistrēti LR zemesgrāmatā, var secināt, ka (1) vidēji ārvalstnieku nopirktie īpašumi ir dārgāki nekā pārdotie (skat. pielikumu Nr. 10), (2) ārvalstnieki gk. pērk telpu grupas (dzīvokļa īpašumus) (skat. pielikumu Nr. 10) un (3) no 2014. gada 3. ceturkšņa novērojams būtisks ārvalstnieku veikto nekustamā īpašuma pirkuma darījumu samazinājums (iemeslu skat. 2.3.5. “Starptautiskās investīcijas nekustamā īpašuma nozarē veicinoša un aizsargājoša valsts politika”).

1.1.4. Darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu deklaratīvais raksturs un to “apiešana”

Pasaules vēsturē zemes valdījuma vai turējuma (angļu val. *tenure*) tiesībām ir bijusi liela ekonomiskā un politiskā nozīme, tikai Jaunajos laikos Eiropā attīstoties un nostiprinoties individuālu zemes īpašumtiesību jēdzienam. Svešinieku vai personu, kas nepieder kādai kārtai, grupai vai kopienai, un jo īpaši ārvalstnieku zemes turējuma tiesības pasaules vēsturē ilgstoši nebija pieļaujamas, tādēļ jau Mezopotāmijā ap 1500. gadu pr. Kr., kad darījumi ar zemi netika pieļauti ārpus ģimenes loka, bija iespējams piemērot paņēmienus, kā “apiet” ierobežojumus. Piemēram, viens no šādiem paņēmieniem bija personas adopcija, lai atsavinātu tai zemi, tādējādi zemes “pircējs” kļuva par ģimenes locekli. Ir pat liecības par to, ka šādi “darījumi” tikuši realizēti, kādam zemes īpašniekam veicot 200 adopcijas³⁵. Tiesa gan, adopcija bija pieļaujama arī gadījumā, ja augstdzimušam zemes īpašniekam nebija savu pēcnācēju.

Nemot vērā vēl arvien mūsdienās pastāvošo “nepatiku” pret ārvalstnieku zemes īpašumtiesībām, valstis nosaka dažāda veida ierobežojumus, tomēr ierobežojumiem ārvalstnieku darījumiem ar zemi nereti ir deklaratīvs raksturs, labi apzinoties, ka šādus ierobežojumus ir viegli “apiet” (angļu val. *to get around*³⁶). Piemēram, vairākās Latīņamerikas valstīs (Meksikā, Hondurasā un Bolīvijā) ir noteikti zemes īpašumtiesību ierobežojumi ārvalstniekiem platā joslā valsts pierobežā (līdz pat 50 km), bet tie tiek “apieti”, ārvalstniekam dibinot fideikomisu (spāņu val. *fideicomiso*). Līdzīgi arī Latvijā — ārvalstniekam tiešas zemes īpašumtiesības bija liegtas līdz 2014. gadam (nosakot arī ES pilsoņiem pārejas periodu, kurā tika ierobežotas tiesības iegūt zemi īpašumā), taču bija iespējams zemes īpašumtiesības nostiprināt kā ārvalstniekam piederošas komercsabiedrības īpašumu.

Datu uzticamību par LR zemesgrāmatā reģistrētajiem nekustamā īpašuma pirkuma darījumiem — darījumu skaitu un pirkuma maksu — būtiski ietekmē darījumu “apiešana”, lai izvairītos no pašvaldību pirmpirkuma tiesībām (skat. 3.1.5. “Administratīvais (birokrātiskais) slogs”).

Ierobežojumu deklaratīvais raksturs apskatīts promocijas darba 2.2. nodaļas “Argumentācijas, kādēļ tiek ierobežoti starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu, analīze,

³⁵ Powelson J. P. The Story of Land. P. 9.

³⁶ Fairbairn M. Foreignization, Financialization and Land Grab Regulation.

izmantojot kvalitatīvās kontentanalīzes metodi” 6. punktā “Nacionāli motivēts noskaņojums (angļu val. *nationalistic sentiment*)”.

Darījumiem ar nekustamo īpašumu ir raksturīga konfidencialitāte, tādēļ “publiski uzzināmā īpašumtiesību informācija var būt nepilnīga vai pat nepatiesa. Saskaņā ar piekļuves spējas teoriju (angļu val. *a theory of access*), vērtējot nekustamā īpašuma izmantošanas iespējas, jāņem vērā, ka īpašumtiesības ir tikai daļa no legāli atzītām vai neatzītām resursu izmantošanas iespējām³⁷, kas bieži ir konfidenciālas, tiek slēptas un neparādās reģistros, piemēram, slēpjot patiesā labuma guvēju”³⁸. Ārvalstnieku zemes resursu izmantošanas apmērs, it īpaši pastāvot būtiskiem zemes atsavināšanas ierobežojumiem, ir lielāks nekā zemes īpašumtiesības apliecinātie dati, jo ierobežojumi visbiežāk tiek “apieti”, slēdzot, piemēram, ilgtermiņa zemes nomas līgumus. Pastāvot šādi ierobežojumu “apiešanas” iespējamībai, ne velti Latvijā līdz 2005. gada 1. janvārim bija noteikts ārvalstnieku zemes nomas termiņa ierobežojums — 99 gadi.

1.2. Ārvalstnieku darījumu ar nekustamo īpašumu un nekustamā īpašuma īpašumtiesību ierobežojumu klasifikācija

Atvērtība starptautiskajām investīcijām, ieskaitot starptautiskās investīcijas nekustamajā īpašumā, kas tiek veiktas darījumu ar nekustamo īpašumu veidā (skat. 1.1.2. “Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu klasifikācija”), ir viens no būtiskākajiem valsts ekonomiskās brīvības līmeņa indikatoriem. Vēsturiski pasaulē ir pastāvējuši dažādi ierobežojumi vai barjeras (angļu val. lietoti termini *restrictions* vai *barriers*, kā arī darbības vārdi *restrict*, *prohibit*, *regulate*, *limit*) ārzemniekiem, kuri vēlas iegūt nekustamā īpašuma (zemes) īpašumtiesības. Starptautiskais nekustamā īpašuma (zemes) tirgus ar atsevišķiem izņēmumiem (piem., ES, *OECD* valstu savienības) vienmēr ir bijis izteikti neliberāls (angļu val. *illiberal*)³⁹, ar daudziem ierobežojumiem, un tikai pēc Otrā pasaules kara parādījās tendence samazināt šos ierobežojumus. Ierobežojumi bijuši saistīti ar rasu neiecietību, aizspriedumiem, ksenofobiju, ārvalstnieku lojalitātes trūkumu un citiem protekcionisma motīviem (skat. 2.2. “Argumentācijas, kādēļ tiek ierobežoti starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu, analīze, izmantojot kvalitatīvās kontentanalīzes metodi”). Lēmumi par ārvalstnieku zemes īpašumtiesībām parasti tiek pieņemti divu galējību ietekmē: no vienas puses, bailes, aizspriedumi un aizdomas attiecībā uz ārvalstniekiem un, no otras puses, ārvalstu investīciju nepieciešamība⁴⁰. Mūsdienās pasaulē ir valstis, kurās ārvalstniekiem nav nekādu tiešu ierobežojumu darījumos ar nekustamo īpašumu, kā arī ārvalstnieku nekustamā īpašuma īpašumtiesības netiek ierobežotas, ja īpašumtiesības iegūtas ne darījuma rezultātā,

³⁷ Sikor T., Lund C. Access and Property: A Question of Power and Authority.

³⁸ Viesturs J., Geipele I. Starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu. 10. lpp.

³⁹ Hall D. Land. P. 89.

⁴⁰ Bell R. L., Savage J. D. Our Land is Your Land: Ineffective State Restriction of Alien Land Ownership and the Need for Federal Legislation.

bet, piemēram, mantojot. Tajā pašā laikā pastāv valstis (no Eiropas valstīm mazākums^{41,42}), kurās ir dažādi šādu darījumu tieši un netieši ierobežojumi. Jautājums par ārvalstnieku zemes īpašumtiesībām joprojām ir “karsts” temats daudzās valstīs⁴³.

Ierobežojumi starptautiskajās tirdzniecības attiecībās tiek iedalīti:

- 1) **tarifu ierobežojumi**, kas reti tiek piemēroti darījumiem ar nekustamo īpašumu, tos parasti piemērojot kā paaugstinātas darījumu izmaksas⁴⁴ (skat. 2.3.3. “Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu laika periodizācija un transakciju izmaksu noteikšana”). Latvijā šādi tieši tarifu ierobežojumi ārvalstniekiem valsts nodevas vai nodokļa veidā attiecībā uz darījumiem ar nekustamo īpašumu nepastāv. Netieši par šādu tarifu ierobežojumu — paaugstinātu valsts nodevu (6 %) — dzīvokļu īpašumu atsavināšanas gadījumā juridiskām personām no 2013. gada 29. oktobra uzskatāma valsts nodeva, kas tika ieviesta, lai no darījumiem ar dzīvokļu īpašumu atturētu banku meitassabiedrības. Tomēr ar šo normu netiek šķirotas banku meitassabiedrības pēc to kapitāla piederības, un tātad tas nav ierobežojums, kas vērsts tieši pret ārzemniekiem piederošiem uzņēmumiem. Pie tarifu ierobežojumiem būtu pieskaitāmas ne tikai paaugstinātas transakciju izmaksas nekustamo īpašumu pirkuma gadījumā, bet arī īpaši noteikumi paaugstināta nodokļa veidā ārvalstniekiem, kuri nav vietējie nodokļu rezidenti, īpašumu pārdodot (piem., Krievijā);
- 2) **ārpustarifu vai ne-tarifu ierobežojumi**.

Zinātniskajā literatūrā tiek lietota arī cita ārvalstnieku zemes īpašumtiesību ierobežojumu klasifikācija, piemēram, valstis iedalot vairākās grupās⁴⁵:

- 1) **ar ierobežojumiem un ietekmes svirām** (angļu val. *restrictors* un *leviers* (no franču val. *leviers* – ‘svira’) — valstis, kas ierobežo ārvalstu nekustamā īpašuma īpašnieku īpašumtiesības un palielina transakciju izmaksas ārvalstniekiem (piem., attiecībā uz dzīvojamo nekustamo īpašumu — Austrālija, Ķīna, Honkonga, Singapūra, bet attiecībā uz komercīpašumu — Austrālija, Meksika);
- 2) **ar ierobežojumiem** (angļu val. *restrictors*) — valstis, kuras uzliek ierobežojumus ārvalstniekiem darījumos ar nekustamo īpašumu (piem., attiecībā uz dzīvojamo nekustamo īpašumu — Šveice, Dānija, Jaunzēlande, Meksika, Kostarika, attiecībā uz komercīpašumu — Ķīna, Dānija, Jaunzēlande, Kostarika);

⁴¹ Schmid C. U., Hertel C., Wicke H. Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report. Final Version.

⁴² Ciaian P., Kanacs A., Swinnen J., Van Herck K., Vranken L. Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries. P. 6.

⁴³ Hodgson S., Cullinan C., Campbell K. Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to the Acquisition and Use of Land by Foreigners.

⁴⁴ Piemēram, vairākos ASV štatos ārvalstniekiem ir noteikts paaugstināts transakciju nodoklis — 2–8,8 % (papildus 15 % nekustamā īpašuma pārdošanas nodoklim no 2016. gada 15. februāra) —, atsavinot nekustamo īpašumu Dienvidkarolīnā, Džordžijā, Havajās, Kalifornijā, Kolorādo, Meinā, Merilendā, Misisipi, Ņūdžersijā, Ņujorkā, Oregonā, Rietumvirdžīnijā, Rodailendā, Vērmontā un Ziemeļkarolīnā.

⁴⁵ Policies on Non-resident Property Ownership: A review of residential policies from around the world un Non-resident Ownership of Commercial and Industrial Property: A review of policies from around the world.

- 3) **ar ietekmes svirām** (angļu val. *leviers*) — valstis, kuras ārvalstniekiem palielina transakciju izmaksas (piem., attiecībā uz dzīvojamo nekustamo īpašumu — ASV, Apvienotā Karaliste, attiecībā uz komercīpašumu — Honkonga, Singapūra, ASV, Apvienotā Karaliste);
- 4) **ar “atvērtām durvīm”** (angļu val. *open door*) — valstis, kuras ārvalstniekiem piešķir tieši tādas pašas tiesības un pienākumus kā pilsoņiem un iedzīvotājiem attiecībā uz dzīvojamā nekustamā īpašuma iegūšanu īpašumā un īpašuma tiesībām (piem., attiecībā uz dzīvojamo nekustamo īpašumu — Japāna, Nikaragva, Francija, bet attiecībā uz komercīpašumu — Japāna, Šveice, Francija, Nikaragva).

Ārvalstnieku nekustamā īpašuma īpašumtiesību un darījumu ne-tarifu ierobežojumu vai barjeru (angļu val. *non-tariff barriers*) veidu klasifikācija astoņās grupās:

- 1) **pēc nekustamā īpašuma (parasti zemes) lietošanas veida vai atrašanās vietas valsts teritorijā.** Visbiežāk šādi ierobežojumi tiek noteikti lauksaimniecības un meža zemei, derīgo izrakteņu atradnēm⁴⁶ (piem., Krievijā, Tuvo Austrumu un Ziemeļāfrikas valstīs), zemei pie ūdeņiem, kāpu joslā, publisko ūdeņu aizsargjoslā un salām jūrā (piem., Grieķijā), kā arī zemei pierobežas zonā. Līdzīgi kā lielākajā daļā valstu arī Latvijā (pierobežas joslā, kas nav platāka par 2 km) ārvalstniekiem noteikti ierobežojumi darījumos ar zemi, īpaši raksturīgi plata zona noteikta, piemēram, Latīņamerikas valstīs — Meksikā (100 km gar valsts sauszemes robežu un 50 km gar krastu), Hondurasā (zemes privātīpašums pieļaujams tikai dzimušiem valsts pilsoņiem [spāņu val. *por hondureños de nacimiento*] un tiem piederošām komercsabiedrībām 40 km platā joslā gar valsts robežu) un Bolīvijā (40 km gar valsts robežu), zemei dabas rezervātos, kā arī valsts aizsardzībai nozīmīgās zonās un ap militāriem objektiem.

Latvijā īpašie zemes lietošanas veida vai zemes atrašanās vietas ierobežojumi veikt atsavināšanas darījumus ar zemi ārvalstniekiem noteikti LR likumā “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” ar (a) zemi valsts pierobežas joslā, (b) zemi dabas rezervātos un citu aizsargājamo teritoriju dabas rezervātu zonās, (c) zemi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargjoslā, (d) zemi publisko ūdenstilpju un ūdensteču aizsargjoslās, izņemot nogabalus, kuros paredzēta apbūve atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam, (e) lauksaimniecības un meža zemi, izņemot nogabalus, kuros paredzēta apbūve atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam, un (f) zemi valsts nozīmes derīgo izrakteņu atradnēs. LR likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” ierobežojumi noteikti darījumiem ar (a) zemi valsts pierobežas joslās, (b) zemi Baltijas jūras un Rīgas jūras līča kāpu aizsargjoslās un citu publisko ūdenstilpju un ūdensteču aizsargjoslās, izņemot gadījumus, kad tās paredzētas apbūvei atbilstoši pilsētas ģenerālplānam, un (c) lauksaimniecības un meža zemi atbilstoši pilsētas pašvaldības teritorijas plānojumam.

⁴⁶ Anglo-amerikāņu tiesību saimes valstīs, kur vienlaikus var pastāvēt vairāku personu viena zemes gabala vai nekustamas lietas intereses (angļu val. *legal estates*), derīgo izrakteņu atradnes iespējams atsavināt atsevišķi no pārējā zemes gabala tiesībām vai interesēm (angļu val. *mineral estate*), tomēr arī šādi darījumi var būt ierobežoti ārvalstniekiem.

Eiropas Savienībā, pastāvot brīva kapitāla plūsmas principam ES valstu starpā pēc LIZ pārdošanas moratorija atcelšanas (skat. 3.1.2. “Tiešie un netiešie ierobežojumi ārvalstniekiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos”) vairākās Austrumeiropas valstīs, tostarp arī Latvijā, tika noteikti netieši ierobežojumi attiecībā uz LIZ iegādi ārvalstniekiem⁴⁷.

Pasaulē visvairāk ierobežotie darījumi ar nekustamo īpašumu ir darījumi ar lauksaimniecības zemi, pamatojot to ar lauksaimniecības resursa īpašo statusu sabiedrībā, kas nodrošina pārtikas drošību, tādēļ pārtikas drošība ir viens no galvenajiem ārvalstnieku darījumu ierobežojumu iemesliem (skat. 2.2. “Argumentācijas, kādēļ tiek ierobežoti starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu, analīze, izmantojot kvalitatīvās kontentanalīzes metodi”).

Pastāvot vienam no fundamentālajiem Eiropas Savienības pamatprincipiem — brīvai kapitāla plūsmai (angļu val. *free movement of capital*) —, tiek atzīts, ka šis princips nav absolūts un attiecībā, piemēram, uz lauksaimniecības zemi, tomēr būtu jāņem vērā katras ES valsts īpatnības, kas nosaka kādu ierobežojumu nepieciešamību un kopējos ES centienus aizsargāt lauksaimniecības zemi pret tādiem apdraudējumiem kā spekulatīvie darījumi ar LIZ un īpašumu koncentrācija, pieļaujot (1) valsts iestāžu iepriekšējas atļaujas nepieciešamību zemes iegādei, (2) ierobežojumus attiecībā uz iegādājamās zemes lielumu, (3) pirmpirkuma tiesības, kas ļauj konkrētām pircēju kategorijām iegādāties lauksaimniecības zemi, pirms tā tiek pārdota citām personām (to pircēju lokā, kuri var izmantot šīs tiesības, var būt lauksaimnieki, kas nomā zemi, kaimiņi, līdzīpašnieki un valsts), (4) valsts cenu intervenci. Savukārt kā diskriminējoši ierobežojumi atzīstami: 1) noteikts pienākums pašam (zemes īpašniekam) apstrādāt zemi; 2) aizliegums uzņēmumiem pirkt zemi; 3) priekšnosacījums zemes pirkšanai — noteikta kvalifikācija lauksaimniecības jomā⁴⁸;

- 2) **pēc zemes lietošanas tiesību ierobežojumiem.** Ārvalstnieku zemes lietošanas tiesības, gk. nomas vai koncesiju veidā, bez īpašumtiesībām tiek dibinātas dažādu iemeslu dēļ, jo īpaši gadījumos, kad ārvalstniekiem zemes īpašumtiesības ir liegtas (piem., lauksaimniecības zemes īpašumtiesības ārvalstniekiem ir liegtas Albānijā, Kazahstānā, Krievijā, Moldovā un Ukrainā, un tā rezultātā ārvalstnieki zemes resursu izmantošanu visbiežāk realizē, veidojot koncesiju vai nomas attiecības⁴⁹). Tomēr arī ārvalstnieku zemes nomas tiesības var tikt regulētas ar valsts zemes pārvaldības politikas palīdzību. Nomas attiecībās kā zemes tirgu regulējošie pasākumi parasti tiek realizēti (1) nomas maksas ierobežojumi, (2) nomas līguma termiņa ierobežojumi (piem., Kazahstānā no 2011. gada 1. janvāra līdz 2015. gada 1. janvārim bija noteikts, ka ārvalstu fiziskās un juridiskās personas, kuru pamatkapitālā vairāk nekā 50 % daļu ir ārvalstnieku īpašumā, lauksaimniecības zemes nomas līgums varēja tikt slēgts ne vairāk kā uz 10 gadiem, savukārt no 2015. gada 1. janvāra — ne vairāk kā uz 25 gadiem), (3) automātisks nomas līguma termiņa pagarinājums, (4) konkrēti

⁴⁷ Grumolte-Lerhe I., Avotniece Z., Beizītere I., Valtenbergs V. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirdzniecības ierobežojumi Eiropā un tirgus situācija Latvijā. 54. lpp.

⁴⁸ Lauksaimniecības zemes pārdošana: Komisija izdod pamatnostādnes dalībvalstīm.

⁴⁹ Visser O., Spoor M. Land Grabbing in Post-Soviet Eurasia: the World's Largest Agricultural Land Reserves at Stake.

nosacījumi nomas līguma termiņa izbeigšanai, (5) nomnieka pirmpirkuma tiesības (arī Latvijā)⁵⁰ un (6) nomātās zemes platība (piem., Brazīlijā⁵¹). Zemes nomas tiesību ilgums ārvalstniekiem no 1991. gada 11. novembra līdz 2005. gada 1. janvārim bija ierobežots arī Latvijā — LR likumā “Par ārvalstu ieguldījumiem Latvijas Republikā” bija noteikts, ka ārvalstu ieguldītāji saskaņā ar Latvijas Republikas likumdošanas aktiem zemi drīkst izmantot, ja tiek noslēgts nomas līgums, kura termiņš nedrīkst pārsniegt 99 gadus.

Zemes nomas darījumi tiek piemēroti arī, lai “apietu” ārvalstnieku zemes īpašumtiesību ierobežojumus, piemēram, veicot liela apmēra starptautiskos zemes sagrābšanas darījumus. Tātad zemes īpašumtiesību ierobežojums neizslēdz ārvalstnieku zemes resursu izmantošanas iespējas, vai saskaņā ar piekļuves spējas teoriju (angļu val. *a theory of access*), vērtējot nekustamā īpašuma izmantošanas iespējas, jāņem vērā, ka īpašumtiesības ir tikai daļa no plašākām piekļuves iespējām resursiem⁵². Zemes īpašumtiesību aizliegums ārvalstniekiem ir ierobežojums, taču ne nepārvarams šķērslis, lai ārvalstnieki zemes resursus izmantotu nomas, koncesiju vai citā zemes resursu piekļuves veidā;

- 3) **pēc atšķirīgas ārvalstnieku noteikšanas pieejas vai t. s. “ārzemnieciskuma” (angļu val. *foreignness*) noteikšanas kritērijiem.** Dažādās valstīs ārvalstnieka statuss tiek noteikts atšķirīgi, izmantojot pilsonības, etniskās piederības⁵³ un rezidences⁵⁴ principus attiecībā uz fiziskām personām, kā arī reģistrācijas (dibināšanas vietas), vadības (galvenās mītnes) un patiesā labuma guvēja principus attiecībā uz juridiskām un tām pielīdzināmām personām. Plaši izplatīta ir valstu prasība statūtsabiedrībām (kapitālsabiedrībām), kas reģistrētas valstī, kur atrodas nekustamais īpašums, ko tās vēlas iegūt īpašumā, lai tiktu dibināti kopuzņēmumi, kuru pamatkapitālā vairāk nekā puse piederētu pilsonim vai vietējam komersantam (piem., Krievijā; arī Latvijā — bez ierobežojumiem citu Eiropas Savienības dalībvalstu, Eiropas Ekonomikas zonas valstu un Šveices Konfederācijas pilsoņiem). Latvijā, nosakot ārvalstniekus, kuriem darījumi ar nekustamo īpašumi ir atļauti un kuriem nav atļauti, tiek realizēts t. s. selektīvais protekcionisms, kas vērsts pret valstīm, kuras neietilpst noteiktu valstu saimē⁵⁵. Līdzīga protekcionisma politika Eiropas valstīs tiek piemērota arī, piemēram, Austrijā, Čehijas Republikā, Horvātijā, Lietuvā, Rumānijā, Slovākijā, Slovēnijā un Ungārijā;
- 4) **pēc darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumiem.** Vairumā gadījumu valstis ierobežo darījumus — veidu, kā ārvalstniekam tiek atļauts, liegts vai ierobežots iegūt

⁵⁰ (a)–(e) – Vranken L. Land markets and regulations in Europe. P. 7.

⁵¹ Investment Climate Statement – Brazil 2012 (<https://www.state.gov/e/eb/rls/othr/ics/2012/191115.htm>).

⁵² Sikor T., Lund C. Access and Property: A Question of Power and Authority.

⁵³ Vēsturiski šādi etniski motivēti ierobežojumi iegūt zemi īpašumā visvairāk saistās ar t. s. “nevēlamajiem” imigrantiem no Āzijas (gk. no Ķīnas un Japānas) vairākos ASV štatos (Aidaho, Arizonā, Arkanzasā, Jūtā, Kanzasā, Kalifornijā, Luiziānā, Minesotā, Nebraskā, Oregonā, Teksasā, Vaiomingā un Vašingtonā) 19. gs. beigās un 20. gs. sākumā. Pret tiem vērsta politika tika atzīta par antikonstitucionālu tikai 1952. gadā.

⁵⁴ Piemēram, nerezidentu īpašumtiesību uzskaites princips ievērots Britu Kolumbijas (Kanādā) Nekustamā īpašuma institūta (*Real Estate Institute of British Columbia*) pētījumos *Policies on Non-resident Property Ownership: A review of residential policies from around the world* un *Non-resident Ownership of Commercial and Industrial Property: A review of policies from around the world*.

⁵⁵ Latvijā 2016. gadā, iestājoties OECD, līdz 2019. gada 31. decembrim tika noteikts ierobežojums pārējo OECD valstu subjektiem veikt darījumus ar zemi Latvijā, un zemes tirgus attiecībā pret šiem subjektiem liberalizēts no 2020. gada 11. marta.

nekustamā īpašuma īpašumtiesības. Arī Latvijā ierobežojumi ar zemi noteikti LR likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” VI nodaļā “Darījumi ar zemes īpašumiem” un LR likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 5. nodaļā “Darījumi ar zemes īpašumiem” — kuriem ārvalstniekiem un kādi ierobežojumi tiek noteikti darījumos ar zemi. Tātad ierobežots tiek īpašuma iegūšanas veids — darījumi⁵⁶;

5) **pēc īpašumtiesību ierobežojumiem.** Retāk lietota un radikālāka ir ārvalstnieku zemes īpašumtiesību regulācija, saskaņā ar kuru tiek realizēta zemes pārvaldības politika trīs veidos:

a) īpašumtiesību ierobežojumi realizējami, nosakot, ka ārvalstnieks nekustamā īpašuma īpašumtiesības var iegūt, piemēram, mantojot vai ar tiesas nolēmumu, taču tad jāsaņem vietējās institūcijas (parasti pašvaldības) atļauja, un, to nesaņemot, **īpašums noteiktā laika periodā jāatsavina**. Šāda ārvalstnieku īpašumtiesību regulācija līdz 2012. gadam bija Gruzijā, līdz Gruzijas Augstākā tiesa to atzina par neatbilstošu Gruzijas konstitūcijai. Tomēr 2018. gadā Gruzijas konstitūcija ārvalstniekiem atkal noteica īpašumtiesību ierobežojumu lauksaimniecības zemei kā īpaši nozīmīgam resursam. 2018. gadā 12 ASV štatos bija noteikts, ka ārvalstniekam ir jāatsavina īpašums, ja tas noteiktā laika periodā nav saņēmis patstāvīgās uzturēšanās (rezidences) atļauju⁵⁷. Arī, piemēram, Ukrainā 2020. gadā vēl bija spēkā noteikums, ka ārvalstniekam vai bezvalstniekam (apatrīdam) mantojumā saņemta lauksaimniecībā izmantojamā zeme ir atsavināma viena gada laikā⁵⁸. Līdzīgs regulējums ir arī Krievijā, kur noteikts, ka zemes īpašums ārvalstniekam, kuram to paturēt nav tiesību, ja tas atrodas noteiktā teritorijā, kurā ārvalstnieku zemes īpašumtiesības nav pieļaujamas (piem., pierobežas teritorijā), ir labprātīgi jāatsavina viena gada laikā. Latvijā līdz 2005. gada 1. septembrim bija noteikts, ka mantots nekustams īpašums jāatsavina divu gadu laikā, ja netiek saņemta pašvaldības piekrišana. Par šādu zemes īpašumtiesību ierobežojumu Latvijā uzskatāms statūtsabiedrības pienākums zemes īpašumu atsavināt divu gadu laikā, ja tās pamatkapitālā ir veiktas izmaiņas, kuru rezultātā statūtsabiedrības pamatkapitāla daļas vairs nepieder LR pilsoņiem un citu ES dalībvalstu pilsoņiem, kā arī EEZ valstu un Šveices Konfederācijas pilsoņiem vai tiem piederošām statūtsabiedrībām, ja likumā noteiktā kārtībā netiek saņemta pašvaldības piekrišana īpašumu paturēt;

b) pie īpašumtiesību ierobežojumiem pieskaitāms arī **aizliegums atsavināt īpašumu noteiktu laika periodu**. Piemēram, piecu gadu aizliegums atsavināt īpašumu noteikts Sentkitsas un Nevisas Federācijā, ja nekustamais īpašums iegādāts, lai saņemtu t. s. ekonomisko pilsonību;

⁵⁶ LR likumā “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” darījumi no 2014. gada 1. augusta tiek definēti kā “jebkuri darījumi, kuru rezultātā mainās zemes īpašnieks”, savukārt LR likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 2018. gada septembrī definējums “jebkuri darījumi, kuru rezultātā mainās zemes īpašnieks” ir papildināts ar kazuistisku darījumu uzskaitījumu: “tai skaitā zemes līgumiskā mantošana, iekļātās zemes atsavināšana un zemes ieguldīšana statūtsabiedrību pamatkapitālā”.

⁵⁷ Policies on Non-resident Property Ownership: A review of residential policies from around the world. P. 13.

⁵⁸ Ukrainas zemes kodekss. 81. lpp. (<https://meget.kiev.ua/kodeks/zemelnyy-kodeks/razdel-3/#14>).

- c) visradikālākais ārvalstnieku **īpašumtiesību ierobežojums ir īpašuma ekspropriācija**, kas nav īpašuma atsavināšanas sabiedrības vajadzībām, bet vērsta tieši pret ārvalstniekiem kopumā vai pret kādu ārvalstnieku grupu īpašu, gk. politisku, apstākļu gadījumā. Piemēram, Latvijas vēsturē šāda īpašumtiesību ierobežošana (ekspropriācija) tika piemērota 1939. gada vācbaltiešu izceļošanas (vācu val. *die Umsiedlung*) un 1941. gada vācbaltiešu pēcizceļošanas (vācu val. *die Nachumsiedlung*) procesu gadījumā, 1939. gadā nosakot, ka “ar izceļošanas dienu Latvijas valdība pārņem pārraudzību pār nekustamiem īpašumiem, kurus izceļotāji atstāj neatsavinātus”⁵⁹. Tā ir tēma, kas pēc Latvijas valstiskās neatkarības atjaunošanas ilgstoši bijusi uzmanības lokā saistībā ar vācbaltiešu izceļotāju īpašumu denacionalizācijas procesu, sākot no pagājušā gadsimta 90. gadiem, un detalizēti raksturota vācbaltiešu jurista, politologa un vēsturnieka Dītriha Andreja Lēbera (*Dietrich André Loeber*)⁶⁰, kā arī citu autoru zinātniskajos pētījumos⁶¹.

Izšķirot jautājumu par vācbaltiešu 1941. gada pēcizceļotāju īpašuma tiesību atjaunošanu, sākotnēji LR AT uzskatīja, ka tas ir bijis vienots vācbaltiešu izceļošanas process, kas sākās 1939. gadā un turpinājās 1941. gada pavasarī (piem., LR AT spriedums lietā SKC-2, 1998). Tomēr vēlāk tiesa mainīja judikatūru, atzīstot 1941. gada pēcizceļotāju tiesības uz īpašumu denacionalizāciju un atgriešanu to likumīgajiem īpašniekiem vai īpašnieku mantiniekiem un konstatējot, ka gan 1939. gada, gan 1941. gada vācbaltiešu pārvietošana nav bijis vienots process, jo 1939. gada izceļotāji rīkojās, pamatojoties uz Latvijas un Vācijas starpvalstu līguma noteikumiem. Taču 1941. gadā Latvijas valsts vairs nepastāvēja un tā bija apņēmusies: “Ņemot vērā to, ka saskaņā ar starptautisko tiesību pamatprincipiem jebkura divu valstu vienošanās par trešo valsti ir prettiesiska un nav spēkā *ab initio* (no paša sākuma), neatzīt nekādas trešo valstu savstarpējās vienošanās par Latvijas Republikas, tās juridisko un fizisko personu īpašumu”⁶²;

- 6) **pēc daudzuma vai, nosakot kvotas**. Šis ierobežojums tiek realizēts, ārvalstniekiem nosakot noteiktu daudzumu kāda nekustamā īpašumu veida, ko pieļaujams iegūt īpašumā, ierobežojumu. Piemēram, 2011. gadā Brazīlijā kā valsts politika pret ārvalstnieku realizētu zemes sagrābšanu (skat. 1.3.1. “Zemes sagrābšanas darījumu pazīmes”) tika noteikts, ka ārvalstnieku pirktā vai nomāta zemes platība nedrīkst pārsniegt 25 % no pašvaldības teritorijas, kā arī — ne vairāk par 10 % no pašvaldības teritorijas zemes drīkst piederēt vienas ārvalsts subjektiem⁶³. Taizemē daudzdzīvokļu mājās ir noteikta ārzemnieku dzīvokļu īpašumu kvota, kas nedrīkst pārsniegt 49 % no kopējā dzīvokļu skaita. Šādu kvotu negatīvais aspekts ir ar to saistītā iespējamā korupcija⁶⁴ vai dažādas “likuma

⁵⁹ Līgums par vācu tautības Latvijas pilsoņu pārvietošanu uz Vāciju. 1939. gads.

⁶⁰ Loeber D. A. Diktierter Option. Die Umsiedlung der Deutsch-Balten aus Estland und Lettland.

⁶¹ Feldmanis I. Vācbaltiešu izceļošana no Latvijas (1939–1941). 55. lpp.

⁶² Latvijas Republikas Augstākās Padomes lēmums “Par īpašuma tiesībām Latvijas un ārvalstu attiecībās”.

⁶³ Investment Climate Statement – Brazil 2012 (<https://www.state.gov/e/eb/rls/othr/ics/2012/191115.htm>).

⁶⁴ LR 11. Saeimas rudens sesijas devītās sēdes 2013. gada 31. oktobrī stenogramma “Grozījumi Imigrācijas likumā”, otrais lasījums (<http://saeima.lv/lv/transcripts/view/198>).

apiešanas” shēmas (skat. 1.1.4. “Darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu deklaratīvais raksturs un to “apiešana””).

Latvijā priekšlikums par kvotu ieviešanu saistībā ar darījumiem ar nekustamo īpašumu tika izteikts 2013. gadā, kad notika diskusija par grozījumiem LR likumā “Imigrācijas likums”. Ar tiem bija paredzēts ierobežot darījumus ar nekustamo īpašumu, ko veica ārvalstnieki ar mērķi iegūt termiņuzturēšanās atļaujas. Viens no priekšlikumiem, lai samazinātu t. s. “zelta vīzas” programmas apmēru Latvijā, bija ieviest kvotas — noteiktu skaitu termiņuzturēšanās atļauju gadā, ko varētu iegūt ārvalstnieki. Salīdzinot ar iepriekšējiem gadiem, tas būtu bijis būtisks termiņuzturēšanās programmas ārvalstniekiem, kuri iegādājušies nekustamo īpašumu Latvijā, ierobežojums. Priekšlikums likumprojekta otrajā lasījumā tika noraidīts.

Piesardzīgi vērtējot ārvalstu investīcijas lauksaimniecības nozarē, var secināt, ka darījumu ar lauksaimniecības zemi apjoma ierobežojums īpaši aktuāls bija jaunajās ES valstīs no Austrumeiropas. Tajās tika noteikti gan zemes īpašumtiesību iegūšanas ierobežojumi uzreiz pēc iestāšanās Eiropas Savienībā, gan arī viena tirgus dalībnieka īpašumā esoša zemes daudzuma ierobežojumi (Latvijā [2000–4000 ha], Lietuvā [300–500 ha vai vairāk atkarībā no saimnieciskās darbības], Polijā [500 ha], Rumānijā [100 ha] un Ungārijā [1–300 ha atkarībā no saimnieciskās darbības])⁶⁵, tomēr tos noteica visiem tirgus dalībniekiem un tie nebija tieši vērsti uz ārvalstnieku zemes īpašumtiesību ierobežošanu;

- 7) **pēc netiešo darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumiem.** Tie ir ierobežojumi ārvalstniekiem veikt darījumus ar komercsabiedrību kapitālu. Tas ir viens no veidiem, kā Latvijā ārvalstnieki, neskatoties uz noteiktiem ierobežojumiem iegūt zemi īpašumā, nopērkot kapitālsabiedrības daļas, var iegūt zemes īpašumtiesības netiešā nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma ceļā. Par šādu darījumu ierobežošanu, gk. lai ierobežotu ārvalstnieku veiktos darījumus ar lauksaimniecības zemi, tika konceptuāli diskutēts LR Saeimas Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisijas darba grupā un komisijā laika posmā no 2016. gada rudens līdz likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” grozījumu pieņemšanai 2017. gada 18. maijā. No 2017. gada 1. jūlija Latvijā ir spēkā noteikums: ja kapitālsabiedrības pamatkapitālā ir notikušas izmaiņas, kuru rezultātā kapitālsabiedrība vairs neatbilst šajā likumā noteiktajiem nosacījumiem (piem., kapitālsabiedrības daļas vairs nepieder subjektiem no ES, EEZ, OECD un Šveices Konfederācijas valstīm), tad šai kapitālsabiedrībai zemes īpašuma turpmākai saglabāšanai mēneša laikā jāsaņem novada domes piekrišana. Ja novada dome piekrišanu nedod, kapitālsabiedrības pienākums ir divu gadu laikā zemes īpašumu atsavināt;
- 8) **pēc investīciju ierobežojumiem.** Ar investīcijām šajā gadījumā jāsaprot ārvalstu tiešās investīcijas, kas iedalāmas: 1) pašu kapitāls; 2) reinvestētā peļņa⁶⁶; 3) tirdzniecības kredīti,

⁶⁵ Īpašumā esošas lauksaimniecībā izmantojamās zemes platības ierobežojums ir arī mežsaimnieciskās darbības ierobežojums, jo Latvijā lielākā daļa nekustamo īpašumu, kuru sastāvā ir meža zemes, sastāv arī no zemes vienībām, kuru lietošanas veids ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme (skat. 3.3. “Zemes sagrābšanas pazīmes Latvijā”).

⁶⁶ Jaunajā LR likumā “Par uzņēmuma ienākuma nodokli”, kas stājās spēkā 2018. gada 1. janvārī, noteikts, ka ar uzņēmuma ienākuma nodokli neapliek reinvestēto peļņu, ko var uzskatīt par būtisku investīcijas veicinošu pasākumu.

aizņēmumi un aizdevumi, kas veikti starp tiešajiem investoriem un tiešo investīciju uzņēmumiem. Jebkuri pasākumi, kas kavē ārvalstu tiešās investīcijas, uzskatāmi par netiešo darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumiem.

Parasti valstu politika ir vērsta uz ārvalstu tiešo investīciju ierobežošanu noteiktās valstij svarīgās tautsaimniecības nozarēs. Piemēram, Latvijā līdz 2005. gada 1. janvārim LR likumā “Par ārvalstu ieguldījumiem Latvijas Republikā”, kad tas zaudēja spēku, bija noteikti ierobežojumi ārvalstu ieguldījumiem LR iegūt kontroli pār uzņēmumiem, kas veic uzņēmējdarbību (1) valsts aizsardzībā, (2) narkotiku izgatavošanā un realizēšanā, (3) ieroču un sprāgstvielu izgatavošanā un realizēšanā, (4) vērtspapīru, naudaszīmju, monētu un pastmarku izgatavošanā, (5) masu informācijas līdzekļu jomā, (6) valsts izglītības jomā, (7) visu dabas atjaunojamo un neatjaunojamo resursu, arī kontinentālā šelfa resursu, ieguvē, (8) zvejniecībā iekšējās ūdenstilpēs, kuras ir LR jurisdikcijā, (9) medību saimniecībā un (10) ostu saimniecībā.

2018. gadā ierobežojumi darījumos ar komercsabiedrību kapitāldaļām valsts nacionālajai drošībai nozīmīgās komercsabiedrībās noteikti, ja darījuma priekšmets ir (1) elektronisko sakaru komersants ar būtisku ietekmi tirgū, kuram noteiktas tarifu regulēšanas un izmaksu aprēķināšanas saistības LR likumā “Elektronisko sakaru likums” paredzētajā kārtībā, (2) audiāls elektroniskais plašsaziņas līdzeklis, kura programmas aptveršanas zona, izmantojot zemes apraides tehniskos līdzekļus, atbilstoši Nacionālās elektronisko plašsaziņas līdzekļu padomes izsniegtajai apraides atļaujai ir Latvija vai vismaz 60 % no tās teritorijas, vai ir audiovizuāls elektroniskais plašsaziņas līdzeklis, kura programmas aptveršanas zona, izmantojot zemes apraides tehniskos līdzekļus, atbilstoši Nacionālās elektronisko plašsaziņas līdzekļu padomes izsniegtajai apraides atļaujai ir Latvija vai vismaz 95 procenti no tās teritorijas, (3) komersants, kurš LR ir saņēmis licenci dabasgāzes pārvadei, sadalei un uzglabāšanai, vai kuram pieder sašķidrinātās dabasgāzes iekārta, kas savienota ar pārvades sistēmu, (4) elektroenerģijas vai siltumenerģijas ražotājs, kura uzstādītā faktiskā jauda pārsniedz 50 MW, (5) siltumenerģijas pārvades un sadales operators, kuram pieder siltumtīkli vismaz 100 km garumā, un (6) komersants, kurš saņēmis licenci elektroenerģijas pārvadei. Tātad Latvijā nav noteikti ārvalstu tiešo investīciju ierobežojumi pēc investīciju objekta, ierobežojot investīcijas ar nekustamo īpašumu saistītā tautsaimniecības nozarē.

1.3. Augsta atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu līmeņa mūsdienu sekas — starptautiskie zemes sagrābšanas darījumi

Mūsdienu pasaulē pēdējo desmitgadi raksturo starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu skaita un apmēra palielināšanās, starptautisko ekonomisko sakaru atvērtības paplašināšanās, kā arī ierobežojumu, kas saistīti ar ārvalstnieku darījumiem ar nekustamo īpašumu, samazināšanās, un līdz ar to atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo

īpašumu palielināšanās. Tomēr dažu pēdējo gadu laikā zemes pārvaldībā valsts līmenī arvien nozīmīgāku lomu starpvalstu ekonomiskajās attiecībās ieņem protekcionisma argumentācija, kas tiek realizēta tirdzniecības ierobežojumu formā (skat. *Global Trade Alert* 2.3. nodaļā “ASDNĪ kritēriju noteikšana”).

Kā viena no šādas atvērtības nekustamā īpašuma darījumiem sekām ir darījumi, kas raksturojami kā zemes sagrābšana. Termins “zemes sagrābšana” (angļu val. *land grabbing*, franču val. *accaparement des terres*, spāņu val. *acaparamiento de tierras*; vairāki ārvalstu autori šo terminu netulko, bet lieto to angļu valodā, piem., Brazīlijas zinātniece Lorena Iza Pereira [*Lorena Izá Pereira*], rakstot portugāļu valodā⁶⁷), “zemes laupīšana” (vācu val. — jo īpaši, ja darījumi ar nekustamo īpašumu ir saistīti ar likumpārkāpumiem — tiek lietots termins *Landraub* vai *Raub von Land*⁶⁸) vai “zemes piesavināšanās”⁶⁹ zinātniskajā literatūrā tiek plaši lietoti apmēram no 2008. gada⁷⁰, kas saistīts ar būtisku lauksaimniecības preču cenu kāpumu pasaulē un tam sekojošo pieprasījuma pēc lauksaimniecības zemes platībām palielināšanos⁷¹. Kā termina *land grabbing* sinonīmi zinātniskajā literatūrā angļu valodā tiek lietoti arī termini *large-scale land acquisitions (deals, transactions)*, *land grab*, *land rush*, *global land grabbing*, *global land rush*, *rush for farmland*, *large-scale transnational land deals*, *large-scale land acquisitions*, *transnational land deals*.

Ar terminu “zemes sagrābšana” tiek raksturoti liela apmēra darījumi pirkuma, ilgtermiņa nomas vai koncesiju veidā ar zemi, ko gk. veic ārvalstu uzņēmumi vai starptautiskas korporācijas, kā arī ārvalstu valdības ar mērķi iegūt lauksaimniecības, meža, ūdens vai bioenerģijas ražošanas resursus, neizslēdzot vietējo vai zemes sagrābšanu bez ārvalstu kapitāla piesaistes. Neskatoties uz to, ka šis termins zinātniskajos pētījumos tiek plaši lietots pēdējo 10 gadu laikā, tam tomēr nav vienota skaidrojuma. Daudziem autoriem un organizācijām ir atšķirīga pieeja un metodika, lai noteiktu, kādi darījumi ir un kādi nav apzīmējami kā zemes sagrābšana. Tāpēc zemes sagrābšanas apjoms, mērķi un cēloņi tiek novērtēti atšķirīgi⁷², kā arī precīza un ticama informācija par šiem darījumiem ir ļoti

⁶⁷ Pereira L. I. O jeitinho estrangeiro: as estratégias do capital internacional para o controle do território no Brasil.

⁶⁸ Giger M., Rist S. Boden als Investitionsobjekt – Landkäufe und ihre internationalen Verflechtungen. S. 43.

⁶⁹ Termins “zemes piesavināšanās” lietots ES normatīvajos dokumentos, piemēram, 2016. gada 15. janvārī publicētajā Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas atzinumā par tematu “Ģimenes uzņēmumi Eiropā kā atjaunotas izaugsmes un labāku darbvietu avots”, tomēr terminoloģijas konsekvence nav ievērota un Eiropas Parlamenta 2015. gada 12. marta rezolūcijā par Tanzāniju, jo īpaši par zemes sagrābšanas jautājumu (2015/2604(RSP)), lietots termins “zemes sagrābšana”.

⁷⁰ Saskaņā ar Pasaules Bankas datiem, pirms 2008. gada pasaulē gadā tika veikti liela apmēra darījumi ar lauksaimniecības zemi 4 miljonu ha platībā, bet 2009. gadā šādu zemju platība jau sasniedza 56 miljonus ha, turklāt 70 % šo darījumu tika veikti ar lauksaimniecības zemi Āfrikas valstīs Etiopijā, Mozambikā un Sudānā.

⁷¹ Tomēr lauksaimniecības preču cenu kāpums nav vienīgais šādu darījumu skaita pieauguma iemesls. Citi zinātniskajā literatūrā minētie iemesli ir šādi: 1) paredzamais iedzīvotāju skaita pieaugums pasaulē un tam sekojoša pieprasījuma pēc lauksaimniecības produkcijas palielināšanās; 2) pārtikas preču nodrošinājums valstīm, kurām pašām trūkst savas lauksaimniecībā izmantojamās zemes; 3) atjaunojamās enerģijas politika Eiropas Savienībā un turpmākās investīcijas biodegvielas ražošanā; 4) spekulācijas ar zemi; 5) investīciju diversifikācija.

⁷² Cotula L., Oya C., Codjoe E. A., Eid A., Kakraba-Ampeh M., Keeley J., Kidewa A. L., Makwarimba M., Seide W. M., Nasha W. O., Asare R. O., Rizzo M. Testing Claims about Large Land Deals in Africa: Findings from a Multi-Country Study.

ierobežota un neprecīza⁷³, trūkstot uzticamiem empīriskajiem datiem⁷⁴. Vissarežģītākais apspriežamais jautājums pasaules zemes sagrābšanas darījumu kontekstā ir: kā šos darījumus atklāt un precīzi novērtēt⁷⁵. Jāņem vērā arī, ka ne visi darījumi ar zemi ir pārredzami (caurskatāmi) un publiski pieejami, bet drīzāk tie tiek slēpti⁷⁶. Tādēļ promocijas darba autora ieskatā katrā pētījumā par zemes sagrābšanas darījumiem vajadzīga atsauce uz darbā izmantoto datu avotu, kā arī definīcija, pēc kādiem kritērijiem konkrētajā pētījumā tiks identificēti darījumi, kas apzīmējami kā zemes sagrābšana.

Daudzās vietās visā pasaulē, jo īpaši Āfrikā⁷⁷, Latīņamerikā un Karību jūras reģionā⁷⁸, Eirāzijas post-padomju valstīs⁷⁹, Eiropā^{80,81}, tajā skaitā Austrumeiropā^{82,83} (gk. Ukrainā, Krievijā, Bulgārijā un Rumānijā), liela apmēra darījumi ar zemi ir sasnieguši tik plašus apmērus, ka mudina valstis pieņemt lēmumus par šādu darījumu ierobežošanu (skat. 1.2. “Ārvalstnieku darījumu ar nekustamo īpašumu un nekustamā īpašuma īpašumtiesību ierobežojumu klasifikācija”) un vispārīgo starptautisko principu pieņemšanu, kas liktu investoriem rīkoties, ievērojot vietējo iedzīvotāju intereses.

Termins “zemes sagrābšana” mūsdienās tiek lietots plašākā nozīmē, un ar to tiek apzīmēti ne tikai tiešā nozīmē zemes (gk. lauksaimniecības, mežu, piekrastes zemes, kā arī zemes zem ūdeņiem, zemes vēja enerģijas iekārtu būvniecībai un pilsētu apbūves paplašināšanai vai zemes ar citu lietošanas mērķi) sagrābšanas darījumi, bet arī jebkuri darījumi, kas vērsti uz zemes resursu ieguvu. Saskaņā ar piekļuves spējas teoriju (angļu val. *a theory of access*)⁸⁴, vērtējot nekustamā īpašuma izmantošanas iespējas, jāievēro — ka zemes sagrābšana iespējama, neiegūstot tiešas zemes īpašumtiesības, bet ievērojot darījuma pušu konfidencialitātes vienošanos, tad īpašumtiesības var būt slēptas, kā arī darījuma būtība var būt ne tikai zeme, bet citi no zemes izrietošie resursi, piemēram, ūdens (angļu val. *water grabbing*)⁸⁵, kas jo īpaši aktuāli ir reģionos, kur ūdens resurss ir ierobežotā daudzumā un tā nozīmība vērtējama kopsakarībā ar zemes pieejamību.

⁷³ Friis C., Reenberg A. Land Grab in Africa: Emerging Land System Drivers in a Teleconnected World.

⁷⁴ Menge T. How Far Does the European Union Reach? Foreign Land Acquisitions and the Boundaries of Political Communities.

⁷⁵ Edelman M., Oya C., Borras Jr. S. M. Global Land Grabs: Historical Processes, Theoretical and Methodological Implications and Current Trajectories.

⁷⁶ White B., Borras Jr. S. M., Hall R., Scoones I., Wolford W. The New Enclosures: Critical Perspectives on Corporate Land Deals.

⁷⁷ Balestri S., Maggioni M. A. This Land is My Land! Large-Scale Land Acquisitions and Conflict Events in Sub-Saharan Africa.

⁷⁸ Borras Jr. S. M., Franco J. C., Gómez S., Kay C., Spoor M. Land grabbing in Latin America and the Caribbean.

⁷⁹ Visser O., Spoor M. Land Grabbing in Post-Soviet Eurasia: the World's Largest Agricultural Land Reserves at Stake.

⁸⁰ Van der Ploeg J. D., Franco J. C., Borras Jr. S. M. Land Concentration and Land Grabbing in Europe: A Preliminary Analysis.

⁸¹ Borras Jr. S. M., Franco J., Van der Ploeg J. Land Concentration, Land Grabbing and People's Struggles in Europe: Introduction to the Collection of Studies

⁸² Petrescu-Mag R. M., Petrescu-Mag I. V. Whereto Land Fragmentation—Land Grabbing in Romania? The Place of Negotiation in Reaching Win-win Community-based Solutions.

⁸³ Cotula L., Vermeulen S. Deal or no deal: the outlook for agricultural land investment in Africa.

⁸⁴ Sikor T., Lund C. Access and Property: A Question of Power and Authority.

⁸⁵ Franco J., Mehta L., Jan Veldwisch G. The Global Politics of Water Grabbing.

Institūcijas, kas visvairāk pievērsušās zemes sagrābšanas pētījumiem un uz kuru apkopoto informāciju atsaucas citi pētnieki visā pasaulē

Būtisku ieguldījumu zemes sagrābšanas pētījumos veicis “Zemkopības Studiju Žurnāls” (*Journal of Peasant Studies*) ar tā redaktoru Saturnino Borrass junioru (*Saturnino Borrass Jr.*) vadībā, kas uzskatāms par visražīgāko pētniecības institūciju ar vislielāko zemes sagrābšanas darījumu publikāciju skaitu. 2011. gada 6.–8. aprīlī Saseksas universitātē (*University of Sussex*) Anglijā notika Attīstības pētījumu institūta (*Institute of Development Studies*) un “Zemkopības Studiju Žurnāla” organizēta pirmā konference par zemes sagrābšanas darījumiem — “The first international conference on Global Land Grabbing”. Tai sekoja arī otrā konference — “Global Land Grabbing II” — Kornela universitātē (*Cornel University*) ASV 2012. gada oktobrī, un trešā konference — “Land Grabbing: Perspectives from East and Southeast Asia” — Čang Mai universitātē (*Chang Mai University*) Taizemē 2015. gada 5.–6. jūnijā.

Starptautiski nozīmīgs ir *Land Matrix* projekts, kas uztur *Global Observatory* mājaslapu (<http://www.landmatrix.org>). Tas uzskatāms par lielāko projektu, kas apkopo datus par zemes sagrābšanas darījumiem visā pasaulē, norādot investīciju saņēmēju valsti, kā arī investoru valsti. Dati tiek iegūti no šādiem avotiem (parasti izmantojot vairākus avotus): 1) zinātniskie pētījumi, starptautiskās un vietējās organizācijas, kā arī nevalstiskās organizācijas; 2) *Global Observatory* mājaslapā personīgi nodotie dati; 3) speciālie izpētes projekti; 4) valstu oficiālie reģistri; 5) uzņēmumu mājaslapas; 6) sabiedriskajos medijos publicētā informācija. Darījumi, kas tiek uzskaitīti, ir tie, kas tiek plānoti, ir jau noslēgti vai ir nerealizēti mēģinājumi iegūt zemes resursu izmantošanas tiesības pirkuma, nomas vai koncesiju veidā, ja darījums saistīts ar lauksaimniecības zemi, meža zemi vai meža izmantošanas iespējām (kokmateriālu ieguvu), atjaunojamās enerģijas ražošanu, emisijas kvotu tirdzniecību, rūpniecību, atjaunojamās enerģijas ražošanu un tūrisma valstīs ar zemiem un vidējiem ienākumiem, kā arī atbilst šādiem kritērijiem: 1) darījums iesākts ne ātrāk kā 2000. gadā; 2) darījumā iesaistīta zeme ar platību, kas ir ne mazāka par 200 ha; 3) darījums ietver zemes lietošanas tiesību pāreju no sīksaimniecību vai vietējās kopienas lietošanas tiesībām uz zemes komerciālu lietošanu. Neskatoties uz kritizēto⁸⁶ *Land Matrix* datu ieguves veidu, ir autori^{87,88} un institūcijas⁸⁹, kas savos pētījumos atsaucās uz datiem, kas iegūti no šī projekta. Saskaņā ar *Land Matrix* datiem, līdz 2018. gada beigām Latvijā nebija darījumu ar nekustamo īpašumu, kam būtu zemes

⁸⁶ Borrass Jr. S.M., Seufert P., Backes S., Fyfe D., Herre R., Michele L., Mills E. Land Grabbing and Human Rights: The involvement of European Corporate and Financial Entities in Land Grabbing Outside the European Union.

⁸⁷ Bracco Jr. S., Antonelli M., Turvani M. E. Foreign Investment in Land and Corporate Social Responsibility: An Investigation for Africa.

⁸⁸ Carroccio A., Crescimanno M., Galati A., Tulone A. The Land Grabbing in the International Scenario: the Role of the EU in Land Grabbing.

⁸⁹ Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas 2015. gada 23. jūlija atzinums par tematu “Zemes piesavināšanās – brīdinājums Eiropai un tiešs apdraudējums ģimenes lauksaimniecībai” (pašiniciatīvas atzinums); Eiropas Komisijas 2017. gada 18. oktobra skaidrojošais paziņojums par lauksaimniecības zemes iegādi un Eiropas Savienības tiesībām.

sagrābšanas pazīmes, tomēr ir pamats uzskatīt, ka *Land Matrix* dati nepietiekami novērtē patieso darījumu apmēru⁹⁰.

Starptautiskā bezpeļņas organizācija *GRAIN* (<https://www.grain.org/>) veikusi vairākus pētījumus par zemes sagrābšanu. Sastādot pasaules zemes sagrābšanas darījumu karti 2016. gadā (*GRAIN farmland grab deals 2016*)⁹¹, dati tajā iegūti no sabiedrisko mēdiu ziņojumiem. Pamatojoties uz iegūtajiem datiem, izveidota pasaules zemes sagrābšanas darījumu karte, kas uzrāda, ka Latvijā ir veikts tikai viens zemes sagrābšanas darījums, 2015. gadā iegūstot 1895 ha zemes īpašumtiesības. To bija veikusi *Ingleby Company* no Dānijas, kas pieder Rausingu (*Rausing*) ģimenei. Saskaņā ar *GRAIN* datiem Rausingu ģimenei 2015. gadā piederēja 102 843 ha lauksaimniecības un meža zemes Argentīnā, Austrālijā, Latvijā, Lietuvā, Jaunzēlandē, Peru, Rumānijā, Urugvajā un ASV. Promocijas darba autors uzskata, ka šī karte ir nepilnīga un to nevajadzētu izmantot kā informācijas avotu zinātniskos pētījumos, tādēļ promocijas darbā veikts padziļināts pētījums (skat. 3.3. “Zemes sagrābšanas darījumu pazīmes Latvijā”), lai atbildētu uz jautājumu — vai ir pamats uzskatīt, ka Latvijā ir novērojamas starptautiskās zemes sagrābšanas pazīmes.

Nozīmīgus pētījumus par zemes sagrābšanas darījumiem ir veikuši Pasaules Bankas speciālisti. Taču Pasaules Bankas darbība ir arī tikusi kritizēta⁹², uzskatot, ka tā atsevišķos gadījumos tieši veicinājusi zemes sagrābšanas darījumus, piemēram, Etiopijā. Neviennozīmīga Pasaules Bankas nostāja izskaidrojama ar divējādu mērķu sasniegšanas nepieciešamību: palielināt pasaules pārtikas preču ražošanas apjomu, veicinot investīcijas (tajā skaitā starptautiskās) zemkopības nozarē, un ievērot vietējo iedzīvotāju intereses, pasargājot tos no zemes sagrābšanas. Pasaules Bankas 2013. gada 8. aprīļa paziņojumā⁹³ prognozēts, ka pasaules iedzīvotāju skaits līdz 2050. gadam palielināsies par vairāk nekā 2 miljardiem iedzīvotāju, ap 2056. gadu sasniedzot 10 miljardus, kas vēl vairāk palielinās pieprasījumu pēc pārtikas precēm. Tātad Pasaules Bankas speciālisti secina, ka nepieciešams palielināt investīcijas lauksaimniecības produkcijas ražošanas nozarē. Šobrīd pasaules valstu rīcībā esošā lauksaimniecībā izmantojamā zemes platība⁹⁴, nemainot tās produktivitāti, ir nepietiekama, lai apmierinātu nākotnes pieprasījumu pēc lauksaimniecības produkcijas. Turklāt tirgū ir pārāk daudz spekulantu un negodīgu investoru, kas izmanto zemniekus, mazo lauksaimniecības vienību īpašniekus, kā arī citus, kam trūkst spēju aizstāvēt savas tiesības, jo īpaši valstīs ar vāju zemes pārvaldības sistēmu. Pasaules Bankas speciālisti iesaka pasargāt vietējos iedzīvotājus no zemes sagrābšanas, lietojot terminu *large-scale land acquisitions*, lai neveicinātu vietējo iedzīvotāju, gk. nelielu lauksaimniecības produkcijas ražotāju, nabadzības palielināšanos. Tādēļ Pasaules Bankas speciālistu ieteikums ir (1) uzlabot zemes pārvaldību,

⁹⁰ Giger M., Rist S. Boden als Investitionsobjekt – Landkäufe und ihre internationalen Verflechtungen. S. 46.

⁹¹ The global farmland grab in 2016: how big, how bad? (<https://www.grain.org/article/entries/5492-the-global-farmland-grab-in-2016-how-big-how-bad>).

⁹² World Bank Ignores Land Grabbing (<http://www.ipsnews.net/2017/04/world-bank-ignores-land-grabbing/>).

⁹³ World Bank Group: Access to Land is Critical for the Poor (<http://www.worldbank.org/en/news/press-release/2013/04/08/world-bank-group-access-to-land-is-critical-for-the-poor>).

⁹⁴ Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība pasaulē katru gadu palielinās. Izņēmums ir Latvija, kur, tieši otrādi, lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība līdz 2016. gadam turpināja samazināties (Lauku saimniecību struktūra Latvijā 2016. gadā. Statistisko datu krājums. 13. lpp.).

palielinot zemes īpašumtiesību un darījumu caurskatāmību, atbildību un dalību lēmumu pieņemšanā, (2) aizsargāt zemes īpašnieku⁹⁵ — tajā skaitā sīkzemnieku — tiesības, (3) veicināt politiku, kas atzīst visa veida zemes īpašumtiesības un palīdz sievietēm iegūt vienlīdzīgu attieksmi, iegūstot tiesības uz zemi, un (4) veicināt sociāli ilgtspējīgas lauksaimniecības investīcijas.

Nozīmīgus pētījumus par zemes sagrābšanas darījumiem pasaulē veikušas arī citas institūcijas, to skaitā: 1) Starptautiskais Vides un attīstības institūts (*International Institute for Environment and Development*; <https://www.iied.org>); 2) Starptautiskais Pārtikas politikas institūts (*The International Food Policy Research Institute*; <http://www.ifpri.org>); 3) *Oxfam* (<https://www.oxfam.org>); 4) *FIAN International* (<http://www.fian.org/>); 5) *The Oakland Institute* (<https://www.oaklandinstitute.org>); 6) *European Coordination Via Campesina* (<http://www.eurovia.org/>); 7) *European Coordination Via Campesina and The Transnational Institute* (<https://www.tni.org/>); 8) *The International Land Coalition* (<http://www.landcoalition.org>); 9) *The International Food Policy Research Institute* (<http://www.ifpri.org/>); 10) citas institūcijas un to pārstāvji.

1.3.1. Zemes sagrābšanas darījumu pazīmes

Kopumā iespējams konstatēt, ka pētījumu par zemes sagrābšanu skaits pasaulē pēdējos 10 gados ir būtiski audzis un katra pētījuma ietvaros termins “zemes sagrābšana” parasti tiek definēts ar niansēm, ko autori uzskata par nozīmīgām sava pētījuma robežu noteikšanai. Promocijas darba autors neuzskata par nepieciešamu uzskaitīt vairākas niansēs atšķirīgas zemes sagrābšanas termina definīcijas, un tā vietā labāk identificēt 11 pazīmes, kas visbiežāk tiek uzskaitītas, lai definētu terminu “zemes sagrābšana”.

1. Visi autori uzskata, ka zemes sagrābšanas darījumu primārā pazīme ir apstāklis, ka darījumu rezultātā tiek iegūtas **lielu zemes platību** (par lielu uzskatot platību, sākot no 200–500 ha un lielāku) lietošanas tiesības (angļu val. *the power to control*). Tomēr platības lielums katrā pētījumā ir atšķirīgs, piemēram, Stokholmas Universitātes zinātnieks T. G. Ango (*Tola Gemechu Ango*) atzīst, ka zinātniskajā literatūrā nav universālas atsavināmās zemes platības klasifikācijas, un zemes sagrābšanas platību iedala maza (<100 ha), vidēja (100–1000 ha), liela (1001–10 000 ha) un ļoti liela (>10 000 ha) apmēra darījumos⁹⁶. Tomēr par citu, labāku kritēriju tiek uzskatīta ne tikai zemes platība, bet arī darījumā iesaistītā kapitāla apjoms⁹⁷. Zemes sagrābšanas darījumi tiek definēti, kad lietošanā iegūtās

⁹⁵ Pat ja to īpašumtiesības nav nostiprinātas vispāratzītā veidā, bet pamatotas ar vietēja mēroga tradīcijām (piem., Āfrikā) saskaņā ar atsevišķu valstu tradicionālajām paražu tiesību sistēmām.

⁹⁶ Ango T. G. “Medium-Scale” Forestland Grabbing in the Southwestern Highlands of Ethiopia: Impacts on Local Livelihoods and Forest Conservation.

⁹⁷ Hunsberger C. A., Borras Jr. S. M., Franco J. C., Chunyu W. Large-Scale Land Transactions: Actors, Agency, Interactions.

zemes lielums ir relatīvi liels⁹⁸ vai arī kad iegādātā zeme ir būtiski lielāka par vidējo vietējo zemes īpašnieku īpašumā esošo zemes platību konkrētajā reģionā⁹⁹.

2. Zemes sagrābšanu raksturo apstākļi, ka tā ir **globāla tendence pasaules vēsturē**, ko var novērot ne tikai dienvidos (*the Global South* — Āfrikas, Āzijas un Latīņamerikas valstīs), bet arī ziemeļos (*the North* — Eiropas valstīs)¹⁰⁰. Tomēr jāatzīst, ka šāda zemes sagrābšana nav jauna tendence pasaules vēsturē, jo līdzīgas pazīmes zemes resursu iegūšanā ir bijušas raksturīgas, piemēram, pamatiedzīvotāju zemes iekarošanai Ziemeļamerikā, vairākkārtējai zemes sagrābšanai Centrālamerikā kopš 19. gs. beigām¹⁰¹, lauksaimnieciskās darbības pārņemšanai uz ārvalstīm vai “lauksaimnieciskās darbības ārpalpojumu” (angļu val. *agricultural outsourcing*)¹⁰² izmantošanai kopš 19. gs. 90. gadiem.
3. **Zema resursu ieguves cena**^{103,104} vai darījumi zem tirgus vērtības¹⁰⁵. Zemes nomas maksu “tuvu nullei”, piemēram, Etiopijā, no 1 līdz 5 USD par lauksaimniecībā izmantojamās zemes hektāru gadā norāda A. Zūmersa (A. Zoomers) rakstā *A Critical Review of the Policy Debate on Large-Scale Land Acquisitions: Fighting the Symptoms or Killing the Heart?* Arī zemes pirkuma darījumiem vai koncesijā iegūtām zemes resursu izmantošanas tiesībām, gk. Āfrikā, Latīņamerikā un Austrumeiropā, ir raksturīga zema pirkuma maksa. Tomēr, ja zemes īpašnieks, arī valsts koncesiju gadījumā, saņem zemu maksu par resursu izmantošanu, tas ne vienmēr nozīmē, ka investors samaksā zemu cenu, jo bieži šādos darījumos tiek veiktas spekulācijas ar zemi, piemēram, Austrumeiropas valstīs¹⁰⁶ (arī Latvijā – skat. 3.3. “Zemes sagrābšanas darījumu pazīmes Latvijā”).
4. **Darījumi, kas saistīti ar cilvēktiesību pārkāpumiem.** Cilvēktiesību pārkāpumi, kas saistīti ar zemes sagrābšanas darījumiem, visbiežāk ir vietējo iedzīvotāju, gk. zemnieku, zemes lietošanas tiesību ierobežošana. Šādu darījumu rezultātā zemnieki zaudē ilgstoši pastāvējušas, iespējams, bez skaidri definētām īpašumtiesībām tradīcijās balstītās zemes izmantošanas iespējas, kā arī tiesības uz pārtiku un nodrošinātību ar pārtiku^{107,108}. Pie cilvēktiesībām, kas tiek pārkāptas zemes sagrābšanas darījumu rezultātā, pieskaitāmas arī

⁹⁸ Borras Jr. S. M., Franco J. C., Gómez S., Kay C., Spoor M. Land grabbing in Latin America and the Caribbean.

⁹⁹ Land Grabbing in Kenya and Mozambique: A Report on Two Research Missions – and a Human Rights Analysis of Land Grabbing. FIAN.

¹⁰⁰ Van der Ploeg J. D., Franco J. C., Borras Jr. S. M. Land Concentration and Land Grabbing in Europe: A Preliminary Analysis.

¹⁰¹ Edelman M., Leon A. Cycles of Land Grabbing in Central America: an Argument for History and a Case Study in the Bajo Aguan, Honduras.

¹⁰² Vandergeten E., Azadi H., Teklemariam D., Nyssen J., Witlox F., Vanhaute E. Agricultural Outsourcing or Land Grabbing: a Meta-analysis.

¹⁰³ Zoomers A. A Critical Review of the Policy Debate on Large-Scale Land Acquisitions: Fighting the Symptoms or Killing the Heart?

¹⁰⁴ Petrescu-Mag R. M., Petrescu D. C., Petrescu-Mag I. V. Whereto Land Fragmentation–Land Grabbing in Romania? The Place of Negotiation in Reaching Win-win Community-based Solutions.

¹⁰⁵ Carroccio A., Crescimanno M., Galati A., Tulone A. The Land Grabbing in the International Scenario: the Role of the EU in Land Grabbing.

¹⁰⁶ Borras Jr. S. M., Franco J., Van der Ploeg J. Land Concentration, Land Grabbing and People's Struggles in Europe: Introduction to the Collection of Studies.

¹⁰⁷ Franco J. C., Monsalve S., Borras Jr. S. M. Democratic Land Control and Human Rights; Golay C., Biglino I. Human Rights Responses to Land Grabbing: a Right to Food Perspective.

¹⁰⁸ De Schutter O. Large-scale Land Acquisitions and Leases: A Set of Core Principles and Measures to Address the Human Rights Challenge.

tiesības uz mājokli, tiesības uz ūdeni, tiesības uz atbilstīgu dzīves līmeni, tiesības uz darbu, tiesības uz pašnoteikšanos, dzimumu līdztiesība¹⁰⁹, kā arī zemes pieejamība.

5. **Zema īpašumtiesību un darījumu caurskatāmība**, kas ir saistīta arī ar apstākli, ka darījumi tiek slēpti un daudzās pasaules valstīs, piemēram, Āfrikā, pastāv zems zemes pārvaldības līmenis, kā arī vāja zemes īpašumtiesību reģistrācija (angļu val. *poor land records*). Paradoksāli, bet tas var arī pasargāt vietējos iedzīvotājus no zemes sagrābšanas darījumiem, jo vietējiem garantē paražās (angļu val. *customary land rights*) balstītas īpašumtiesības, kas nav “sagrābjamas”, un zeme tiek sagrābta, tikai ieviešot jaunu zemes īpašumtiesību reģistrācijas sistēmu “pēc likumiem” (angļu val. *statutory*), kas it kā tiek darīts vietējo iedzīvotāju labā, tomēr rezultāts var būt arī pretējs. Pasaules Bankas 2011. gada pētījumā¹¹⁰ izteikts viedoklis, ka Āfrikā izplatītās īpašuma tiesības uz paražu tiesību pamata “pieder” valstij, tādēļ zeme ir atsavināma bez jebkādas kompensācijas, nerespektējot vietējo iedzīvotāju intereses. Kopumā jākonstatē, ka mūsdienu starptautiskās cilvēktiesības liek respektēt un aizsargāt vietējo iedzīvotāju zemes turējuma tiesības, pat ja tās pamatotas ar paražu vai kopienas tiesībām (angļu val. *existing land rights, including customary and common property rights* vai *governed by customary norms*)¹¹¹. Caurskatāmības trūkums ierobežo sabiedrisko organizāciju un ieinteresēto personu iesaistīšanos sarunās un iespēju laikus ietekmēt darījuma noteikumus. Tiesa gan, pastāv viedoklis, ka lielāka caurskatāmība neaizkavē zemes sagrābšanu, bet, to palielinot, darījumi būs tikai “caurskatāmāki” un to apmērs nemazināsies¹¹².
6. **Zemes (gk. lauksaimniecībā izmantojamās zemes) koncentrācija Eiropā**¹¹³. Piemēram, Latvijā lauku saimniecību kopplatības vidējais lielums laika posmā no 2010. gada līdz 2016. gadam ir palielinājies no 34,5 ha līdz 43,3 ha un kopējā LIZ platība — no 23,2 ha līdz 29,1 ha¹¹⁴. Daudzās pasaules valstīs šī ir dominējoša, pat dramatiskā¹¹⁵ tendence un to var novērot kopsakarībā ar zemes sagrābšanu. Abas šīs tendences — zemes sagrābšana un koncentrācija — ir vienlīdz nozīmīgas¹¹⁶, un nākotnē jāņem vērā, ka tām ir būtiska ietekme uz sociālo, ekonomisko, kultūras un politisko situāciju laukos un ne tikai, jo zemes īpašumtiesības ir viens no priekšnosacījumiem, kas veicina identitātes sajūtu un iedrošina cilvēkus palikt lauku reģionos. Piemēram, pirmās Latvijas Republikas laikā 1919. gadā iesāktā agrārā reforma, kas atbilda arī tā laika ekonomiskajiem uzskatiem par lauku mazo saimniecību priekšrocībām pretstatā lielsaimniecībām, bija vērsta uz lauku iedzīvotāju

¹⁰⁹ Land Grabbing and Human Rights: The Role of EU Actors Abroad. Prepared by Elyse Mills.

¹¹⁰ Deininger K., Byerlee D. Rising Global Interest in Farmland: Can it Yield Sustainable and Equitable Benefits? P. 44.

¹¹¹ Kopumā pasaulē 2016. gadā aptuveni 1,4 miljardi hektāru lauksaimniecības zemes tika pārvaldīti, pamatojoties uz paražu tiesībām (<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/HTML/?uri=CELEX:52015IP0073&qid=1522735862275&from=EN>).

¹¹² G8 Should Implement the CFS Tenure Guidelines Rather than Launch a New Initiative Aimed at Increased Transparency in Land Transactions.

¹¹³ Borras Jr. S. M., Franco J., Van der Ploeg J. Land Concentration, Land Grabbing and People's Struggles in Europe: Introduction to the Collection of Studies.

¹¹⁴ Lauku saimniecību struktūra Latvijā 2016. gadā. Statistisko datu krājums. 14. lpp.

¹¹⁵ Kay S., Peuch J., Franco J. Extent of Farmland Grabbing in the EU. P. 11.

¹¹⁶ Van der Ploeg J. Land Concentration, Land Grabbing and People's Struggles in Europe: Introduction to the Collection of Studies.

noturēšanu laukos: “Agrārā reforma ir labākais līdzeklis pret mūsu dienu ļaunāko sociālo slimību — iedzīvotāju bēgšanu no zemes. Pēdējos gadu desmitos ir novērojams, ka lauku iedzīvotāji pārāk lielā skaitā saplūst pilsētās, kur attīstās bezdarbs, nabadzība, dzīves apstākļu vispārīgā pasliktināšanās un dažādas citas ļaunas parādības. Sevišķi strauji bēgšana no zemes ir norisinājusies pēckara gados. Tagad mēs redzam tādu pavisam nenormālu parādību, ka pilsētās koncentrētas lielu lielās bezdarbnieku armijas, bet lauki paliek arvienu tukšāki no iedzīvotājiem”¹¹⁷. Mūsdienās notiekošo lauksaimniecības un meža zemes sagrābšanu un zemes koncentrāciju varētu apzīmēt kā agrāro reformu, kas vērsta tieši uz pretējo — lauku iedzīvotāju skaita samazinājumu —, ko apliecina statistikas dati. Piemēram, Latvijā iedzīvotāju skaits laika posmā no 2010. gada līdz 2016. gadam ir samazinājies visos novados, izņemot t. s. Pierīgas novadus — Ādažu, Babītes, Carnikavas, Garkalnes, Mārupes, Ozolnieku, Salaspils, Siguldas un Stopiņu. Tomēr ir pamats konstatēt, ka iedzīvotāju skaita samazinājums nav tiešs zemes koncentrācijas rezultāts, bet kompleksu sociālekonomisku cēloņu sekas. Pastāv viedoklis, ka, lauksaimniecības zemes koncentrācijas rezultātā palielinoties vienas saimnieciskās vienības lauksaimniecības zemes valdījumā esošai zemes platībai par 10 ha, iedzīvotāju skaits attiecīgajā teritorijā samazinās par 1 %¹¹⁸. Trūkstot precīzākiem aprēķiniem par šo tendenci, promocijas darba autors izsaka viedokli, ka iedzīvotāju skaita samazinājums zemes koncentrācijas dēļ ir vēl lielāks, tomēr, kā jau iepriekš norādīts, nav iespējams precīzi identificēt iedzīvotāju skaita samazinājuma cēloņu procentuālo atbilstību.

7. **Vietējo iedzīvotāju “izdzīšana” (angļu val. *expulsion*) no zemes**¹¹⁹. Zinātniskajā literatūrā tiek lietots arī termins *dispossession by displacement*, pat nereti ar vardarbības gadījumiem¹²⁰, piemēram, Latīņamerikas valstīs — Kolumbijā, Paragvajā, Argentīnā u. c. Sekas šādai izdzīšanai no zemes parasti ir daudz tālejošākas, jo, paliekot bez zemes, vietējie iedzīvotāji zaudē ne tikai ekonomisko dzīves pamatu, bet arī savu identitāti (skat. 2.2. “Argumentācijas, kādēļ tiek ierobežoti starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu, analīze, izmantojot kvalitatīvās kontentanalīzes metodi”).
8. **Zemes sagrābšanas darījumi tiek veikti, pamatojoties uz nevienlīdzīgiem nosacījumiem starp investoriem un vietējiem zemes īpašniekiem (lietotājiem)**. Visās darījuma stadijās — pirmslīguma, sarunu, līguma noslēgšanas, reģistrācijas un pēcreģistrācijas — raksturīga galveno investoru (lielu starptautisku korporāciju, investīciju fondu, ārvalstu valsts institūciju) dominējoša pozīcija sarunās par darījumiem ar zemi. Darījumos iesaistītās puses ir starptautiskas korporācijas, valstu ar lauksaimniecībā izmantojamās zemes deficītu valdības — Dienvidkorejas, Indijas, Japānas, Persijas līča valstu (Sauda Arābija, Apvienotie Arābu Emirāti, Katara, Kuveita un Bahreina), Ziemeļāfrikas valstu (Lībija un Ēģipte) un Ķīnas. Šiem investoriem raksturīga plaša

¹¹⁷ Latvijas agrārā reforma. Agrārās reformas likuma desmit gadu atcerei. 741. lpp.

¹¹⁸ Nipers A., Pilvere I., Kozlinskis V., Bulderberga Z. Driving forces of rural development: a case from Latvia.

¹¹⁹ Borras Jr. S. M., Franco J. C., Gomez S., Kay C., Spoor M. Land Grabbing in Latin America and the Caribbean.

¹²⁰ Balestri S., Maggioni M. A. This Land is My Land! Large-Scale Land Acquisitions and Conflict Events in Sub-Saharan Africa.

resursu izmantošana, ieskaitot korupciju¹²¹ un sadarbību ar vietējās varas pārstāvjiem, neinformējot zemes tiešos lietotājus, lai panāktu sev izdevīgākus darījuma noteikumus. Neizdevīgi noteikumi visbiežāk ir saistīti ar zemu zemes pirkuma maksu vai nomas maksu, kā rezultātā peļņu gūst investori, nedaloties ar vietējo sabiedrību (angļu val. *local community*)¹²².

9. **Nozīmīgas lauku iedzīvotāju dzīvesveida izmaiņas, kas saistītas ar zemes izmantošanas veida krasu pārkārtošanu**¹²³. Pārejot no sīkzemnieku un ģimenes (lauku) mājsaimniecību zemes apstrādāšanas uz lielsaimniecību intensīvo lauksaimniecību, daļa bijušo vietējo sīkzemnieku, kas zaudējuši zemes lietošanas tiesības, kļūst par algotiem darbiniekiem, daļa paliek bez iztikas avota vai maina nodarbošanos, savukārt daļa pārceļas uz pilsētām, kas veicina pilsētu iedzīvotāju skaita pieaugumu. Būtiska šajos gadījumos ir vietējo zemnieku uz tradīcijām balstītās identitātes nomaiņa un “koncentrētas lielapjoma ražošanas negatīvais aspekts ir bezdarba līmeņa paaugstināšanās lauku reģionos, radot izdevumus sociālajā jomā”¹²⁴.
10. **Ilgtermiņa lauksaimniecības apdraudējums un vides piesārņojuma risks**, kas rodas, nomainot sīkzemnieku zemes apstrādāšanas tehnoloģijas pret lielsaimniecību intensīvo ražošanas procesu, kas paredz intensīvākas lauksaimniecības produkcijas ražošanas tehnoloģijas. Katra darījuma kontekstā jāizvērtē vides ilgtermiņa attīstība¹²⁵: augsnes kvalitātes izmaiņas, gaisa piesārņojums un aizsardzība, vietējā atkritumu apsaimniekošanas sistēma, vides piesārņojums, ūdens aizsardzība un ūdens tiesību nodrošinājums, kā arī ietekme uz: 1) bioloģisko daudzveidību; 2) ekosistēmu kopumā, jo zemes sagrābšanas darījumi bieži ir saistīti ne tikai ar lauksaimniecības zemi, bet arī ar citiem no zemes izrietošiem resursiem (piem., ūdens resursu); 3) klimata izmaiņām.
11. **Zemes resursu nonāksana ārvalstnieku valdījumā vai t. s. zemes “ārvalstnieciskošana” (angļu val. *foreignization*)**¹²⁶. Tomēr ārvalstnieku iesaiste zemes sagrābšanas darījumos nav obligāta pazīme, jo, lai gan zinātniskajā literatūrā dominē pētījumi par ārvalstu elementa iesaisti šajos darījumos, vienlīdz nozīmīga ir arī vietējā (angļu val. *domestic*) zemes sagrābšana. Ārvalstnieku zemes resursu ieguves gadījumā tas ir viens no būtiskiem argumentiem, lai ierobežotu ārvalstnieku pieeju zemes resursiem.

¹²¹ Borras Jr. S. M., Franco J. C., Gomez S., Kay C., Spoor M. Land Grabbing in Latin America and the Caribbean. P. 845.

¹²² Von Braun J., Meinzen-Dick R. “Land Grabbing” by Foreign Investors in Developing Countries: Risks and Opportunities.

¹²³ Van der Ploeg J. Land Concentration, Land Grabbing and People’s Struggles in Europe: Introduction to the Collection of Studies.

¹²⁴ Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas atzinums par tematu “Zemes piesavināšanās – brīdinājums Eiropai un tiešs apdraudējums ģimenes lauksaimniecībai” (pašiniciatīvas atzinums).

¹²⁵ Vandergeten E., Azadi H., Teklemariam D., Nyssen J., Witlox F., Vanhaute E. Agricultural Outsourcing or Land Grabbing: a Meta-analysis.

¹²⁶ Fairbairn M. Foreignization, Financialization and Land Grab Regulation.

1.3.2. Zemes sagrābšanas cēloņi

Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas 2015. gada 23. jūlija atzinumā par tematu “Zemes piesavināšanās – brīdinājums Eiropai un tiešs apdraudējums ģimenes lauksaimniecībai” uzskaitīti faktori (angļu val. *drivers*), kas veicina zemes sagrābšanu. Šie faktori ir: 1) arvien globalizētāka pasaule un ar to saistītais kapitāla brīvas plūsmas princips; 2) iedzīvotāju skaita pieaugums un urbanizācija; 3) aizvien lielāks pieprasījums pēc pārtikas un bioenerģijas; 4) dabisko izejvielu pieprasījuma pieaugums; 5) lauksaimniecības un vides politikas negatīvie aspekti; 6) iespēja spekulēt ar zemes vērtības palielināšanos; 7) iespēja spekulēt ar pārtikas produktiem starptautiskajā vai vismaz Eiropas tirgū; 8) iespēja spekulēt uz zemes vērtības palielināšanās uz turpmāko subsīdiu rēķina; 9) lielo investoru vēlme pēc 2008. gada pasaules finanšu krīzes radušos brīvos līdzekļus ieguldīt lauksaimniecības zemē, jo tas ir stabils investīciju veids.

Zinātniskajā literatūrā minēti gan šie, gan arī citi galvenie zemes sagrābšanas iemesli:

- 1) paredzamā pasaules iedzīvotāju skaita palielināšanās un ar to saistītā pārtikas preču pieprasījuma palielināšanās¹²⁷;
- 2) zemes resursu ierobežotība pasaulē¹²⁸;
- 3) pārtikas produkcijas piegādes nepieciešamība valstīs ar nepietiekamu lauksaimniecībā izmantojamās zemes platību^{129,130};
- 4) atjaunojamās enerģijas politika Eiropas Savienībā un ar to saistītās investīcijas biodegvielas ražošanā^{131,132,133};
- 5) spekulācijas ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi¹³⁴ un lauksaimniecības produktiem;
- 6) straujš zemes resursu ieguves rūpniecības, tūrisma un urbanizācijas pieaugums¹³⁵.

Promocijas darba ietvaros tika noteikts uzdevums noskaidrot, vai starptautiskās zemes laupīšanas pazīmes ir novērojamas arī Latvijā – par to skat. 3.3. nodaļu “Zemes sagrābšanas darījumu pazīmes Latvijā”.

¹²⁷ Friis C., Reenberg A. Land Grab in Africa: Emerging Land System Drivers in a Teleconnected World.

¹²⁸ *Ibid.*

¹²⁹ Edelman M., Oya C., Borras Jr. S. M. Global Land Grabs: Historical Processes, Theoretical and Methodological Implications and Current Trajectories.

¹³⁰ Jagerskog A., Casco A., Harsmar M., Kim K. Land Acquisitions: How will they Impact Transboundary Waters?

¹³¹ Cotula L., Dyer N., Vermeulen S. Fuelling Exclusion? The Biofuels Boom and Poor People's Access to Land.

¹³² Antonelli M., Siciliano G., Turvani M. E., Rulli M. C. Global investments in agricultural land and the role of the EU: Drivers, scope and potential impacts.

¹³³ Bracco Jr. S., Antonelli M., Turvani M. E. Foreign Investment in Land and Corporate Social Responsibility: An Investigation for Africa.

¹³⁴ De Schutter O. Large-scale Land Acquisitions and Leases: A Set of Core Principles and Measures to Address the Human Rights Challenge.

¹³⁵ Land Grabbing and Human Rights: The Role of EU Actors Abroad. Prepared by Elyse Mills.

2. DAĻA

STARPTAUTISKO DARĪJUMU AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU IEROBEŽOJUMU PAMATOJUMS UN VALSTS ATVĒRTĪBAS STARPTAUTISKAJOS DARĪJUMOS AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU IZVĒRTĒŠANAS KRITĒRIJU TEORĒTISKIE ASPEKTI

2.1. Institucionālās ekonomikas teorētiskie aspekti un nekustamā īpašuma darījumu veikšanas izmaksas

Salīdzinošā vēsturiskā politikas ekonomiskās teorijas analīze ļauj secināt¹³⁶, ka ekonomiskās aktivitātes, subjektu uzvedība, organizācijas un politika nekad neeksistē vakuumā, bet vienmēr pastāv plašākā sociālo faktoru kontekstā. Pasaules ekonomikas vēsture liecina, ka valstīs ar līdzīgu ražošanas resursu pieejamību, ģeogrāfisko atrašanās vietu un citiem ārpus sociālās vides esošiem faktoriem pastāv būtiskas ekonomiskās attīstības atšķirības. Zinātniskajā literatūrā ekonomisko attīstību ietekmējošo sociālo faktoru raksturošanai tiek izmantoti dažādi jēdzieni¹³⁷, piemēram, “ieradumi”, “kultūra”, “relīģija”, “sociālais kapitāls”, “morāle”, “īpašumtiesības”, “taisnīgums” u. c. Institucionālās ekonomikas zinātnieku vidū vienojošs ir uzskats, ka institucionālie faktori nosaka valstu savstarpējo konkurenci un tādēļ pastāv būtiskas ekonomiskās attīstības atšķirības pasaules valstu starpā.

Jau viens no pirmās paaudzes institucionālās ekonomikas skolas pārstāvjiem Džons Kommons (*John R. Commons*) 1931. gadā savā darbā “*Institutional Economics*”, integrējot ekonomikas teorijā cilvēku uzvedības sociālo dimensiju, uzsvēra, ka ekonomikas teorijā galvenajam pētījumu objektam jābūt darījumam vai transakcijai kā darbībai (angļu val. *activity*) un tā dalībnieku izpētei un ka tirgus nav vienīgais saimnieciskā procesa regulators¹³⁸. Tā ir būtiska pazīme arī jaunās institucionālās ekonomikas pārstāvju uzskatos, saskaņā ar kuriem pētījumu priekšmets ir darījums kā process, pretēji tradicionālās mikroekonomikas analīzei, kurā uzsvars tiek likts uz darījumu kā notikumu (angļu val. *focuses on transaction [i. e. event] rather than transacting [i. e. process]*)¹³⁹. Saskaņā ar Dž. Kommona teoriju institucionālā infrastruktūra ir tā, kas vada un regulē tirgu. Viņš pētīja tiesu precedentus ar mērķi noskaidrot kā tiesu nolēmumi iespaido indivīdu rīcību un saimnieciskās aktivitātes, jo tiesu precedenti (anglo-amerikāņu tiesību saimes valstīs; ģermāņu tiesību saimes valstīs termins “tiesu precedenti” būtu jāaizstāj ar terminu “tiesiskums”) ir galējais

¹³⁶ Boettke P. J., Coyne Ch., Leeson P. T. *Comparative Historical Political Economy*. P. 298.

¹³⁷ Vītola A. Institūciju sociālekonomiskās ietekmes novērtēšana. Promocijas darbs. 17. lpp.

¹³⁸ Krilovs L. Ekonomiskās domas retrospekcija. 125. lpp.

¹³⁹ *International Real Estate. An institutional approach*. Ed. by Seabrooke W., Kent P., Hwee Hong How H. P. 5.

sabiedriskās gribas kritērijs, lai saglabātu taisnīgumu sabiedrībā. Arī Ādams Smits jau 18. gs. uzsvēra, ka “tirdzniecība un rūpniecība reti var uzplaukt jebkurā valstī, kurā nav zināma uzticēšanās valdības taisnīgumam”¹⁴⁰. Dž. Kommons uzskatīja, ka ekonomikai valstī nepieciešama caurskatāma, godīga un spēcīga pārvaldība, kas administrē likumus un efektīvi uztur pilsonisko kārtību, tomēr valdībām ir viegli kļūt koruptīvām, likumdošanu pakļaut atsevišķu personu interesēm un kopumā atteikties no tiesiskuma¹⁴¹. Tātad institucionālajai ekonomikai, saskaņā ar Dž. Kommona teoriju ir kolektīvās darbības un kolektīvās kontroles loma, kas tiek realizēta, izmantojot institūciju tīklu valstu valdību, uzņēmumu, arodbiedrību, ģimenes, baznīcas, sociālo normu un citu institūciju veidā, tādējādi veidojot un regulējot indivīdu darbību. Institūcijas, saskaņā ar Dž. Kommona uzskatiem, ir sabiedrības formālo un neformālo noteikumu kopums (angļu val. *rules of the game* vai *a particular regime or body of working rules*, vai *working rules of collective action*¹⁴²), kas novērojamas likumos, tiesu precedentos, uzņēmumu cilvēkresursu politikā, arodbiedrību normatīvajos aktos, koplīgumos, sociālajās normās, reliģiskajās doktrīnās, ētikas principos un tradīcijās¹⁴³.

Otrās paaudzes institucionālās ekonomikas skolas pārstāvis Edvīns Eirs (*Clarence Edwin Ayres*) analizēja ekonomiskā progresa sociālās sekas savā 1944. gadā izdotajā darbā “*Theory of Economic Progress. A Study of the Fundamentals of Economic Development and Cultural Change*”, uzdodot jautājumu — vai tādas institūcijas kā uzņēmumi, demokrātija, puritānisms un tamlīdzīgas “padara iespējamu” industriālās ekonomikas attīstību? Un dod atbildi — ja institucionālā struktūra, kas dominēja Rietumeiropā pēdējos piecu gadsimtus pirms rūpnieciskās revolūcijas, būtu bijusi pietiekami stingra, lai kavētu tehnoloģiskās pārmaiņas, tad, bez šaubām, pārmaiņas nebūtu notikušas. Tātad institūcijas attīstību var gan kavēt, gan veicināt. Otrs šī zinātnieka būtiskais jautājums bija — kādas ir ekonomiskā progresa sociālās sekas. Viņš secināja, ka ekonomika progresē, ja to regulē tirgus un konkurence, tomēr, lai sasniegtu sociālo taisnīgumu, jebkuram ekonomiskam labumam ir jābūt ne tikai tirgus, bet arī sociālai vērtībai, kas ir privāto, valsts un sabiedrisko institūciju ieguldījums sabiedrības dzīves procesa nodrošināšanā¹⁴⁴.

Mūsdienu jaunās institucionālās ekonomikas virzieni galvenokārt pēta darījumu veikšanas izmaksas, īpašumtiesību nozīmi ekonomikā un līgumu slēgšanas teoriju. D. Norts (*Douglass North*) sāk no vienkārša novērojuma, ka cilvēku sadarbībai nepieciešami uzvedības noteikumi, proti, institucionālie ierobežojumi, kas galu galā parāda indivīdu iespēju kopumu¹⁴⁵. Jaunā institucionālā ekonomika cenšas izprast indivīdu ekonomiskās aktivitātes, izmantojot pieeju, kas piešķir nozīmi politiskajai un tiesiskajai videi, kurā šīs darbības notiek, kā arī uzskatiem, kādi indivīdiem ir viņu konkrētajā vidē. Šajā skatījumā ekonomiskās aktivitātes, ekonomiskās organizācijas un ekonomikas politika nekad neeksistē

¹⁴⁰ Smith A. *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. p. 710.

¹⁴¹ Kaufman B. E. *The Institutional Economics of John R. Commons: Complement and Substitute for Neoclassical Economic Theory*. P. 14.

¹⁴² *Ibid.*, P. 15.

¹⁴³ *Ibid.*

¹⁴⁴ Krilovs L. *Ekonomiskās domas retrospekcija*. Zinātniskā monogrāfija. 127. lpp.

¹⁴⁵ North D. C. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. *Political Economy of Institutions and Decisions* P. 67.

vakuumā, bet vienmēr plašākā sociālā kontekstā¹⁴⁶. Tirgus konceptuāli tiek definēts kā sociālo normu, līgumu, nodibināto attiecību, kā arī neformālo attiecību saistība, ko virza sarežģītu formālo un neformālo normu kopums. Tātad jaunajā institucionālās ekonomikas teorijā institūcijas tiek definētas kā spēles noteikumi sabiedrībā vai sabiedrības radīti ierobežojumi, kas veido cilvēku mijiedarbību¹⁴⁷.

Jaunās institucionālās ekonomikas pārstāvji institūcijas iedala (1) formālajās, kas iedalāmas politiskajās (piem. valsts konstitūcija), ekonomiskajās (piem., īpašumtiesības un komerciesības) un tirgus dalībnieku saistību tiesībās (piem., pirkuma līgums), un (2) neformālajās, privāti (sabiedrībā) noteiktajās institūcijās kā vērtības, normas un uzskati. Institūciju īstenošanas mehānismi, kas tiek īstenoti ar valsts varu (piem., soda izpildīšanu) vai sabiedrības sankcijām (piem., reputācijas zaudēšanu), nodrošina to, ka sabiedrībā tiek saglabāti noteikti uzvedības modeļi.

Institūcijas ir struktūras, kas var ierobežot un ietekmēt subjektus¹⁴⁸ un mainīt to uzvedības paradumus. Mūsdienu institucionālās ekonomikas nozīmīgākais pārstāvis, žurnāla *Journal of Institutional Economics* redaktors Dž. Hodžsons (*Geoffrey Hodgson*) institūcijas definē kā **iedibinātu un izplatītu sociālo noteikumu sistēmu, kas strukturē sociālo mijiedarbību. Viņš savos pētījumos uzsver institūciju evolūciju, kā rezultātā tiek mainīta sabiedrības uzvedība un tam seko subjektu ieradumu izmaiņas.**

Mūsdienu nekustamā īpašuma darījumi ir saistīti ar vairākām sarežģītām un savstarpēji pakārtotām darbībām, lai apmierinātu dažādu ekonomisko un sociālo interešu vajadzības un prasības, kas savukārt ir saistītas ar vienošanos par nekustamā īpašuma īpašumtiesību pāreju, īpašuma nodošanu (reģistrāciju), finansēšanu, kā arī citām ar šo darījumu saistītām aktivitātēm. Jaunās institucionālās ekonomikas pārstāvji R. Kouzs (*R. Coase*) un D. C Norts pretēji neoklasiskās skolas ekonomistiem savos pētījumos lielu nozīmi veltījuši darījumu veikšanas izmaksām (angļu val. *transaction costs*; vācu val. *Transaktionskosten*), uzsverot, ka šīs iekšējās (saistītas ar uzņēmuma administratīvo struktūru) vai ārējās (saistītas ar nekustamā īpašuma tirgu) izmaksas rodas darījuma procesā, pastāvot informācijas trūkumam, produkta novērtēšanas izmaksām, īpašuma tiesību izpētes un aizsardzības izmaksām, kā arī izmaksām, kas saistītas ar līgumu noslēgšanu un izpildi.

Būtisku pienesumu pētījumos par transakciju izmaksām devis Nobela prēmijas laureāts ekonomikā O. Ī. Viljamsons, kas savus pētījumus veicis gk. par darījumu veikšanas izmaksām ekonomikā. Viņš tās salīdzina ar slīdes berzes spēku fizikā, kas kavē kustību, — berzes ekonomiskais ekvivalents ir darījumu izmaksas, turklāt ekonomiskajās attiecībās iesaistītās puses nedarbojas harmoniski, bieži ir pārpratumi un konflikti, kas rada kavējumus, bojājumus un citus darbības traucējumus¹⁴⁹. Tātad nekustamā īpašuma darījumus pēc analogijas ar fiziku kavē t. s. darījumu veikšanas izmaksas. Tās ir ar darījumu saistītās izmaksas, kas, salīdzinot ar citu preču tirgiem, ir relatīvi lielas un maksājamas papildus

¹⁴⁶ Boettke P. J., Coyne Ch., Leeson P. T. *Comparative Historical Political Economy*. P. 292.

¹⁴⁷ North D. C. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance*. *Political Economy of Institutions and Decisions*. P. 3.

¹⁴⁸ Hodgson G. *The Evolution of Institutions: An Agenda for Future Theoretical Research*. P. 115.

¹⁴⁹ Williamson O. E. *The Economics of Organization: The Transaction Cost Approach*. P. 552.

nekustamā īpašuma pirkuma maksai. Darījumu veikšanas izmaksas veidojas, veicot arī citus darījumus ar nekustamo īpašumu, piemēram, mārketinga izmaksas nomas un īres gadījumā, tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā, t. sk. nomas līguma, hipotēkas u. c. Tādēļ, ņemot vērā, ka darījumu veidu ir daudz, tie ir atšķirīgi¹⁵⁰ un katram ir savas, atšķirīgas papildizmaksas, katrā pētījumā jādefinē, kas tiek saprasts ar šo terminu. O. Ī. Viljamsons pārstāv viedokli, ka institūciju eksistence ir vērsta uz to, lai samazinātu darījuma veikšanas izmaksas, un konkurences apstākļos tām, kas nepilda šo funkciju, būtu jāpazūd.

Pastāv vairākas darījumu veikšanas izmaksu klasifikācijas pieejas, tādēļ katrā konkrētajā gadījumā, kad tiek veikti darījumu veikšanas izmaksu aprēķini vai atsevišķu valstu salīdzinājums, vispirms jānoskaidro, kas tiek ietverts terminā “transakcija” jeb “darījums”, kā arī jāņem vērā, ka valstīs ir dažādas tiesību sistēmas un tādēļ atšķirīgas īpašuma tiesību pārejas procedūras. Piemēram, romāņu-ģermāņu tiesību sistēmas valstīs notāram ir būtiska funkcija darījumos ar nekustamo īpašumu, savukārt anglo-amerikāņu tiesību sistēmas valstīs darījumos ar nekustamo īpašumu notāra funkciju vispār nav. Zinātniskajos pētījumos un citos informācijas avotos ir noteikti vairāki darījumu veikšanas izmaksu iedalījuma veidi vai tipoloģija.

1. R. Kouzs 1937. gadā izdotajā darbā “*The Nature of the Firm*”, kas lika pamatus jaunās institucionālās ekonomikas teorijas darījumu veikšanas izmaksu konceptam, šīs izmaksas iedalīja iekšējās un ārējās.
2. R. Kouzs un D. C Norts darījuma veikšanas izmaksas iedala (1) izpētes un informācijas ieguves izmaksās (angļu val. *search and information costs*), (2) kaulēšanās un lēmumu pieņemšanas izmaksās (angļu val. *bargaining and decision costs*), (3) uzraudzības un līgumu izpildes izmaksās (angļu val. *supervision and enforcement costs*).
3. E. G. Furubotns (*E. G. Furubotn*) un R. Rihters (*R. Richter*) darījumu veikšanas izmaksas iedala (1) noteiktās (angļu val. *fixed*), kas saistītas ar institucionālo prasību ievērošanu un (2) mainīgās (angļu val. *variable*)¹⁵¹, kas saistītas ar darījuma apmēru. Otrs šo autoru darījumu veikšanas izmaksu iedalījums ir (1) ar tirgu saistītās izmaksas (angļu val. *market transaction costs*), (2) pārvaldības izmaksas (angļu val. *managerial transaction costs*) un (3) izmaksas, kas saistītas ar formālo un neformālo pilitisko organizāciju izveidošanu, uzturēšanu un izmaiņām (angļu val. *political transaction costs*).
4. O. Ī. Viljamsons darījumu veikšanas izmaksas iedala pirms- un pēc- (*ex ante* un *ex post transaction costs*) transakciju (angļu val. *the moment of transaction*) izmaksās¹⁵². Piemērojot šo iedalījumu, nepieciešams definēt *ex-post transaction* laiku. Somu zinātnieks A. Vitikainens (*A. Vitikainen*) savā rakstā “*Transaction costs concerning real estate*”¹⁵³ kā pirms-transakcijas (*ex ante*) izmaksas uzskaita “līguma (atsavināšanas) sagatavošanu, sarunas un līguma noslēgšanu”. Tātad *ex post transaction* izmaksas ir tās,

¹⁵⁰ *Ibid.*, P. 568.

¹⁵¹ Furubotn E. G., Richter R. Institutions and Economic Theory. The Contribution of the New Institutional Economics. P. 43.

¹⁵² Vitikainen A. Transaction costs concerning real estate. In: Stubkjær E., Frank A., Zevenbergen J. Modelling real property transactions. An overview. P. 103.

¹⁵³ *Ibid.*

kas rodas pēc atsavināšanas līguma noslēgšanas. To var piemērot tikai ar noteikumu, ka darījuma “galvenais notikums” ir līguma noslēgšana, kas būtu piemērojams anglo-amerikāņu un romāņu tiesību sistēmas valstīs, piemēram, Francijā un Beļģijā, kur īpašumtiesības pāriet ar atsavināšanas līguma noslēgšanas brīdi, savukārt ģermāņu tiesību sistēmas valstīs, kur atsavināšanas līgums ir konsensuāls darījums un nekustamā īpašuma darījuma veikšanai nepieciešama īpašumtiesību reģistrācija zemesgrāmatās, šāds iedalījums nav piemērojams. Savukārt pēc zviedru zinātnieces S. Lindkvistas (S. Lindqvist) definīcijas darījuma veikšana ir tad, kad “vecais” īpašnieks īpašumu ir pārdevis “jaunajam”¹⁵⁴, un šādā gadījumā darījuma veikšanas *ex post* izmaksas būtu rēķināmas kā tās, kas seko pēc nekustamā īpašuma reģistrācijas, gan ģermāņu tiesību saimes, gan arī Skandināvijas valstīs. Šis iedalījuma veids būtu labi piemērojams darījumos ar kustamo īpašumu, bet nepiemērots darījumos ar nekustamo īpašumu ģermāņu tiesību sistēmas valstīs, kur pēc tiesību reģistrācijas *ex post transaction* izmaksas ir minimālas vai visbiežāk nekādas. Līdzīgu secinājumu var attiecināt uz darījuma laiku, kas apzīmējams kā “pēcreģistrācijas posms” (skat. 3.1.3. “Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma laiks”).

5. J. M. Kviglijs (J. M. Quigley) uzsver, ka darījumu veikšanas izmaksas darījumos ar dzīvojamo nekustamo īpašumu, kas pēc būtības attiecināms arī uz citiem nekustamā īpašuma veidiem, būtiski atšķiras no darījumiem ar citām precēm. Autors šīs izmaksas iedala piecās grupās¹⁵⁵:

- a) **informācijas meklēšanas, nekustamā īpašuma un darījuma apstākļu izpētes izmaksas** (angļu val. *search costs*). Mūsdienās mājokļu tirgus heterogenitāte ir kļuvusi par galveno informācijas asimetrijas iemeslu¹⁵⁶, kas nozīmē, ka atbilstoša mājokļa un informācijas par to atrašana ir dārga, tādēļ būtiskas ar darījumu saistītas izmaksas veido tādas informācijas meklēšana, kas saistīta ar galvenajiem nekustamā īpašuma parametriem — platību, kvalitāti, atrašanās vietu un cenu. Īpašumtiesību izpētes izmaksas būtiski atšķiras, ņemot vērā īpašuma reģistrācijas sistēmas. Piemēram, darījuma aktu (angļu val. *deeds*) reģistrācija Francijā, Beļģijā un Itālijā ir dārgāka un prasa īpašu speciālistu iesaisti, turpretim īpašumtiesību vai titulu (angļu val. *titles*) reģistrācija, gk. ģermāņu tiesību saimes valstīs, arī Latvijā, uzskatāma par lētāku, vienkāršāku un ātrāku. Pastāv viedoklis, ka īpašumtiesību vai titulu reģistrācijas sistēma ir labāka vai pat ka darījuma aktu reģistrācijas sistēma jānomaina^{157,158} pret titulu reģistrācijas sistēmu vai, piemēram, Torrensa reģistrācijas sistēmu. Apvienotajā Karalistē un vairākos ASV štatos ir ieviesta Torrensa sistēmai pielīdzināma sistēma (angļu val. *Torrens-like system*), kaut gan Kalifornijas un Ilinoisas štatos ieviestā Torrensa sistēma vēlāk tika atcelta. Tomēr promocijas darba autors uzskata, ka nav “labu” vai “sliktu” īpašumtiesību reģistrācijas sistēmu, bet tās ir vai nav drošas un

¹⁵⁴ Lindqvist S. Transaction Costs for Single-family Houses: An International Comparison. P. 26.

¹⁵⁵ Quigley J. M. Transacting Costs and Housing Markets.

¹⁵⁶ Vanags J., Geipele I., Sarkans A., Usenieks D. Housing Heterogeneity Dimensions and Their Elements: a Systemic Approach.

¹⁵⁷ Cross Border Acquisitions of Residential Property in the EU: Problems Encountered by Citizens. P. 59.

¹⁵⁸ European Property Rights and Wrongs. Edited by Diana Wallis and Sara Allanson. P. 65.

caurskatāmas. Līdz ar to, pat ja darījumu veikšanas izmaksas ir dārgākas, tas vēl nav iemesls sistēmas nomaiņai (skat. 3.1.1.1. “Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības”).

Aprēķinot informācijas meklēšanas, nekustamā īpašuma un darījuma apstākļu izpētes izmaksas, nepieciešams definēt, kas pieskaitāms pie šīs izmaksu kategorijas, — vai māklera pakalpojumi pieskaitāmi pie informācijas meklēšanas izmaksām vai pie juridiskā nodrošinājuma izmaksām (piem., Skandināvijas valstīs, kur mākleri pilda ļoti plašas darījuma nodrošinājuma funkcijas, ieskaitot līgumu sagatavošanu), vai arī tie jānodala kā atsevišķa izmaksu kategorija;

- b) **darījuma juridiskā nodrošinājuma (angļu val. *legal costs*) un administratīvās izmaksas (angļu val. *administrative costs* vai *institutional costs*).** Šīs izmaksas būtiski atšķiras katram darījuma veidam un darījuma procedūrai un ir atkarīgas no tiesību saimes, kādai pieder attiecīgā valsts. Pie juridiskā nodrošinājuma izmaksām tiek pieskaitītas arī reģistrācijas maksa vai nodeva (angļu val. parasti — *conveyancing fee, registration fee, court fee*) vai arī zīmognodeva (angļu val. *stamp duty, statutory duty*), tomēr jāņem vērā jaunās institucionālās ekonomikas zinātnieku starpā dominējošais viedoklis, ka šīs izmaksas nebūtu pieskaitāmas pie darījumu veikšanas izmaksām¹⁵⁹ (terminus “darījuma veikšanas izmaksas” un “traksakciju izmaksas” skat. 2.3.3. “Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu laika periodizācija un transakciju izmaksu noteikšana”). Pie šīm izmaksām jāpieskaita arī notāra valsts nodevu (angļu val. *notary fee*). Latvijā reģistrācijas maksa tiek apzīmēta kā “kancelejas nodeva”. Vēl pieskaitāmi ar īpašumtiesību pāreju saistītie nodokļi (angļu val. parasti — *acquisition tax, transfer tax, purchase tax, sales tax, deed tax*), reizēm arī pievienotās vērtības nodoklis¹⁶⁰. Latvijā ar īpašumtiesību pāreju saistītais nodoklis apzīmēts kā “valsts nodeva”¹⁶¹. Pastāv arī citi maksājumi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma īpašumtiesību nomaiņu, piemēram, Karību jūras valstī Sentkitsas un Nevisas Federācijā — maksājums *Land Assurance Fund* (0,2 % apmērā no darījuma maksas), Luksemburgā — *transcription duty*, kā arī citas administratīvās izmaksas citās valstīs. Piemēram, 2017.–2018. gadā Latvijā notika pašvaldību veicināta diskusija par nepieciešamību atsavināšanas darījuma ar nekustamu īpašumu gadījumā, kura sastāvā ir lauksaimniecības zeme, noteikt pašvaldību komisijas maksu par darījumu ar lauksaimniecības zemi izskatīšanas lēmuma pieņemšanu¹⁶². Darījumu veikšanas izmaksas parasti atšķiras pēc subjekta, kas veic darījumu, radniecības pakāpes, pēc

¹⁵⁹ International Real Estate. An institutional approach. Ed. by Seabrooke W., Kent P., Hwee Hong How H. P. 16.

¹⁶⁰ Global Property Guide. Transaction costs (<https://www.globalpropertyguide.com/faq/transaction-costs#ans6>).

¹⁶¹ Atsevišķās valstīs un Latvijā nodevu un nodokļu ziņā terminoloģija netiek lietota konsekventi, lai šos divus maksājumus atšķirtu. Piemēram, Latvijā saskaņā ar LR likumu “Par nodokļiem un nodevām” noteikts, ka valsts nodeva ir “obligāts maksājums valsts budžetā vai šajā likumā noteiktajos gadījumos pašvaldības budžetā par valsts vai pašvaldības institūcijas veicamo darbību, kas izriet no šīs institūcijas funkcijām. Valsts nodevas mērķis ir personu darbību regulēšana (kontrolēšana, veicināšana, ierobežošana). Valsts nodevas apmērs nav tiešā veidā saistīts ar institūcijas veiktās darbības izmaksu segšanu”. Tātad nekustamā īpašuma transakcijas gadījumā maksājamā “valsts nodeva” pēc būtības būtu apzīmējama kā nodoklis.

¹⁶² Likumprojekta “Grozījumi likumā “Par zemes privatizāciju lauku apvidos”” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija) (tap.mk.gov.lv/doc/2017_09/ZManot_040917_LIZ_PZPLA.979.doc).

domicila principa, pēc darījuma veida un pēc vietas, kur atrodas nekustamais īpašums, jo dažādās valsts daļās var būt atšķirīgs šī nodokļa apmērs (piem., ASV, Beļģijā, Vācijā u. c.), tomēr ārvalstniekiem reti tiek piemērots tiešs diskriminējošs paaugstināts transakciju nodoklis. Šīs izmaksas ir vienīgās, kuras, zinot darījuma priekšmetu un subjektus, ir precīzi aprēķināmas. Administratīvās izmaksas var būt viens no veidiem, kā tiek ierobežoti ārvalstnieku darījumi ar nekustamo īpašumu (skat. 1.2. “Ārvalstnieku darījumu ar nekustamo īpašumu un nekustamā īpašuma īpašumtiesību ierobežojumu klasifikācija”);

- c) **pielāgošanās jaunajai dzīvesvietai** (angļu val. *adjustment costs*). Tās varētu saukt arī par pārvietošanās izmaksām vai izmaksām, pie kurām pieskaitāms viss, kas saistīts ar dzīvesvietas maiņu. Tās ir visgrūtāk aprēķināmas, jo katrs pārvietošanās gadījums ir individuāls, tomēr J. M. Kviglijs (*J. M. Quigley*) zinātniskajā rakstā “Transacting Costs and Housing Markets” nosaka, ka arī šīs izmaksas ir aprēķināmas. Viņš atsaucas uz uzņēmuma *Allied Moving Co.* 1998. gada datiem ASV, saskaņā ar kuriem starpstatu pārvietošanās ģimeņu dzīvesvietas maiņas gadījumā ir izmaksājusi vidēji 9000,– USD. Arī mūsdienās ir sastopami pārvietošanās izmaksu aprēķini, piemēram, saskaņā ar ASV Lietu pārvietošanas un uzglabāšanas asociācijas (*The American Moving and Storage Association*) datiem vidējās mājāsaimniecības pārvietošanas izmaksas 2018. gadā bija 2300,– USD. ASV starpstatu pārvietošanās gadījumā vidējās izmaksas bija 4300,– USD (vidējais attālums 1,970 km). Abos gadījumos aprēķini veikti, ja vidējais pārvietoto lietu svars būtu 3356 kg¹⁶³;
- d) **finanšu izmaksas** (angļu val. *financial costs*), kas saistītas ar nepieciešamā finansējuma piesaisti, hipotēkas vai zemes parāda (vācu val. *Grundschuld*) reģistrāciju, pirkuma maksas samaksu (darījuma kontā kredītiestādē vai kādas citas uzticamas personas [angļu val. *escrow holder*] pakalpojuma izmaksas), vienreizējo komisijas maksu, arī līguma formēšanas komisiju vai kredīta izsniegšanas komisiju kredītiestādei par kredīta izsniegšanu jeb naudas resursu sagādi, kas parasti ir noteikti kā procenti no piešķirtā kredīta summas — 0,5–2,5 %¹⁶⁴;
- e) **neparedzētās izmaksas** (angļu val. *uncertainty costs*). Promocijas darba autora skatījumā J. M. Kviglija darījumu veikšanas izmaksu uzskaitījums būtu jāpapildina ar vēl vienu izmaksu grupu — “**citas izmaksas**” vai “**pārējās izmaksas**”, kuras nav attiecināmas uz iepriekš uzskaitītajām, tomēr nav arī neparedzētas, piemēram, maksa par māklera pakalpojumiem, kas tiek uzrādīta gandrīz visos praksē piemērotajos pārskatos par transakciju izmaksām¹⁶⁵, jo darījumu īpatsvars, kuros tiek izmantoti

¹⁶³ Moving Cost Calculator for Moving Estimates (<https://www.moving.com/movers/moving-cost-calculator.asp>).

¹⁶⁴ Pēdējā laikā Eiropā notiek aktīva diskusija par to, ka šādas banku noteiktas komisijas nav pretrunā ar patērētāju tiesību aizsardzības principiem, jo šādiem maksājumiem, kas saistīti ar darījuma slēgšanu, būtu jābūt iekļautiem katras puses izdevumos un tādēļ likt tos maksāt kredītņēmējam ir netaisnīgi (Vācijas Augstākā tiesa šādu komisijas maksu ir atzinusi par nelikumīgu (<https://www.n-tv.de/ratgeber/Kunden-koennen-auf-Rueckzahlung-hoffen-article14922986.html>)).

¹⁶⁵ Transaction Costs in the Real Estate Market (<https://www.managementstudyguide.com/transaction-costs-in-real-estate-market.htm>); Global Property Guide. Transaction Costs

māklera pakalpojumi, katrā valstī ir atšķirīgs, bet kopumā liels. Piemēram, Skandināvijas valstīs tas sasniedz 95 % no visiem atsavināšanas darījumiem¹⁶⁶. Pie grupas “citas izmaksas” pieskaitāmi: īpašuma apdrošināšana, “titula” jeb īpašumtiesību apdrošināšana (anglo-amerikāņu tiesību saimes valstīs *title insurance*), darījuma konta komercsabiedrībā vai citas uzticamas personas (angļu val. *escrow holder*) konta, vai cita pirkuma maksas samaksas veida apkalpošana, nekustamā īpašuma vērtēšana, profesionāla nekustamā īpašuma menedžera vai nekustamā īpašuma speciālista algošana sarežģītāku starptautisko darījumu gadījumā, mērnieka pakalpojumi, dokumentu tulkošana, dokumentu legalizācija ārvalstīs u. c.

6. Zviedru zinātniece S. Lindkvista darījumu veikšanas izmaksas atsavināšanas darījumos iedala¹⁶⁷ (1) tiešajās, detalizētāk tās iedalot primārajās (kas ir transakciju nodokļi un nodevas, māklere pakalpojumi) un sekundārajās (kas saistītas ar konkrēto darījuma pusi, piem., kredītzmaksas un kapitāla pieauguma nodoklis), un (2) netiešajās (piem., maksa par laiku, kas patērēts, veicot darījumu; izmaksas, kas saistītas ar sociālās vides izmaiņām).

Tātad pastāv vairāki viedokļi par darījumu veikšanas izmaksu (kuras būtu apzīmējamās arī kā darījumu institucionālās izmaksas¹⁶⁸) iedalījumu, tomēr visus autorus vieno uzskats, ka tās ir neizbēgamas uzņēmuma (arī fiziskas personas) iekšējās un ārējās vides ietekmes rezultātā esošās izmaksas, kas rodas darījuma ar nekustamo īpašumu veikšanas procesā papildus pirkuma maksai. Tās ir institucionālās vides ietekmes izraisītas izmaksas, kuras iespējams samazināt pastāvot kvalitatīvām ekonomiskajām institūcijām¹⁶⁹, kas veicina darījuma noslēgšanu visos tā etapos.

Pastāvot tik plašam viedokļu spektram par institucionālajiem aspektiem sociālekonomiskajās attiecībās (angļu val. tiek pielietots apzīmējums *institutional richness*¹⁷⁰) un atzīstot, ka mūsdienu sociālajās zinātnēs neviens vārds netiek lietots biežāk vai neskaidrāk kā “institūcija”¹⁷¹, autors uzskata, ka ir augsti vērtējami pētījumi par institucionālo vidi kopumā (piem., Latvijā — A.Vītola, M.Šenfelde), kas palīdz noteikt apstākļus ekonomiskajām aktivitātēm konkrētā valstī kopumā. Tomēr **promocijas darba autors par sava pētījuma mērķi noteicis valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu ASDNĪ kritēriju noteikšanu un ASDNĪ indeksa aprēķināšanu, kas ir detalizēts starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu veikšanas institucionālās vides novērtējums.**

(<https://www.globalpropertyguide.com/faq/transaction-costs>); Purchasing Real Estate in Europe (<https://www.european-law-firm.com/guide/purchasing-real-estate-in-europe201011.pdf>).

¹⁶⁶ Murray P. L. Real Estate Conveyancing in 5 European Union Member States: A Comparative Study. P. 104.

¹⁶⁷ Lindqvist S. Transaction Costs for Single-family Houses: An International Comparison. P. 28.

¹⁶⁸ Cheung S. N. S. On the New Institutional Economics.

¹⁶⁹ Vītola A. Institūciju sociālekonomiskās ietekmes novērtēšana. 26. lpp.

¹⁷⁰ Woestenburg A., van der Krabben E., Spit T. Institutions in rural land transactions. P. 217.

¹⁷¹ Ayres C. E. Theory of Economic Progress. A Study of the Fundamentals of Economic Development and Cultural Change.

2.2. Argumentācijas, kādēļ tiek ierobežoti starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu, analīze, izmantojot kvalitatīvās kontentanalīzes metodi

Ārzemnieku zemes īpašumtiesības vai zemes izmantošanas tiesības var tikt ierobežotas dažādos veidos. Visbiežāk šie ierobežojumi ir balstīti uz konkrētu vēsturiski noteiktos sociāli politiskajos apstākļos radušos nacionālas valsts politiku attiecībā uz zemes īpašumtiesībām vai ārzemnieku zemes lietošanas tiesībām. Šādu ierobežojumu rezultātā tiek sasniegti dažādi valsts vai valstu savienību sociālpolitiskie mērķi, kas katrā atsevišķā gadījumā tiek noteikti attiecīgajā vēsturiskajā, politiskajā un ekonomiskajā kontekstā¹⁷²: aizsargāta valsts drošība, realizēti vides aizsardzības pasākumi, nodrošināta pārtikas ražošanai nepieciešamā zeme, regulēta zemes resursu izmantošana, nodrošināta zemes izmantošana atbilstoši valsts ekonomiskās attīstības interesēm. Argumenti attiecībā uz ierobežojumiem vai ierobežojumiem saistībā ar starptautiskajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu vai ārzemnieku zemes īpašumtiesībām parasti ir pārāk plaši vai nepilnīgi. Piemēram, Dereks Hals (*Derek Hall*) grāmatā “Zeme” uzskaita tikai galvenos argumentus, kādēļ ārvalstnieku zemes īpašumtiesības tiek ierobežotas: valsts drošība, nacionālā ekonomika un netieša imigrācijas kontrole¹⁷³. Šāds argumentu uzskaitījums uzskatāms par nepilnīgu. Vispārējais argumentu (t. sk. sociālo, politisko, ekonomisko u. c.) raksturojums, kas tiek izmantots, lai noteiktu starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu iemeslus, ir nepietiekams un pārāk plašs¹⁷⁴, tādēļ autors promocijas darba ietvaros veica detalizētāku pētījumu par argumentiem, kuri tiek lietoti, lai ierobežotu ārvalstnieku zemes īpašumtiesības.

Pētot argumentāciju, kādēļ tiek ierobežoti starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu, tika veikta 24 zinātnisko rakstu kvalitatīvā kontentanalīze. Rezultātu ticamību nodrošina plašais izvēlēto rakstu diapazons, autoru kompetence, atšķirīgu reģionu, ar dažādām tiesību sistēmām un dažādās ekonomiskās attīstības stadijās esošu valstu iekļaušana pētījumā, kā arī vēsturiskās pētniecības metodes izmantošana. Līdzīgi rezultāti tiktu sasniegti, piemēram, dubultojot pētāmo rakstu skaitu vai analizējot citus līdzīga satura rakstus, t. i., pastāv augsta iespējamība, ka rezultāti ir atkārtojami. Ja rezultāti iegūti noteiktā vidē, tad tie arī ir attiecināmi uz citu vidi (valstīm vai reģioniem) — ASV, Eiropu, Āfriku, Āziju, Latīņameriku, Ziemeļameriku —, kur veikti pētījumi par ārvalstnieku darījumiem ar nekustamo īpašumu un ārvalstnieku zemes īpašuma tiesībām visā pasaulē. No pētījumu vides izslēdzamas atsevišķas valstis ar īpašiem politiskajiem režīmiem — piemēram, Ziemeļkoreja un Kuba.

Pētījumam tika izvēlēti 24 zinātniskie raksti (skat. pielikumu Nr. 2. “Argumentācijas, kādēļ tiek ierobežoti starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu, analīzē izmantotie zinātniskie raksti”) no starptautiski atzītām datubāzēm, t. sk. *Elsevier's SCOPUS*, *Thomson Reuters' Web of Science*, *EBSCO*. Tajos atspoguļotie pētījumi attiecināmi uz Austrumeiropu,

¹⁷² Hodgson S., Cullinan C., Campbell K. Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to the Acquisition and Use of Land by Foreigners.

¹⁷³ Hall D. Land. P. 89.

¹⁷⁴ Viesturs J., Auziņš A., Štaube T. Arguments Used for Restricting International Real Property Transactions: Case Study of Latvia. P. 64.

Eiropu, Āfriku, Centrālāziju, Latīņameriku un Ziemeļameriku. Analīzē tika izmantoti tikai tādi pētījumi, kuros vienkop uzskaitīti vairāki starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežošanas argumenti, kā arī dots to salīdzinājums un dažādu motīvu uzskaitījums no pētījumiem par lauksaimniecības, salīdzināmo tiesību, ekonomikas, ģeopolitikas, tiesību, tiesību vēstures, politoloģijas un zemes izmantošanas zinātnes nozarēm, tādēļ šo pētījumu var uzskatīt par starpdisciplināru.

Promocijas darba autora pētījumā, lai pārliecinātos par augstu iekšējo validitāti — “iespējamību, ka konstatētās attiecības starp atkarīgo un neatkarīgo mainīgo ir īstas un nav, piemēram, kāda cita neatkarīgā faktora(-u) iespaids”¹⁷⁵ —, jāatbild uz jautājumu, vai ir pētīta argumentācija, kādēļ tiek noteikti starptautisko darījumu ierobežojumi? Tas arī ir šī pētījuma jautājums, un autors šos ierobežojumus nav sajaucis ar faktoriem, kuri ietekmē starptautiskos darījumus, kas ir daudz plašāks jautājums un netiek pētīts šajā nodaļā. Ārējā validitāte “raksturo pakāpi, kādā pētījuma rezultāti varētu tikt pārnesti uz citu no pētījuma apstākļiem atšķirīgu vidi, īpaši uz reāliem dzīves apstākļiem”¹⁷⁶. Tātad augsta pētījuma iekšējā validitāte ir tad, ja rezultātus iespējams pārnest uz kādas konkrētas valsts apstākļiem, kas tika veikts, piemēram, nosakot galveno argumentu, proti, kādēļ 2014. gadā Latvijā būtiski tika ierobežota termiņuzturēšanās atļauju piešķiršanas programma (skat. 2.3.5. “Starptautiskās investīcijas nekustamā īpašuma nozarē veicinoša un aizsargājoša valsts politika”).

Detalizētāks pētījums par argumentiem, kas minēti zinātniskajās publikācijās attiecībā uz ārzemnieku zemes īpašumtiesību ierobežošanu, rāda, ka argumentus var sagrupēt divpadsmit kategorijās¹⁷⁷ (skat. 2.1. tabulu).

2.1. tabula

Argumentu, kas tiek lietoti zinātniskajā literatūrā, lai ierobežotu starptautiskos darījumus ar nekustamo īpašumu, kategorijas

Nr. p. k.	Kategorijas	Kategoriju biežums
1.	Valsts drošības apdraudējums	12
2.	Nacionālo resursu aizsardzība, ieskaitot pārtikas drošību	10
3.	Valsts suverenitātes apdraudējums	9
4.	Pret imigrāciju vērsta valsts politika	8
5.	Nacionālās un kultūras identitātes aizsardzība	8
6.	Nacionāli motivēts noskaņojums	8
7.	Ksenofobija un aizspriedumi pret ārvalstniekiem	8
8.	Spekulāciju ar nekustamo īpašumu nepieļaušana	7
9.	Etniskā argumentācija	5
10.	Vietējo zemnieku aizsardzība	5
11.	Nekustamā īpašuma cenu pieauguma nepieļaušana	4
12.	Apšaubāma ārzemnieku lojalitāte	4

¹⁷⁵ Kroplis A., Rašcevska M. Kvalitatīvās pētniecības metodes sociālajās zinātnēs. 32. lpp.

¹⁷⁶ *Ibid.*

¹⁷⁷ Viesturs J., Auziņš A., Štaube T. Arguments Used for Restricting International Real Property Transactions: Case Study of Latvia.

	Pārāk plaši vai reti lietoti argumenti	
	Vietējo iedzīvotāju pasargāšana no dzīvesvietas maiņas (no “padzīšanas” no zemes) (angļu val. <i>to prevent native population displacement</i>)	2
	Ārvalstnieku veikta zemes sagrābšana (angļu val. <i>land grabbing by foreigners</i>)	2
	Politika (angļu val. <i>policy</i>)	2
	Politiskās barjeras (angļu val. <i>political barriers</i>)	1
	Politiskā nestabilitāte (angļu val. <i>political instability</i>)	1
	Ārvalstnieku un valsts iedzīvotāju konfliktu rašanās (angļu val. <i>rise of conflicts between foreigners and country residents</i>)	1
	Ārvalstu investīciju virziena kontrole (angļu val. <i>control of the direction of foreign investment</i>)	1
	Pamudinājums ārvalstniekiem (nepilsoņiem) kļūt par pilsoņiem (angļu val. <i>encouraging aliens to become citizens</i>)	1
	Aizdomas par ārvalstu investīcijām (angļu val. <i>suspicion of foreign investment</i>)	1

1. **Valsts drošības apdraudējums** (angļu val. *a threat to national security*). Saskaņā ar kvalitatīvās kontentanalīzes pētījumu visbiežāk izmantotais arguments pret ārvalstnieku zemes īpašumtiesībām ir valsts drošības apdraudējums.

Nacionālā drošība vai militārā drošība ir iemesli, kas tiek izmantoti ierobežojumu noteikšanai ārzemniekiem, lai iegādātos zemi pierobežas zonās. Nacionālā drošība var būt pamatā ierobežojumiem ar nekustamo īpašumu kritiskās infrastruktūras objektu tuvumā, piemēram, militāro bāzu vai konkrētu reģionu robežās. Taču tā var būt arī iemesls zemes īpašumtiesību ierobežojumiem visā valsts teritorijā, piemēram, ja ārvalstnieku zemes īpašumtiesību gadījumā valsts daļēji zaudētu teritoriālo varu pār savu teritoriju vai ārvalstnieku zemes īpašumtiesības būtu saistītas ar ārvalstnieku uzturēšanos valstī, iegūstot termiņuzturēšanās atļaujas — piemēram, (a) personām, kuras ir saistītas ar ārvalstu specdienestiem, (b) ja atļaujas saņēmējs iesaistās pret Latvijas drošības interesēm vērstu aktivitāšu finansēšanā, (c) ja stratēģiski svarīgos ekonomikas sektoros ieplūst neskaidras izcelsmes līdzekļi, (d) ja atļauju iegūst persona, kura ir saistīta ar organizēto noziedzību vai teroristu organizāciju¹⁷⁸.

Ierobežojumi, kas argumentēti ar nacionālās drošības nepieciešamību, var būt noteikti, lai realizētu kādus citus, gk. sociālpolitiskus, mērķus, piemēram, lai atbalstītu kādu iedzīvotāju grupu nacionāli motivētu noskaņojumu (skat. šīs nodaļas 6. punktu “Nacionāli motivēts noskaņojums”) vai citus mērķus, ja praksē šādus ierobežojumus iespējams viegli “apiet”. Piemēram, Brazīlijā zemes iegāde ir ierobežota ārvalstniekiem un ārvalstu uzņēmumiem, bet ne Brazīlijas uzņēmumiem, kurus kontrolē ārzemnieki¹⁷⁹. Līdzīgi arī Latvijā darījumos ar lauksaimniecības zemi tiek piemērots selektīvais protekcionisms pret noteiktiem ārvalstu subjektiem, bet to iespējams “apiet”, pērkot tādas komercsabiedrības

¹⁷⁸ LR Drošības policijas 2013. gada publiskais pārskats.

¹⁷⁹ Fairbairn M. Foreignization, Financialization and Land Grab Regulation.

daļas, kurai pieder lauksaimniecības zeme (Latvijā skat. 3.1.2. “Tiešie un netiešie ierobežojumi ārvalstniekiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos”). Ierobežojumi, kuri pastāv, lai aizsargātu nacionālo pārtikas drošību un novērstu ārvalstu ekonomisko dominanci kādā no tautsaimniecības nozarēm, arī ir iekļaujami to ierobežojumu skaitā, kuri vērsti pret valsts drošības apdraudējumu¹⁸⁰.

No 2020. gada 1. janvāra Somijā ieviestā jaunā kārtība, ka fiziskajām un juridiskajām personām, kuras nav no ES vai EEZ dalībvalstīm, lai iegādātos nekustamo īpašumu Somijas teritorijā, izņemot Ālandu salas (kur ierobežojumi pastāvēja jau iepriekš), nepieciešama Aizsardzības ministrijas atļauja, pamatota ar nacionālās drošības interesēm.

2. **Nacionālo resursu aizsardzība, ieskaitot pārtikas drošību** (angļu val. *protection of national resources, including national food security*). Daudzi pētījumu autori uzsver, ka arguments “(vērtīgu¹⁸¹) resursu aizsardzība” ir pietiekams pamats, lai ārzemniekiem ierobežotu zemes īpašumtiesības. Tas ir protekcionistu pamatarguments, ka valsts resursiem jāpieder vietējiem iedzīvotājiem, ko LR Saeimas sēdē 2013. gada 31. oktobrī, runājot par termiņuzturēšanās atļauju programmas ierobežošanu, ir izteicis LR Zemkopības ministrijas parlamentārais sekretārs E. Smiltēns: “Manuprāt, ir daudz jēdzīgāk nevis iztirgot zemi ārzemniekiem, bet pašiem to apsaimniekot un pārdot tiem pašiem ķīniešiem jau piena pulveri vai dažādus gaļas izstrādājumus, produktus ... tāvad gatavu produkciju, nevis, teiksim, ārzemniekiem dot pašu pamatresursu, kas šobrīd ir arī mūsu eksporta mugurkauls”¹⁸².
3. **Valsts suverenitātes apdraudējums** (angļu val. *a threat to national sovereignty*). Arguments, ka zemes atsavināšana ārvalstniekiem ir drauds nacionālajai suverenitātei, ir ļoti populārs un dominē plašsaziņas līdzekļos, kā arī politiskajās debatēs. To gk. veicina politiskās partijas, mazie un vidējie lauksaimnieki un iedzīvotāji kopumā¹⁸³. Šīs argumentācijas pamatā ir uzskats, ka zemes atsavināšana ārvalstniekiem var novest pie valsts suverenitātes zuduma, kad ārzemnieki “kontrolē” būtisku daļu no valsts teritorijā esošiem nekustamajiem īpašumiem (zemes). Tomēr šajā gadījumā jānoskaidro termina “suverenitāte” nozīme. Tas cēlies no franču vārda *souveraineté* un nozīmē ‘augstākā vara’. LZA Terminoloģijas komisija, atsaucoties uz *Oxford Dictionary of Law*, to definē kā “valsts augstākā vara”. Augstākā vara tiek piešķirta institūcijai, personai vai iestādei ar visaugstākajām pilnvarām noteikt likumus visām citām attiecīgās valsts personām, kā arī mainīt iepriekš pastāvējušos likumus¹⁸⁴. Tāvad šīs argumentācijas aizstāvjiem jāpamato, ka zemes (nekustamā īpašuma) piederība ārvalstniekiem ietekmē valsts augstāko varu.
4. **Pret imigrāciju vērsta valsts politika** (angļu val. *anti-immigration policy*). Viens no imigrācijas politikas instrumentiem ir zemes īpašuma tiesību ierobežošana imigrantiem.

¹⁸⁰ Hodgson S., Cullinan C., Campbell K. Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to the Acquisition and Use of Land by Foreigners.

¹⁸¹ Lazarus M. L. An Historical Analysis of Alien Land Law: Washington Territory and State.

¹⁸² LR 11. Saeimas rudens sesijas deviņās sēdēs 2013. gada 31. oktobrī stenogramma. Likuma “Grozījumi Imigrācijas likumā”, otrais lasījums (<http://saeima.lv/lv/transcripts/view/198>).

¹⁸³ Perrone N. M. Restrictions to Foreign Acquisitions of Agricultural Land in Argentina and Brazil. P. 205.

¹⁸⁴ Akadēmiskā terminu datubāze *AkadTerm* (<http://termini.lza.lv/term.php?term=suverenite&lang=LV>)

Tas visbiežāk ir ticis izmantots dažos vēstures periodos, piemēram, ASV, lai netieši samazinātu imigrāciju no Tālajiem Austrumiem^{185,186}. Arī mūsdienās šī argumentācija ir saistīta ar pret-imigrantu retoriku¹⁸⁷. Imigrāciju veicinoša politika ir, piemēram, ASV Kentuki štatā, kurā noteikts, ka nerezidenti var iegūt dzīvojamā nekustamā īpašuma īpašumtiesības, tomēr īpašums jāatsavina, ja astoņu gadu laikā nekustamā īpašuma īpašnieks nav kļuvis par ASV pilsoni¹⁸⁸.

5. **Nacionālās un kultūras identitātes aizsardzība** (angļu val. *national and cultural identity protection*). Zemes atsavināšanai ārvalstniekiem ir ilgtermiņa sekas. Tā ietver ekonomiskus, politiskus, sociālus un garīgus aspektus¹⁸⁹. Viena no ārvalstnieku liela apmēra zemes īpašumtiesību iegūšanas sekām ir vietējo iedzīvotāju pārvietošana vai “izspiešana no zemes”, kā rezultātā vietējie iedzīvotāji zaudē savu zemi un iztikas avotu, kam bieži seko arī identitātes zudums^{190,191}. Nacionālo un kultūras identitāti var daļēji saistīt ar noteiktu vietu vai teritoriju¹⁹², kur tiek ievērotas tradīcijas un relatīvi nemainīgs dzīvesveids, to apzīmējot kā principu “mūsu zeme ir mūsu dzīve” (angļu val. *Our lands are our lives*)¹⁹³. Tādējādi, piemēram, saikne ar zemi zūd, un mainās iedzīvotāju nacionālā un kultūras identitāte, jo īpaši, ja lauku iedzīvotāji pāriet dzīvot uz pilsētām un zaudē savu tradicionālo vidi.
6. **Nacionāli motivēts noskaņojums** (angļu val. *nationalistic sentiment*). Zeme ir īpašs aktīvs, tā ir nesaraujami saistīta ar kādas valsts vai valstij pielīdzināma subjekta teritoriju un atšķirībā no citiem t. s. mobilajiem resursiem (piem., kapitāla, zināšanām u. c.), nav pārvietojama. Neskatoties uz to, ka jēdzieni “zeme” un “valsts teritorija” šķiet līdzīgi vai pat vienādi, to saturs ir pilnīgi atšķirīgs. Jēdzienam “valsts teritorija” ir politisks saturs — tā ir “zemeslodes daļa, kas atrodas noteiktas valsts suverenitātē, teritoriālajā virsvadībā un jurisdikcijā. Valsts teritorijā ietilpst sauszeme, iekšējie un teritoriālie ūdeņi, zemes dzīles zem un gaisa telpa virs tiem”¹⁹⁴. Savukārt, ievērojot valsts suverenitātes vai augstākās varas principu, valstij (demokrātiskā sabiedrībā — tautai) ir vara noteikt, kas tās teritorijā ir “zeme” vai “nekustams īpašums” un reglamentēt darījumus ar to. Tātad jēdzienam “zeme” vai “nekustams īpašums” ir sociālekonomisks saturs, un tas tiek definēts atbilstoši katras valsts vai valstij pielīdzināma subjekta laikā mainīgajai zemes pārvaldības koncepcijai.

¹⁸⁵ Hodgson S., Cullinan C., Campbell K. Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to the Acquisition and Use of Land by Foreigners.

¹⁸⁶ Lazarus M. L. An Historical Analysis of Alien Land Law: Washington Territory and State.

¹⁸⁷ Price P. J. Alien Land Restrictions in the American Common Law: Exploring the Relative Autonomy Paradigm. P. 5.

¹⁸⁸ Policies on Non-resident Property Ownership: A review of residential policies from around the world. P. 13.

¹⁸⁹ Karodia A. M., Soni P. African Land Tenure and Foreign Land Ownership: Threat or Opportunity?

¹⁹⁰ Huggins C. D. Land, Power and Identity roots of violent conflict in eastern DRC. Understanding conflict. Building Peace.

¹⁹¹ Karodia A. M., Soni P. African Land Tenure and Foreign Land Ownership: Threat or Opportunity?

¹⁹² Pastāv vairākas nacionālās identitātes definīcijas un viedokļi par nacionālo identitāti veidojošajām sastāvdaļām, tomēr to detalizētāka analīze nav šī promocijas darba mērķis. To, vai nacionālās identitātes obligātā sastāvdaļa ir vieta vai teritorija, nosaka katrs autors pats, definējot, kas ir nacionālo identitāti veidojošie elementi.

¹⁹³ Park C. M. Y. “Our Lands are Our Lives”: Gendered Experiences of Resistance to Land Grabbing in Rural Cambodia.

¹⁹⁴ Bojārs J. Starptautiskās tiesības. 89. lpp.

Mainoties zemes īpašniekam, neizmainās valsts teritorijas statuss, tādēļ autors par maldīgu uzskata starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežošanas pamatojumu, kas argumentēts ar valstiskās suverenitātes zaudējumu īpašuma atsavināšanas gadījumā, ja ārvalstnieki pat dominējošā daudzumā iegūst zemes (ne valsts teritorijas) īpašumtiesības, jo nekustamā īpašuma piederībai nav tiešas saistības ar valsts suverenitāti. Tomēr viedoklis, ka, zaudējot (atsavinot) zemi, tiek zaudēta valsts (angļu val. *If I lose my land, I lose my country*)¹⁹⁵, ir ļoti spēcīgs un regulāri tiek uzturēts, jo īpaši politiskajās diskusijās, kas apliecina, ka zemei (nekustamajam īpašumam) ir īpašs, simbolisks raksturs, kas to atšķir no citiem t. s. mobilajiem aktīviem.

Valsts teritorija parasti nav atsavināma, un pasaules jaunāko laiku vēsturē ir samērā nedaudz piemēru, kad tomēr ir tikusi atsavināta valsts teritorija¹⁹⁶. Valsts teritorijas neatsavināmība, ņemot vērā tās nozīmību — jo tieši valsts teritorija ir viens no būtiskiem valsts pastāvēšanas pamatelementiem —, parasti ir noteikta valstu konstitūcijās¹⁹⁷. Tomēr arī zemes (nekustamā īpašuma) atsavināšana ārvalstniekiem tiek pamatota ar īpašu nocionāli motivētu sajūtu jeb noskaņojumu, kad nekustams īpašums tiek apzīmēts kā “tēvzeme” (angļu val. *fatherland* vai arī *mother earth*) un ne tikai nozīmē tās ekonomisko vērtību, bet ir arī nacionālās esamības simbols¹⁹⁸, kas nav atsavināms vai to nav vēlams atsavināt ārvalstniekiem. Šāda argumentācija īpaši spēcīgi dominē Austrumeiropā¹⁹⁹ — valstīs, kurās padomju politiskā režīma laikā zeme bija izņemta no civiltiesiskās apgrozības.

Latvijā iedzīvotāju nacionāli motivētais noskaņojums tika izmantots, piemēram, laika posmā no 2013. gada 15. decembra līdz 2017. gada 18. maijam. Šajā laikā LR Saeimas Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisijā notika diskusija par grozījumiem LR likumā “Par zemes privatizāciju lauku apvidos”, kurā noteikti ierobežojumi ārvalstniekiem darījumos ar zemi Latvijas lauku apvidos. Tika savākti vairāk nekā 10 000 balsu par to, lai Latvijā lauksaimniecības un meža zeme piederētu tikai Latvijas pilsoņiem vai komersantiem, kas 100 % pieder Latvijas pilsoņiem. 2020. gada 1. novembrī šo iniciatīvu portālā www.manabalss.lv bija parakstījušas 11 272 personas²⁰⁰.

¹⁹⁵ Wolford W., Wendy W., Borras Jr. S. M., Hall R., Scoones I., White B. Governing global land deals: the role of the state in the rush for land.

¹⁹⁶ Kā daži piemēri minami “Luiziānas pirkuma” darījums starp ASV un Franciju 1803. gadā, Aļaskas pirkums 1867. gadā starp ASV un Krieviju, Kokosa salu (*Cocos (Keeling) Islands*) pirkums 1978. gadā, kad Austrālijas Savienība no privātpašniekiem — Klūna-Rosa (*Clunes-Ross*) ģimenes — nopirka salas, pamatojoties uz to, ka šai ģimenei tiesības 1886. gadā bija nodevusi (angļu val. *granted the islands in perpetuity*) Lielbritānijas karaliene Viktorija, kā arī atsevišķu teritoriju apmaiņas darījumi.

¹⁹⁷ Ar valsts teritoriālo nedalāmību 2016. gadā tika pamatots sociālajos mēdijos uzsāktā mēģinājuma noraidījums Norvēģijā uzdāvināt Somijai 100. neatkarības gadadienā nelielu daļu no tās teritorijas — Halti (somu val. *Haltitunturi*) kalna virsotni (<http://www.bbc.com/news/world-europe-37662811>) —, jo Norvēģijas konstitūcijā noteikts, ka valsts teritorija ir nedalāma un neatsavināma. Pie līdzīga secinājuma nonāca arī Ēģiptes Augstākā tiesa strīdā par Tirānas un Sanāfira (angļu val. *Tiran* un *Sanafir*) salu nodošanu (dāvinājumu) Saūda Arābijai 2016. gadā. Līdzīgi valsts teritoriālās vienotības nedalāmība noteikta lielākajā daļā valstu konstitūciju, arī Latvijas. Atsevišķās valstīs teritorijas atsavināšana ir pieļaujama, taču ar īpašu parlamenta balsojumu, piemēram, Lietuvā nepieciešamas 4/5 Seima deputātu balsu.

¹⁹⁸ Gugushvili A. “Money can’t buy me land”: Foreign land ownership regime and public opinion in a transition society. P. 145.

¹⁹⁹ Tesser L. M. East-central Europe’s new security concern: foreign landownership.

²⁰⁰ <https://manabalss.lv/latvijas-zeme-latvijas-pilsoniem/show>

Šāda iniciatīva, Latvijā pastāvēt vienai no ES fundamentālajām pamatbrīvībām — brīvas kapitāla kustības vai plūsmas (angļu val. *free movement of capital*) neierobežotībai —, kā arī ierobežojumu vieglai “apiešanas” iespējamībai, uzskatāma par klasisku populisma paraugu, kas viegli realizējams, izmantojot iedzīvotāju nacionāli motivēto noskaņojumu.

7. **Ksenofobija un aizspriedumi pret ārvalstniekiem** (angļu val. *xenophobia and bias against foreigners*). Ksenofobija vai nepatika, bailes un aizspriedumi pret ārvalstniekiem un ārvalstu uzņēmumiem ir viens no visbiežāk izmantotajiem argumentiem politikai, kas vērsta pret ārvalstu zemes īpašumtiesībām. Piemēram, ASV vēsturē pilsoņu “bailes no ārvalstniekiem” bijušas pietiekami pamatots iemesls aizliegt ārzemnieku zemes īpašumtiesības²⁰¹. Arī Anglijas vēsturē ārvalstnieki ir tikuši vērtēti ar galēju nepatiku, tādēļ to zemes īpašumtiesības ierobežoja²⁰². Šādu aizspriedumu un ksenofobijas vēsturiskais pamatojums gk. ir bijis ar mērķi aizsargāt vietējos zemniekus²⁰³. Šo argumentu var viegli pārspīlēt, izmantojot to populistisku motīvu dēļ.
8. **Spekulāciju ar nekustamo īpašumu nepieļaušana** (angļu val. *land speculation prevention*). Vēsturiski spekulācija ar zemes īpašumiem un “klāt neesošo” (ārvalstnieku) īpašnieku zemes īpašumtiesības (angļu val. *absentee landlordism*)²⁰⁴ ir viens no būtiskiem iemesliem ārvalstnieku zemes īpašumtiesību ierobežošanai²⁰⁵, jo īpaši attiecībā uz lauksaimniecības zemes atsavināšanu. Terminu “spekulācija” LZA Terminoloģijas komisija definē kā “iedzīvošanās, pērkot kaut ko par zemāku cenu un pārdodot par augstāku cenu (piem., preču pirkšana, lai nopelnītu uz tirgus cenu izmaiņu rēķina, arī preču pirkšana uz kredīta, lai tās pārdotu ar peļņu)”²⁰⁶. Šim terminam kopš padomju politiskās sistēmas laikiem ir negatīvs skaidrojums, jo par to bija paredzēta kriminālatbildība LPSR Kriminālkodeksa 149. pantā, kur spekulācija tika definēta kā “preču vai citu priekšmetu uzpirkšana un tālākpārdošana iedzīvošanās nolūkā”²⁰⁷. Pastāv pretēji viedokļi, ka t. s. spekulācija ar nekustamo īpašumu ir likumdošanā paredzētajā kārtībā veikta uzņēmējdarbība ar mērķi nopelnīt, kā arī — tā ir nevēlama uzņēmējdarbība, kuras rezultātā ceļas nekustamā īpašuma cenas, tādēļ būtu nepieciešami pasākumi tās novēršanai. Vērtējot terminu “spekulācija”, jānošķir vairāki līmeņi, jo valsts “iestāžu, pašvaldību un uzņēmējdarbībā darbojošos personu kompetences zemes izmantošanas jomā norāda uz to atbilstību trim atšķirīgiem zemes pārvaldības līmeņiem — valsts, pašvaldības un zemes izmantotāji, tajā skaitā uzņēmumi kā saimnieciskās darbības veicēji, — jo katrā no tiem ir

²⁰¹ Bell R. L., Savage J. D. Our Land is Your Land: Ineffective State Restriction of Alien Land Ownership and the Need for Federal Legislation.

²⁰² Price P. J. Alien Land Restrictions in the American Common Law: Exploring the Relative Autonomy Paradigm.

²⁰³ Burger A. Why is the issue of land ownership still of major concern in East Central European (ECE) transitional countries and particularly in Hungary?

²⁰⁴ Klātneesošo vai nerezidentu īpašumtiesības bija aktuāls jautājums īpašumu denacionalizācijas gaitā valstīs pēc padomju politiskā režīma nomaiņas 20. gs. 90. gados, kad Austrumeiropas valstīs aktīvi tika diskutēti, vai nekustamie īpašumi atgriežami bijušajiem īpašniekiem vai to mantiniekiem bez pilsonības vai dzīvesvietas principa (kā, piem., Latvijā) vai nosakot rezidences principu (piem., Lietuvā).

²⁰⁵ Lazarus M. L. An Historical Analysis of Alien Land Law: Washington Territory and State.

²⁰⁶ Akadēmiskā terminu datubāze *AkadTerm*

(<http://termini.lza.lv/term.php?term=spekul%C4%81cija&list=spekul%C4%81cija&lang=LV>).

²⁰⁷ LPSR Kriminālkodekss. 149. lpp.

risināmi atšķirīgi funkcionālie mērķi”²⁰⁸. Pirmajā, (mikro-) līmenī, raugoties no uzņēmēja vai jebkura nekustamā īpašuma tirgū iesaistītās personas viedokļa, termins “spekulācija” nebūtu piemērojams, jo tā nav uzņēmēja vai citas darījumos iesaistītās personas atbildība vērtēt savus darījumus no valstiskā viedokļa. Otrajā un trešajā (makro-) līmenī, vērtējot darījumus ar nekustamo īpašumu kopumā un nekustamā īpašuma cenu izmaiņas, jo īpaši kontekstā ar ārvalstu personu dalību, ir pamats lietot terminu “spekulācija”, ja ir novērojama peļņas gūšana uz nekustamā īpašuma cenu izmaiņu rēķina. Šādā gadījumā, piemēram, veicot darījumus ierobežojošus pasākumus, būtu lietojams termins “spekulācija”. Mūsdienu zinātniskajā literatūrā termins “spekulācija ar nekustamo īpašumu” tiek lietots tieši šādā — makroekonomiskajā — līmenī, gk. ietverot pasākumus, kas vērsti uz spekulatīvu darījumu ierobežošanu^{209,210,211,212}. Ir viedoklis, ka ārzemnieki, kas vēlas iegūt zemes īpašumtiesības, būtu jāklasificē kā “investori”, kuri rada pievienoto vērtību valsts ekonomikai un kuri vairumā gadījumu ir “atbalsta cienīgi”, nevis “spekulanti”, kas nav pelnījuši atbalstu. Piemēram, Austrālijā nekustamā īpašuma tirgus tiek uzskatīts par valsts interešu sfēru, kurā realizējama ārvalstu tiešo investīciju politika, nosakot ierobežojumus “investoriem”, kuru darbībā novērojamas spekulāciju pazīmes. Valsts ekonomiskā politika parasti tiek koncentrēta ne tikai uz lauksaimniecībā izmantotās zemes stāvokli un īpašumtiesībām, bet jo īpaši uz tās cenas izmaiņām un šo izmaiņu cēloņiem²¹³. Vairākās valstīs tiek piemēroti speciālie “spekulācijas nodokļi” (vācu val. *Spekulationssteuer* vai *Grundstücksgewinnsteuer*) — Beļģijā, Īrijā, Horvātijā un Šveicē —, kā galveno spekulācijas pierādījumu uzskatot īpašuma ātru tālākpārdošanu. Arī Latvijā 2007. gadā tika veikti grozījumi LR likumā “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli”. Ar šiem grozījumiem tika pagarināts nekustamā īpašuma īpašumtiesību laiks, kurā fiziskām personām piemēro kapitāla pieauguma nodokli, atsavinot nekustamo īpašumu. Likumprojekta anotācijā norādīts, ka tikai viena gada nekustamā īpašuma īpašumtiesību periods, kurā, atsavinot īpašumu, jāmaksā iedzīvotāju ienākuma nodoklis, rada labvēlīgus apstākļus “spekulācijām nekustamā īpašuma jomā ... negatīvi ietekmējot ekonomisko stabilitāti un veicinot inflācijas pieaugumu”²¹⁴. Latvijā piemērotais nekustamā īpašuma īpašnieka dzīvesvietas deklarācijas noteikums, saskaņā ar kuru viens no fiziskai personai izvirzītajiem nosacījumiem, lai to atbrīvotu no iedzīvotāju ienākuma nodokļa maksāšanas īpašuma atsavināšanas gadījumā, ir prasība, lai 12 mēnešus pēc kārtas 60 mēnešu nekustamā īpašuma īpašumtiesību periodā līdz īpašuma atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai nekustamais īpašums būtu personas deklarētā dzīvesvieta.

²⁰⁸ Auziņš A. Zemes izmantošanas novērtēšana un pārvaldība. 81. lpp.

²⁰⁹ Mycoo M. Minimising foreign control of land in an era of globalisation prospects for St. Lucia. P. 350.

²¹⁰ Karodia A. M., Soni P. African Land Tenure and Foreign Land Ownership: Threat or Opportunity? P. 14.

²¹¹ Hodgson S., Cullinan C., Campbell K. Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to the Acquisition and Use of Land by Foreigners. P. 18.

²¹² Vrontas C. T. The Necessity and Effectiveness of Barriers to Foreign Direct Investment. P. 198.

²¹³ Zoomers A. Critical Review of the Policy Debate on Large-Scale Land Acquisitions: Fighting the Symptoms or Killing the Heart?

²¹⁴ Grozījumi likumā “Par iedzīvotāju ienākuma nodokli”

(<http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/299151D1120A4D0DC22572A700427901?OpenDocument>).

9. **Zemes cenas pieauguma nepieļaušana** (angļu val. *prevention of land price increase*). Arguments pret zemes cenu pieaugumu ir saistīts ar spekulācijām nekustamā īpašuma tirgū. Šis ir tirgus protekcionisma arguments, saistībā ar kuru tiek pamatots uzskats, ka ārējais pieprasījums būtu jāizslēdz no tirgus. Īpaši šis arguments tiek izmantots, lai aizsargātu vietējo lauksaimniecības zemes tirgu. Tas kā arguments īpaši spilgti tika lietots, lai panāktu brīvas lauksaimniecības zemes tirdzniecības moratoriju ES Austrumeiropas valstīs pēc pievienošanās Eiropas Savienībai (skat. 3.1.2. “Tiešie un netiešie ierobežojumi ārvalstniekiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos”).
10. **Etniskā argumentācija** (angļu val. *ethnic argument*). Etniskā argumentācija visbiežāk ir tikusi izmantota dažos vēsturiskos apstākļos, piemēram, ASV 19. gs. beigās un 20. gs. sākumā, kad atsevišķos štatos tika pieņemti t. s. “ārvalstnieku zemes likumi” (angļu val. *alien land laws*). Tā bija viena no anti-Āzijas izcelsmes pilsoņu politikas formām un nozīmīgs zemes īpašumtiesību ierobežojums dažām etniskajām grupām. Etnisko diskrimināciju praktizēja arī zemes reformas gaitā, kas tika veikta pēc Otrā pasaules kara Austrumeiropā²¹⁵, un tā joprojām nav pazudusi arī mūsdienās²¹⁶.
11. **Vietējo zemnieku aizsardzība** (angļu val. *native farmer protection*). Vēsturiski šis arguments ir izmantots, ne tikai lai aizsargātu vietējos zemniekus, bet arī lai atturētu tos no darījumiem, kuru rezultātā veidojās t. s. “klāt neesošo” (it īpaši ārvalstnieku) īpašnieku zemes īpašumtiesības (angļu val. *absentee landlordism*)²¹⁷. Vietējie, gk. “mazie”, zemnieki tiek aizsargāti arī, samazinot spekulatīvo cenu pieaugumu. Vietējo zemnieku protekcionisms ir saistīts arī ar šādiem argumentiem: “Nacionālo resursu aizsardzība”, “Spekulāciju ar nekustamo īpašumu novēršana” un “Nacionālās un kultūras identitātes aizsardzība”.
12. **Apšaubāma ārzemnieku lojalitāte** (angļu val. *questionable allegiance*). Šai argumentācijai ir dziļas saknes vēsturē. Piemēram, Anglijas viduslaiku vēsturē ārvalstnieku tiesības uz zemi apdraudēja ne tikai feodālo zemes lietojuma tiesību sistēmu (angļu val. *land tenure system*), kas balstījās uz lojalitātes attiecībām starp senjoru un vasali, bet pašas karaļvalsts pastāvēšanu²¹⁸, tādēļ ārvalstnieku zemes īpašumtiesības ilgstoši netika pieļautas²¹⁹. Izņēmums bija ārvalstīs dzimušie karaļa bērni, kas netika uzskatīti par ārvalstniekiem, un no 1351. gada arī citu Anglijas pavalstnieku bērni ieguva tiesības mantot īpašumu Anglijā — tātad to lojalitāte netika apšaubīta. Saskaņā ar feodālisma laika zemes īpašuma jēdzienu tika pieņemts, ka zemi nevar izlaist no feodālās kontroles un tātad nevar piešķirt zemes turējuma tiesības ārvalstniekiem, kas nākotnē, iespējams, varētu kļūt

²¹⁵ Burger A. Why is the issue of land ownership still of major concern in East Central European (ECE) transitional countries and particularly in Hungary?

²¹⁶ Wood S. A Common European Space? National Identity, Foreign Land Ownership and EU Enlargement: The Polish and Czech Cases.

²¹⁷ Lazarus M. L. An Historical Analysis of Alien Land Law: Washington Territory and State.

²¹⁸ Tirres A. B. Ownership Without Citizenship: The Creation of Noncitizen Property Rights. P. 12.

²¹⁹ Anglijā ārvalstnieku zemes īpašumtiesību ierobežojumu atcēla 1870. gadā ar Apvienotās Karalistes naturalizācijas likumu (*The British Naturalization Act of 1870*), nosakot, ka ārvalstnieki (angļu val. *aliens*) nekustamā īpašuma īpašumtiesības var iegūt tāpat kā britu subjekti — *real and personal property of every description may be taken, acquired, held, and disposed of by an alien in the same manner in all respects as by a natural-born British subject*.

par nelojāliem senjora ienaidniekiem. Tādējādi lojalitāte bija visbiežāk izmantotais arguments pret ārvalstnieku zemes īpašumtiesībām viduslaikos. Mūsdienās zemes īpašumtiesības vairs nav saistītas ar lojalitāti valdniekam, bet gan ar valstiskās pilsonības vai domicila principu ievērošanu, vai kādiem citiem “ārvalstnieciskuma” noteikšanas kritērijiem. Tomēr arī mūsdienās lojalitāte tiek minēta kā arguments, lai ierobežotu ārvalstnieku zemes īpašumtiesības. Pretējs arguments ir uzskats, ka mūsdienās arī pilsoņi varētu būt nelojāli²²⁰.

Kvalitatīvās kontentanalīzes rezultātu interpretācija

Kvalitatīvās kontentanalīzes veikšanai tika izvēlēta literatūra, kurā autori pētīja starptautiskos darījumus ar nekustamo īpašumu vai ārvalstnieku īpašuma tiesības ierobežojošo argumentāciju kopumā, ne kāda viena argumenta analīzi atsevišķi. Veiktā 24 zinātnisko publikāciju kvalitatīvā kontentanalīze ļauj secināt, ka:

- 1) pastāv plašs starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu pamatojumu klāsts;
- 2) starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu pamatojums ir pārāk plašs, un tā politiskie, ekonomiskie, sociālie un tiesiskie faktori ir pārāk vispārīgi²²¹. Šāda ierobežojumu argumentācija tiek lietota reti, jo pēc būtības neprecīzē, kāds ir darījumu vai ārvalstnieku īpašuma tiesību ierobežojumu mērķis;
- 3) starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu vai ārvalstnieku nekustamā īpašuma īpašumtiesību ierobežojumu pamatojumus kvalitatīvās kontentanalīzes gaitā iespējams iedalīt soli pa solim attīstītās²²² kategorijās, kas parādās bieži, vidēji un reti, kā arī var nodalīt reti sastopamos argumentus un argumentus, kas apzīmējami kā pārāk plaši:
 - a) bieži lietoti argumenti (pēc frekvenču tabulas 1–8, skat. 2.1. tabulu) — valsts drošības apdraudējums, nacionālo resursu apdraudējums (ieskaitot pārtikas drošību), valsts suverenitātes apdraudējums, pret imigrāciju vērsta valsts politika, nacionālās un kultūras identitātes aizsardzība, nacionāli motivēts noskaņojums (reizēm apzīmēts kā īpaša attieksme pret zemi, kas nav atsavināma ārvalstniekiem), ksenofobija un pret ārvalstniekiem vērsts noskaņojums, spekulāciju ar nekustamo īpašumu nepieļaušana;
 - b) vidēji lietoti argumenti (9–10) — etniskā argumentācija, vietējo zemnieku aizsardzība;
 - c) reti lietoti argumenti (11–12) — nekustamā īpašuma cenu pieauguma nepieļaušana, apšaubāma ārzemnieku lojalitāte;
 - d) atsevišķi nodalāmi zinātniskajās publikācijās sastopamie argumenti, kas apzīmējami kā pārāk plaši un kas neveido atsevišķu kategoriju, turklāt argumentācija, kas parādās tikai vienu vai divas reizes, bet neiekļaujas kategorijās, ir pieminēta tikai kā atbilstošs izslēgšanas piemērs²²³;

²²⁰ Qin X. A Political Study on Foreign Ownership of Land: Theoretical Challenges and Justifications.

²²¹ Kroplis A., Raščevska M. Kvalitatīvās pētniecības metodes sociālajās zinātnēs. 125. lpp.

²²² Mayring P. Qualitative Content Analysis.

²²³ Kroplis A., Raščevska M. Kvalitatīvās pētniecības metodes sociālajās zinātnēs. 125. lpp.

- 4) katrs no kategorizētajiem argumentiem var būt pietiekams pamats, lai būtiski tiktu ierobežoti starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu un ārvalstnieku nekustamā īpašuma īpašumtiesības;
- 5) konstatēto starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu pamatojošo argumentu dziļāka izpēte (piem., vai ar šādiem ierobežojumiem tiek sasniegti izvirzītie mērķi) nav šī darba uzdevums, bet varētu būtu cita pētījuma objekts.

2.3. ASDNĪ kritēriju noteikšana

Analizējot, cik kāda valsts ir atvērta starptautiskajos nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos, parasti zinātniskajā literatūrā tiek analizēts viens vai vairāki institucionālie aspekti, piemēram (1) ierobežojumu līmenis (skat. 1.2. “Ārvalstnieku darījumu ar nekustamo īpašumu un nekustamā īpašuma īpašumtiesību ierobežojumu klasifikācija”); (2) caurskatāmība (skat. 2.3.2. “Nekustamā īpašuma caurskatāmība un īpašumtiesību drošība starptautisko investīciju aizsardzības kontekstā”); (3) darījumu ar nekustamo īpašumu vai investīciju apmērs, t. i., skaits, platība, investīciju vai tiešo darījumu summa kādā noteiktā laika periodā (skat. 1.1.3. “Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu un ārvalstnieku nekustamā īpašuma īpašumtiesību uzskaites principi”); (4) kādu tieši uz ārvalstnieku investīciju piesaisti virzītu pasākumu esamība, piemēram, piedāvājot uzturēšanās atļaujas (investoru vīzas) vai pat pilsonību (skat. 2.3.5. “Starptautiskās investīcijas nekustamā īpašuma nozarē veicina un aizsargājoša valsts politika”). Tomēr tie ir tikai fragmentāri valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu rādītāji. Savukārt kvantitatīvie rādītāji, piemēram, darījumu vai investīciju apmērs, neliecina par valsts atvērtības starptautiskajos darījumos kvalitatīvo rādītāju līmeni, jo darījumus ar nekustamo īpašumu ietekmē plašs iekšējo un ārējo faktoru spektrs. Tātad darījumu kvantitatīvie rādītāji var būt augsti, neskatoties uz pastāvošajiem ierobežojumiem, vai darījumu apmērs var būt zems, neskatoties uz augstu atvērtības līmeni, piemēram, nepastāvot nekādiem tiešiem ierobežojumiem ārvalstniekiem veikt darījumus ar nekustamo īpašumu. Tādēļ, **lai novērtētu kādas valsts spēju piesaistīt starptautiskās investīcijas darījumu ar nekustamo īpašumu veidā, kā sistēmisku kvalitatīvo kritēriju kopumu, kas liecina par valsts atvērtību starptautiskajos nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos, jānosaka kritēriju kopums, pēc kuriem vērtējama valsts atvērtība starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu.**

Atsevišķo kritēriju, nosakot katra kritērija relatīvo nozīmīgumu (svaru), kopums kā skaitlisks rādītājs tiks izteikts indeksa formā, lai raksturotu valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu relatīvās pārmaiņas, indeksu nosakot periodiski — reizi gadā —, un lai varētu analizēt katru kritēriju atsevišķi.

Kritēriju izvēli promocijas darba autors balsta atsevišķo rādītāju sastopamībā zinātniskajā literatūrā, dažādu valstu ekonomisko vidi raksturojošo indeksu apskatos (piem., *Doing Business*, *Burden of Government Regulation* u. c.), strukturētām intervijām ar nozares ekspertiem, iegūto pētījuma rezultātu un atziņu aprobācijā un diskusijās zinātniskajos semināros un konferencēs.

2.3.1. Valstu ekonomisko vidi raksturojošie indeksi un reitingi kā ASDNĪ kritēriju noteikšanas avots

Tālāk uzskaitīti visplašāk izmantotie valstu sociāli ekonomisko vidi raksturojošie indeksi un reitingi, kuru atsevišķi kritēriji, izmantojot analogijas metodi, tiek lietoti ASDNĪ kritēriju noteikšanā (izmantoto indeksu un reitingu atbilstību ASDNĪ kritērijiem un elementiem skat. 2.2. tabulā). Šajā apakšnodaļā lietotie ASDNĪ kritēriju saīsinājumi uzskaitīti promocijas darba 3. daļas “Latvijas atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu novērtējuma metodikas risinājums un tā analītisks vērtējums” ievadā. Būtiski, ka vairāku indeksu noteikšanas metodika periodiski tiek mainīta, piemēram, *Doing Business* reitingā kritērijs “Nekustamā īpašuma īpašumtiesību reģistrācija” (*Registering property*) 2016. gadā papildus kritērijiem “Laiks”, “Izmaksas” un “Procedūras” tika papildināts ar kritēriju “Zemes administrācijas kvalitātes indekss”, savukārt globālās konkurētspējas indeksa (*Global Competitiveness Index*) noteikšanas metodika 2018. gadā tika mainīta, lai galveno uzmanību vērstu uz ekonomikas produktivitāti veicinošo faktoru analīzi, īpaši ņemot vērā jaunākās tendences konkurētspējas specifikā, kas ienāk līdz ar globalizāciju un jaunajām digitālajām tehnoloģijām.

Nodokļu pievilcības indekss (*Tax Attractiveness Index*). Indeksa uzturētājs — *The Institute for Taxation and Accounting at Ludwig-Maximilians-Universität München* (<https://www.tax-index.org/info/>). Saskaņā ar to tiek vērtēta uzņēmumu nodokļu maksājumu pievilcība pēc 20 nodokļu maksājumu kritērijiem 100 pasaules valstīs (2018. gadā Latvija bija 13. vietā). Šī indeksa atsevišķi elementi daļēji iekļauti ASDNĪ kritērijos “Caurskatāmība” un “Transakciju izmaksas” (valsts un kancelejas nodevas nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos [skat. 3.1.4. “Transakciju izmaksas darījumos ar nekustamo īpašumu”]).

Finanšu slepenības indekss (*Financial Secrecy Index*). Indeksa uzturētājs — *Tax Justice Network* (<https://www.taxjustice.net/>). Lielbritānijā reģistrētā nevalstiskā organizācija *Tax Justice Network* izveidojusi 2018. gada “Finanšu slepenības indeksa” vērtējumu, kurā ietvertas tās valstis, kurās valda augsta finanšu slepenība un ir liela ofšoru aktivitāte. Saskaņā ar organizācijas aplēsēm lielākā nodokļu paradīze pasaulē ir Šveice, tai seko ASV, Kaimanu salas, Honkonga, Singapūra, bet pirmo sešinieku noslēdz Luksemburga. Šī indeksa elementi daļēji izmantoti, nosakot ASDNĪ kritērija “Caurskatāmība” elementu “Precīza un uzticama nekustamā īpašuma tirgus un finanšu informācija”.

Ekonomiskās brīvības indekss (*Index of Economic Freedom*). Indeksa uzturētājs — *The Heritage Foundation* (<https://www.heritage.org/index/>). Saskaņā ar šo indeksu 2018. gadā Latvija bija 28. vietā no vērtējumā iekļautajām 186 valstīm, kuru ekonomiskā brīvība apzīmēta kā “pārsvarā brīva” (angļu val. *mostly free*). Sākot no 1995. gada, šo indeksu nosaka, vērtējot 12 “brīvības” četrās kategorijās, balstoties uz pieņēmumu — jo augstāks šis indekss, jo lielāks labklājības līmenis un ienākumi uz vienu iedzīvotāju prognozējami konkrētajā valstī; tātad ekonomiski brīvās sabiedrībās valdības ļauj darbam, kapitālam un

precēm brīvi pārvietoties un atturēties no brīvības ierobežošanas tādā apjomā, kāds nepieciešams, lai aizsargātu, kā arī saglabātu brīvību²²⁴.

Pēc analogijas ar šī indeksa kritērijiem “Īpašumtiesības” (angļu val. *Property rights*) un “Likuma vara” (angļu val. *Rule of law*) noteikti ASDNĪ indeksa kritērija “Caurskatāmība” elementa apakšelementi “Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības” un “Līgumu izpilde un tiesu darbības efektivitāte”, kā arī pēc kritērijiem “Tirdzniecības brīvība” un “Investīciju brīvība” noteikts ASDNĪ indeksa kritērijs “Tiešie un netiešie ierobežojumi”.

Starptautiskais īpašumtiesību indekss (*International Property Rights Index*). Indeksa uzturētājs — *Property Rights Alliance* (<https://www.internationalpropertyrightsindex.org/>). Saskaņā ar šo indeksu 2019. gadā Latvija bija 54. vietā no vērtējumā iekļautajām 129 valstīm. No šī indeksa, saskaņā ar kuru tiek vērtētas īpašumtiesības to plašā spektrā, piemēram, kā atsevišķus kritērijus iekļaujot “Intelektuālā īpašuma tiesības”, “Tiesu sistēmas neatkarība”, “Īpašumtiesību aizsardzība”, uz ASDNĪ indeksa kritērijiem attiecināms būtu kritērijs “Īpašumtiesību reģistrācija” (angļu val. *registering property*). Analogs kritērijs tiek vērtēts arī saskaņā ar *Doing Business* reitinga metodoloģiju (skat. tālāk šajā apakšnodaļā). 2019. gadā saskaņā ar šī indeksa vērtējuma metodoloģiju kritērijs “Īpašumtiesību reģistrācija” Latvijā bija novērtēts visaugstāk — 9,463. Šī indeksa vidējais rādītājs Latvijā 2019. gadā bija 5,936.

Pēc analogijas ar šī indeksa kritērijiem, nosakot ASDNĪ indeksu, izvēlēti kritēriji “Caurskatāmība”, “Laiks”, “Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika” un “Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika”.

Tirgus atvērtības indekss (*Open Markets Index*). Indeksa uzturētājs — *International Chamber of Commerce* (<https://iccwbo.org/publication/icc-open-markets-index-2017>). Saskaņā ar šo indeksu 2017. gadā Latvija bija 25. vietā no vērtējumā iekļautajām 75 valstīm. Ar to tiek noteikta tirgus atvērtība valstīs pēc 23 kritērijiem, kas paredzēti, lai aptvertu tirgus atvērtības faktorus katrā valsts ekonomikas sfērā, un tie tiek pamatoti ar uzskatu, ka — jo mazāk šķēršļu preču, pakalpojumu, kapitāla un darbaspēka pārrobežu plūsmai, jo lielāka tirgus atvērtība. Starptautiskā Tirdzniecības kamera publicē atvērtu tirgu indeksu, lai sniegtu salīdzināmu un pēc noteiktiem kritērijiem veidotu ekonomikas atvērtības novērtējumu starp valstīm. Šāds indekss var kalpot par pamatu valsts pārvaldes institūcijām reformu īstenošanā, kā arī ārvalstu investoriem, lai tirdzniecība kļūtu ilgtspējīgas izaugsmes un darbavietu radīšanas virzītājspēks. Šie kritēriji tiek iedalīti četrās grupās:

1) novērotā (faktiskā) tirdzniecības atvērtība (*Observed openness to trade*). Tā sastāv no trim kritērijiem, no kuriem pirmais ir ekonomikas atvērtības pakāpe (*Trade to GDP ratio* vai *Economic openness*, arī *Trade openness*) vai tirdzniecības un IKP attiecība — starptautiskās tirdzniecības relatīvās nozīmes indikators valsts ekonomikā. To aprēķina, dalot importa un eksporta kopējo vērtību ar iekšzemes kopproduktu noteiktā laika periodā. Ekonomikas atvērtība ir ekonomikas teorijā visplašāk izmantotais rādītājs, kas raksturo ekonomikas atvērtības kvantitatīvos rādītājus. Pētījumā par atvērtības kvalitatīvajiem rādītājiem šie dati

²²⁴ About The Index (<https://www.heritage.org/index/about>).

nav izmantojami, jo tie raksturo importa un eksporta apmēru attiecībā pret IKP, bet neraksturo atsevišķus kritērijus, kas veicina vai kavē starptautiskos darījumus vai investīcijas. Saskaņā ar Pasaules Bankas aprēķiniem Latvijas ekonomikas atvērtība (*economic (trade) openness*) pēc šī kritērija 2017. gadā veidoja 122 %, ierindojo Latviju 28. vietā pasaulē (pirmajās vietās pasaulē pēc šī kritērija ir salīdzinoši mazas valstis ar mazu iekšējo tirgu — Luksemburga, Honkonga un Singapūra)²²⁵;

2) tirdzniecības politikas vide (*Trade policy settings*). Sastāv no 11 kritērijiem — seši no tiem attiecināmi uz tirdzniecības tarifu līmeni, kas pēc analogijas darījumos ar nekustamo īpašumu tiek izmantoti, nosakot ASDNĪ indeksa kritērijus “Tiešie un netiešie ierobežojumi” un “Transakciju izmaksas”, un trīs kritēriji — “Importa darījumu veikšanai nepieciešamo dokumentu skaits”, “Dienu skaits, kas nepieciešams importa darījuma veikšanai” un “Importa izmaksas” — pēc analogijas tiek izmantoti, nosakot ASDNĪ indeksa kritērijus “Administratīvais slogs”, “Laiks” un “Transakciju izmaksas”;

3) atvērtība ārvalstu tiešajām investīcijām (*Foreign direct investment (FDI) openness*). Tiek noteikta pēc sešiem kritērijiem — trīs attiecināmi uz ĀTI kvantitatīvajiem rādītājiem, un pārējie apzīmējami kā “Uzņēmējdarbības uzsākšanai nepieciešamās procedūras”, “Uzņēmējdarbības uzsākšanai nepieciešamais laiks” un “Cik vienkārši ārvalstniekam uzsākt uzņēmējdarbību”. Pēdējiem trim kritērijiem ir līdzība ar Pasaules Bankas uzturēto *Doing Business* reitingu. Pēc analogijas tie tiek izmantoti, nosakot ASDNĪ indeksa kritērijus “Laiks”, “Administratīvais slogs” un “Tiešie un netiešie ierobežojumi”;

4) tirdzniecību veicinoša infrastruktūra (*Trade-enabling infrastructure*). Šie Tirgus atvērtības indeksa kritēriji tiek noteikti pēc Loģistikas veikspējas indeksa, stacionāro un mobilo telefonu abonētu skaita, kā arī interneta lietotāju skaita uz vienu valsts iedzīvotāju. Daudz plašākā apmērā, nosakot ASDNĪ indeksu, analogija saskatāma ar kritēriju “Tehnoloģiju attīstība”.

Globālās konkurētspējas indekss (*Global Competitiveness Index* [<https://www.weforum.org>]). Šo indeksu, sākot no 2004. gada, nosaka, pamatojoties uz Haviera Salaimartina (*Xavier Sala-i-Martin*) un Elsas V. Artadi (*Elsa V. Artadi*) izstrādāto makroekonomisko un mikroekonomisko aspektu kopumu, lai salīdzinātu valstu konkurētspēju, kā arī lai noteiktu dažādu kritēriju izmaiņas vienā valstī. Pirms globālās konkurētspējas indeksa ieviešanas tika izmantoti divi indeksu rādītāji — *Growth Development Index* makroekonomiskie rādītāji un *Business Competitiveness Index* mikroekonomiskie rādītāji. Globālās konkurētspējas indeksu nosaka pēc četriem kritērijiem 11 sadaļās (pīlāros):

- 1) vide (institūcijas, infrastruktūra, makroekonomiskā stabilitāte, informācijas un komunikācijas tehnoloģiju (IKT) adaptācija);
- 2) cilvēkkapitāls (veselība, prasmes);
- 3) tirgi (produktu tirgus efektivitāte, darba tirgus efektivitāte, finanšu sistēma, tirgus lielums);
- 4) inovāciju ekosistēma (biznesa vitalitāte, inovāciju kapacitāte).

²²⁵https://data.worldbank.org/indicator/NE.TRD.GNFS.ZS?end=2017&locations=LV&start=2017&view=bar&year_high_desc=false

Globālās konkurētspējas indeksa noteikšanas procesā tiek identificēti arī visproblemātiskākie uzņēmējdarbības veikšanas faktori, kas tika noteikti 2017./2018. gada atskaitē par Latviju²²⁶: a) valdības nestabilitāte / apvērsumi; b) korupcija; c) nepietiekama infrastruktūra; d) neefektīva valdības birokrātija; e) politikas nestabilitāte; f) inflācija; g) nodokļu likmes; h) vāja nacionālā darbaspēka darba ētika; i) ierobežojoši darba noteikumi; j) piekļuve finansējumam; k) nodokļu noteikumi; l) nepietiekami izglītots darbaspēks; m) nepietiekamas inovācijas; n) noziedzīgi nodarījumi; o) valūtas noteikumi; p) slikta sabiedrības veselība.

Pēc analogijas šī indeksa kritēriji tiek izmantoti, nosakot ASDNĪ indeksa kritērijus “Caurskatāmība”, “Tiešie un netiešie ierobežojumi”, “Nozarē iesaistīto profesionalitāte”, “Administratīvais slogs”, “Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika” un “Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika”.

Globālās tirdzniecības brīdinājums (*Global Trade Alert* [<https://www.globaltradealert.org/about>]). *Global Trade Alert*, sākot no 2008. gada novembra, uzskaita pasaules valstu aktivitātes, kuras vērtējamās kā brīvas starptautiskās tirdzniecības ierobežumi. Kopumā šo datu uzskaitē apliecina, ka kopš 2008. gada globālajā vidē ir novērojams būtisks protekcionisma pieaugums, — līdz 2019. gada beigām bija uzskaitīti 17 329 protekcionisma pasākumi (angļu val. *interventions*) pasaulē. Šāds visu starptautisko tirdzniecību ierobežojošo pasākumu monitorings no metodoloģiskā viedokļa ir vērtējams pozitīvi, jo tiek uzskaitīti ne tikai tirdzniecību ierobežojošie pasākumi, bet arī tirdzniecību veicinošie vai tirdzniecības liberalizācijas pasākumi (saskaņā ar šo metodoloģiju veicinošo pasākumu skaits laika posmā no 2008. gada līdz 2018. gadam bija 4537). Būtiski, ka ierobežojumi netiek klasificēti pa noteiktiem veidiem, — tāpat, ja kāda valsts mainītu veidu, kādā tā diskriminē ārvalstnieku komerciālās interese, tad šādas izmaiņas saskaņā ar *Global Trade Alert* monitoringu nepaliktu nepamanītas²²⁷.

Doing Business reitings (<http://www.doingbusiness.org>). Bulgāru ekonomista Simeona Djankova (*Simeon Djankov*, *Симеон Дянков*) un Hārvardas Universitātes profesora Andreja Šleifera (*Andrei Shleifer*) radītais un Pasaules Bankas kopš 2003. gada lietotais *Doing Business* reitings novērtē un salīdzina pasaules valstu (2020. gadā 190 valstis) regulējošos nosacījumus un procedūras, lai pēc 10 kritērijiem noteiktu, cik viegli ir veikt uzņēmējdarbību vidējiem un mazajiem uzņēmumiem, izmantojot modelētu uzņēmumu ar pieciem nosacījumiem par uzņēmumu un par pētāmo nozares objektu, piemēram, kritērija “Nekustamā īpašuma īpašumtiesību reģistrācija” gadījumā tie ir 11 nosacījumi par nekustamo īpašumu. Vērtējums tiek balstīts tikai uz ekspertu atzinumiem, kā rezultātā LR Ekonomikas ministrija, “vērtējot Latvijas sniegumu reitingā un komunicējot ar atbildīgajām iestādēm, secinājusi, ka bieži Latvija zaudē pozīciju nevis tādēļ, ka attiecīgā joma patiešām būtu negatīvi vērtējama,

²²⁶ The Global Competitiveness Report 2017–2018 (<http://www3.weforum.org/docs/GCR2017-2018/05FullReport/TheGlobalCompetitivenessReport2017%E2%80%932018.pdf>).

²²⁷ Evenett S. J., Fritz J. Throwing Sand in the Wheels: How Trade Distortions Slowed LDC Export-Led Growth. P. 18.

bet gan tādēļ, ka rodas neizpratne par kādu konkrētu jautājumu, terminoloģiju vai gluži vienkārši konkrētais respondents nav saskāries ar vērtēto aspektu savā ikdienā”²²⁸. Tādēļ LR Ekonomikas ministrija ir sagatavojusi metodisko materiālu, lai respondenti varētu kvalificētāk sniegt atbildes. Lai gan *Doing Business* reitings mūsdienās ir viens no visplašāk izmantotajiem uzņēmējdarbības vides novērtējuma līdzekļiem, tam netrūkst kritiķu. Piemēram, franču zinātnieki Benedikts Fovarks-Kosons (*Bénédict Fauvarque-Cosson*) un Anna-Jūlija Keruela (*Anne-Julie Kerhuel*) uzsver, ka pēc vienas metodes nav iespējams salīdzināt valstis, kas pieder dažādām tiesību saimes valstīm²²⁹, jo dažādās procedūras, kas saistītas ar uzņēmējdarbības veikšanu, ir atšķirīgas pēc būtības. Šāds apgalvojums attiecināms arī uz *Doing Business* kritēriju “Nekustamā īpašuma īpašumtiesību reģistrācija”, jo Francijā nekustamā īpašuma īpašumtiesības pāriet ar atsavināšanas līguma noslēgšanas brīdi, bet ne ar reģistrācijas brīdi, kā tas ir, piemēram, ģermāņu tiesību saimes valstīs. Nekustamā īpašuma īpašumtiesību reģistrācijai Francijā t. s. “Hipotēku reģistrā” (*Conservation des hypothèques*) ir tikai deklaratīvs raksturs vai informatīvas funkcijas attiecībā uz trešajām pusēm par to, ka ir noticis darījums ar nekustamo īpašumu. Piemēram, atšķirīgu procedūru dēļ Francija 2020. gada *Doing Business* reitingā bija 32. vietā, bet pēc kritērija “Nekustamā īpašuma īpašumtiesību reģistrācija” — tikai 99. vietā. Savukārt Vācija 2020. gadā bija 22. vietā, bet pēc kritērija “Nekustamā īpašuma īpašumtiesību reģistrācija” — tikai 76. vietā. Viens no iemesliem šādai Vācijas nosacīti sliktajai vietai reitingā ir tas, ka pēc *Doing Business* metodoloģijas nekustamā īpašuma atrašanās vieta tiek noteikta pēc ekonomiskajiem rādītājiem lielākajā valsts pilsētā (angļu val. *economy's largest business city*) un Berlīnē ir visaugstākās nekustamā īpašuma transakciju izmaksas, proti, ar īpašumtiesību pāreju saistītais nodoklis ir 6 %, bet pārējās Vācijas pavalstīs — gk. 3 %. Tātad viens rādītājs spēj būtiski ietekmēt kādu novērtējuma kritēriju un līdz ar to kopējo *Doing Business* rādītāju kopumā.

Galvenie pārmetumi²³⁰ *Doing Business* metodoloģijai ir (1) nepietiekamais aptauju dalībnieku skaits, kā arī apstākļi, ka respondenti lielākoties ir juristi no dažiem lieliem advokātu birojiem; (2) lai gan *Doing Business* metodoloģija tiek publiskota, tomēr iegūto rezultātu caurskatāmība nav pietiekama, piemēram, par aptaujas dalībnieku skaitu; (3) galvenais akcents ir likts uz valstu rādītāju salīdzināšanu, un šādai klasifikācijai ir trīs trūkumi. Pirmkārt, *Doing Business* valstu salīdzinājuma pamatā ir uzskats “jo mazāk administratīvu regulējumu, jo labāk”, tomēr valsts atrašanās reitinga augšgalā vēl nenožīmē, ka valstī attiecīgais kritērijs ir labi un efektīvi reglamentēts, — tas tikai atbilst noteiktajiem konkrētās metodoloģijas nosacījumiem. Otrkārt, mazais aptauju dalībnieku skaits apgrūtina atsevišķu indikatoru precizitātes un tādējādi kopējās klasifikācijas ticamību. Treškārt, izmaiņas valsts vērtējumā lielā mērā ir atkarīgas no dažiem būtiskiem kritērijiem, kuri labi raksturo atsevišķus kvantitatīvos rādītājus, tomēr nedod detalizētāku kvalitatīvo rādītāju analīzi, kā arī pat nelielas izmaiņas dažos rādītājos var radīt nozīmīgas izmaiņas

²²⁸ Informācija *Doing Business* respondentiem. LR Ekonomikas ministrija. Uzņēmējdarbības vides uzlabošana.

²²⁹ Fauvarque-Cosson B., Kerhuel A. J. Is Law an Economic Contest? French Reactions to the *Doing Business* World Bank Reports and Economic Analysis of the Law.

²³⁰ Methodology and Data Reliability

(<http://web.worldbank.org/WBSITE/EXTERNAL/EXTOED/EXTDOIBUS/0,,contentMDK:21735866~menuPK:5063266~pagePK:64829573~piPK:64829550~theSitePK:4663967,00.html>).

kopvērtējumā. Šādi faktori veicina “anomālijas” klasifikācijā. Piemēram, 2020. gadā pēc *Doing Business* kritērija “Nekustamā īpašuma īpašumtiesību reģistrācija” Ruanda atradās 3. vietā pasaulē, tomēr, neskatoties uz pēdējā laika būtiskiem uzlabojumiem, drošu zemes īpašumtiesību reģistrācijas ziņā²³¹ tieši īpašumtiesību drošība Ruandā vēl arvien ir attīstības stadijā.

Pēc analogijas ar *Doing Business* reitinga kritērijiem, nosakot ASDNĪ indeksa kritērijus, izvēlēti “Laiks”, “Transakciju izmaksas” un daļēji — “Tiešie un netiešie ierobežojumi”, “Caurskatāmība” un “Administratīvais slogs”.

2.2. tabula

Starptautisko ekonomisko vidi raksturojošo indeksu un reitingu analogija ar ASDNĪ kritērijiem un elementiem

Nr.	Indeksi un reitingi	ASDNĪ kritērijs	ASDNĪ kritēriju elementi (skat. 3.3. tabulu)
1.	Nodokļu pievilcības indekss	Caurskatāmība	6. Skaidra nodokļu sistēma un nekustamā īpašuma nozari reglamentējošie normatīvie akti un to prognozējamība
		Transakciju izmaksas	14. Valsts nodeva nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos
2.	Finanšu slepenības indekss	Caurskatāmība	2. Precīza un uzticama nekustamā īpašuma tirgus un finanšu informācija
3.	Ekonomiskās brīvības indekss	Caurskatāmība	1. Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības 3. Līgumu izpilde un tiesu darbības efektivitāte
		Tiešie un netiešie ierobežojumi	7.-11. Tiešie un netiešie ierobežojumi darījumos ar nekustamo īpašumu
4.	Starptautiskais īpašumtiesību indekss	Caurskatāmība	1. Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības 3. Līgumu izpilde un tiesu darbības efektivitāte
		Laiks	1. Pirmsreģistrācijas posms 3. Reģistrācijas posms
		Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika	18. Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika
		Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika	19. Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika
5.	Tirgus atvērtības indekss	Tiešie un netiešie ierobežojumi	7.-11. Tiešie un netiešie ierobežojumi darījumos ar nekustamo īpašumu
		Transakciju izmaksas	14. Valsts nodeva 15. Māklera (aģenta) pakalpojumi 16. Juridiskais nodrošinājums (notārs, advokāts vai jurists)
		Administratīvais (birokrātiskais) slogs	17. Administratīvais slogs (izņemot transakciju izmaksas) — dažādu atļauju un izziņu nepieciešamība, to iegūšanas sarežģītība
		Laiks	12. Pirmsreģistrācijas posms 13. Reģistrācijas posms
		Transakciju izmaksas	14. Valsts nodeva 15. Māklera (aģenta) pakalpojumi 16. Juridiskais nodrošinājums (notārs, advokāts vai jurists)
		Tiešie un netiešie ierobežojumi	7.-11. Tiešie un netiešie ierobežojumi darījumos ar nekustamo īpašumu

²³¹ Brown M., Hughes A. K. Is Land Tenure “Secure Enough” in Rural Rwanda? Responsible Land Governance: Towards an Evidence Based Approach.

6.	Globālās konkurētspējas indekss	Caurskatāmība	4. Informācijas sistēmās reģistrēto datu aktualitāte, savstarpējā atbilstība un caurskatāmība 5. Informācijas par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem un nekustamā īpašuma lietošanas iespējām pieejamība
		Tiešie un netiešie ierobežojumi	7.-11. Tiešie un netiešie ierobežojumi darījumos ar nekustamo īpašumu
		Nozarē iesaistīto profesionalitāte	20.-31. Nekustamā īpašuma nozares pārstāvju profesionalitātes līmenis
		Administratīvais (birokrātiskais) slogs	17. Administratīvais slogs (izņemot transakciju izmaksas) — dažādu atļauju un izziņu nepieciešamība, to iegūšanas sarežģītība
		Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika	Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika
		Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika	Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika
7.	Globālās tirdzniecības brīdinājums	Tiešie un netiešie ierobežojumi	7.-11. Tiešie un netiešie ierobežojumi darījumos ar nekustamo īpašumu:
8.	Doing Business	Laiks	12. Pirmsreģistrācijas posms 13. Reģistrācijas posms
		Transakciju izmaksas	14. Valsts nodeva 15. Māklera (aģenta) pakalpojumi 16. Juridiskais nodrošinājums (notārs, advokāts vai jurists)
		Caurskatāmība	1. Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības 2. Precīza un uzticama nekustamā īpašuma tirgus un finanšu informācija 3. Līgumu izpilde un tiesu darbības efektivitāte 4. Informācijas sistēmās reģistrēto datu aktualitāte, savstarpējā atbilstība un caurskatāmība 5. Informācijas par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem un nekustamā īpašuma lietošanas iespējām pieejamība
		Administratīvais (birokrātiskais) slogs	17. Administratīvais slogs (izņemot transakciju izmaksas) — dažādu atļauju un izziņu nepieciešamība, to iegūšanas sarežģītība

2.3.2. Nekustamā īpašuma caurskatāmība un īpašumtiesību drošība starptautisko investīciju aizsardzības kontekstā

Nekustamā īpašuma caurskatāmību un īpašumtiesību drošību jau 18. gs. beigās uzsvēra skotu ekonomists Ādams Smits, rakstot, ka “tirdzniecība un rūpniecība reti var uzplaukt valstī, kurā netiek ievērots tiesiskums, kurā cilvēki nejūtas droši par savu īpašumu, kurā ticību līgumiem neatbalsta likums”²³². Arī mūsdienās īpašuma caurskatāmība un īpašumtiesību drošība ir vieni no pēdējā laika aktuālākajiem jautājumiem pasaulē, jo īpaši noziedzīgi iegūtu

²³² Smith A. An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations. P. 710.

līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas kontekstā²³³. Saskaņā ar starptautisko vadošo nekustamā īpašuma caurskatāmības noteikšanas institūciju *Jones Lang LaSalle*, kas nosaka nekustamā īpašuma caurskatāmības indeksu (*Real Estate Transparency Index*), globālās nekustamo īpašumu nozares lielāka caurskatāmība ir atvieglojusi ārvalstu īpašumu investīciju konkurences apstākļus²³⁴. Jaunākie *Jones Lang LaSalle* publicētie nekustamā īpašuma caurskatāmības indeksi²³⁵, kas tiek publicēti reizi divos gados, liecina, ka nekustamā īpašuma caurskatāmība visā pasaulē turpina palielināties²³⁶.

Jones Lang LaSalle nekustamā īpašuma caurskatāmības indeksa noteikšanas metodoloģija kopš tā ieviešanas 1999. gadā ir nepārtraukti attīstījusies (mainījusies), palielinot vērtējamo valstu skaitu (1999. gadā — 30 valstis, 2020. gadā — 99 valstis; Baltijas valstis — Latvija, Lietuva un Igaunija — 2020. gadā vēl arvien nebija vērtējamo valstu skaitā) un vērtējamās kritērijas. 1999. gadā kritēriji tika iedalīti šādās grupās: 1) grāmatvedības standarti; 2) nekustamā īpašuma pārvaldības kvalitāte; 3) publisko uzņēmumu izpēte; 4) informācijas un pārskatu standarti; 5) nekustamā īpašuma tirgus datu pieejamība un 6) korporatīvā pārvaldība. 2018. gadā kritēriju skaits bija jau 186. Šie valstu nekustamā īpašuma caurskatāmības kritēriji ir sadalīti sešās grupās: 1) tirgus datu salīdzinājums, t. sk. nekustamā īpašuma cenu indeksi, nekustamā īpašuma fondu indeksi, nekustamā īpašuma vērtspapīru indeksi, nekustamā īpašuma vērtēšanas standarti; 2) nekustamā īpašuma tirgus dati; 3) korporatīvā pārvaldība; 4) tiesiskie aspekti, t. sk. normatīvie akti, nekustamā īpašuma īpašumtiesību reģistrācija, īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām; 5) atsavināšanas darījumu process un 6) ilgtspējība.

Vēl viens no priekšnosacījumiem ārvalstu investīciju piesaistei ir nekustamā īpašuma tirgus caurskatāmība, jo tikai caurskatāmi tirgi var radīt uzticību un piesaistīt vietējos un starptautiskos investorus²³⁷. Caurskatāms nekustamā īpašuma tirgus ir maksimāli godīgs, brīvs no korupcijas un tāds, kurā ir viegli pieejama informācija un kurš darbojas godīgā un konsekventā veidā. Citiem vārdiem sakot, caurskatāms nekustamā īpašuma tirgus ir atvērts un skaidri organizēts, darbojas saskaņā gan ar likumdošanā noteiktajiem principiem, gan ar publiski pieejamajām normām un plānošanas noteikumiem, respektējot privātīpašumu, un tam ir relatīvi zemas transakciju izmaksas. Tomēr nekustamā īpašuma tirgus caurskatāmības un investīciju apjoma tiešo korelāciju 2014. gada publikācijā²³⁸ ir apšaubījuši Vācijas zinātnieki M. R. Farzanegans (*M. R. Farzanegan*) un H. Golipūrs Fereiduni (*H. Gholipour Fereidouni*), pamatojoties uz *Jones Lang LaSalle* valstu nekustamā īpašuma atvērtības indeksa (*Real Estate Transparency Index*) datiem un analizējot ārvalstu investīciju apmēru 32 valstīs. Autori ir secinājuši, ka nav tieša pamatojuma apgalvojumam, ka augstāks nekustamā īpašuma caurskatāmības līmenis ir cēlonis lielākam investīciju nekustamajā īpašumā apmēram. Tomēr

²³³ Anti-money laundering and counter-terrorist financing measures. Latvia. Fifth Round Mutual Evaluation Report.

²³⁴ Eichholtz P. M. A., Gugles N., Kok N. Transparency, Integration, and the Cost of International Real Estate Investments.

²³⁵ Global Real Estate Transparency Index 2018. Transparency: Data, Disclosure and Disruption. Global Research.

²³⁶ Eichholtz P. M. A., Gugles N., Kok N. Transparency, Integration, and the Cost of International Real Estate Investments.

²³⁷ Schulte K. W., Rottke N., Pitschke C. Transparency in the German real estate market.

²³⁸ Farzanegan M. R., Gholipour Fereidouni H. Does Real Estate Transparency Matter for Foreign Real Estate Investments?

autori vienlaikus arī augstu novērtē nekustamā īpašuma caurskatāmības nozīmīgumu starptautisko investīciju kontekstā.

Pēc Otrā pasaules kara pasaulē kopumā ir palielinājusies starptautiskā politiskā cieņa gan pret īpašuma tiesībām nacionālā un starptautiskā līmenī, gan pret īpašnieku juridisko aizsardzību. Tas ir viens no būtiskākajiem priekšnosacījumiem investīcijām labvēlīgas vides nodrošināšanā, un “jo lielāka ir valsts likumdošanā noteiktā tiesiskā drošība, jo veiksmīgāka tā [valsts — J. V.] būs investoru piesaistē”²³⁹. Šie nekustamā īpašuma īpašumtiesību drošības aspekti, kā arī pasaulē ilgstoši dominējuši nekustamā īpašuma tirgus liberalizācijas tendence, jo īpaši Eiropā, ir radījuši labvēlīgu vidi starptautiskajām investīcijām.

Ārvalstu investoru īpašumtiesību drošība, ņemot vērā ieguldījumu aizsardzības standartu neskaidrību un nenoteiktību, ir jautājums, kas kopš 2000. gada dominē starptautiskajā līmenī, jo īpaši attiecībā uz netiešu īpašumu atsavināšanu sabiedrības vajadzībām²⁴⁰ un taisnīgas atlīdzības noteikšanu īpašuma ekspropriācijas gadījumos, neskatoties uz to, ka īpašumtiesību aizsardzība ir nostiprināta lielākajā daļā valstu konstitucionālo tiesību līmenī (skat. pielikumu Nr. 3 “Termini “sabiedrības vajadzības (intereses)” un “kompensācija (taisnīga atlīdzība)” atsevišķu valstu konstitūcijās”; pielikumā promocijas darba autors apzināti nepievieno terminu “sabiedrības vajadzības” un “kompensācija (taisnīga atlīdzība)” tulkojumu, lai uzsvērtu terminoloģijas nianšes angļu valodā), tomēr to praktiskā realizācija ir tālu no vēlamās (skat. 3.1.1.1. “Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības”).

2.3.3. Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu laika periodizācija un transakciju izmaksu noteikšana

Darījumiem ar nekustamo īpašumu ir raksturīga sarežģītība un ilglaicīgums — katrs darījums var ilgt mēnešus un, jo īpaši nomaksas un uztura līgumu gadījumā, pat gadus. Katrs no daudzajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu (skat. pielikumu Nr. 1 “Darījumu ar nekustamo īpašumu klasifikācija”) tiek veikts noteiktas tiesību saimes valstī, ar kādu no konkrētajā valstī pastāvošajiem nekustamā īpašuma veidiem, iesaistoties atšķirīgiem darījuma subjektiem, — tas viss apgrūtina noteikt vienotu visu darījumu periodizācijas shēmu. Parasti darījuma laika iedalījums tiek veikts pēc kādiem iepriekš definētiem kritērijiem. Tomēr arī tad, ja periodizācija tiek veikta, tā parasti ir attiecināma uz kādu vienu modeli. Piemēram, *Doing Business* kritērija “Nekustamā īpašuma īpašumtiesību reģistrācija” modelī ir 11 nosacījumi par nekustamo īpašumu un pieci nosacījumi par darījuma pusēm. Katrs darījums ir unikāls, tomēr pastāv vairāki varianti, kā darījumus ar nekustamo īpašumu sadalīt posmos: 1) pirmsreģistrācija, reģistrācija un pēcreģistrācija; 2) līdz īpašumtiesību pārejai un pēc tās valstīs, kur īpašumtiesību reģistrācijai nav tiesības radošu funkciju; 3) izmantojot kadastra darbību analīzi: a) sagatavošana, b) līguma noslēgšana, c) pirmsreģistrācija, d) tiesību

²³⁹ Camara-Lapiente S. Registration of interests as a formality of contracts: Comparative remarks on land registration within the frame of European private law. P. 802.

²⁴⁰ Perrone N. M. The Emerging Global Right to Investment: Understanding the Reasoning Behind Foreign Investor Rights.

nostiprināšana (dzēšana), e) noslēgums²⁴¹; 4) nekustamā īpašuma pirkuma darījumu posmu iedalījums, liekot akcentu uz maksājumu veikšanas periodizāciju: a) avanss, b) rokasnauda, c) pirkuma maksas daļa, d) pilna pirkuma maksa vai pirkuma maksas saņemšana nomaksas gadījumā; 5) darījumu periodizācija anglo-amerikāņu tiesību sistēmas valstīs: a) sarunas starp pircēju un pārdevēju, b) ofertes (pretoferes) izteikumi, c) hipotēkas apstiprinājums, d) pirkuma līguma noslēgšana (angļu val. *exchange of contracts*), e) darījuma noslēgums vai īpašumtiesību nodošana (angļu val. *the conveyance or transfer of title from the seller to the purchaser*), f) darījuma reģistrācija (angļu val. *registration of title in the purchaser's name at the Land Registry*)²⁴²; 6) iespējamās arī citas darījumu ar nekustamo īpašumu periodizācijas pieejas.

Nekustamā īpašuma transakciju izmaksas

Atsevišķu zinātnisko darbu autori^{243,244,245}, kā arī praktiskajos pārskaļos par transakciju izmaksām^{246,247} (angļu val. *transaction costs*) pie izmaksām, kas saistītas ar darījuma veikšanu, pieskaita normatīvi noteiktās izmaksas, piemēram, īpašumtiesību pārejas nodokļus un reģistrācijas nodevas, neskatoties uz to, ka saskaņā ar jaunās institucionālās ekonomikas teoriju tās nebūtu jāpieskaita pie darījumu veikšanas izmaksām. Tādēļ autors promocijas darbā lieto divus terminus “darījuma veikšanas izmaksas” (skat. 2.1. “Institucionālās ekonomikas teorētiskie aspekti un nekustamā īpašuma darījumu veikšanas izmaksas”) un “transakciju izmaksas”. Pie pēdējām izmaksām tiek uzskaitītas tās izmaksas, kas ir normatīvi noteiktas un precīzi aprēķināmas, piemēram, valsts nodevas un kancelejas nodevas izmaksas, kā arī advokātu, notāru vai citu darījumā iesaistīto personu, kuri nodrošina darījuma juridisko pusi, izmaksas (angļu val. *legal costs* vai *official costs required by law*²⁴⁸). Vēl pieskaitāma maksa par māklera pakalpojumiem, kas tiek noteikta kā vidējais lielums katrā valstī vai arī, ņemot vērā konkrēto praksi, ir definēta noteiktās robežās²⁴⁹. Dažādos transakciju izmaksu aprēķinos par konkrētām valstīm tiek izmantota modeļu metode, nosakot vairākus darījuma pieņēmumus gan par darījuma subjektiem, gan par darījuma priekšmetu, – tālād aprēķins ir piemērojams tikai tad, ja tiek ievēroti visi uzskaitītie pieņēmumi. Piemēram, *Global Property Guide* noteiktie pieņēmumi ir šādi:

- a) pircējs ir nerezidents valstī, kurā atrodas nekustamais īpašums;
- b) īpašuma vērtība ir 250 000,– USD (Eiropā — 250 000,– EUR);

²⁴¹ Lukss I. Pētījums par ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību nostiprināšanas procedūru vienkāršošanu. 15. lpp.

²⁴² Bray J. Unlocking land law. P. 95.

²⁴³ Vitikainen A. Transaction costs concerning real estate. In: Stubkjær E., Frank A., Zevenbergen J. Modelling real property transactions.

²⁴⁴ Quigley J. M. Transacting Costs and Housing Markets.

²⁴⁵ Fritzsche C., Vandrei L. The German real estate transfer tax: Evidence for single-family.

²⁴⁶ Andrews D., Sanchez A. C., Johansson A. Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries.

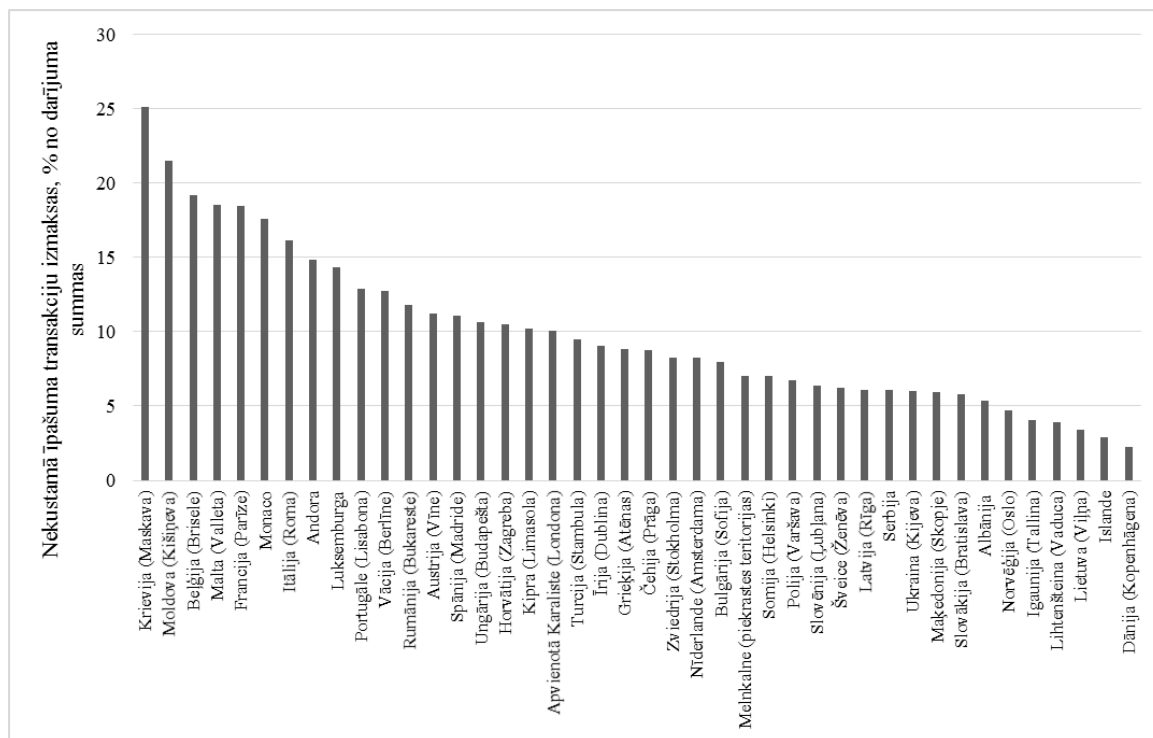
²⁴⁷ Transaction Costs. Global Property Guide. (<https://www.globalpropertyguide.com/faq/transaction-costs>).

²⁴⁸ Doing Business. Registering Property Methodology (<http://www.doingbusiness.org/Methodology/Registering-Property>).

²⁴⁹ Kälin Ch. H., Taylor A. International Real Estate Handbook. Acquisition, Ownership, Sale, Tax, Estate Planning. Pp. 22–27.

- c) pirkuma maksa tiek veikta bez kredīta;
- d) darījums tiek veikts ar dzīvokļa īpašumu lielākajā valsts pilsētā;
- e) īpašums nav jaunbūve;
- f) pircējs ir fiziska persona.

Transakciju izmaksas Eiropas valstīs saskaņā ar *Global Property Guide* aprēķināto metodoloģiju parādītas 2.1. attēlā. Redzams, ka transakciju izmaksas darījumu ar nekustamo īpašumu gadījumā Latvijā ir relatīvi zemas, tomēr, salīdzinot ar pārējām Baltijas valstīm, visaugstākās.



2.1. att. Nekustamā īpašuma transakciju izmaksas Eiropas valstīs 2020. gadā. (Autora veidots attēls; avots: www.globalpropertyguide.com)

Pasaules Bankas veidotajā *Doing Business* reitinga sadaļas “Nekustamā īpašuma reģistrācija” apakšsadaļā “Transakciju izmaksas” par darījuma pusēm noteikts, ka

- a) tās ir sabiedrības ar ierobežotu atbildību vai juridiski līdzvērtīgi uzņēmumi,
- b) tās atrodas lielākā biznesa centra (pilsētas) piepilsētā,
- c) vienpadsmit valstīs tiek apkopoti dati arī par otro lielāko biznesa pilsētu,
- d) tās ir 100 % privāti uzņēmumi un vietējo pilsoņu īpašumā,
- e) uzņēmumā ir 50 darbinieki un tie visi ir valsts pilsoņi,
- f) uzņēmums veic vispārīgu (angļu val. *general*) komercdarbību.

Pieņēmumu par nekustamo īpašumu ir vēl vairāk – 10. Transakciju izmaksas, kas Latvijā atbilst lietotajam terminam “valsts nodeva”, pēc *Doing Business* metodoloģijas apzīmētas kā visas oficiālās transakciju izmaksas (angļu val. *official costs*), ieskaitot transakciju nodokli,

reģistrācijas maksu, kā arī citus maksājumus notāram un advokātiem, ja tas paredzēts valsts normatīvajos aktos²⁵⁰.

Kā atsevišķu transakciju izmaksu veidu ieteicams nodalīt izmaksas, kas saistītas ar nekustamā īpašuma izpēti vai t. s. *due diligence* procesu. Katrs nekustamais īpašums ir unikāls, arī darījumi ar nekustamo īpašumu ir atšķirīgi, gan pēc satura un laika, gan pēc pušu savstarpējām ekonomiskajām un civiltiesiskajām attiecībām. Tomēr visus darījumus vieno tas, ka pirms darījuma tiek veikta nekustamā īpašuma izpēte, gk. lai mazinātu risku²⁵¹, kas saistīts ar nepilnīgu informāciju par nekustamo īpašumu. Tā var būt obligāta minimālā, tikai tiesisko aspektu izpēte, ko romāņu-ģermāņu tiesību saimes valstīs veic notārs, kā arī tā var būt brīvprātīga pilna (angļu val. *full-scope due diligence*) vai daļēja (angļu val. *limited-scope due diligence*)²⁵² izpēte, kuras tipisks piemērs ir vides *due diligence*²⁵³ izpēte vai izpēte, ko var būt veicis pārdevējs pirms darījuma (angļu val. *vendor due diligence*, *advance due diligence* vai *sell-side due diligence*) vai arī ko veic pircējs (angļu val. *due diligence*, *acquiror due diligence* vai *buy-side due diligence*).

Mūsdienās arvien būtiskāka kļūst obligātā nekustamā īpašuma izpēte, kas saistīta ar vides faktoru izpēti:

- a) **piesārņojuma līmeņa novērtēšana.** Pircējam pirms darījuma veikšanas jāapzinās, kādas var būt sekas, veicot darījumu ar tādu nekustamo īpašumu, kas vēlāk izrādās piesārņots. Piemēram, ASV 2002. gadā tika pieņemts un 2006. gadā būtiski grozīts likums par atbildību un kompensācijas pienākumu piesārņotas vides gadījumā (*Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act*). Saskaņā ar šo likumu pircējs uzņemas pienākumu attīrīt piesārņotu nekustamo īpašumu gadījumā, ja tas nav pienācīgi izpētījis nekustamo īpašumu pirms darījuma veikšanas, t. i., pircējs nevar pēc nekustamā īpašuma pirkuma teikt, ka nezināja vai ka nebija aizdomu, ka īpašums ir piesārņots, — komercīpašumu pirkuma gadījumā ir pienākums veikt vides piesārņotības izpēti. Tieši ar šo nekustamā īpašuma izpēti dažiem autoriem saistās *due diligence* process²⁵⁴, kas var novest pie kļūdaina secinājuma, ja autors nepaskaidro, ka šāda vides *due diligence* ir ierobežota apmēra īpašuma izpēte²⁵⁵ vai *limited-scope due diligence*. Savukārt piesārņotības līmeņa noteikšana ir tikai daļa no vides izpētes, kas, piemēram, ASV, visbiežāk asociējas ar nekustamā īpašuma izpēti saskaņā ar likumu par atbildību un kompensācijas pienākumu piesārņotas vides gadījumā. Tomēr piesārņojuma līmeņa noteikšana ir tikai daļa no vides faktoru izpētes īpašuma atsavināšanas gadījumā²⁵⁶;

²⁵⁰ Doing Business. Registering Property Methodology (<http://www.doingbusiness.org/en/methodology/registering-property>).

²⁵¹ Hellerforth M. Immobilieninvestitionen und –finanzierung kompakt. S. 132.

²⁵² Lars R. Due Diligence-prüfung im Rahmen von Unternehmensakquisitionen. S. 21–25.

²⁵³ Viesturs J., Tambovceva T. Characteristics of Environmental *Due Diligence* Process in Latvia.

²⁵⁴ Woroniecki R. C., Woroniecki J. L. *Due Diligence* on *Due Diligence*.

²⁵⁵ Līdzīgi arī juridiskā izpēte reizēm tiek definēta kā *due diligence* process, neievērojot, ka tā ir tikai daļa no kopējās nekustamā īpašuma izpētes (piem., skat. <https://www.njordlaw.com/lv/areas-of-expertise/nekustamais-ipasums-un-buvnieciba-2/>).

²⁵⁶ Connolly A., Morton M. Environmental *Due Diligence* Beyond ASTM – no All Risks are Contamination.

- b) **ziņojums par būves tehnisko stāvokli.** Atsevišķās valstīs īpašuma atsavināšanas gadījumā obligāti var būt ziņojumi par būves tehnisko stāvokli, kas vismaz daļēji ir saistīts ar vides prasību ievērošanu. Piemēram, Francijā nekustamā īpašuma otrreizējā tirgū pārdevējam jā sagatavo ziņojumi par (a) azbesta, svina un termītu neesamību nekustamajā īpašumā, (b) dabas un tehniskajiem riskiem, (c) energoefektivitātes rādītāju pārbaudi (no A līdz G), (d) gāzes vadu un elektroinstalācijas diagnostiku un (e) kanalizācijas sistēmas un dzeramā ūdens stāvokli;
- c) **būves energosertifikāta (angļu val. *Energy Performance Certificate*) nepieciešamība.** Visbiežāk obligātā, normatīvi noteiktā prasība īpašuma atsavināšanas gadījumā ir būves energosertifikāts. Piemēram, Apvienotajā Karalistē kopumā nepieciešami būvju energoefektivitātes sertifikāti, bet Skotijā darījumos ar dzīvokļiem vajadzīgs mājas pārskats, kas sastāv no (1) mājas stāvokļa izpētes un novērtējuma, (2) aptaujas lapas un (3) energoefektivitātes ziņojuma. Energosertifikātu loma darījumos ar nekustamo īpašumu, kura sastāvā ir būves, Eiropā un pasaulē kopumā ir strauji pieaugoša gk. tādēļ, ka sniedz uzticamu un skaidru informāciju par būves enerģijas patēriņa izmaksām, kā arī var būt pamats pirkuma maksas vai īres maksas palielinājumam²⁵⁷. Parasti atsevišķās valstīs pastāv izņēmumi par energosertifikāta nepieciešamību un tā norādīšanu publiskā nekustamā īpašuma reklāmā, piemēram, vēsturiskajām būvēm, kulta ēkām, noliktavām, peldošām būvēm²⁵⁸.

Noteiktos apstākļos vismaz daļējs *due diligence* process (skat. arī 3.1.5. “Administratīvais (birokrātiskais) slogs”) var būt normatīvi noteikta obligāta nekustamā īpašuma transakciju sastāvdaļa, bet parasti ar to saprot brīvprātīgu izpēti, ko lieto katrs, kas gatavojas veikt darījumu ar biznesa vienību, nekustamo īpašumu vai citiem aktīviem²⁵⁹, turklāt izpētes sastāvs var būtiski atšķirties katrā atsevišķā valstī, tās daļā, kā arī var būt atkarīgs no konkrētā nekustamā īpašuma veida, tādēļ izmaksas aprēķināmas katrā transakciju gadījumā atsevišķi. Vides faktoru izpēti kā obligātu darījuma procesa sastāvdaļu var izvirzīt kredītdevēji pirms kredīta piešķiršanas lēmuma pieņemšanas^{260,261}, lai nodrošinātos pret riskiem, kas saistīti ar vides faktoriem, jo īpaši tad, ja nekustamais īpašums atrodas piesārņoto teritoriju robežās²⁶².

Tātad autors secina, ka zinātniskajā literatūrā lietotais termins *transaction costs* lietojams ar divējādu nozīmi – (1) darījuma veikšanas izmaksas²⁶³, kas ieņem būtisku vietu jaunās institucionālās ekonomikas pārstāvju uzskatos (skat. 2.1. “Institucionālās ekonomikas teorētiskie aspekti un nekustamā īpašuma darījumu veikšanas izmaksas”), un

²⁵⁷ Energy performance certificates in buildings and their impact on transaction prices and rents in selected EU countries. Final Report.

²⁵⁸ Mandatory EPCs for buildings (<https://www.government.nl/topics/energy-performance-certificates-for-homes-and-buildings/contents/mandatory-epcs-for-buildings>).

²⁵⁹ Connolly A., Morton M. Environmental *Due Diligence* Beyond ASTM – no All Risks are Contamination.

²⁶⁰ Matter L. Property *Due Diligence* in Today’s Real Estate Market.

²⁶¹ Connolly A., Morton M. Environmental *Due Diligence* Beyond ASTM – no All Risks are Contamination.

²⁶² Olson H. G., Bergamini T. Advance *Due-Diligence* Activities Benefit Contaminated Real Estate Transactions.

²⁶³ Vītola A. Institūciju sociālekonomiskās ietekmes novērtēšana.

(2) transakciju izmaksas, kas saistītas ar īpašumtiesību pārejas reģistrāciju un normatīvi noteiktajām darījuma papildizmaksām (skat. 3.1.4. “Transakciju izmaksas darījumos ar nekustamo īpašumu”).

2.3.4. Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu vai regulējošo pasākumu līmenis un administratīvie šķēršļi

Viens no visbiežāk izmantotajiem rādītājiem, lai daļēji noteiktu valsts atvērtību starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu, ir darījumu ar nekustamo īpašumu un īpašumtiesību ierobežojumu, kā arī regulējošo pasākumu līmeņa noteikšana (skat. 1.2. “Ārvalstnieku darījumu ar nekustamo īpašumu un nekustamā īpašuma īpašumtiesību ierobežojumu klasifikācija”). Šāds ierobežojumu un regulējošo pasākumu līmenis parasti nosakāms tikai kādam vienam nekustamā īpašuma veidam, piemēram, Johana Svinnena (*Johan Swinnen*), Kristīnes Van Herkas (*Kristine Van Herck*) un Lizbetes Vranken (*Liesbet Vranken*) izveidotais Lauksaimniecības zemes tirgu regulējošo pasākumu indekss (angļu val. *Agricultural Land Regulation Index*)²⁶⁴, kas ļauj salīdzināt kādus noteiktus kritērijus starp valstīm (skat. 2.3. tabulu).

2.3.tabula

Lauksaimniecības zemes tirgu regulējošo pasākumu indeksa kritēriji

Lauksaimniecības zemes tirgu regulējošo pasākumu indekss	Pasākumi, kas aizsargā zemes nomnieku	Zemes nomas maksas ierobežojums
		Zemes nomas līguma termiņa ierobežojums
		Automātisks zemes nomas līguma termiņa pagarinājums
		Nosacījumi nomas līguma izbeigšanai
		Nomnieka pirkuma tiesības
	Pasākumi, kas aizsargā zemes īpašnieku, kurš pats apstrādā zemi	Juridiskās personas — pircēja — valstspiederība
		Fiziskās personas — pircēja — pilsonība
		Prasības jaunajam zemes īpašniekam
		Zemes cenas ierobežojums
		Kaimiņu pirkuma tiesības
		Atsavināmās zemes platības ierobežojums
	Pasākumi, kas aizsargā zemes īpašnieku, kurš nav zemnieks	Zemes nomas maksas ierobežojums
		Zemes nomas līguma termiņa ierobežojums
	Pasākumi, kas aizkavē zemes fragmentāciju	Kopīpašnieku pirkuma tiesības
		Minimālā lauksaimniecības zemes gabala platība

²⁶⁴ Swinnen J., Van Herck K., Vranken L. Land Market Regulations in Europe.

Nosakot starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu vai regulējošo pasākumu līmeni kā atsevišķu ASDNĪ kritēriju, to nepieciešams vērtēt katram nekustamā īpašuma veidam atsevišķi (skat. 3.1.2. “Tiešie un netiešie ierobežojumi ārvalstniekiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos”).

Administratīvais (birokrātiskais) slogs ir administratīvās izmaksas, ko uzņēmējiem un pārējām personām rada normatīvo aktu un tos piemērojošo institūciju prasības jebkurā jomā²⁶⁵. Šādas izmaksas iedalāmas, pirmkārt, nepieciešamajās vai būtiskajās, kuras garantē īpašumtiesību drošību un civiltiesisko kārtību, un, otrkārt, administratīvā sloga sastāvdaļas ir tās, no kurām būtu iespējams atteikties, piemēram, pašvaldību nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesības. Labas zemes pārvaldības mērķis ir samazināt šādu administratīvā sloga līmeni valstī.

Nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesības. Angļu valodā tiek lietoti divi līdzīgi termini: 1) *right of first refusal*, kas *Black's Law Dictionary* definēts kā potenciāla trešās puses tiesība izpildīt pircēja pirkuma līguma noteikumus, stājoties pircēja vietā, un 2) *right of pre-emption* — pielīgtas tiesības nopirkt īpašumu par noteiktu cenu, ja pārdevējs izvēlas to pārdot citam. Tomēr zinātniskajā literatūrā šie termini netiek lietoti konsekventi. Parasti abi termini tiek izmantoti, lai raksturotu ar likumu, līgumu, testamentu vai tiesas nolēmumu noteiktu trešās puses tiesību iestāties nekustamā īpašuma pirkuma darījumā pircēja vietā uz tiem pašiem noteikumiem. Kopīpašnieku likumiskās vai līgumiskās pirmpirkuma tiesības skaidrojamas (1) ar iespējamo mērķi īpašumu apvienot viena vai pēc iespējas mazāka kopīpašnieku skaita īpašumā un (2) ar kopīpašnieku ieinteresētību par darījuma priekšmetu. Vēsturiskais pirmpirkuma tiesību pamatojums ir atstumt no darījuma “svešiniekus” (angļu val. *strangers*)²⁶⁶, jo īpaši ārvalstniekus, kā arī tos, kuri nepieder pie noteiktas kopienas, dzimtas, klana vai kārtas. Tas atbilst viduslaiku zemes īpašumtiesību izpratnei Eiropā, saskaņā ar kuru nepastāvēja absolūtas un individuālas zemes īpašumtiesības, bet tikai zemes turējuma tiesības (angļu val. *denies the possibility that land could be owned – it could only be held in tenure*)²⁶⁷. Tātad viduslaikos zemes piederība bija kolektīva, un vēlāk, attīstoties individuālu zemes īpašumtiesību jēdzienam, senais kolektīvo zemes īpašumtiesību jēdziens izpaudās dažādos ierobežojumos par labu noteiktām cilvēku grupām, kuras var identificēt kā seno laiku līdzīpašniekus²⁶⁸. Viens no šādiem seno laiku reliktiem²⁶⁹ ir kopienas (pašvaldības) vai kādu citu grupu noteiktās nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesības.

Mūsdienās šis “seno laiku relikts” tiek pamatots ar sabiedrības interesēm attīstīt visiem svarīgus, sabiedrībai nepieciešamus objektus, kā tas ir noteikts LR likumā “Par pašvaldībām”. Pašvaldību pirmpirkuma tiesības Latvijā uzskatāmas par būtisku administratīvo šķērslī darījumos ar nekustamo īpašumu, ņemot vērā, ka mūsdienās daudzās ārvalstīs tās netiek piemērotas vispār vai tiek piemērotas tikai noteiktās zonās pašvaldību teritorijas plānos. Latvijā pastāv sarežģīta pirmpirkuma tiesību izmantošanas procedūra un plašs pirmpirkuma

²⁶⁵ Upīte I., Nipers I., Pilvere I., Bulderberga Z. Paplašinātais standarta izmaksu modelis. 9. lpp.

²⁶⁶ Agraval A. An Article on Right of Preemption.

²⁶⁷ Naudé T. Rights of First Refusal or Preferential Rights to Contract: A Historical Perspective on a Controversial Legal Figure. P. 75.

²⁶⁸ *Ibid.*, P. 76.

²⁶⁹ *Ibid.*

tiesīgo spektrs. Būtiski, ka pašvaldību pirmpirkuma tiesību piedāvāšana uzskatāma par formālu procesu²⁷⁰ un to pastāvēšana pamudina nekustamā īpašuma pirkuma darījumā iesaistītās puses tās “apiet”²⁷¹. Latvijā to darījumu skaits, ar kuriem tiek “apietas” pašvaldību pirmpirkuma tiesības, salīdzinot ar pašvaldību izmantoto pirmpirkuma tiesību skaitu, ir nesamērīgi liels, un tam ir būtiskas negatīvas sekas (skat. 3.1.5. “Administratīvais (birokrātiskais) slogs”).

2.3.5. Starptautiskās investīcijas nekustamā īpašuma nozarē veicinoša un aizsargājoša valsts politika

Starptautiskās investīcijas veicinošu valsts politiku nosaka faktoru kopums, kas īpaši virzīts uz to, lai piesaistītu ārvalstu investīcijas nekustamajā īpašumā, ņemot vērā politiskos, makroekonomiskos un mikroekonomiskos, juridiskos, sociālos, ekoloģiskos, kā arī zinātnes un tehnoloģiju attīstības faktorus. Ārvalstu investīciju piesaistes politikas instrumentu klāsts ir plašs — tie ietver nodokļu samazinājumus un atbrīvojumus, īpašus nodokļu atvieglojumus, finansiālus stimulus (piem., aizdevumus ar zemu procentu likmi, subsīdijas un dotācijas, ieguldījumu garantijas, kapitāla repatriācijas garantijas²⁷²) un citus ārvalstu investīcijas veicinošus pasākumus. J. Bojārs un V. Vilne monogrāfijā “Starptautiskās investīcijas” uzskaitījuši valsts politikas priekšnosacījumus, lai sekmētu ārvalstu tiešās investīcijas: 1) ĀTI ierobežojošu likumu atcelšana; 2) subsīdiju noteikšana ražošanai nepieciešamajām izejvielām vai komponentiem, it īpaši, ja no šiem komponentiem ražotā produkcija tiek eksportēta; 3) labvēlīgi rūpnīcu vai citu objektu celtniecības finansēšanas noteikumi; 4) garantijas pret ekspropriāciju (īpašumu atsavināšanu); 5) noteikumi par ārvalstu valūtas pieejamību; 6) iespēja saņemt palīdzību jautājumos, kas saistīti ar uzņēmuma izvietojumu; 7) liberāli peļņas repatriācijas nosacījumi; 8) nodokļu un muitas nodevu samazināšana, atcelšana uz noteiktu laiku vai pilnīga atcelšana²⁷³. Būtiski uzsvērt, ka, nosakot ārvalstu investīciju ierobežojumus, tiem būs izteiktāks efekts nekā investīcijas veicinošas un aizsargājošas valstī realizētās politikas iespaids.

Par īpašiem starptautiskās investīcijas veicinošiem pasākumiem uzskatāms konceptuāli pilnīgi jaunu vai ārvalstīs jau pazīstamu nekustamā īpašuma produktu piedāvājums, kuri tirgū īpaši tiek virzīti laikā, kad jāpalielina pieprasījums nekustamā īpašuma tirgū. Par tādiem, piemēram, uzskatāmi (1) nekustamā īpašuma ieguldījumu trasti, (2) jauni, no bankām neatkarīgi kolektīvā finansējuma ieguves modeļi, (3) konceptuāli valstī pilnīgi jauni nekustamā īpašuma veidi, (4) jaunas nekustamā īpašuma pārdošanas metodes, (5) nekustamā īpašuma produkti, kas speciāli radīti ārvalstniekiem, ja valstī kopumā pastāv augsts starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu līmenis, (6) politiska rakstura ieguldījumus veicinošas priekšrocības — ja persona veic ieguldījumu kādas valsts

²⁷⁰ Švemberga A. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas Eiropā. 158. lpp.

²⁷¹ Göhner T. Das gemeindliche Vorkaufsrecht. Schriftenreihe Studien zum Verwaltungsrecht.

²⁷² Atlaw D., Teklemariam D., Dong-Geun H. Determinants of Foreign Direct Investment: Reflections from Ethiopia. P. 89.

²⁷³ Bojārs J., Vilne V. Starptautiskās investīcijas.

nekustamajā īpašumā, par to saņemot uzturēšanās atļauju vai pat pilsonību valstī, kurā atrodas nekustamais īpašums.

Nekustamā īpašuma ieguldījumu trasti (angļu val. *Real Estate Investment Trust*) mūsdienās pazīstami vairāk nekā 35 valstīs. Piemēram, Spānijā *REIT*-u likumdošana tika pieņemta 2009. gada 28. oktobrī — nekustamā īpašuma un pasaules finanšu krīzes augstākajā punktā —, lai veicinātu nekustamā īpašuma īres tirgu, kā arī lai radītu investīciju iespējas ne tikai institucionālajiem ieguldītājiem, bet arī fiziskajām personām²⁷⁴. Kopumā *REIT*-i pasaulē ir pazīstami vairāk nekā 50 gadus — kopš 1960. gada 14. septembra, kad ASV prezidents Dvaits Eizenhauers (*Dwight David Eisenhower*) parakstīja likumu, kas radīja veidu, kā kombinēt nekustamā īpašuma un biržas investīciju atribūtus²⁷⁵. J. Grasis grāmatā “Trasta tiesiskais regulējums un tā iespējamā pārņemšana Latvijā” *REIT*-a apzīmēšanai lieto terminu “Nekustamā īpašuma ieguldījumu trasts”²⁷⁶, savukārt H. Krogzeme grāmatā “Finanses un nodokļi” terminu *REIT* netulko un raksta, ka tie ir slēgti investīciju fondi²⁷⁷. Šāda nekonsekvenca labi raksturo *REIT*-u statusu pasaulē, jo *REIT*-i nav noteikta uzņēmējdarbības forma (tā var arī nebūt trasts), bet gan likumdošanas noteikumu ievērošanas pienākums uzņēmumam, kurš veic ieguldījumus nekustamajos īpašumos vai izsniedz ar nekustamo īpašumu nodrošinātus aizdevumus, lai saņemtu īpašu nodokļu statusu. Tādēļ *REIT*-u apzīmējums katrā valstī var būt atšķirīgs un pastāv liela iespējamība, ka ar terminu “Nekustamā īpašuma ieguldījumu trasts” tiek apzīmēta slēgta vai publiska akciju sabiedrība vai kāda cita uzņēmējdarbības forma (ne trasts). Piemēram, ASV saskaņā ar *Internal Revenue Code* §856 termins *real estate investment trust* nozīmē *corporation*, *trust* vai *association*, bet Vācijā *REITG* (*Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen*) nozīmē ‘akciju sabiedrība’²⁷⁸.

Būtiskākās *REIT*-u pazīmes, kādēļ pasaulē tie ieguvuši tik ļoti lielu starptautisko atzinību kā institucionālo, tā arī individuālo ieguldītāju vidē, ir šādas: a) ienākuma nodokli maksā nevis uzņēmums (ja maksā uzņēmums, tad zemākā līmenī, salīdzinot ar citām uzņēmējdarbības formām), bet ieguldītāji; b) apmēram 90 % no ar nodokli apliekamā ienākuma izmaksā dividendēs; c) augsta likviditāte; d) zemākas akciju vērtības svārstības (angļu val. *volatility*); e) viegli pieejami (arī mājāsaimniecībām), nav nepieciešamas lielas investīcijas; f) augsta uzņēmumu caurskatāmība²⁷⁹ un ļoti augstas prasības attiecībā uz uzņēmuma pārvaldi un ieguldījumu stratēģiju; g) iespēja diversificēt savus ieguldījumus; h) vērtības pieaugums.

Parasti *REIT*-i iedalāmi trīs kategorijās²⁸⁰: 1) *equity* — gk. publiski *REIT*-i (angļu val. *publicly traded company*), kas savas pamatuzņēmējdarbības ietvaros pērk, pārvalda, attīsta,

²⁷⁴ Handbuch Immobilien in Europa. Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien. Spanien. 2., neu bearbeitete Auflage. S. 1523.

²⁷⁵ History of REITs (<http://www.reit.com/investing/reit-basics/history-reits>).

²⁷⁶ Grasis J. Trasta tiesiskais regulējums un tā iespējamā pārņemšana Latvijā. 36. lpp.

²⁷⁷ Krogzeme H. Finances un nodokļi. 49. lpp.

²⁷⁸ Ārvalstu *REIT*-u uzskaitījumu, dibināšanas gadus un nosaukumus skat.: Viesturs J., Geipele I. Starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu. 121. lpp.

²⁷⁹ Caurskatāmība kā *REIT*-us raksturojoša pazīme tiek arī apšaubīta, piemēram: Schweizer D., Zhou T. Do Principles Pay in Real Estate Crowdfunding?

²⁸⁰ Viesturs J., Geipele I. Starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu. 120. lpp.

uztur un reizēm pārdod nekustamos īpašumus; 2) *mortgage* — izsniedz un uztur ar nekustamo īpašumu nodrošinātus aizdevumus vai ķīlu zīmes, gk. specializējušies dzīvojamo vai nedzīvojamo īpašumu aizdevumos (angļu val. *residential* vai *commercial*); 3) *hybrid* — jaukta veida, investē gan nekustamajā īpašumā, gan ķīlu zīmēs. Šo *REIT*-u skaitam ir tendence samazināties, piemēram, ASV pēc 1990. gada šis veids ir izzudis pavisam.

Ir pamats ieteikumam *REIT*-us ieviest valstī īpaši nekustamā īpašuma krīzes laikā ar mērķi veicināt pieprasījumu nekustamā īpašuma tirgū, tomēr ne visas valstis, lai ieviestu *REIT* likumdošanu, ir gaidījušas nekustamā īpašuma krīzi. Kopumā var atzīt, ka *REIT*-u ieviešana, piemēram, Latvijā, būtu būtisks starptautiskās investīcijas veicinošs faktors.

Viens no būtiskākajiem jautājumiem, veicot pirkuma darījumus ar nekustamo īpašumu, ir pirkuma finansējums, kura piesaistē pēdējos gados attīstījušies **jauni, alternatīvi, no bankām neatkarīgi kolektīvā finansējuma (kolektīvās finansēšanas²⁸¹) ieguves modeļi sadarbīgās (līdzdalības) ekonomikas ietvaros**: savstarpējais aizdevums (*peer-to-peer lending*), kolektīvais aizdevums (*equity* vai *debt crowdfunding*), uz ziedojumiem balstīts pūļa finansējums (*donation-based crowdfunding*) u. c. Nekustamā īpašuma nozarē viens no pazīstamākajiem ir pūļa (kolektīvā) finansējuma princips (*rewards-based crowdfunding*). Kā ārvalstīs (īpaši labi attīstīti Igaunijā [piem., <https://estateguru.co>; <https://www.bulkestate.com>; <https://crowdestate.eu>; <https://www.bitofproperty.com>]), tā arī Latvijā ir sastopami labi pūļa finansējuma projekti, bet ir arī negatīvi piemēri (piem., Igaunijā reģistrēto platformu *Envestio* un *Keutzal* darbībā saskatāmas finanšu piramīdas pazīmes un tādēļ to darbība 2020. gada sākumā tika pārtraukta, ierosinot kriminālprocesus). Arī LIAA ir iesaistījusies šī finansējuma piesaistes veida veicināšanā, rīkojot vairākus seminārus tīklošanas pasākumu ietvaros par pūļa finansējuma iespējām²⁸². Tomēr jāatzīst, ka šis finansējuma piesaistes veids joprojām ir tikai sākumstadijā²⁸³ esoša, bet strauji augoša niša²⁸⁴, kas jau sāk piesaistīt pat institucionālos investorus. Pūļa finansējuma veida pievilcību darījumos ar nekustamo īpašumu nosaka iespēja šādos darījumos iesaistīt arī mājsaimniecības (līdzīgi kā *REIT* gadījumā), kas tiešo pirkuma darījumu gadījumā gan dzīvojamo, gan arī komercīpašumu projektos parasti ir neiespējami pārāk liela kapitāla nepieciešamības dēļ (angļu val. *high capital requirements*)²⁸⁵.

Pūļa finansējuma projektu galvenais izaicinājums ir caurskatāmības, solītās projektu atdeves rezultātu sasniegšanas, ieguldījumu legālas izcelsmes pārbaudes un ieguldījumu drošības nodrošinājums. Eiropas Komisijas dokumentos uzsvērts, ka jaunie sadarbīgās ekonomikas (angļu val. *collaborative economy*) uzņēmējdarbības modeļi var dot lielu

²⁸¹ Komisijas paziņojums Eiropas Parlamentam, Padomei, Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejai un Reģionu komitejai par kolektīvās finansēšanas potenciāla izmantošanu Eiropas Savienībā. Dokuments 52014DC0172. Eiropas Komisija.

²⁸² Tīklošanās pasākums “Veiksme un pieredze *crowdfunding*” (http://www.liaa.gov.lv/files/liaa/attachments/veiksme_un_pieredze_crowfundig_tikai_programma300518_f_0.pdf).

²⁸³ Schweizer D., Zhou T. Do Principles Pay in Real Estate Crowdfunding?

²⁸⁴ Wardrop R., Zhang B., Rau R., Gray M. The European Alternative Finance Benchmarking Report. P. 3.

²⁸⁵ Schweizer D., Zhou T. Do Principles Pay in Real Estate Crowdfunding?

labumu²⁸⁶, tomēr vienlaikus jāņem vērā riski, kas saistīti ar (a) patērētāju tiesību aizsardzību, (b) darba ņēmēju aizsardzību, (c) nodokļu administrēšanu, (d) iespējamu krāpniecību interneta vidē, (e) diskrimināciju pakalpojumu sniegšanā, pakalpojuma sniedzējiem izvirzot nepamatotas prasības pakalpojumu saņēmējiem un (f) datu aizsardzību²⁸⁷. Raksturīgi, ka šim finansējuma veidam īpaši liels atbalsts ir jaunākās paaudzes profesionāļu vidū. Par to liecina Hārvardas Biznesa skolas (*Harvard Business School*) profesora Artūra Segela (*Arthur Segel*) pētījums, kas tika veikts viņa vadītās programmas ietvaros, iesaistot 180 pieredzējušus nekustamā īpašuma profesionāļus. Daļa no šīs programmas bija veltīta arī pūļa finansēšanas tēmai. Noslēgumā dalībniekiem tika uzdots jautājums — kā viņi domā, vai pūļa finansējuma ieviešana nākotnē izdosies? Visi, kas bija jaunāki par 40 gadiem, atbildēja, ka izdosies, bet tie, kas bija vecāki par 40 gadiem, teica, ka neizdosies²⁸⁸.

To, vai šis nekustamā īpašuma projektu finansējuma piesaistes veids nākotnē veiksmīgi attīstīsies un vai valsts realizētās politikas līmenī tas veicinās starptautisko ieguldījumu piesaistīšanu, rādīs laiks. Šobrīd Eiropas Komisija pagaidām vēl atzīst, ka pārrobežu darbība kolektīvā finansējuma ziņā joprojām ir ierobežota²⁸⁹ šādu iemeslu dēļ: a) daudz platformu atsakās sniegt pakalpojumus nerezidentiem; paplašināšanos uz jauniem tirgiem padara iespējamu, vienīgi veidojot jaunus uzņēmumus; ir atšķirīgi patērētāju un ieguldītāju aizsardzības noteikumi; b) valstīs pastāv būtiskas atšķirības, kas aptver kolektīvās finansēšanas definīcijas un uz ieguldījumiem balstīto modeļu darbības jomas, aizdevumu starpniecību valstu noteikumos attiecībā uz modeļiem, kas balstīti uz ieguldījumiem, atļauju piešķiršanas nosacījumus (piem., kapitāla prasības) un saimnieciskās darbības prasības (piem., attiecībā uz profesionālo kvalifikāciju, uzticamības pārbaudi, interešu konfliktiem, ieguldījumu limitiem, informāciju un brīdinājumiem par riskiem). Būtiskas izmaiņas kolektīvās finansēšanas pakalpojumu nozarē ES sagaidāmas 2021. gadā, dalībvalstīs ieviešot pakalpojumu sniedzēju stingrāku uzraudzību un licencēšanu²⁹⁰.

Starptautiskās investīcijas veicinošs faktors ir konceptuāli jaunu, inovatīvu nekustamā īpašuma veidu ieviešana valstī, piemēram:

- 1) pēc Otrā pasaules kara (izņemot dažas valstis, kurās dzīvokļa īpašums tika noteikts jau agrāk — Beļģijā, Ungārijā, Rumānijā, Grieķijā, Polijā un Itālijā) par tādu bija uzskatāms dzīvokļa īpašums, kas kā tirgus prece, ar kuru veicami liela apjoma darījumi, tika radīts, tikai pieņemot t. s. “Dzīvokļu likumu” Austrijā (*das Wohnungseigentumsgesetz*) 1948. gadā, Vācijā (*Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht*) 1951. gadā, Spānijā (*Ley de Propriedad Horizontal*) 1961. gadā un Francijā (*Loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*) 1965. gadā. Arī Latvijas

²⁸⁶ Komisijas paziņojums Eiropas Parlamentam, Padomei, Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejai un Reģionu komitejai. Eiropas sadarbīgās ekonomikas programma. Eiropas Komisija, Brisele, 2016. gada 2. jūnijā. 16. lpp.

²⁸⁷ Kalniņa V. Līdzdalības ekonomikas riski kā pamats pakalpojumu sniegšanas brīvības ierobežošanai. 366. lpp.

²⁸⁸ Vogel Jr. J. H., Moll B. S. Crowdfunding for Real Estate.

²⁸⁹ Komisijas ziņojums Padomei un Eiropas Parlamentam. Par kapitāla tirgu savienības izveides paātrināšanu: novēršot valstu šķēršļus kapitāla plūsmām. Dokuments 52017DC0147. Eiropas Komisija.

²⁹⁰ Eiropas Parlamenta un Padomes 2020. gada 7. oktobra regula Nr. 2020/1503 par Eiropas kolektīvās finansēšanas pakalpojumu sniedzējiem uzņēmējdarbībai un ar ko groza Regulu (ES) 2017/1129 un Direktīvu (ES) 2019/1937

- teritorijā dzīvokļa īpašums nebija noteikts 1937. gada LR Civillikumā, kā arī speciālajās tiesību normās, un tātad nepastāvēja līdz Latvijas valsts neatkarības zaudēšanai 1940. gadā;
- 2) pēc Otrā pasaules kara — sākumā Apvienotajā Karalistē un vēlāk arī citās valstīs tika ieviests gk. brīvdienu māju īpašumam piemērotais nekustamā īpašuma daļlaika lietojums vai īpašums (angļu val. *time share*). Tā saknes meklējamas anglo-amerikāņu tiesību saimes valstīs, kurās kopš viduslaikiem pastāvējušas vairākas viena zemes gabala tiesības vai intereses (angļu val. *legal* vai *real estates*) vienlaicīgi, kā arī laikā ierobežotas nekustamā īpašuma īpašumtiesības (angļu val. *leasehold*);
- 3) konceptuāli jauns, romāņu-ģermāņu tiesību saimes valstīs nepielietots nekustamā īpašuma produkts tika radīts 2015. gadā Spānijas autonomajā apgabalā Katalonijā — laikā ierobežotas (uz termiņu ne mazāk par 10 un ne vairāk par 99 gadiem) dzīvokļa īpašumtiesības (katalāņu val. *proprietat temporal*), kas atgādina anglo-amerikāņu tiesību saimes valstīs raksturīgo *leasehold* īpašumu;
- 4) citi konceptuāli jauni nekustamā īpašuma produkti, kuru skaitam mūsdienās ir tendence palielināties²⁹¹.

Tehnoloģiju attīstības un informācijas pieejamības rezultātā iespējams radīt nekustamā īpašuma pārdošanas metodes, kas īpaši atvieglo starptautiskos darījumus ar nekustamo īpašumu. To, piemēram, paredz *CRO(ss) B(order) E(lectronic) CO(nveyancing)* (*CROBECO*) projekts, kas ir Eiropas Zemes reģistru asociācijas (*European Land Registry Association*) 2010. gadā radīts un 2014. gadā pilnveidots (*CROBECO II*) projekts ar mērķi nodrošināt ES ietvaros starptautiskos nekustamā īpašuma darījumus, lai veicinātu brīvu kapitāla plūsmu ES dalībvalstīs, jo īpaši, lai veicinātu nekustamā īpašuma investīcijas Dienvideiropas valstīs²⁹² (piem., Spānijā, Portugālē). Projekta mērķis ir atvieglot darījumus ar nekustamo īpašumu ES nekustamā īpašuma tirgū, atbalstot ārzemju pircējus no citas ES dalībvalsts. Daži potenciālie pircēji tradicionāli vilcinās pieņemt lēmumu par nekustamā īpašuma pirkumu ārvalstīs, pastāvot nedrošībai par ārvalstu likumdošanu, kā arī valodu zināšanu trūkuma dēļ. Ārvalstu pircēji baidās no nezināmiem ierobežojumiem un atšķirīgas nekustamā īpašuma atsavināšanas kārtības ārvalstīs.

Realizējot *CROBECO* projektu, tika radīta iespēja starptautiskos darījumus veikt saskaņā ar divu valstu likumdošanu — sadalot darījumu saistībtiesiskajā (izvēloties piemērojamo likumu pēc savas izvēles, prognozējams, ka parasti tas būtu pircēja valsts normatīvais regulējums) un liettiesiskajā, kas attiecas uz nekustamā īpašuma īpašumtiesībām un to reģistrāciju atbilstoši valsts likumdošanai, kurā atrodas nekustamais īpašums. Pilotprojekts tika radīts, lai veiktu darījumus starp Nīderlandi un Spāniju. Darījuma gaita bija paredzēta šāda: a) pirkuma līgumu noslēdz pie notāra Nīderlandē saskaņā ar Nīderlandes likumdošanu (pēc pircēja izvēles); b) līgumu nosūta Nīderlandes zemes reģistram, kas pārbauda darījuma tiesiskumu; c) līgumu nosūta Spānijas zemes reģistram, kas reģistrē īpašumtiesības atbilstoši Spānijas likumdošanai un nosūta īpašumtiesību apstiprinājumu līdzējiem un Nīderlandes

²⁹¹ Global Real Estate Transparency Index 2018. Transparency: Data, Disclosure and Disruption. P. 8.

²⁹² Online resource to aid European conveyancing announced (<https://www.gov.uk/government/news/online-resource-to-aid-european-conveyancing-announced-at-crobeco-conference>).

notāram. Šādai darījumu shēmai netrūkst kritiķu, uzskatot, ka šāda pārrobežu elektronisko darījumu gaita iespējama tad, kad “darījuma pušu valstu regulējums ir balstīts uz tiem pašiem principiem. Jo, tiklīdz pārrobežu darījums notiktu divu dažādu atsavināšanas un reģistrācijas sistēmu starpā, rastos nepārvaramas grūtības noteikt juridiskās sekas”²⁹³. Pagaidām tieši šī iemesla dēļ jāatzīst, ka *CROBEKO* projekts nav guvis plašu pielietojamību Eiropā.

Valstīs, kurās ir spēkā būtiski starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumi un zems ASDNĪ līmenis, pastāvot ārvalstnieku darījumus veicinošai politikai, iespējams radīt īpašus ārvalstnieku objektus (piem., Kubā) ārvalstnieku zonās vai brīvajās ekonomiskajās zonās (piem., AAE [Dubaijā]).

Īpašu vietu starptautiskos darījumus veicinošas valsts politikas spektrā ieņem politiska rakstura ieguldījumus veicinošs bonuss — ja persona veic ieguldījumu kādas valsts nekustamajā īpašumā, par to saņemot uzturēšanās atļauju vai pat pilsonību valstī, kurā atrodas nekustamais īpašums.

Mūsdienu pasaulē pastāv asa konkurence starp valstīm, lai piesaistītu ārvalstu investīcijas, tādēļ valstis ir gatavas ārvalstu uzņēmējiem un investoriem, kā arī viņu ģimenes locekļiem piedāvāt kādus politiska rakstura ieguvumus²⁹⁴ — piemēram, pagaidu uzturēšanās atļaujas, pastāvīgās uzturēšanās atļaujas vai pat pilsonību. Šādu ārvalstu investīciju politiska rakstura bonusu galvenais mērķis ir atbalstīt uzņēmējus, lai stimulētu atsevišķus uzņēmējdarbības veidus, kas rada darba vietas, vai palīdzēt attīstīt noteiktas tautsaimniecības nozares vai reģionus (tā rīkojas, piem., Apvienotajā Karalistē, Austrālijā, Beļģijā, Dienvidkorejā, Francijā, Japānā, Jaunzēlandē, Kanādā, Nīderlandē, Vācijā un citās valstīs). Parasti t. s. “investoru vīzai” ir vairāki nosacījumi, piemēram, caurskatāma, legāla finanšu līdzekļu izcelsme, kriminālas pagātnes neesamība, kā arī radīts noteikts darba vietu skaits, ieguldījumu apmērs, samaksāto nodokļu apmērs, laiks, kurā tiek uzsākta un turpināta uzņēmējdarbība. Vienkāršākais veids, kā veicināt ārvalstnieku investīcijas kādā valstī, ir piedāvāt viņiem un viņu ģimenes locekļiem pagaidu uzturēšanās atļaujas apmaiņā pret kādu noteiktu ieguldījuma veidu — noteikta apmēra valsts obligāciju pirkumu vai iegādātu nekustamo īpašumu —, investīcijas t. s. neražojošajā sfērā, izmantojot tā saukto *Golden Visa* programmu.

Šāda programma Latvijā tika uzsākta 2010. gadā ar mērķi stimulēt ārējo pieprasījumu nekustamā īpašuma nozarē periodā pēc ekonomiskās krīzes, un pēc samērā īsas un pretrunīgi vērtētas diskusijas laika posmā no 2013. gada beigām līdz 2014. gada sākumam tā tika būtiski ierobežota no 2014. gada 1. septembra. Šis laika posms no 2010. gada Latvijā raksturīgs ar to, ka pretrunīgi vērtētā termiņuzturēšanās atļauju programma, jo īpaši, to strauji samazinot 2014. gada 1. septembrī, ļāva precīzi konstatēt to faktoru, kurš tieši ietekmēja starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu skaitu un apmēru. Tas bija laiks, kad Latvijā strauji palielinājās un vēlāk samazinājās starptautisko darījumu skaits un apmērs, līdz ar to tas ir vērtējams kā periods, kad būtiski palielinājās atvērtība starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu,

²⁹³ Švemberga A. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas Eiropā. 151. lpp.

²⁹⁴ Vanags J., Usenieks D. Terminētās uzturēšanās atļauju ietekme uz nekustamo preču tirgu un tautsaimniecību: izvērtēšanas metodikas konceptuāls ietvars. 215. lpp.

valstij realizējot starptautiskās investīcijas izteikti veicinošu politiku. Tomēr šāda rīcība bija īslaicīga un termiņuzturēšanās atļauju izsniegšanas politika tika strauji mainīta, nerēķinoties ar uzņēmēju interesēm, kuri paļāvās uz šādas programmas ilglaicīgu turpināšanos un savu uzņēmējdarbības modeli balstīja uz pieņēmumu, ka programma tiks īstenota ilglaicīgi vai vismaz netiks strauji mainīti tās nosacījumi.

Šādas politiska rakstura bonusu tirdzniecības aizsācēja pasaulē ir Karību jūras reģiona valsts Sentkitsas un Nevisas Federācija. Tā, sākot no 1984. gada, lai veicinātu savu nesen no Apvienotās Karalistes neatkarību ieguvušās valsts tautsaimniecību, uzsāka pārdot savas valsts pilsonību, kas reizēm saukta arī par ekonomisko pilsonību (angļu val. *economic citizenship*) vai “zelta pasi” (angļu val. *golden passport*), saglabājot savu jau esošo pilsonību, apmaiņā pret ziedojumu no 250 000,– USD vienai personai līdz 300 000,– USD ģimenei ar diviem bērniem Cukura industrijas diversifikācijas fondā vai pret vismaz 400 000,– USD vērtā nekustamā īpašuma iegādi. 2018. gadā šīs valsts pilsonība ļāva bez vīzas ceļot uz 141 valsti pasaulē, tajā skaitā arī uz Latviju²⁹⁵. Šāds pilsonības (vai pases) pārdošanas politiskais lēmums kopumā izjauc klasisko izpratni par pilsonības, agrāk monarhijās no feodālisma laikiem — pavalstniecības —, jēdzienu, kas parasti balstās uz valsts (sabiedrības) un indivīda savstarpējo pienākumu un tiesību kopumu. Arī citas valstis daļēji ir sekojušas Sentkitsas un Nevisas piemēram, piedāvājot termiņuzturēšanās vai pastāvīgās uzturēšanās atļaujas, ja ārvalstnieks īpašumā ieguvīs nekustamo īpašumu, līdzīgi arī — ja veicis investīcijas vietējā uzņēmuma pamatkapitālā, vietējās bankas subordinētajā kapitālā vai valsts obligācijās, kā arī dažādu noteikumu izpildes gadījumā piedāvājot savas valsts pilsonību.

Laika posmā no 2010. gada 1. aprīļa līdz 2014. gada 1. septembrim Latvija bija īpaša valsts pasaulē, jo termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai Latvijā bija nepieciešams vismazākais ieguldījums nekustamajā īpašumā (skat. valstu salīdzinājumu 2.4. tabulā) — 71 139,– EUR apmērā (ārpus Rīgas plānošanas reģiona un deviņām Latvijas Republikas pilsētām — Daugavpils, Jēkabpils, Jelgavas, Jūrmalas, Liepājas, Rēzeknes, Rīgas, Valmieras un Ventspils). Ar to izskaidrojams lielais pirkuma darījumu skaits, piemēram, Cēsu pilsētā (skat. 2.5. attēlu).

²⁹⁵ Par šīs valsts “pilsonības tirdzniecības” apmēru liecina fakts, ka laika posmā no 2008. gada līdz 2018. gadam Sentkitsas un Nevisas Federācija izsniegusi 11 000 šādu ekonomiskās pilsonības pasu personām no 127 valstīm.

Atsevišķu valstu termiņuzturēšanās un pastāvīgās uzturēšanās atļaujas saņemšanas nosacījumi ārvalstniekiem nekustamā īpašuma pirkuma gadījumā 2018. gadā

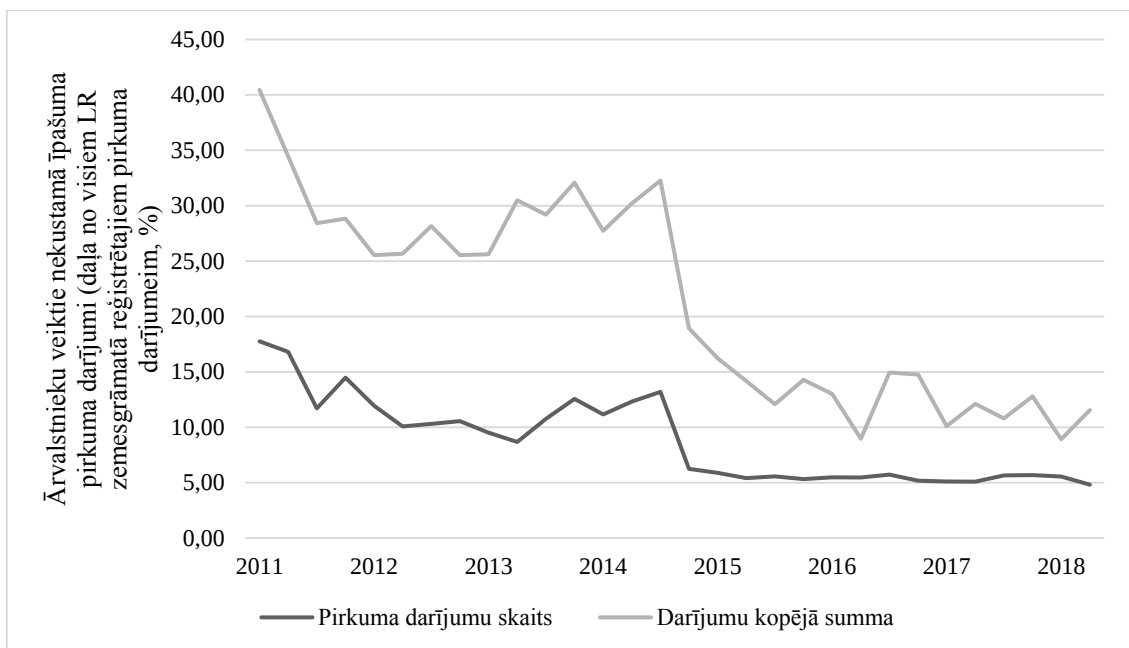
Nr. p. k.	Valsts	Nekustamā īpašuma cena (EUR), citi nosacījumi	Termiņuzturēšanās (TA) un pastāvīgās uzturēšanās (PA) laiks, iespējamā pilsonība	Gads, no kura programma spēkā	Piezīmes
1.	Sentkitsa un Nevisa	308 525,- vienas personas vai 370 230,- ģimenes ziedojums Cukura industrijas diversifikācijas fondam (<i>Sugar Industry Diversification Foundation</i>) vai 493 640,- nekustamā īpašuma pirkums. No 2017. gada septembra līdz 2018. gada martam "ekonomisko pilsonību" varēja saņemt, ziedojot 185 115,- Viesuļvētras katastrofas seku likvidēšana fondam (<i>Hurricane Disaster Relief Fund</i>)	Pilsonība	1984	No 2012. gada nekustamo īpašumu var pārdot pēc pieciem gadiem
2.	Īrija	450 000,- dzīvojamajā īpašumā + 500 000,- <i>Immigrant investor bond</i> = 950 000,-	TA 2 + 3 = 5 gadi. Nav minimālā uzturēšanās termiņa, reizi gadā jāierodas personīgi		Nav Šengenas zonā
3.	Portugāle	500 000,- <i>Golden Visa</i> . Sākumā maksa bija 400 000,-	TA atjauno katrus divus gadus, ja valstī pavada vismaz divas nedēļas divu gadu periodā (pirmajā gadā septiņas dienas). Pēc pieciem gadiem PA atļauja, pilsonība pēc sešiem gadiem (+valodas zināšanas), no kuriem pieci TA un viens PA	2012	Pirmajā gadā ~700 atļauju
4.	Spānija	500 000,- no 2013. gada. 2012. gada novembrī sākotnējā maksa bija 160 000,-	TA uz vienu gadu, tad to pagarina ik uz diviem	2013	
5.	Grieķija	250 000,-	TA uz pieciem gadiem, tad to atjauno ik uz pieciem gadiem, bez minimālā uzturēšanās termiņa. Pēc septiņiem gadiem pilsonība	2013	
6.	Malta	275 000,- Maltā vai 220 000,- Gozo salā un Maltas dienvidu daļā	TA, pēc viena gada pilsonība	2013	Izsniegto TA skaita limits ir 1800; noteikts valstu saraksts, kuru pilsoņi var kandidēt
7.	Kipra	300 000,- + 20 000,- ienākumi, kas depozitā Kipras bankā. Ieguldot 2 500 000,- nekustamajā īpašumā — pilsonība uzreiz	PA, pilsonība pēc pieciem gadiem	2012	Nav Šengenas zonā
8.	Latvija	250 000,- + 5 % no nekustamā īpašuma vērtības vienreizējs maksājums valsts budžetā. No 2010. gada 1. jūlija līdz 2014. gada 31. augustam bija 71 139,- vai 142 287,-	TA uz pieciem gadiem. Pēc tās, ja uzturas nepārtraukti, var pretendēt uz PA	2010	

Salīdzinājumā ar citām valstīm laika posmā no 2010. gada 2. ceturkšņa līdz 2014. gada 3. ceturksnim Latvijai bija zemākā likme (71 139,– EUR apmērā) ieguldījumiem nekustamajā īpašumā, kas nepieciešami, lai saņemtu termiņuzturēšanās atļauju. Visaktīvāk šo iespēju izmantoja Krievijas, Ukrainas, Kazahstānas, Ķīnas u. c. valstu pilsoņi, kuru galvenais mērķis, saņemot termiņuzturēšanās atļauju Latvijā, bija iespēja brīvi ceļot uz Šengenas zonas valstīm²⁹⁶ bez vīzas. 2014. gadā kopumā tika izsniegtas 4982 pirmreizējās pagaidu uzturēšanās atļaujas tiem, kas bija kvalificējušies, ieguldot nekustamajā īpašumā (īpatsvars no visām TUA — 74 %). 2016. gadā, pamatojoties uz šiem kritērijiem, izsniegto atļauju skaits samazinājās līdz tikai 489 atļaujām gadā (īpatsvars no visām TUA — 7 %), un 2018. gadā pirmreizējo termiņuzturēšanās atļauju skaits bija tikai 297 (īpatsvars no visām TUA — 4 %). Šāds straujš *Golden Visa* programmas samazinājums pēc 2014. gada būtiski ietekmēja nekustamā īpašuma cenas Latvijā.

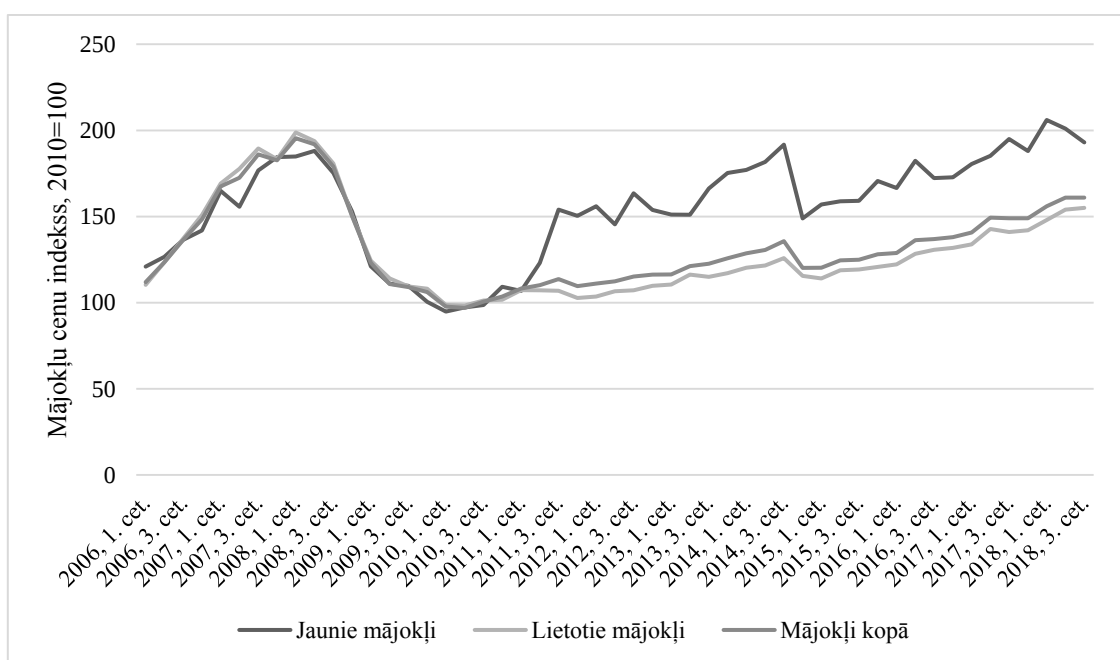
Izteikts starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu skaita samazinājums tika īpaši novērots teritorijās, kur minimālā cena termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai bija 71 139,– EUR. Tās bija teritorijas ārpus Rīgas plānošanas reģiona un ārpus deviņām lielākajām Latvijas pilsētām (Daugavpils, Jēkabpils, Jelgava, Jūrmala, Liepāja, Rēzekne, Rīga, Valmiera un Ventspils). Būtisks samazinājums tika novērots, piemēram, Cēsu pilsētā, kur starptautisko darījumu īpatsvars no 30—40 % 2014. gadā samazinājās līdz 0 % 2018. gada pirmajos divos ceturkšņos (skat. 2.5. attēlu).

Pēc 2014. gada 3. ceturkšņa, kad pirkuma maksas nosacījums termiņuzturēšanās atļaujas saņemšanai visā Latvijā tika palielināts līdz 250 000,– EUR, starptautisko nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits būtiski samazinājās (skat. 2.2. attēlu). Šajā laikā, samazinoties starptautiskajam nekustamā īpašuma pieprasījumam, Latvijā samazinājās arī nekustamā īpašuma cenas, ko apliecina mājokļu cenu indekss (skat. 2.3. attēlu). Būtiski, ka no Baltijas valstīm nekustamā īpašuma cenu samazinājums, sākot no 2014. gada 4. ceturkšņa, bija novērojams tikai Latvijā (skat. 2.4. attēlu).

²⁹⁶ Šengenas zonas līgums stājās spēkā 1995. gada 26. martā, un 2018. gadā Šengenas zonā bija 22 Eiropas Savienības valstis, kā arī Islande, Lihtenšteina, Norvēģija un Šveice.



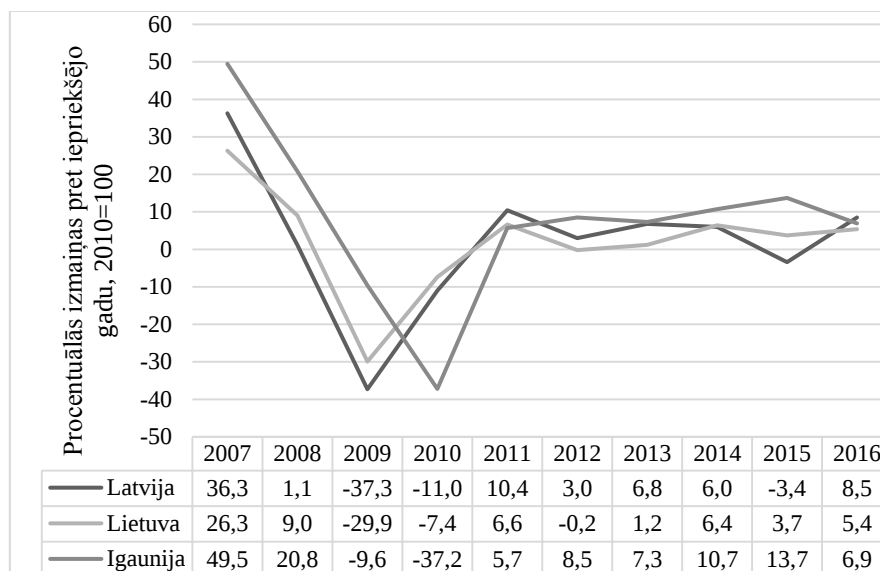
2.2. att. LR zemesgrāmatu nodaļās reģistrēto ārvalstnieku veikto nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits un pirkuma summa laika posmā no 2011. gada 1. ceturkšņa līdz 2018. gada 2. ceturksnim. (Autora veidots attēls; avots: LR zemesgrāmata, VZD.)



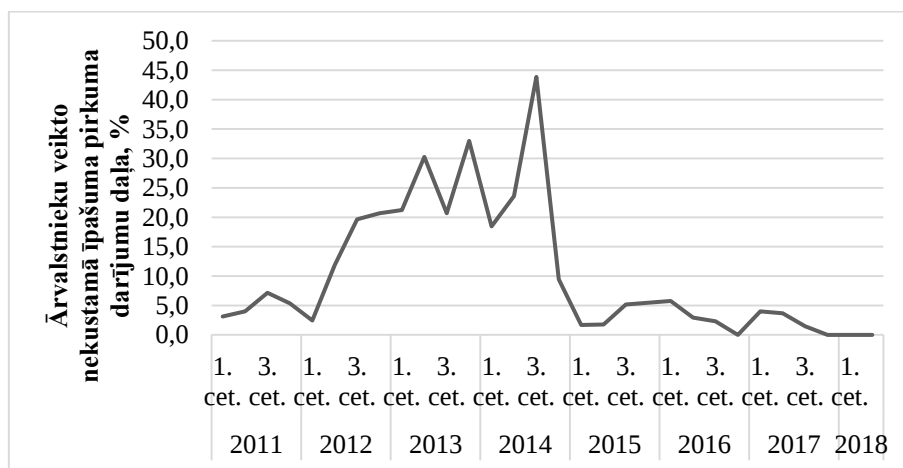
2.3. att. Mājokļu cenu indekss Latvijā laika posmā no 2006. gada 1. ceturkšņa līdz 2018. gada 3. ceturksnim. (Autora veidots attēls; avots: LR Centrālās statistikas pārvalde.)

2014. gadā, kad Latvijā būtiski ierobežoja uzturēšanās atļauju programmu, tika izmantoti vairāki argumenti attiecībā uz investīciju nepieciešamību, ārvalstu tiešo investīciju pieaugumu, mājokļu pieejamību, nekustamā īpašuma cenu pieaugumu, nodokļu maksājumiem, ietekmi uz iekšzemes kopproduktu, ietekmi uz darba tirgu un uzņēmējdarbību

dažādās tautsaimniecības nozarēs^{297,298,299}, lai ierobežotu starptautiskos darījumus ar nekustamo īpašumu Latvijā, kā arī, gluži pretēji, lai turpinātu programmu. Tomēr, pastāvot viedokļu dažādībai un argumentu bagātībai, skaidri un viennozīmīgi tika formulēts arguments, kas dominēja pār citiem, — “draudi valsts drošībai”³⁰⁰.



2.4. att. Mājokļu cenu izmaiņas Baltijas valstīs. (Autora veidots attēls; avots: *OECD Data Housing Prices* [<https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm>].)



2.5. att. Cēsu pilsētas zemesgrāmatu nodaļā reģistrēto ārvalstnieku veikto nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaits (daļa no kopējā pirkuma darījumu skaita) laika posmā no 2011. gada 1. ceturkšņa līdz 2018. gada 2. ceturksnim. (Autora veidots attēls; avots: LR zemesgrāmata, VZD.)

²⁹⁷ Siliņa-Osmane I., Ieviņa I., Briede I. Trešo valstu pilsoņu uzņemšana uzņēmējdarbības nolūkos Latvijā.

²⁹⁸ Blūzma O. Latvijas “zelta vīzas” – risinājums īstermiņā. Kas pēc tam?

²⁹⁹ Vanags J., Useniņš D. Terminētās uzturēšanās atļauju ietekme uz nekustamo preču tirgu un tautsaimniecību: izvērtēšanas metodikas konceptuāls ietvars.

³⁰⁰ Viesturs J., Auziņš A., Štaube T. Arguments Used for Restricting International Real Property Transactions: Case Study of Latvia.

2.3.6. Informācijas un komunikācijas tehnoloģiju loma darījumos ar nekustamo īpašumu

Kopš 20. gs. 90. gadiem informācijas un komunikācijas tehnoloģijām ir būtiska un arvien pieaugoša loma visos darījumu ar nekustamo īpašumu posmos. Darījumu ar nekustamo īpašumu, kuru pamatā ir sociālekonomiskie procesi, nodrošināšanai īpaši svarīgi ir efektīvi darbojošies tirgi, kuru būtisks faktors ir “plaši pieejama informācija gan par tirgotajiem produktiem, gan tirgotājiem, tādējādi mazinot riskus tirgus dalībniekiem”³⁰¹. IKT nepārtraukti ir veicinājušas darījumu skaita un apjoma pieaugumu Eiropā un pasaulē. IKT ietver plaša spektra tehnoloģijas, sākot no informācijas tehnoloģijām, telekomunikācijām, apraides līdzekļiem, visu veidu audio un video materiālu apstrādes un pārraides līdz pat tīklā veiktām kontroles un uzraudzības funkcijām³⁰². Eiropas informācijas sabiedrības (angļu val. *information society*) politika 20. gs. pirmajā pusē, sekojot ASV un Japānas iniciatīvai, attīstījās, telekomunikācijās un informāciju tehnoloģijās dominējot liberalizācijas tendencei līdz 90. gadu otrai pusei, kad šajā nozarē sāka dominēt sociālie aspekti³⁰³, kas šī darba ietvaros netiek vērtēti.

ES 2010. gadā ar mērķi nodrošināt taisnīgu, atvērtu un drošu digitālo vidi atbilstoši stratēģijai “Eiropa 2020” pieņēma “Digitālo programmu” (*Digital Agenda for Europe*), kuras pamatā iekļāva trīs pīlārus³⁰⁴:

- 1) labāka patērētāju un uzņēmumu piekļuve digitālajām precēm un pakalpojumiem visā Eiropā;
- 2) piemērotu apstākļu radīšana digitālo tīklu un pakalpojumu attīstībai;
- 3) digitālās ekonomikas izaugsmes potenciāla palielināšana.

Eiropas Komisijas 2010. gada paziņojumā³⁰⁵ Eiropas Parlamentam par Digitālo programmu Eiropai konstatēti septiņi būtiskākie šķēršļi, kas gan pa vienam, gan kopējās kombinācijās nopietni apdraud centienus izmantot IKT:

- 1) digitālo tīklu sadrumstalotība;
- 2) sadarbības trūkums;
- 3) kibernetizācijas pieaugums un iespējamā neuzticība tīkliem;
- 4) nepietiekami ieguldījumi tīklos;
- 5) nepietiekama pētniecība un inovācija;

³⁰¹ Vītola A. Institūciju sociālekonomiskās ietekmes novērtēšana. 26. lpp.

³⁰² Digitālā programma Eiropai.

³⁰³ The European Information Society: A Reality Check. Ed. by Jan Servaes. P. 12.

³⁰⁴ Digitālā programma Eiropai.

³⁰⁵ Komisijas paziņojums Eiropas Parlamentam, Padomei, Eiropas Centrālajai bankai, Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejai un Reģionu komitejai. Digitālā programma Eiropai.

- 6) digitālo prasmju un iemaņu trūkums;
- 7) neizmantotas iespējas risināt sabiedrības problēmas.

Pateicoties šiem centieniem, patērētājiem un uzņēmumiem ir nodrošināta labāka piekļuve digitālajām precēm un pakalpojumiem Eiropā un ir attīstīta lietotāju tiesību un patērētāju un uzņēmumu aizsardzības sistēma, panākot:

- 1) zemākas cenas par elektronisko komunikāciju un viesabonēšanas tarifu atcelšanu 2017. gada 14. jūnijā;
- 2) labāku interneta pieslēgumu visiem ar vispārēju pamata platjoslas pārklājumu, gk. pateicoties norisēm mobilās un satelīta platjoslas jomā, lai visiem galvenajiem sociālekonomiskajiem virzītājspēkiem nodrošinātu gigabitos mērāmus pieslēgumus;
- 3) kopēju ES grafiku saskaņotai komerciālu 5G pakalpojumu ieviešanai 2020. gadā;
- 4) bezmaksas *Wi-Fi* pieslēgšanās iespēju palielināšanos;
- 5) labāku patērētāju aizsardzību telekomunikāciju lietošanā, pieņemot tiesību aktus par privātumu (Direktīva 2009/136/EK) un datu aizsardzību (Direktīva 95/46/EK), kas vēl papildus uzlaboti ar datu aizsardzības jauno regulējumu (Regula (ES) 2016/679 un Direktīva (ES) 2016/680);
- 6) tiešsaistes platformu strīdu izšķiršanai starp patērētājiem un tirgotājiem tiešsaistē;
- 7) tiešsaistes platformas *giponet.org* ieviešanu, lai palīdzētu interneta pārvaldību padarīt demokrātiskāku un lietotājam draudzīgu;
- 8) tiesību aktus pret ģeoblokēšanu, lai novērstu tiešu un netiešu diskrimināciju, kas balstās uz patērētāju valstspiederību, dzīvesvietu vai uzņēmējdarbības veikšanas vietu pārrobežu komercdarījumos starp tirgotājiem un patērētājiem ES.

IKT loma darījumos ar nekustamo īpašumu īpaši vērtējama, veicot (1) nekustamā īpašuma izpēti, (2) datu un informācijas ieguvu un apkopošanu, kā arī (3) dokumentu apriti un īpašumtiesību elektroniskās nodošanas procesu (angļu val. *eConveyancing*), tajā skaitā nekustamā īpašuma īpašumtiesību reģistrāciju, kas ir tikai daļa no kopējā īpašumtiesību pāreja procesa, pamatojoties uz kopēju elektroniskās komunikācijas tīklu³⁰⁶. Mūsdienās nekustamā īpašuma īpašumtiesību pārejas procesam un reģistrācijai, lai augsti novērtētu IKT sasniegumus konkrētajā valstī, būtu jānotiek elektroniskā formā.

³⁰⁶ Brennan G. The Impact of eConveyancing on Title Registration. A Risk Assessment. P. 53.

3. DAĻA

LATVIJAS ATVĒRTĪBAS STARPTAUTISKAJOS DARĪJUMOS AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NOVĒRTĒJUMA METODIKAS RISINĀJUMS UN TĀ ANALĪTISKS VĒRTĒJUMS

Promocijas darba gaitā tika izvēlēti valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu novērtēšanas kritēriji un tos veidojošie elementi. Pēc tam šie kritēriji, izmantojot daudzpakāpju pētniecības *Delfi* un tās atvasinājuma *eDelfi* interviju metodes [angļu val. *Delphi method* vai *Delphi technique*]³⁰⁷, laika posmā no 2018. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 30. jūnijam tika apspriesti un novērtēti ekspertu individuālajās intervijās, fokusgrupā (skat. pielikumu Nr. 4 “RTU IEVF BUNĪ 2018. gada 12. aprīļa fokusgrupas “Latvijas atvērtības starptautiskajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu rādītāju novērtējums un katra rādītāja relatīvās nozīmības svara noteikšanas protokols”), semināros, kā arī ekspertu grupu aptaujās. Ekspertu intervijās piedalījās 50 starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu eksperti, un katra eksperta vērtējums tika apkopots anketā (anketas paraugu skat. pielikumā Nr. 5 “ASDNĪ ekspertu intervijas anketa”).

3.1. tabula

ASDNĪ indeksa noteikšanas posmi, izmantojot *Delfi* un *eDelfi* metodes

Delfi metodes posmi	Darbības Nr.	Darbība
1.	1	Pētījuma mērķa noteikšana
	2	ASDNĪ kritēriju un elementu izvēle
	3	Intervējamo profesiju/nodarbošanās noteikšana
	4	Ekspertu identificēšana
2.	5	Sagatavošanās ekspertu intervijām
	6	Interviju anketu sagatavošana
	7	ASDNĪ intervijas, fokusgrupa, semināri
	8	Interviju rezultātu apkopošana
	9	ASDNĪ kritēriju un elementu korekcija
	10	ASDNĪ kritēriju svara noteikšana
3.	11	ASDNĪ-2018 aptaujas anketu sagatavošana
	12	Google aptaujas izveide
	13	Aptaujas uzaicinājumu nosūtīšana
	14	Rezultātu saņemšana, apkopošana
	15	ASDNĪ indeksa aprēķināšana

³⁰⁷ Pickard A. J. Research methods in information. Facet, 2007. Pp. 126-127.

Intervējamie eksperti tika izvēlēti pēc vairākiem kritērijiem:

- 1) **starpdisciplinaritāte**. Tika noteikti 11 profesiju/nodarbošanos pārstāvji (skat. 3.2. tabulu), kas uzskatāmi par viskompetentākajiem darījumu ar nekustamo īpašumu kontekstā, tādējādi pētījums vērtējams kā starpdisciplinārs. Tika ievērots princips, lai vienas profesijas/nodarbošanās pārstāvju skaits būtu ne mazāks ne mazāks par 5 % un ne lielāks par 15 % no kopējā aptaujas dalībnieku skaita;
- 2) **kompetences novērtējums**. Tika vērtēts, vai katrs eksperts ir atzīstams par kompetentu dalībai pētījumā (tikai divi dalībnieki tika atzīti par ASDNĪ novērtēšanai nepiemērotiem);
- 3) **pieredze**. Tika ņemta vērā katra eksperta pieredze (ASDNĪ-2018 aptaujas ekspertu vidējais profesionālās darbības laiks nozarē — 12,9 gadi);
- 4) **laba reputācija**. Visi dalībnieki tika izraudzīti no uzņēmumiem un institūcijām ar labu reputāciju.

ASDNĪ intervijās un ASDNĪ-2018 aptaujā piedalījās eksperti no SIA *Latio vērtētāji un konsultanti Vidzemē*, advokātu biroja *Glimstedt*, SIA *Husvik*, SIA *A biroji*, AS *Swedbank*, Latvijas Notariāta institūta, AS *SEB banka*, SIA *Balsts*, AS *Attīstības finanšu institūcijas Altum*, AS *Baltic International Bank*, advokātu biroja *CEE Attorneys*, SIA *Latio*, SIA *Pastorāts*, SIA *CBRE Baltics*, SIA *Interbaltija*, SIA *VCG Ekspertu grupa*, Rīgas Tehniskās universitātes, SIA *Leymar*, SIA *Velve*, SIA *RERE MEISTARI*, VAS *Valsts nekustamie īpašumi*, uzņēmuma *Baltic Sotheby's International Realty*, SIA *Immostate*, SIA *Corvin Real Estate*, SIA *Domuss*, SIA *RJC Andrejosta*, SIA *Universal Exports*, SIA *Baltic States*, SIA *YIT Latvija*, SIA *Real Estate Jurmala*, SIA *City Real Estate*, AS *SWH Grupa*, SIA *Vipdom real estate*, SIA *Ādažu namsaimnieks*, SIA *Gulf RE*, SIA *BALSTS EXPERT*, SIA *AB Alliance*, SIA *Hagberg*, SIA *Insign*, SIA *Ober Haus Real Estate Latvia*, GmbH *Global Tunneling* (Vācija), *TU Gelft* (Nīderlande), SIA *Pilsētas fasādes*, Ropažu novada pašvaldības, LR Ekonomikas ministrijas, uzņēmuma *RE/MAX*, Latvijas Namu pārvaldītāju un apsaimniekotāju asociācijas, kā arī zvērināti notāri, nekustamā īpašuma vērtētāji un nekustamā īpašuma attīstītāji.

Intervējot nozares ekspertus, tika veikta pētījumu aprobācija — iegūts ASDNĪ kritēriju novērtējums un uzklauti ieteikumi un labojumi, lai izveidotu ASDNĪ indeksa noteikšanas metodiku.

ASDNĪ-2018 aptaujā laika posmā no 2018. gada 31. oktobra līdz 2019. gada 30. jūnijam piedalījās 60 starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu eksperti. Ekspertu aptaujas anketa tika izveidota, izmantojot elektronisko *Google* aptauju rīku, lietojot elektronisko saiti “https://docs.google.com/forms/d/1zVLOjQmcKtaq_1HnLVXQ2sqqfnGbOg33FwzPOiSbTM/edit” (skat. pielikumā Nr. 9).

Saskaņā ar ASDNĪ intervijās, fokusgrupā un semināros aprobētajiem pētījumu rezultātiem turpmāk periodiski — reizi gadā — nosakāms valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar

nekustamo īpašumu indekss (turpmāk tekstā — ASDNĪ indekss) (skat. 3.2. “ASDNĪ indeksa aprēķins”), novērtējot vairākus kritērijus:

- 1) Nekustamā īpašuma un darījumu ar nekustamo īpašumu caurskatāmība (saīsināti “Caurskatāmība”);
- 2) Tiešie un netiešie ierobežojumi ārvalstniekiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos (saīsināti “Tiešie un netiešie ierobežojumi”);
- 3) Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma laiks (saīsināti “Laiks”);
- 4) Transakciju izmaksas;
- 5) Administratīvais (birokrātiskais) slogs (saīsināti “Administratīvais slogs”);
- 6) Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika;
- 7) Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika;
- 8) Nozarē iesaistīto personu profesionalitāte;
- 9) Ar darījumiem ar nekustamo īpašumu saistīto tehnoloģiju attīstība (saīsināti “Tehnoloģiju attīstība”);
- 10) Darījumus ar nekustamo īpašumu veicinoša kredītiestāžu darbība.

3.2. tabula

ASDNĪ-2018 aptaujas dalībnieki

Nr. p. k.	Profesija/nodarbošanās	Profesijas/nodarbošanās dalībnieku skaits	Procenti no kopējā dalībnieku skaita
1.	Māklēri (aģenti)	8	13
2.	NĪ uzņēmumu vadītāji	8	13
3.	NĪ attīstītāji	5	8
4.	Uzņēmēji	4	7
5.	Akadēmiskais personāls/pētnieki	5	8
6.	NĪ pārvaldnieki	6	10
7.	Zvērināti notāri	3	5
8.	NĪ vērtētāji	3	5
9.	Juristi/advokāti	7	12
10.	Kredītiestāžu darbinieki	3	5
11.	Citi (nekustamā īpašuma speciālisti)	8	13
Kopā		60	100

3.1. Valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu noteikšanas kritēriji

ASDNĪ ekspertu interviju un iegūto rezultātu aprobācijas rezultātā ASDNĪ indeksa aprēķināšanai tika noteikti ASDNĪ kritēriji un to elementi (skat. 3.3. tabulu), kā arī noteikts kritēriju nozīmīgums vai svars (skat. 3.2. “ASDNĪ indeksa aprēķins”).

ASDNĪ kritēriji un to elementi

Nr. p. k.	ASDNĪ kritērijs	ASDNĪ kritēriju elementi
1.	Caurskatāmība	1. Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības 2. Precīza un uzticama nekustamā īpašuma tirgus un finanšu informācija 3. Līgumu izpilde un tiesu darbības efektivitāte 4. Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu aktualitāte, savstarpējā atbilstība un caurskatāmība 5. Informācijas par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem un nekustamā īpašuma lietošanas iespējām pieejamība 6. Skaidra nodokļu sistēma un nekustamā īpašuma nozari reglamentējošie normatīvie akti un to prognozējamība
2.	Tiešie un netiešie ierobežojumi	Tiešie un netiešie ierobežojumi darījumos ar nekustamo īpašumu 7. Lauksaimniecības un meža zemi 8. Dzīvokļa īpašumu 9. Komercīpašumu (ar zemi) 10. Mājsaimniecību apbūves zemi 11. Privātmājām (ar zemi)
3.	Laiks	12. Pirmsreģistrācijas (arī izpēte, <i>due diligence</i> process, nostiprinājuma lūgums, pirkuma tiesības, valsts un kancelejas nodevu samaksa u.c.) posms 13. Reģistrācijas posms (laiks no dokumentu iesniegšanas zemesgrāmatā līdz tiesneša lēmumam un īpašumtiesības apliecināšana dokumenta saņemšanai)
4.	Transakciju izmaksas	14. Valsts nodeva 15. Māklera (aģenta) pakalpojumi 16. Juridiskais nodrošinājums (notārs, advokāts vai jurists)
5.	Administratīvais (birokrātiskais) slogs	17. Administratīvais slogs (izņemot transakciju izmaksas) — dažādu atļauju un izziņu nepieciešamība, to iegūšanas sarežģītība. Piemēram, pašvaldību atļaujas ārvalstniekiem, pirkuma tiesību piedāvāšana u. c.
6.	Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika	18. Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika
7.	Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika	19. Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika
8.	Nozarē iesaistīto profesionalitāte	Nekustamā īpašuma nozares pārstāvju profesionalitātes līmenis 20. Māklēri (aģenti) 21. Notāri 22. Advokāti, juristi 23. Nekustamā īpašuma vērtētāji 24. Ekonomisti 25. Zemesgrāmatu darbinieki 26. VZD darbinieki 27. Pašvaldību darbinieki 28. Nekustamā īpašuma pārvaldnieki 29. Nekustamā īpašuma apdrošinātāji 30. Nekustamā īpašuma attīstītāji 31. Kredītiestāžu darbinieki

9.	Tehnoloģiju attīstība	Tehnoloģiju attīstības līmenis: 32. Nekustamā īpašuma izpēte 33. Datu un informācijas ieguve un apkopošana 34. Dokumentu aprīte (tajā skaitā īpašumtiesību reģistrācija)
10.	Darījumus ar nekustamo īpašumu veicinoša kredītiestāžu darbība	35. Darījumus ar nekustamo īpašumu veicinoša kredītiestāžu darbība

3.1.1. Nekustamā īpašuma un darījumu ar nekustamo īpašumu caurskatāmība

Nekustamā īpašuma un darījumu ar nekustamo īpašumu caurskatāmība vai caurspīdīgums (angļu val. *transparency*) ir būtisks rādītājs, kas nosakāms pēc vairākiem elementiem: 1) drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības; 2) precīza un uzticama nekustamā īpašuma tirgus un finanšu informācija; 3) līgumu izpilde un tiesu darbības efektivitāte; 4) Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu aktualitāte, savstarpējā atbilstība un caurskatāmība; 5) informācijas par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem un nekustamā īpašuma lietošanas iespējām pieejamība; 6) skaidra nodokļu sistēma un nekustamā īpašuma nozari reglamentējošie normatīvie akti un to prognozējamība.

3.1.1.1. Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības

Nekustamā īpašuma tirgus pārskatos un citos avotos pasaulē īpašumtiesību drošība ir viens no galvenajiem kritērijiem, kas veicina starptautiskos darījumus un ārvalstu investīcijas. To apliecināja arī eksperti ASDNĪ intervijās, ierosinot pat īpašumtiesību drošību veidot kā atsevišķu ASDNĪ kritēriju. Tomēr, pamatojoties uz *Jones Lang LaSalle* veidoto *Global Real Estate Transparency* indeksa metodoloģiju, promocijas darba autors uzskata, ka “Drošas īpašumtiesības” ir saglabājamās kā kritērija “Caurskatāmība” elements. Drošas īpašumtiesības ir viens no izšķirošajiem jautājumiem, lai ārvalstnieki turpinātu sarunas par investīcijām nekustamā īpašuma produktos, neņemot vērā, vai starp investīcijas saņemošo valsti un investora valsti ir noslēgts līgums par ieguldījumu veicināšanu un savstarpēju aizsardzību. Neskatoties uz noslēgtajiem starpvalstu līgumiem, jebkurai darījumā iesaistītai pusei jāpārlicinās par īpašumtiesību drošību valstī. Šis jautājums ir svarīgs ne tikai nekustamā īpašuma investoriem, bet arī finanšu līdzekļu nodrošinātājam, piemēram, kredītiestādei.

Pasaules ekonomiskās brīvības reitinga (*Index of Economic Freedom*) sadaļā “Tiesiskums” (angļu val. *Rule of Law*) viens no vērtētajiem parametriem ir īpašumtiesības (angļu val. *Property Rights*), par kuru komentāros 2018. gadā konstatēts, ka “īpašumtiesības un līgumi Latvijā ir labi realizēti (angļu val. *well enforced*). Lai gan tiesu neatkarība tiek

vispārīgi ievērota, sabiedrība uzskata tiesu sistēmu par neefektīvu, politizētu un korumpētu³⁰⁸.

Īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām Latvijā

Privātpersonai zemes izmantošanas jomā nekad nav piederējušas absolūtas tiesības. Zeme nav tikai privāto tiesību objekts, tā vienlaikus ir arī dabas resurss, un tās izmantošana ir saskaņojama ar sabiedrības interesēm. Mūsdienās, mainoties sociālajiem un vides apstākļiem, tostarp pieaugot cilvēku skaitam un vides aizsardzības prasībām, īpašniekam piederošo zemes lietošanas tiesību apjomam ir tendence arvien samazināties,³⁰⁹ un viens no galvenajiem jautājumiem, kas arī apliecina īpašumtiesību drošību, ir: vai nekustamais īpašums var tikt atsavināts bez īpašnieka piekrišanas, un, ja tas tiek izdarīts, vai tiek ievēroti īpašuma atsavināšanas sabiedrības vajadzībām (angļu val. *compulsory acquisition (alienation, expropriation, purchase)*, (*compulsory, governmental*) *takings* [gk. ASV lietots termins], *land resumption* [termins lietots, ja zemes īpašnieks ir valsts, bet zemes lietotājiem ir tikai zemes lietošanas tiesības, piemēram, anglo-amerikāņu tiesību saimes valstīs *leasehold interests*³¹⁰], *forced land acquisition, eminent domain* [gk. ASV lietots termins]) starptautiski atzītie principi.

1. Ar īpašuma atsavināšanu tiek realizētas kādas noteiktas sabiedrības vajadzības (intereses). Jēdziens “sabiedrības vajadzības” ir plašs, arī lietotā terminoloģija valstu konstitūcijās, lai apzīmētu sabiedrības intereses, tiek lietota atšķirīgi (skat. pielikumu Nr. 3). Ir valstis, kurās sabiedrības vajadzības definētas konkrēti, un ir valstis, kurās jautājums atstāts izlemšanai katrā atsevišķā atsavināšanas gadījumā. Katrā valstī un noteiktos vēsturiskos apstākļos nosakāms, kādas ir sabiedrības vajadzības un kādi publiskie mērķi ir jāsasniedz, taču ar šādu īpašuma atsavināšanu nedrīkstētu tikt īstenota kādas privātpersonas interešu nodrošināšana. Tomēr pēdējā laikā likumdošana un tiesu prakse vairākās valstīs liecina, ka arī privātpašnieka iniciēta cita privātpašuma piespiedu atsavināšana par labu citam privātpašniekam var tikt uzskatīta par atbilstošu sabiedrības vajadzībām³¹¹. Latvijas likumdošanā³¹² noteikts, ka nekustamais īpašums ir atsavināms valsts aizsardzības, vides aizsardzības, veselības aizsardzības vai sociālās nodrošināšanas vajadzībām, sabiedrībai nepieciešamu kultūras, izglītības un sporta objektu, inženierbūvju un inženierkomunikāciju būvniecībai vai transporta infrastruktūras attīstībai, kā arī citu sabiedrības vajadzību nodrošināšanai, ja šis mērķis nav sasniedzams ar citiem līdzekļiem. Tātad Latvijā ir

³⁰⁸ Index of Economic Freedom, Latvia, 2018 (<https://www.heritage.org/index/country/latvia>).

³⁰⁹ Beatly T. Ethical Land Use: Principles of Policy and Planning. Pp. 195–196.

³¹⁰ Chan N. Land Acquisition Compensation in China –Problems and Answers. P. 138.

³¹¹ Piemēram, (1) ASV skat. *KELO V. NEW LONDON (04-108) 545 U.S. 469 (2005)*

(<https://www.law.cornell.edu/supct/html/04-108.ZO.html>) lietu, kurā atzīts, ka privātpašuma atsavināšana kādam citam privātpašniekam par labu arī var tikt veikta, lai to darītu sabiedrības interesēs; (2) Albānijā pat likumā, kas reglamentē īpašuma atsavināšanu sabiedrības labā, ir noteikts, ka īpašums var tikt atsavināts privātas juridiskas personas labā.

³¹² LR likums “Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums”.

uzskaitīti ar īpašuma piespiedu atsavināšanu sasniedzamie mērķi, tomēr atstājot paplašinātu mērķu definīciju, kas pieļauj “citas sabiedrības vajadzības”.

2. **Īpašuma atsavināšana pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos.** Tātad tā nedrīkst kļūt par “ierastu valsts vajadzību nodrošināšanas praksi”³¹³, kad sabiedrība savas vajadzības realizē, izmantojot privātīpašnieku īpašumu. To, vai katrs gadījums ir “izņēmuma gadījums”, var noskaidrot, tikai iepazīstoties ar konkrētās lietas apstākļiem. Viens rādītājs būtu atsavināmo īpašumu skaits, tomēr tas vēl neliecina par izņēmuma gadījuma trūkumu, jo, piemēram, transporta infrastruktūras būvju gadījumā atsavināmo īpašumu skaits parasti ir relatīvi liels. Lai noskaidrotu, vai ir ievērots samērīguma princips starp privātīpašuma īpašumtiesību aizskārumu un sabiedrības interesēm, jāatbild uz jautājumiem:

Vai sabiedrības vajadzības nebūtu apmierināmas citā veidā, kas mazāk aizskartu privātīpašumu? Vai labums, ko iegūst sabiedrība, ir lielāks par personas tiesībām un interesēm nodarīto zaudējumu? Vai īpašuma atsavināšana ir veikta, lai sasniegtu leģitīmo mērķi?

3. **Par īpašuma atsavināšanu maksājama taisnīga atlīdzība.** Starptautu līgumos, valstu konstitūcijās (skat. pielikumu Nr. 3) un zinātniskajā literatūrā lietotā atlīdzības terminoloģija būtiski atšķiras — parasti angļu val. *prompt, adequate, effective, full compensation for the fair market value of the property* u. c. LR Satversmes 105. p. lietotais termins “taisnīga atlīdzība” ne vienmēr ir sinonīms jēdzienam “nekustamā īpašuma tirgus vērtība”. To apstiprina arī Eiropas Cilvēktiesību tiesas prakse³¹⁴. Tomēr, lai tiktu ievērots samērīguma princips, atlīdzības apmēram jābūt saprātīgi saistītam ar īpašuma tirgus vērtību. Taisnīgai atlīdzībai būtu jā sastāv no nekustamā īpašuma tirgus vērtības vai kompensācijas, kas maksimāli pielīdzināma tirgus vērtībai, kā arī no zaudējumu atlīdzības vai atlīdzības, kas kompensē uzņēmējdarbības zaudējumus, ja nekustamais īpašums ir lietots kā ražošanas līdzeklis uzņēmējdarbībā.

Nosakot taisnīgu atlīdzību Latvijā, netiek ņemts vērā īpašnieka subjektīvais īpašuma vērtējums, kā arī, piemēram, fakts, ka īpašums ir dāvināts un tādēļ kādam šķiet īpaši vērtīgs. Tomēr pastāv arī pretējs viedoklis, kas izteikts *Dr. iur. E. Grigores-Bāras* promocijas darbā “Nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšana valsts vai sabiedriskām vajadzībām pret atlīdzību Latvijā”. Tajā autore raksta, ka šāda īpašumtiesību aizskāruma vērtēšana “nerada pareizu priekšstatu par pilnīgu atlīdzību un tās elementiem, jo tā sašaurināta līdz mantiskā aizskāruma ekvivalentam. Taču, radot indivīda brīvības aizskārumu, t. i., nemantisku labumu aizskārumu, pilnīgai atlīdzībai būtu jāiekļauj sevī arī personiskā aizskāruma atlīdzinājums. Līdz ar to, ja ekspropriācijas rezultātā īpašniekam (fiziskai personai) ir nodarīts morāls kaitējums, atlīdzības summā būtu apsverama arī atsavinātā nekustamā īpašuma sevišķās vērtības un *pretium affectionis*³¹⁵ iekļaušana”³¹⁶.

³¹³ LR Satversmes tiesas spriedums lietā Nr. 2009-01-01, 13. punkts.

³¹⁴ Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedums lietā “Vistiņš un Perepjolkins pret Latviju” (taisnīga atlīdzība). Eiropas Cilvēktiesību tiesas Lielā palāta. 2014. gada 25. marts.

³¹⁵ *Pretium affectionis* jeb *Affectionsworth* Baltijas vietējo likumu kopojuma III daļas 588. pantā formulēta kā ar personīgām tieksmēm pamatotā vērtība (*pretium affectionis*), kas atkarīga no priekšrocības, kādu lietas valdītājs tai piešķir vai nu tās īpatnību dēļ, vai savu sevišķo attiecību dēļ pret to, neatkarīgi no labuma, kādu tā sagādā

Arī šī promocijas darba autors aizstāv viedokli, ka tirgus vērtības kompensācija ir tikai formāli “pilnīga”, “taisnīga”, “ekvivalenta” atlīdzība, jo piespiedu raksturs nosaka, ka īpašnieks darījumu neveic labprātīgi, tātad nav iespējams pārliecināties par personas īpašo attieksmi pret savu īpašumu, un atlīdzībai būtu jākompensē arī īpašās attieksmes vai subjektīvie zaudējumi, kas radušies īpašuma atsavināšanas dēļ. Kā tos aprēķināt? Katram tie var būt atšķirīgi. Tātad tos aprēķināt pēc kādas vienotas metodes, kurā tiktu definēti “izmērāmi” subjektīvie (personiskā aizskārums) zaudējumi, nav iespējams. Risinājums tam ir rasts Zviedrijā, kur kompensāciju aprēķina par 25 % lielāku nekā atsavinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība.

Taisnīgas atlīdzības noteikšana un savlaicīga izmaksa saistībā ar īpašumu atsavināšanu sabiedrības vajadzībām ir galvenā pētījumu problēma zinātniskajos pētījumos. Par to promocijas darba autors kopā ar kolēģiem Āri Ādleru un prof. Inetu Geipeli 2017. gadā veica pētījumu par zemes īpašumu atsavināšanu Albānijā gāzes vada *Trans Adriatic Pipeline* projekta ietvaros. Uzbūvējot šo gāzes vadu, paredzēts transportēt dabasgāzi no Kaspijas jūras uz Eiropu. Tika secināts, ka Albānijas gadījumā ir konstatējami vairāki būtiski starptautisko principu pārkāpumi, kas ievērojami, atsavinot nekustamo īpašumu (zemi) privātpersonām, šajā gadījumā gk. nelielu zemnieku saimniecību īpašniekiem³¹⁷:

- a) “likuma varas” trūkums, t. i., praktiskajā īpašumu atsavināšanas procesā Albānijā netiek ievērots likumā noteiktais īpašumu atsavināšanas mehānisms. Tā rezultātā īpašumu atsavināšana rada neskaidrības un neapmierinātību tajos iedzīvotājos, kurus ietekmē gāzes vada būvniecība;
- b) piemērotās kompensācijas noteikšanas metodes nekompensē zemes īpašnieku zaudētos iztikas līdzekļus un neatbilst starptautiski atzītam principam, ka no atsavināšanas cietušo zemes īpašnieku labklājības līmenim projekta beigās vajadzētu būt lielākam nekā pirms projekta sākuma vai vismaz tādā līmenī, kāds tas bija iepriekš;
- c) drošas, uzticamas un skaidri funkcionējošas zemes pārvaldības un īpašumtiesību reģistrācijas sistēmas trūkums;
- d) zemes īpašnieki neuzticas kompensāciju pārsūdzības kārtībai un uzskata to par neuzticamu kā tiesiskās aizsardzības līdzekli;
- e) būtisks uzticības trūkums Albānijas valdībai un tās iestādēm. Albānijas piemērs rāda, ka īpašumu atsavināšana sabiedrības vajadzībām skaidri atspoguļo valstī pastāvošo “drošu īpašumtiesību” reālo situāciju.

4. Latvijā īpašums atsavināms uz atsevišķa likuma pamata. Eiropā tā nav izplatīta prakse³¹⁸, jo parasti īpašuma atsavināšana tiek deleģēta kādai valsts institūcijai, tomēr

pati par sevi (Grigore-Bāra E. Nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšana valsts vai sabiedriskām vajadzībām pret atlīdzību Latvijā. Promocijas darbs. 39. lpp.).

³¹⁶ Grigore-Bāra E. Nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšana valsts vai sabiedriskām vajadzībām pret atlīdzību Latvijā. Promocijas darbs. 41. lpp.

³¹⁷ Adlers A., Viesturs J., Geipele I. Adequate Compensation in Compulsory Acquisition of Land in the Albanian Trans Adriatic Pipeline Project.

³¹⁸ Taisnīgas atlīdzības noteikšana par nekustamajiem īpašumiem, kas nepieciešami un atsavināmi sabiedrības vajadzībām, un par zaudējumiem īpašumiem, kas ir netieši skarti un kam radušies saimnieciskās darbības ierobežojumi vai netiešie zaudējumi transporta infrastruktūras projekta īstenošanas rezultātā. Galaziņojums.

šobrīd Latvijā atsevišķa likuma nepieciešamība īpašuma atsavināšanai sabiedrības vajadzībām ir noteikta LR Satversmes 105. pantā: “Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību.” Tātad, lai atteiktos no nepieciešamības katru īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām pieņemt likuma formā, kas liela īpašumu skaita atsavināšanas gadījumā var tikt apvienoti vienā likumā (piem., nacionālo interešu objekta — Eiropas standarta platuma publiskās lietošanas dzelzceļa infrastruktūras *Rail Baltica* — gadījumā), jāizdara grozījumi LR Satversmē. Šāda prakse, kā jau iepriekš norādīts, Eiropā netiek plaši piemērota, un būtu pamats parlamentam lēmuma pieņemšanu par īpašuma atsavināšanu deleģēt kādai no valsts institūcijām.

Labticīga nekustamā īpašuma ieguvēja aizsardzība Latvijā

Īpašumtiesību drošības kontekstā svarīgs ir labticīguma jēdziens valstī, kurā tiek veikts darījums ar nekustamo īpašumu, t. i., trešo personu paļaušanās uz ierakstu zemesgrāmatā, kaut arī darījuma apstākļi liecina par to, ka persona, piemēram, ārvalstu investors, nezināja un nevarēja zināt, ka pastāv kādi tiesiski trūkumi iegādāties nekustamo īpašumu. Pasaules valstīs labticīguma jēdziens konstatējams pēc reģistrācijas sistēmas un reģistru veida konkrētajā valstī: a) valstīs, kurās ir Torrensa reģistra sistēma un Torrensa sistēmai pielīdzināmie reģistri, var pilnībā paļauties uz reģistra ierakstu, ne tāpēc, ka tiktu aizsargāts ieguvēja labticīgums, bet tāpēc, ka īpašnieks ir tas, kas ierakstīts reģistrā, pat tad, ja pircējs zinātu, ka līgums, uz kura pamata veikts ieraksts, ir spēkā neesošs; b) valstīs, kurās ir konstitutīvie reģistri, var paļauties uz zemesgrāmatas reģistru — Vācijā, Austrijā, Šveicē, Skotijā, Igaunijā, Latvijā u. c., izņemot Grieķiju; c) valstīs, kurās ir deklaratīvie reģistri, bet labticīgums tiek ievērots — Dānijā, Polijā, Portugālē, Somijā, Spānijā; d) valstīs, kurās ir deklaratīvie reģistri — Beļģijā, Francijā (izņemot Elzasā-Lotringā), Itālijā, Luksemburgā —, labticīgs ieguvējs, kas paļāvies uz reģistra datiem, nav aizsargāts, t. i., viņš nevar paļauties tikai uz ierakstu deklaratīvā reģistrā³¹⁹.

Latvijā labticīguma ievērošanas ziņā nav ievērota konsekvence, jo tiesu nolēmumos laika posmā pēc LR Civillikuma atjaunošanas līdz 2009. gadam dominēja viedoklis, ka, pat konstatējot ieguvēja labticību, īpašuma tiesības viņam netiek atzītas, bet labticīga ieguvēja vienīgā priekšrocība izpaužas tiesībā prasīt no atsavinātāja zaudējumu atlīdzību³²⁰. Tad viedoklis mainījās, un 2009.–2010. gadā tiesu praksē bija novērojamas pārmaiņas, kas atzina labticīga ieguvēja tiesības saglabāt nekustamā īpašuma īpašumtiesības³²¹. **Tomēr labticīga nekustamā īpašuma ieguvēja statuss turpmāk Latvijā var tikt apšaubīts**, jo īpaši pēc 2017. gada 8. marta LR Satversmes tiesas sprieduma, kurā tika skatīta lieta par LR Kriminālprocesa likuma 356. panta otrās daļas un 360. panta pirmās daļas atbilstību LR

Zvērinātu advokātu birojs “BORENIUS” Satiksmes ministrijas uzdevumā. Rīgā, 2015. gada 2. novembrī. 159. lpp.

³¹⁹ Schmid C. U., Hertel C., Wicke H. Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report. Final Version. P. 36.

³²⁰ Švemberga A. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas Eiropā. Promocijas darbs. 99. lpp.

³²¹ *Ibid.*, 102. lpp.

Satversmes 1. pantam, 91. panta pirmajam teikumam, 92. un 105. pantam³²². Lietas būtība bija tāda, ka prasības pieteikuma iesniedzējs, AS *DNB banka*, 2011. gada 7. februārī izsolē iegādājās nekustamo īpašumu, kas vēlāk tika nostiprināts zemesgrāmatā uz tā vārda. Tomēr jau 2008. gadā, pircējam to nezinot, bija uzsākts kriminālprocess par šā nekustamā īpašuma izkrāpšanas faktu. 2011. gada 24. novembrī kriminālprocesa ietvaros tika pieņemts lēmums par aresta uzlikšanu šim nekustamajam īpašumam, un par to izdarīts ieraksts zemesgrāmatā. 2015. gada 15. jūlijā vienlaikus ar procesa virzītāja lēmumu par kriminālprocesa izbeigšanu **ieteikuma iesniedzējam piederošais nekustamais īpašums tika atzīts par noziedzīgi iegūtu mantu, un, pamatojoties uz Kriminālprocesa likuma 360. panta pirmo daļu, tika nolemts to atgriezt pēc piederības īpašniekam, kas šo nekustamo īpašumu bija zaudējis noziedzīga nodarījuma rezultātā, — īpašuma sākotnējam īpašniekam**. Prasītājs uzskatīja, ka apstrīdētās normas nepamatoti ierobežo prasītāja īpašuma tiesības, kā arī tiesisko paļāvību uz zemesgrāmatu ierakstu publisko ticamību, tādējādi pārkāpjot tiesiskās noteiktības principu un ar to saistīto uzticības aizsardzības principu.

Trešo personu labticīguma jēdzienu 1935. gadā skaidroja LR senators F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Valters (*A. Walter*): “Ticamības (vai negrozāmības un vispār publiskas uzticamības) princips cieši saistīts ar ievēšanu zemes grāmatās. Tomēr ticamības princips attiecas tikai uz trešām labticīgām personām, jo visa zemes grāmatu sistēma kalpo labticīgas civīlapgrozības aizsardzībai. Tādēļ arī nepareizs ierakstījums, piemēram kad neīpašnieks atsavina lietu, paliek spēkā par labu trešām personām, kas labticīgi palaidušās uz ierakstījumu zemes grāmatās un tam ticējušas [...] viss, kas atzīmēts zemes grāmatās (īpašuma tiesiskais stāvoklis, zemes grāmatu saturs) ir absolūti ticams (negrozāms) attiecībā uz trešām labticīgām personām”³²³.

Mūsdienās 2017. gada LR Satversmes tiesas tiesvedības procesā neviennozīmīgu viedokli izteica pieteikuma iesniedzēja AS *DNB banka* un institūcija, kas izdevusi apstrīdēto aktu — LR Saeima —, kā arī pieaicinātās personas: a) LR Tieslietu ministrija; b) LR tiesībsargs; c) LR Ģenerālprokuratūra; d) Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļa; e) Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes doktorante *Mg. iur., LL. M.* Jūlija Kolomijceva; f) Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes lektors *Mg. iur.* Gunārs Kūtris; g) Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes doktorants *Mg. iur.* Martins Osis; h) Latvijā praktizējošs Eiropas Savienības dalībvalsts (Vācijas) advokāts Jenss Kristians Pastille (*Jens-Christian Pastille*); i) Freiburgas universitātes emeritētais profesors *Dr. Dres. h. c.* Rolfs Štirners (*Rolf Stürner*). Uzklusot pieteikuma iesniedzēja, apstrīdētā akta izdevēja un pieaicināto personu viedokļus, **LR Satversmes tiesa 2017. gada 8. marta spriedumā secināja, ka šajā gadījumā nav konstatējama minēto LR Krimināllikuma normu neatbilstība LR Satversmes attiecīgajiem pantiem un tārad ir pieļaujams izņēmums no labticīga ieguvēja aizsardzības principa, jo tiesisko attiecību izmaiņu pamatā ir bijis noziedzīgs nodarījums un krimināltiesībās noteiktā cietušā tiesību garantēšana taisnīguma atjaunošanai prevalē pār zemesgrāmatu ierakstu publiskās ticamības**

³²² LR Satversmes tiesas 2017. gada 8. marta spriedums lietā Nr. 2016-07-01.

³²³ Civīllikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Sastādījuši Sen. F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Walter. 105. lpp.

principu. Tiesvedībā kā iespējamie risinājumi, lai aizstāvētu labticīgā ieguvēja intereses, tika izteikti: a) persona, kuras tiesības ir nepamatoti aizskartas valsts iestādes darbības vai bezdarbības rezultātā, var vērsties tiesā, piemēram, ar prasību par zaudējumu atlīdzināšanu civilprocesa kārtībā, kas ir vienīgais iespējamais risinājums, kas realizējams pēc LR Satversmes tiesas 2017. gada sprieduma; b) valstij, atņemot īpašumu labticīgam ieguvējam, būtu jāparedz kompensācija no valsts budžeta līdzekļiem; c) labticīguma principa ievērošanu vērtēt pēc tiesiskajās attiecībās iesaistītā subjekta, piemēram, komersanta vai kredītiestādes darbības izpēti prasmes un rūpība būtu vērtējamas augstāk nekā fiziskās personas; d) ja valstī nepastāv normatīvi regulēta stingra preventīva tiesībaizsardzības sistēma un var būt pieļaujams, ka sākotnējā īpašnieka tiesības uz nekustamo īpašumu prevalē pār labticīgā ieguvēja tiesībām³²⁴ (ja valsts Latvijā nenodrošina labticīguma institūtu), tad promocijas darba autors izsaka vēl trešo, ģermāņu tiesību saimes valstīs neraksturīgu risinājumu — iespēju ieviest valstiski reglamentētu īpašumtiesību vai “titula” apdrošināšanu (angļu val. *title insurance*) pēc analogijas ar anglo-amerikāņu tiesību saimes valstīm, lai novērstu labticīga ieguvēja zaudējumus šādos gadījumos.

3.1.1.2. Precīza un uzticama nekustamā īpašuma tirgus un finanšu informācija

Jebkuram ārvalstu investoram, lai veiktu darbību ar nekustamo īpašumu ārvalstī, bieži vien sev pilnīgi svešā vidē, jāpaļaujas uz nozares profesionāļiem — veicot konsultācijas visās darbības stadijās datu un informācijas saņemšanas ziņā. Bet cik šie dati un informācija par nekustamā īpašuma tirgu un finanšu informācija ir precīzi un uzticami? ASDNĪ-2018 aptaujas rezultāti apliecina, ka šis ASDNĪ kritērija elements 2018. gadā Latvijā novērtēts zem vidējā šī kritērija elementu novērtējuma (skat. 3.2. attēlu).

3.1.1.3. Līgumu izpilde un tiesu darbības efektivitāte

Efektīva tiesu darbība ir būtiska valsts ekonomiskās izaugsmes sastāvdaļa. Tiesu varas darbības efektivitātes vērtēšanā par pamatu ņemami divi kritēriji — lietu izskatīšanas ātrums un pārsūdzēto spriedumu apjoms —, turklāt otrais kritērijs jāatzīst par mazāk svarīgu, jo jāņem vērā, ka dažādu faktoru ietekmē tiek pārsūdzēti arī pareizi un pamatoti spriedumi³²⁵. Eiropas Komisijas pēdējais pārskats³²⁶ par tiesu efektivitāti liecina par uzlabojumiem: “... kopumā tiesu sistēmu efektivitāte ir uzlabojusies, vairākas dalībvalstis ir izrādījušas apņemšanos īstenot tiesu sistēmas reformas, Padome katru gadu adresēja ieteikumus konkrētām dalībvalstīm, tiesu iestādes ir aktīvi sadarbojušās ar Komisiju, un Eiropas Parlaments kopš paša sākuma ir atbalstījis ES darbības šajā jomā. Joprojām pastāv problēmas, un ir nepieciešams papildu darbs, lai gūtu ilgtspējīgus rezultātus iedzīvotāju labā”.

³²⁴ LR Satversmes tiesas 2017. gada 8. marta spriedums lietā Nr. 2016-07-01.

³²⁵ Osipova S., Strupiņš A., Rieba A. Tiesu varas neatkarības un efektivitātes palielināšanas un nostiprināšanas rezerves.

³²⁶ Komisijas paziņojums Eiropas Parlamentam, Padomei, Eiropas Centrālajai bankai, Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejai un Reģionu komitejai. 2017. gada ES rezultātu apkopojums tiesiskuma jomā.

Latvijā S. Osipovas, A. Strupiša un A. Riebas 2009. gada pētījumā “Tiesu varas neatkarības un efektivitātes palielināšanas un nostiprināšanas rezerves” konstatēts, **“ka lietu izskatīšanas termiņi praksē ir nesamērīgi gari un ka tas attiecas uz visām lietu kategorijām. Šobrīd lietas visās trijās instancēs kopsummā tiek izskatītas pat trīs līdz piecus gadus, kas ir nesamērīgi ilgs laiks. Īpaši traģiska situācija esot komercstrīdos un administratīvajos strīdos, kur puse ir komersants.** Ņemot vērā komercdarbības specifiku, strīdi būtu jāizskata minimālos termiņos, jo parāda ilgstoša neatgūšana apdraud normālu komercdarbību ne vien pašam komersantam, bet arī tā kreditoriem, kuriem savukārt ir savi kreditori, utt. Tas pats attiecas uz administratīvo strīdu, piemēram, ar Valsts ieņēmumu dienestu: komersanta norēķinu konta bloķēšana no VID puses visbiežāk ir līdzvērtīga nāves spriedumam attiecīgajam komersantam”. Kopš 2009. gada stāvoklis Latvijā ir uzlabojies. To apliecina arī iepriekšminētais Eiropas Komisijas paziņojums, tomēr arī ASDNĪ-2018 aptauja liecina, ka šī ASDNĪ kritērija elementa rādītāji būtu jāuzlabo (skat. 3.2. attēlu). Būtisks uzlabojums komercstrīdu izskatīšanas efektivitātes ziņā sagaidāms, ja Latvijā tiktu ieviestas speciālās tiesas komercstrīdu, korupcijas, ekonomisko un finanšu noziegumu jomā, kā tas 2019. gadā tika noteikts Artura Krišjāņa Kariņa vadītā Ministru kabineta deklarācijā un konceptuālajā ziņojumā “Par ekonomisko lietu tiesu izveidi”.

3.1.1.4. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā reģistrēto datu aktualitāte, savstarpējā atbilstība un caurskatāmība

Veicot starptautiskos darījumus ar nekustamo īpašumu, vieni no būtiskākajiem darījumus ietekmējošiem faktoriem ir (1) efektīva zemes (nekustamā īpašuma) reģistru darbība, (2) reģistru uzticamība un (3) kā tiek ievēroti zemesgrāmatu principi, piemēram, ģermāņu tiesību saimes valstīs. Šie principi ir (a) publiskās ticamības princips (skat. saistībā ar labticīguma jēdzienu iedaļā 3.1.1.1. “Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības”), (b) obligātā ieraksta princips, (c) atklātības princips, (d) specialitātes princips, (e) prioritātes princips, (f) nostiprinājumu piekrišanas princips, (g) legālais pamats un (h) *numerus clausus* princips³²⁷. OECD 2018. gadā veiktajā pētījumā³²⁸, analizējot Latvijas galvenos šķēršļus zemesgrāmatu nodaļu pakalpojumu pieejamībā, konstatēts, ka tie ir (a) finansiālās izmaksas, (b) laiks, (c) sarežģīts process, (d) neskaidra informācija un piekļuve tai, (e) sarežģīta juridiskā valoda.

Latvijas Valsts kontrole 2010. gada 1. aprīļa revīzijas ziņojumā Nr. 5.1-2-15/2009 “Valsts zemes dienesta sniegto pakalpojumu pieejamība, kvalitāte un atbilstība normatīvo aktu prasībām” konstatēja, ka NĪVKIS un VVDZ reģistrētie dati nav pilnīgi, savstarpēji atbilstoši un pareizi³²⁹. Arī 2016. gada 15. septembra LR Revīzijas ziņojumā “Par Latvijas Republikas

³²⁷ Par *numerus clausus* principa nekonsekventu ievērošanu Latvijā skat. E. Virko “Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II)”.

³²⁸ Justīcijas pieejamība uzņēmumiem un integrējoša izaugsme Latvijā. OECD, 2018. 78. lpp.

³²⁹ Valsts zemes dienesta sniegto pakalpojumu pieejamība, kvalitāte un atbilstība normatīvo aktu prasībām. Latvijas Republikas Valsts kontroles 2010. gada 1. aprīļa ziņojums Nr. 5.1-2-15/2009.

2015. gada pārskatu par valsts budžeta izpildi un par pašvaldību budžetiem” konstatēts, ka datu salīdzināšana ar valsts reģistru datiem ir apgrūtināša, jo valsts reģistru datus pašvaldībām par to īpašumā un valdījumā esošajiem nekustamajiem īpašumiem³³⁰ (a) kadastrā kā pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošas būves tiek uzrādītas citām fiziskām un juridiskām personām piederošas būves, jo tām nav noskaidrotas īpašumtiesības, (b) kadastrā kā pašvaldības īpašums vai valdījums ir uzrādītas dažādu būvju, piemēram, daudzdzīvokļu māju, palīgēku citām fiziskām un juridiskām personām piederošas domājamās daļas, (c) kadastra datus ir vispārēja neprecizitāte un nepilnība informācijā, (d) kadastra dati par pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošiem nekustamā īpašuma objektiem neatbilst VVDZ datiem, (e) datu aktualizācija, kļūdu labošana un datubāzes atjaunošana nav pietiekami operatīvas, (f) pakalpojumiem ir augstas izmaksas, kas liedz pilnībā iegūt un izmantot visu nepieciešamo informāciju, (g) likumdošanā pastāv nepilnības, jo nav noteikts termiņš īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, kas tajā skaitā apgrūtinā ar grāmatvedības uzskaites datu salīdzināšanu un precizitāti.

Ar 2018. gada 11. oktobra grozījumiem “Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā”, “Zemesgrāmatu likumā”, likumos “Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās” un “Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās”, kas stājas spēkā 2019. gada 1. decembrī, Latvijā plānots nodalīt zemesgrāmatu nodaļu un VZD kompetences un paplašināt to procedūru klāstu, kuras iespējams nodrošināt, uzlabojot savstarpējo datu apmaiņas iespējas un jaunas NĪVKIS izveidi ar mērķi uzlabot abu informācijas sistēmu datu kvalitāti un mazināt administratīvo slogu personām, vienlaikus paredzot abu minēto informācijas sistēmu ciešāku sadarbību un integrāciju un nodalot atbildību par datiem³³¹. Tie ir būtiski grozījumi normatīvajos aktos, kas uzlabos abu informācijas sistēmu datu aktualitāti un savstarpējo atbilstību, kā arī paplašinās no NĪVKIS tiešsaistes datu pārraides režīmā nododamo datu apjomu VVDZ. Turklāt no 2020. gada būtu jāuzlabo arī ASDNĪ kritērija “Caurskatāmība” vērtējums. Būtiski, ka ar jaunajiem grozījumiem paredzēts izveidot kompetenču sadalījumu, nosakot gadījumus, kad nostiprinājuma lūgums zemesgrāmatai vienlaikus ir uzskatāms par iesniegumu VZD kadastra objekta vai kadastra datu reģistrācijai vai aktualizācijai. Ilgi diskutēts un nozares profesionāļu vidē dažādi vērtēts ir bijis jautājums par nekustamā īpašuma apgrūtinājumu reģistrāciju zemesgrāmatā un NĪVKIS. Ar jaunajiem grozījumiem paredzēts mainīt regulējumu arī attiecībā uz apgrūtinājumu ierakstīšanu zemesgrāmatā un reģistrāciju NĪVKIS. Aktuālie grozījumi paredz, ka, sākot no 2019. gada 1. decembra, VVDZ uzturēs informāciju par tiem lietu tiesību apgrūtinājumiem, kuri nekustamajam īpašumam rodas no līguma, testamenta vai tiesas lēmuma un kuru ierakstīšana zemesgrāmatā izriet no LR Civillikuma, bet NĪVKIS uzturēs informāciju par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem, kuri attiecas uz

³³⁰ Par Latvijas Republikas 2015. gada pārskatu par valsts budžeta izpildi un par pašvaldību budžetiem. LR Valsts kontrole, 2016. gada 15. septembris, 101.–102. lpp.

³³¹ Likumprojekta “Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). LR MK 2018. gada 6. februārī.

objektiem (nevis uz īpašumiem) un ir noteikti ar likumu, kā arī ēku (skata tiesība, pārkaru būves tiesība, izlejas tiesība, gaismas tiesība), ūdens lietošanas un ceļa servitūta teritorijām³³².

3.1.1.5. Informācijas par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem un nekustamā īpašuma lietošanas iespējām pieejamība

Intervijas ar nekustamā īpašuma nozares profesionāļiem liecināja, ka potenciālajiem nekustamā īpašuma pircējiem, ieskaitot ārvalstniekus, Latvijā pirms nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma veikšanas trūkst pilnīgi skaidras informācijas par nekustamo īpašumu, kas iegūstama, piemēram, *due diligence* procesā, piesaistot nepieciešamos profesionāļus. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumu un lietošanas iespēju izpēte Latvijā ir nepilnīga un neuzticama, neskatoties uz to, ka LR “Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmas likumā” noteikts, ka Apgrūtināto teritoriju informācijas sistēmā dati iegūstami no (a) Dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS (<http://ozols.daba.gov.lv/pub/>), (b) Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas (TAPIS) (<https://geolattija.lv/geo/tapis3>), (c) Ģeotelpisko pamatdatu informācijas sistēmas (ĢPIS) (<http://gpis.lgia.gov.lv/>), (d) Meliorācijas kadastra informācijas sistēmas un Meliorācijas digitālā kadastra (<https://www.melioracija.lv/>), (e) Meža valsts reģistra (<http://www.vmd.gov.lv>), (f) Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu reģistra Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes (<http://mantojums.lv/lv/piemineklu-saraksts/>), (g) Vienotās vides informācijas sistēmas, kā arī no Piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistra (<https://www.meteo.lv>). Tomēr šī informācija, papildinot to ar teritorijas plānojumiem, kuros tiek ietverta informācija par zemes plānoto (atļauto) izmantošanu, pagaidām ir nepilnīga un nekustamā īpašuma ieguvējs uz šiem publiskajiem reģistriem Latvijā pilnībā nevar paļauties, jo īpaši, ņemot vērā, ka Latvijā pastāv “faktiski dalīts īpašums”, ja īpašuma objekti nav ierakstīti zemesgrāmatā. Turklāt jāņem arī vērā, ka saskaņā ar LR Civillikuma 1477. p. noteikto “lietu tiesības, kas pastāv uz likuma pamata, ir spēkā arī bez ierakstīšanas zemesgrāmatās”. Tātad Latvijā “līdztekus īpašuma tiesībām uz zemi, uz kuru zemesgrāmatā nav rodami nekādi apgrūtinājumi vai aprobežojumi, pastāv arī “nekonstituētas”, t. i., zemesgrāmatā neierakstītas, bet uz likuma pamata pastāvošas citu personu tiesības uz dažnedažādiem objektiem”³³³. Tas apgrūtinā nekustamā īpašuma izpēti un paļāvību uz publiskajos reģistros reģistrētajiem nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem.

3.1.1.6. Skaidra nodokļu sistēma, nekustamā īpašuma nozari reglamentējošie normatīvie akti un to prognozējamība

Veicot nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumus un nekustamā īpašuma *due diligence* procesu, viena no būtiskākajām izpētes sastāvdaļām ir to nodokļu izpēte, kuri saistīti ar

³³² Helmane I. Vienkāršos nekustamo īpašumu reģistrēšanas kārtību. LV portāls. 2018. gada 21. novembrī.

³³³ Rozenfelds J. Īpašuma fiziskās vienotības (*ad caelum*) entropija Latvijas tiesībās.

īpašuma atsavināšanu. Valsts politikā attiecībā uz nodokļiem jābūt ievērotiem administratīvajiem faktoriem, kas nosaka, ka jāpastāv saskaņai starp valsts nodokļu politiku un nodokļu administrēšanu, ņemot vērā, ka nodokļu administrēšana nedrīkst būt sarežģīta³³⁴, tai jābūt saprotamai, prognozējamai un maksimāli ērtai, lai neradītu vēlmi izvairīties no nodokļu maksāšanas. Investīciju vides nenoteiktība ir viens no ilgstošiem Latvijas trūkumiem konkurencē par starptautiskajām investīcijām globālā mērogā — pie šādas atziņas nonākusi Ārvalstu investoru padome Latvijā, kopš 2015. gada veicot investīciju vides³³⁵ pētījumus un nosakot “Ārvalstu investoru uzņēmējdarbības vides uztveres indeksu” Latvijā. Prognozējamība īpaši būtiska ir nekustamā īpašuma nozarē, jo būvju kā preces ražošanas process ilgst 2–5 gadus vai ilgāk³³⁶. Līdzīgs ilglaicīguma raksturs ir arī zemes attīstības projektiem, kuru ietvaros jāizstrādā zemes ierīcības projekti, detālplānojumi vai lokālplānojumi.

Latvijā, 1937. gadā pieņemot jauno Civillikumu, salīdzinājumā ar citām Eiropas valstīm tika noteikts konservatīvs nekustamā īpašuma jēdziens bez apbūves tiesības (angļu val. *superficies*) un dzīvokļa īpašuma, kas paredzēja, ka būves ir zemes sastāvdaļa. Pēc Latvijas neatkarības atgūšanas 20. gs. 90. gados tika atjaunots LR 1937. gada Civillikums, tomēr paralēli tika pieņemti izņēmumi no vispārīgajām normām, speciālajos likumos nosakot īpašumtiesības uz būvēm citām personām, tātad radot “paralēlismu starp viena un tā paša veida attiecībām, ko Civillikums un speciālie likumi, kuri ir krasā pretrunā ar Civillikuma normām, regulē atšķirīgi”³³⁷. Izjaucot zemes un būves nedalāmības principu Latvijā, “tika radīts sarežģīts, grūti saprotams, laikā vairākkārt mainīts nekustamā īpašuma normatīvais regulējums, kura galvenā “problēma” ir būves kā patstāvīgi nekustamā īpašuma objekti ar dalītām īpašumtiesībām, kad zeme pieder vienam, bet būves uz zemes — citam īpašniekam bez apbūves tiesības. Tas ir radījis faktiskajiem apstākļiem neatbilstošu situāciju, kad atsevišķās zemesgrāmatās kā patstāvīgi nekustamā īpašuma objekti ir ierakstīti “būve” un “zeme”, kas fiziski ir vienoti. Turklāt pēc ilgstošā padomju politiskā režīma, kad zeme bija izslēgta no civiltiesiskās apgrozības, daudziem būvju īpašniekiem ir saglabājies uzskats, ka “galvenais” īpašums ir būve, neskatoties uz to, ka vēsturiskā LR Civillikuma izpratne bija gluži pretēja — būves bija tikai zemes sastāvdaļa”³³⁸. Mūsdienās nekustamā īpašuma nozari reglamentējošo normatīvo aktu sarežģītību Latvijā raksturo³³⁹:

- 1) **paralēlisms starp viena un tā paša veida attiecībām** – nekustamā īpašuma jēdziens noteikts LR Civillikumā un speciālajos likumos;
- 2) **līdzīgas nozīmes termini, kas apzīmē nekustamo īpašumu** (skat. pielikumu Nr. 11);
- 3) **laikā atšķirīgs būvju, kas ierakstāmas zemegrāmatā, uzskaitījums**;
- 4) **brīvprātīgas un piespiedu (līgumiskas vai likumiskas) dalītas nekustamā īpašuma īpašumtiesību attiecības**;
- 5) **faktiski dalīts īpašums un juridiski konstituēts dalīts īpašums**;
- 6) **būves ar nenoskaidrotu piederību, t. s. “būves bez subjekta”**.

³³⁴ Krogzeme H. *Finanses un nodokļi*. 430. lpp.

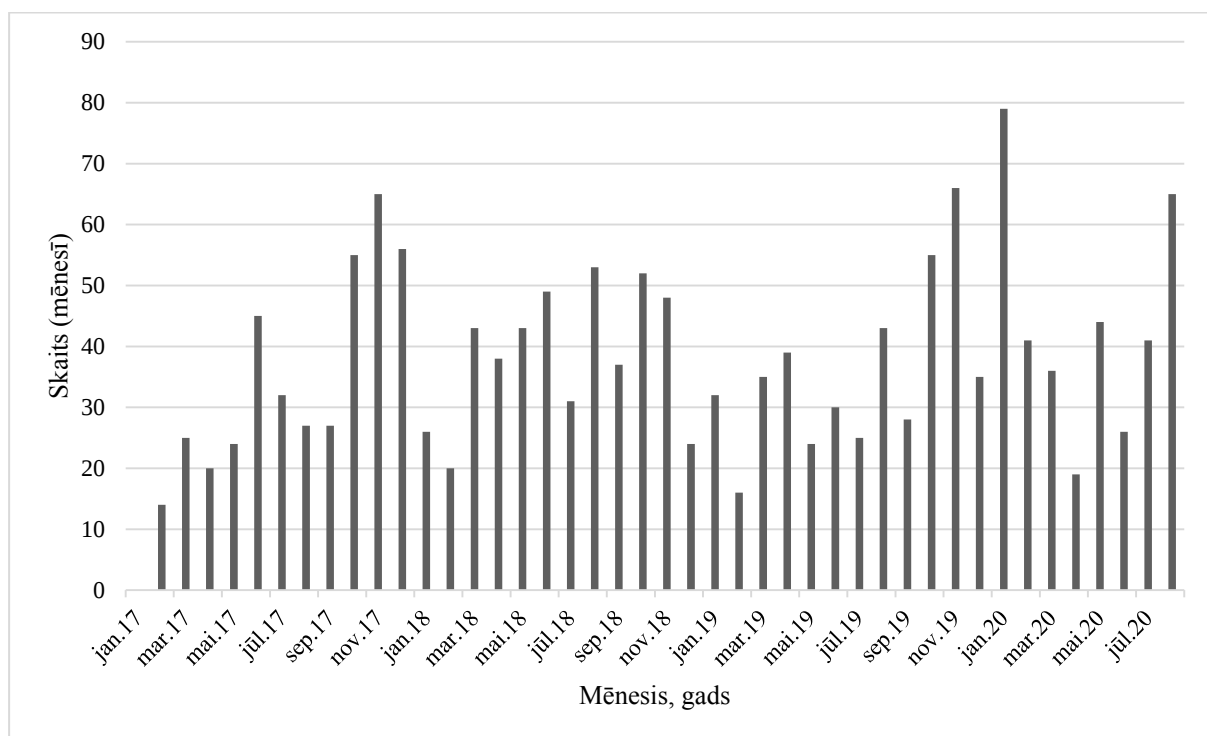
³³⁵ FICIL Sentiment Index 2017.

³³⁶ Brauer K. U. *Grundlagen der Immobilienwirtschaft. Recht — Steuern — Marketing — Finanzierung — Bestandsmanagement — Projektentwicklung*. S. 11.

³³⁷ Rozenfelds J. *Lietu tiesības. Ceturtais labotais, papildinātais izdevums*. 15. lpp.

³³⁸ Viesturs J., Geipele I. *Starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu*. 73. lpp.

³³⁹ *Ibid.*, 73.–74. lpp.



3.1. attēls. LR zemesgrāmatā reģistrētie apbūves tiesības darījumi laika posmā no 2017. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 31. jūlijam. (Autora veidots attēls; avots: LR zemesgrāmata.)

2017. gada 1. janvārī Latvijā ieviestā apbūves tiesība turpmāk ļaus brīvprātīgi dalītas zemes un būvju īpašumtiesības veidot ģermāņu tiesību saimes valstīm raksturīgā, precīzi definētā, caurskatāmā veidā. Pirmajos divos gados, kopš Latvijā tika ieviesta apbūves tiesība, vidēji mēnesī zemesgrāmatās ir nostiprināti vairāk nekā 35 apbūves tiesības darījumi (skat. 3.1. attēlu). Kopumā tas ir ASDNĪ kritēriju “Caurskatāmība” uzlabojošs faktors, jo beidzot šāds regulējums sniedz skaidras, caurskatāmas, ārvalstīs labi un ilgstoši (jau no Senās Romas laikiem) saprotamas zemes un būvju dalītu īpašumtiesību attiecības.

Latvijā ilgstoši investīcijas īres dzīvojamo māju būvniecībā, kā arī darījumus ar dzīvokļa īpašumu kavē politiskā nespēja pieņemt jaunu dzīvojamo telpu īres likumu. 2020. gada beigās Latvijā vēl arvien bija spēkā postsociālistiskais 1993. gadā Augstākajā Padomē pieņemtais īrnieku tiesības (salīdzinot ar dzīvokļa īpašnieka tiesībām) vairāk aizstāvošais likums “Par dzīvojamo telpu īri”. Ekonomikas ministrija vairākkārt ir sagatavojusi jaunu dzīvojamo telpu īres likumu, bet to pieņemšanai LR Saeimā ir trūkusi politiskā griba. Rezultātā Latvija, salīdzinot ar Lietuvu un Igauniju, atpauk daudzdzīvokļu māju būvniecības apjomu ziņā. 2019. gadā varēja secināt, ka “... šobrīd tieši īres dzīvokļu trūkums ir viens no galvenajiem faktoriem, kas kavē jaunu darba vietu izveidi reģionos ārpus Rīgas. Vienaļikus nepieciešams nodrošināt taisnīgu līdzsvaru starp izīrētāju un īrnieku interesēm, tādēļ ir izstrādāts likumprojekts “Dzīvojamo telpu īres likums”, kas ieviesīs uzlabotu īres tiesisko regulējumu un nodrošinās ātru un ērtu strīdu izskatīšanas kārtību”³⁴⁰. Līdzīgs likumprojekts iepriekš tika sagatavots 2014. gadā, bet netika pieņemts Saeimā. 2018. gadā LR Saeimā “Dzīvojamo telpu

³⁴⁰ Latvijas ekonomikas attīstības pārskats 2018. 5. lpp.

īres likumu” pieņēma 1. lasījumā³⁴¹. Promocijas darba autors izsaka cerību, ka LR 13. Saeima šo likumu pieņems tuvākajā laikā (likumprojekts 2020. gada 24. septembrī LR Saeimā ir pieņemts otrajā lasījumā), uzskatot, ka šī normatīvā akta pieņemšana palielinātu investīcijas dzīvojamo māju būvniecības segmentā, kā arī uzlabotu ASDNĪ indeksa kritērija “Caurskatāmība” elementa “Skaidra nodokļu sistēma, nekustamā īpašuma nozari reglamentējošie normatīvie akti un to prognozējamība” vērtējumu.

ASDNĪ-2018 aptaujā kritērijs “Nekustamā īpašuma un darījumu ar nekustamo īpašumu caurskatāmība” novērtēts ar vidējo rādītāju **6,93** (skat. 3.4. tabulu).

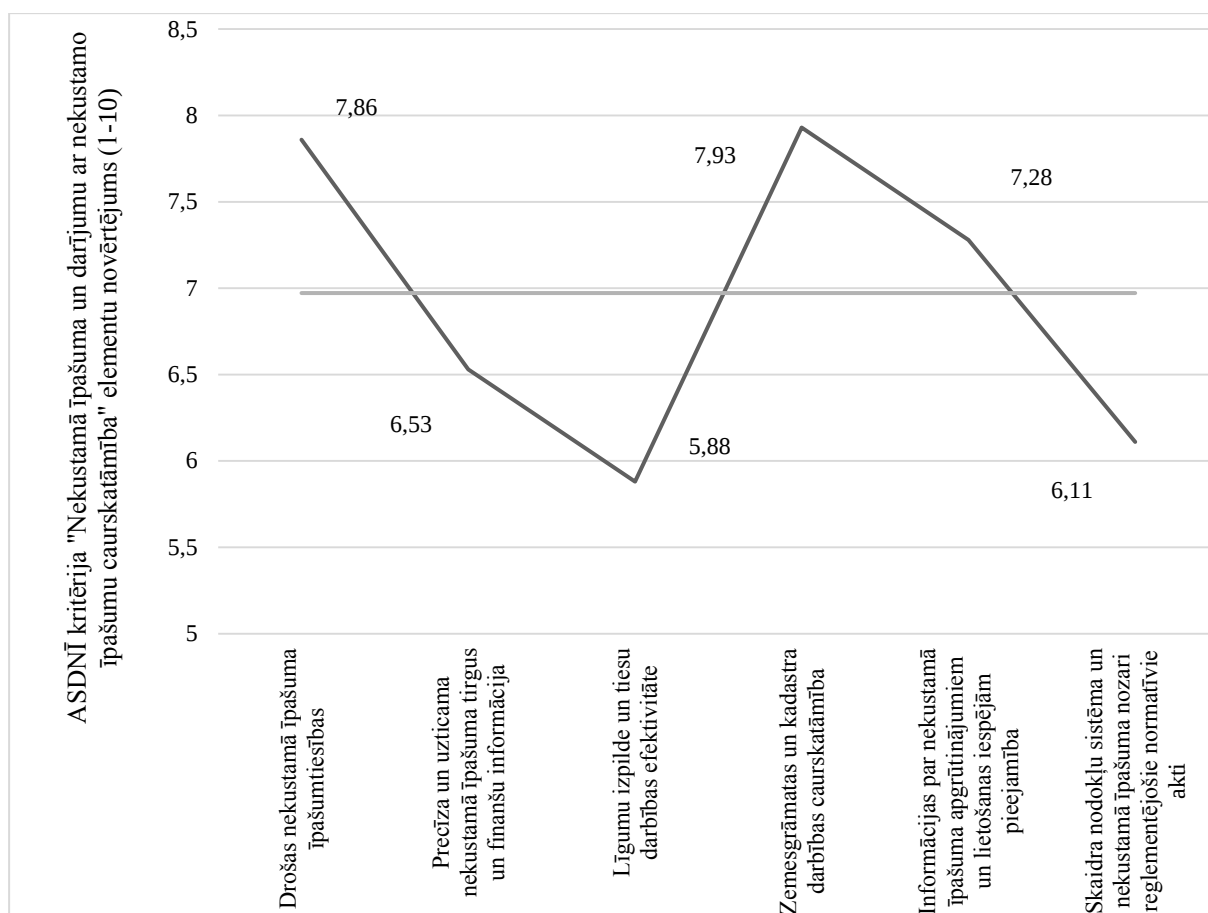
3.4. tabula

ASDNĪ-2018 aptaujā noteiktais nekustamā īpašuma un darījumu ar nekustamo īpašumu caurskatāmības līmenis Latvijā 2018. gadā

Nr. p. k.	Nekustamā īpašuma un darījumu ar to caurskatāmības elementi	Vidējais novērtējums, 1(zems) - 10 (augsts)
a ₁	Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības	7.86
a ₂	Precīza un uzticama nekustamā īpašuma tirgus un finanšu informācija	6.53
a ₃	Līgumu izpilde un tiesu darbības efektivitāte	5.88
a ₄	Zemesgrāmatas un kadastra darbības caurskatāmība	7.93
a ₅	Informācijas par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem un lietošanas iespējām pieejamība	7.28
a ₆	Skaidra nodokļu sistēma un nekustamā īpašuma nozari reglamentējošie normatīvie akti	6.11
Kopā (vid.)		6.93

ASDNĪ-2018 aptaujas rezultāti liecina, ka no visiem kritērija “Nekustamā īpašuma un darījumu ar nekustamo īpašumu caurskatāmība” elementiem virs vidējā rādītāja novērtēti elementi “Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības”, “Zemesgrāmatas un kadastra darbības caurskatāmība” un “Informācijas par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem un lietošanas iespējām pieejamība”, savukārt zem vidējā rādītāja — “Precīza un uzticama nekustamā īpašuma tirgus un finanšu informācija”, “Līgumu izpilde un tiesu darbības efektivitāte” un “Skaidra nodokļu sistēma un nekustamā īpašuma nozari reglamentējošie normatīvie akti” (skat. 3.2. attēlu).

³⁴¹ Dzīvojamo telpu īres likums (likumprojekts)
([https://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/webAll?SearchView&Query=\(\[Title\]=*%C4%ABres*\)&SearchMax=0&SearchOrder=4](https://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/webAll?SearchView&Query=([Title]=*%C4%ABres*)&SearchMax=0&SearchOrder=4)).



3.2. attēls. ASDNĪ-2018 aptaujas kritērija “Nekustamā īpašuma un darījumu ar nekustamo īpašumu caurskatāmība” elementu novērtējums. (Autora veidots attēls.)

3.1.2. Tiešie un netiešie ierobežojumi ārvalstniekiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos

Latvijā tiek piemērots selektīvais protekcionisms attiecībā uz tiešajiem ierobežojumiem³⁴² ārvalstniekiem darījumos ar zemi, veidojot divus darījumu subjektu lokus — ES ietvaros³⁴³ un ārpus šo valstu skaita. Neskatoties uz vienu no fundamentālajām ES pamatbrīvībām — brīvu kapitāla plūsmu —, darījumi ar lauksaimniecības zemi ES nekustamā īpašuma tirgū, jo īpaši Austrumeiropas valstīs, tiek ierobežoti. Tas tiek darīts, lai pasargātu jauno ES dalībvalstu lauksaimniecības zemes tirgu no starptautiskajiem darījumiem ar lauksaimniecības zemi, gk. būtiski atšķirīgās lauksaimniecības zemes cenas dēļ jaunajās un vecajās ES

³⁴² Tiešie ierobežojumi Latvijā noteikti trijos normatīvajos aktos — LR likumos “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” un “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un LR MK 2014. gada 2. decembra noteikumos Nr. 748 “Noteikumi par darījumiem ar lauksaimniecības zemi”.

³⁴³ Papildus ES, EEZ zonas un Šveices Konfederācijas valstīm Latvijā tika paredzēts ieviest arī analoģu statusu subjektu no OECD valstīm no 2019. gada 31. decembra, bet zemes tirgus liberalizācija šajā aspektā stājās spēkā tikai 2020. gada 11. martā.

valstīs³⁴⁴. Pēc iestāšanās Eiropas Savienībā tās jaunajās dalībvalstīs Bulgārijā, Čehijā, Igaunijā, Ungārijā, Latvijā, Lietuvā, Rumānijā un Slovākijā tika noteikts septiņu gadu pārejas periods, bet Polijā — 12 gadu periods, kura laikā saglabājās ierobežojumi darījumos ar zemi pārējo ES valstu subjektiem. Latvijā pārejas periodu pagarināja līdz 2014. gadam, kad tika saglabāta ierobežotas piekļuves kārtība (angļu val. *limited access order*)³⁴⁵, ievērojot Latvijas deklaratīvā protekcionisma politiku. Apzīmējums “deklaratīvā” piemērojams, jo ierobežojumus iespējams viegli “apiet”, veicot netiešos darījumus ar kapitālsabiedrības, kurai pieder lauksaimniecības zeme, daļām un nosakot kvalitatīvos nosacījumus subjektiem darījumos ar lauksaimniecības zemi: 1) fiziskām personām jābūt reģistrētām kā saimnieciskās darbības veicējām; jābūt saņēmušām ES vienotos platības maksājumus vai tiešos ES maksājumus; to ieņēmumiem no lauksaimnieciskās ražošanas ne mazāk kā pēdējos trīs gadus pēc kārtas jāveido vismaz viena trešdaļa no to kopējiem saimnieciskās darbības ieņēmumiem; jābūt iegūtai lauksaimnieciskai izglītībai vai tai pielīdzināmai izglītībai/arodizglītībai; jābūt apliecinājumam, ka persona noteiktā laikā uzsāks zemes izmantošanu lauksaimnieciskajā darbībā; nav nodokļu parādu; 2) juridiskām personām — līdzīgi noteikumi.

Nostājoties pret daļu no šiem protekcionisma politikas motivētiem ierobežojumiem, EK 2015. gadā pret Latviju, līdzīgi kā pret Bulgāriju, Lietuvu, Slovākiju un Ungāriju, uzsāka pārkāpuma procedūru (angļu val. *infringement procedure*) par brīvas kapitāla plūsmas ierobežošanu³⁴⁶. Sekojot tam, laika posmā no 2016. gada rudens līdz 2017. gada maijam LR Saeimas Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisijā un darba grupā notika diskusijas par nepieciešamajiem grozījumiem LR likumā “Par zemes privatizāciju lauku apvidos”. Tā rezultātā, atsakoties no ierobežojumiem, pret kuriem iebilda EK, Latvija kļuva par unikālu valsti pasaulē, proti, Latvijā, pastāvot vēl citiem ierobežojumiem, no 2017. gada ir noteikta nepieciešamība apliecināt valsts valodas zināšanas vismaz atbilstoši B līmeņa 2. pakāpei, lai tiešā darījuma veidā varētu iegūt īpašumā lauksaimniecības zemi. Tomēr arī pret šādu ierobežojumu 2020. gada 11. jūnijā ir sekojis Eiropas Savienības tiesa spriedums lietā C-206/19 SIA “KOB” pret Madonas novada pašvaldības Administratīvo aktu strīdu komisiju, kurā noteikts, ka prasības attiecībā uz dzīvesvietu un Latvijas Republikas valsts valodas prasmi ir tieša ES pilsoņu diskriminācija pilsonības dēļ.

Lauksaimniecības un meža zeme izceļas starp citiem nekustamā īpašuma veidiem tās īpašā statusa dēļ. ES kopējās lauksaimniecības politikas galvenie mērķi ir (1) kāpināt lauksaimniecisko ražošanu, (2) nodrošināt lauksaimniekiem pieņemamu dzīves standartu, (3) nostabilizēt tirgu, (4) nodrošināt izejvielu un resursu pieejamību, (5) nodrošināt saprātīgas lauksaimniecības preču cenas. Lai sasniegtu šos ES kopējos, kā arī atsevišķu valstu noteiktos lauksaimniecības politikas mērķus, tiek noteikti īpaši ierobežojumi, kuri jāizceļ starp citiem nekustamā īpašuma veidu ierobežojumiem. Tieši ārvalstnieku darījumi ar lauksaimniecības

³⁴⁴ Ciaian P., Drabik D., Falkowski J., Kanc A. New regulations governing land sales in Central and Eastern Europe: Imposing restrictions via particularised institutions.

³⁴⁵ Ciaian P., Drabik D., Falkowski J., Kanc A. New regulations governing land sales in Central and Eastern Europe: Imposing restrictions via particularised institutions.

³⁴⁶ Financial services: Commission requests BULGARIA, HUNGARY, LATVIA, LITHUANIA and SLOVAKIA to comply with EU rules on the acquisition of agricultural land (http://europa.eu/rapid/press-release_IP-16-1827_en.htm).

zemi ir tas nekustamā īpašuma veids, kas pasaulē ir visvairāk apspriests un ierobežots. Par to liecina arī darījumu ierobežošanas argumentācija (skat. 2.2. “Argumentācijas, kādēļ tiek ierobežoti starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu, analīze, izmantojot kvalitatīvās kontentanalīzes metodi”), kas lielā mērā tieši vai netieši ir saistīta ar darījumu ar lauksaimniecības zemi ierobežošanu.

Ņemot vērā zemes sagrābšanas pazīmes Eiropā (skat. 1.3. “Augsta atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu līmeņa mūsdienu sekas — starptautiskie zemes sagrābšanas darījumi”), kā arī jauno ES valstu specifisko zemes pārvaldības vēsturi, EP speciālisti ir konstatējuši, ka uz lauksaimniecības zemes tirgu jāskatās plašāk, nevis tikai no brīvas preču, pakalpojumu, kapitāla un personu pārvietošanās brīvības viedokļa. Nākotnē būtu jānodrošina visaptverošs, holistisks un uz cilvēktiesībām [zemes pieejamība ir cilvēktiesības — J. V.] balstīts skatījums uz zemi³⁴⁷, jo īpaši, ņemot vērā zemes sagrābšanas tendences Eiropā un zemes augsto koncentrācijas līmeni, par ko liecina 2013. gada dati ES valstīs: 52,2 % lauksaimniecībā izmantotās zemes bija tikai 3,1 % saimniecību valdījumā, un 76,2 % saimniecību valdījumā bija tikai 11,2 % lauksaimniecības zemes. Šāda tendence ir pretrunā ar Eiropas lauksaimniecības politikas modeli — ilgtspējīgu, daudzfunkcionālu lauksaimniecību, kurai raksturīgas ģimenes saimniecības³⁴⁸. EP 2017. gada 27. aprīļa ziņojumā³⁴⁹ noteikts, ka attiecībā uz darījumiem ar lauksaimniecības zemi varētu tikt attiecināti īpaši noteikumi, kas būtu atšķirīgi no brīvas kapitāla plūsmas ar citiem nekustamā īpašuma veidiem. Tātad lauksaimniecības zeme ir īpašs aktīvs, jo, no vienas puses, tā ir īpašums, bet, no otras puses — sabiedriskais labums, uz ko attiecas īpaša sociālā atbildība.

2012. gadā publicotajā *Factor Markets* dokumentā³⁵⁰ un Eiropas Komisijas 2017. gada paziņojumā³⁵¹, kuros analizēts lauksaimniecības zemes tirdzniecības regulējums ES dalībvalstīs un kandidātvalstīs, norādīts, ka vairākas dalībvalstis piemēro atšķirīgu darījumu ar lauksaimniecības zemi protekcionistisku politiku:

- 1) **nosakot pirkuma tiesības par labu lauksaimniekiem, kaimiņiem vai nomniekiem**, lai novērstu zemes īpašumtiesību pastiprinātu koncentrāciju un nonācšanu ārvalstnieku īpašumā Beļģijā, Francijā, Horvātijā, Igaunijā, Itālijā, Latvijā, Lietuvā, Polijā, Portugālē, Rumānijā, Slovākijā, Slovēnijā un Zviedrijā;
- 2) **prasot saņemt iepriekšēju atļauju** — dažās valstīs visiem lauksaimniecības zemes pārdošanas darījumiem neatkarīgi no pircēja izcelsmes valsts jābūt apstiprinātiem valsts vai pašvaldības iestādē Austrijā, Francijā, Polijā, Slovākijā, Slovēnijā, Ungārijā, Vācijā un Zviedrijā (mazapdzīvotos reģionos), tomēr šādas atļaujas politikai būtu jābūt nediskriminējošai un ar “iepriekš zināmiem objektīviem kritērijiem, kuri nodrošina, ka

³⁴⁷ Kay S., Peuch J., Franco J. Extent of Farmland Grabbing in the EU. P. 13.

³⁴⁸ Pašreizējā lauksaimniecības zemes koncentrācija Eiropas Savienībā — kā atvieglot zemes pieejamību lauksaimniekiem? Ziņojums, 2017. gada 30. martā. Eiropas Parlamenta Lauksaimniecības un lauku attīstības komiteja.

³⁴⁹ *Ibid.*

³⁵⁰ Ciaian P., Kancs A., Swinnen J., Van Herck K., Vranken L. Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries.

³⁵¹ Komisijas skaidrojošais paziņojums par lauksaimniecības zemes iegādi un Eiropas Savienības tiesībām (2017/C 350/05).

valsts iestāžu rīcības brīvības izmantošana tiek pietiekami ierobežota”³⁵². Francijā zemes pirkšanas un pārdošanas darījumu kontroli veic reģionālās zemes komisijas — *Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural*;

- 3) **nosakot atsevišķā subjekta īpašumā esošo maksimālo lauksaimniecībā izmantojamās zemes platību**, piemēram, Latvijā, Lietuvā, Polijā, Rumānijā un Ungārijā;
- 4) **paredzot dzīvesvietas vai pat valodas zināšanu kritērijus** — Latvijā no 2017. gada 1. jūlija noteikta prasība saņemt ES pilsoņa reģistrācijas apliecību un dokumentu par valsts valodas zināšanām vismaz atbilstoši B līmeņa 2. pakāpei. Šī prasība uzskatāma par kapitāla brīvas plūsmas ierobežojumu, ierobežojumu izvēlēties savu dzīvesvietu, kā arī par ierobežojumu veikt uzņēmējdarbību;
- 5) **zemes ieguvējam uzliekot pienākumu pašam apstrādāt zemi** — šis pienākums uzskatāms par ES pamattiesības pārkāpjošu, jo tas ierobežo iespēju zemi iznomāt lauksaimniekiem, kuriem pašiem trūkst zemes;
- 6) **prasot noteiktu kvalifikāciju lauksaimniecības jomā** — pret šādu prasību Latvijā 2015. gadā EK uzsāka pārkāpuma procedūru, kā rezultātā Latvijā noteiktā atbilstošas izglītības prasība subjektiem, kas veic darījumus ar LIZ, no 2017. gada 1. jūlija tika atcelta;
- 7) **ierobežojot darījumus ar lauksaimniecības zemi veikt juridiskajām personām**.

Kopumā šāda atšķirīga valstu lauksaimniecības zemes pārvaldības politika attiecībā uz lauksaimniecības zemes īpašumtiesībām, kā arī uz darījumiem ar lauksaimniecības zemi liecina par to, ka lauksaimniecības zeme nav parasta prece un tai būtu piemērojami īpaši noteikumi, ņemot vērā katras valsts specifisko vēsturiski radušos sociālpolitisko situāciju. Neradot šādus īpašus noteikumus, iespējamās negatīvas sekas lauku kopienu attīstībā un lauku apvidu sociālekonomiskajā dzīvotspējā, kā arī nodarbinātības līmenī lauksaimniecības jomā. Tātad dažādos ES līmeņos tiek pieļauts, ka LIZ tirdzniecības jautājumos dalībvalstīm nākotnē būtu piedāvājamas plašākas manevra iespējas³⁵³.

Nekustamā īpašuma veids, kas savukārt parasti ir vismazāk ierobežots darījumos ar nekustamo īpašumu ārvalstniekiem, ir dzīvokļa īpašums vai telpu grupas, kas Latvijā var pastāvēt arī bez zemes domājamām daļām dzīvokļa īpašuma sastāvā. Tātad, ja īpašuma sastāvā nav zemes, tad ārvalstnieku tiešo darījumu rezultātā iegūtās nekustamā īpašuma īpašumtiesības Latvijā vispār netiek ierobežotas. Ar dzīvokļa īpašumu (telpu grupām) tiek veikta vislielākā daļa ārvalstnieku tiešo pirkuma darījumu Latvijā (skat. pielikumu Nr. 10). Tātad dzīvokļa īpašums, kas parasti ir telpu grupas (“duālais” dzīvokļa īpašuma veids), bet ņemot vērā arī “unitāro” — otru plaši izplatīto — dzīvokļa īpašuma veidu Latvijā³⁵⁴, ir izceļams kā viens no nekustamā īpašuma veidiem, kam jānosaka starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu līmenis.

Dzīvokļa īpašumu kā nekustamā īpašuma veidu, kurš būtu vismazāk ierobežojams darījumos ar ārvalstniekiem, ir atzinuši RTU Inženierekonomikas un vadības fakultātes Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūta studenti — topošie nozares

³⁵² ES Tiesas spriedums lietā C-567/07 *Minister voor Wonen, Wijken en Integratie pret Woningstichting Sint Servatius*. P. 35.

³⁵³ Grumolte-Lerhe I., Avotniece Z., Beizītere I., Valtenbergs V. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirdzniecības ierobežojumi Eiropā un tirgus situācija Latvijā.

³⁵⁴ Viesturs J., Geipele I. Starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu. 61. lpp.

profesionāli —, kurus promocijas darba autors aptaujāja laika posmā no 2016./2017. mācību gada rudens semestra līdz 2020./2021. mācību gada rudens semestrim (skat. 3.5. tabulu). Aptaujas rezultāti liecina arī, ka studentu vidē sastopams samērā augsta protekcionalisma politikas atbalsts, kas ir krasā pretrunā ar ES liberālisma politiku attiecībā uz zemes brīvas tirdzniecības nepieciešamību.

3.5. tabula

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultātes Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūta un Juridiskās koledžas studentu atbildes laika posmā no 2016./2017. mācību gada rudens semestra līdz 2020./2021. mācību gada rudens semestrim uz jautājumu “Vai Jūs piekrītat tam, ka ārvalstnieki iegūst zemes vai dzīvokļa īpašumtiesības Latvijā?”

Studiju līmenis	Aptaujas dalībnieku skaits	Zeme		Dzīvokļi	
		Par (%)	Pret (%)	Par (%)	Pret (%)
Koledža (Juridiskā koledža)	52	48	52	88	12
Bakalauri (RTU IEVF BUNI)	141	35	65	88	12
Maģistri (RTU IEVF BUNI)	42	48	52	98	2
Doktoranti (RTU IEVF BUNI)	7	71	29	100	0
Kopā	242	40.9	59.1	90.1	9.9

Pēdējās divās desmitgadēs pasaulē ir būtiski palielinājušās starptautiskās investīcijas komercīpašumā, ko īpaši stimulē pensiju fondu, apdrošināšanas kompāniju, investīciju banku, trastu, *REIT*-u, nekustamā īpašuma fondu un nekustamā īpašuma pakalpojumu sniedzēju, kas arvien vairāk piedāvā fondu pārvaldības pakalpojumus ārējiem klientiem³⁵⁵, starptautiskās aktivitātes. Nekustamo īpašumu kategorijā “komercīpašums” iedalījums mēdz atšķirties, tomēr vairumā gadījumu tas aptver birojus, īres namus, investīciju objektus, noliktavas, tirdzniecības telpas, zemi ar noteiktu komercīpašumam piemērotu lietošanas mērķi. Ja šie īpašumi neatrodas kādās ierobežotās valsts teritorijas daļās vai īpašās zonās, tad parasti ārvalstniekiem netiek noteikti kādi speciāli ierobežojumi vai darījumus veicinoši apstākļi darījumos ar šiem objektiem. Vienīgais atšķirīgas attieksmes iedalījums parādās, šādus darījumus vērtējot kā t. s. *brownfield* investīcijas, kas nozīmē jau eksistējošas komercsabiedrības vai tās daļu pirkumu, vai t. s. *greenfield* investīcijas — jaunas komercsabiedrības vai filiāles dibināšanu.

Vēl kā atsevišķus nekustamā īpašuma veidus var nodalīt apbūves zemi, kā arī apbūvētu zemi, kuras lietošanas mērķis paredzēts mājāsaimniecību lietošanai. Atsevišķās valstīs īpašs statuss tiek piešķirts brīvdienu māju īpašumam, cenšoties ierobežot ārvalstnieku darījumus ar šādiem īpašumiem, piemēram, Dānijā, Austrijā, Grieķijā. Tomēr ES brīva kapitāla plūsmas princips, kā tika atzīts ES Tiesas nolēmumā lietā *Projektart Errichtungsgesellschaft mbH*,

³⁵⁵ Devaney S., Livingstone N., McAllister P., Nanda A. Institutional Convergence in Real Estate Markets: A Comparative Study of Brokerage Models and Transaction Costs. P. 170.

Eva Maria Pepic and Herbert Hilbe (lieta C-476/10), neatļauj ES un EEZ valstīm piemērot šādus ierobežojumus.

ASDNĪ elementu novērtējumu nepieciešams koriģēt, katram nekustamā īpašuma veidam nosakot ierobežojumu procentuālo attiecību (skat. 3.6. tabulu), ņemot vērā, kāda ir ārvalstnieku veikto nekustamā īpašuma pirkuma darījumu daļa no kopējā darījumu skaita, kuros iesaistīti ārvalstnieki. Proporcijas aprēķins tika noteikts laika posmā no 2015. gada 3. ceturkšņa līdz 2019. gada 2. ceturksnim, jo, sākot ar šo laiku, beidzās termiņuzturēšanās atļauju kā politiska rakstura stimula lielā ietekme ārvalstnieku darījumos ar nekustamo īpašumu Latvijā (skat. pielikumu Nr. 10).

ASDNĪ-2018 aptaujā kritērijs “Tiešie un netiešie ierobežojumi ārvalstniekiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos” novērtēts ar rādītāju **7,17** (skat. 3.6. tabulu).

3.6. tabula

ASDNĪ-2018 aptaujas kritērija “Tiešie un netiešie ierobežojumi ārvalstniekiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos” Latvijā 2018. gadā novērtējums

Nr. p. k.	Ierobežojumu līmenis ārvalstu fiziskajām un juridiskajām personām veikt darījumus ar nekustamo īpašumu Latvijā (atsevišķi vērtējot katru nekustamā īpašuma veidu)	Vidējais novērtējums, 1 (augsts ierobežojumu līmenis) - 10 (zemes ierobežojumu līmenis)	Vidējais darījumu ar katru nekustamā īpašuma veidu skaits no kopējā darījumu skaita, kuros iesaistīti ārvalstnieki laika posmā no 2015. gada IV. cet. līdz 2019. gada II. cet., %	Koriģēts elementu novērtējums
b ₁	Lauksaimniecības un meža zeme	5,00	0,09	0,45
b ₂	Dzīvokļa īpašums (abi dzīvokļa īpašuma veidi)	7,49	0,62	4,64
b ₃	Komercīpašums (ar zemi)	7,04	0,09	0,63
b ₄	Mājsaimniecību apbūves zeme	7,16	0,10	0,72
b ₅	Privātmājas (ar zemi)	7,30	0,10	0,73
Kopā			1,00	7,17

3.1.3. Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma laiks

Pastāvot atšķirīgām nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma periodizācijas pieejām un ņemot vērā, ka “katrā valstu tiesību saimē, katrā valstī un pat reģionā ir atšķirīgs darījumu ar nekustamo īpašumu normatīvais regulējums un tradīcijas”³⁵⁶, jāsecina, ka nepastāv vienots atsavināšanas darījumu periodizācijas modelis. To iespējams veidot pēc kādiem jau iepriekš definētiem kritērijiem, proti, veidot kādu modeli ar ierobežojumiem un pieņēmumiem par darījuma subjektiem un darījuma priekšmetu. Pie līdzīga secinājuma nonāca Eiropas Zinātniskā fonda atbalstītā projekta *COST G9 “Nekustamā īpašuma darījumu modelēšana”* pētnieku kolektīvs laika posmā no 2001. gada līdz 2005. gadam. Projektā tika pētīti nekustamā īpašuma darījumi kā tehnisku, tiesisku un ekonomisku pasākumu komplekss. Tika

³⁵⁶ Viesturs J., Geipele I. Starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu. 143. lpp.

secināts, ka “pētāmās procedūras ir komplicētas un dinamiskas savā attīstībā, ko ietekmē valsts institucionālās tradīcijas un sociālā vide. Tādējādi tika secināts, kas tas ļoti lielā mērā ierobežo iespējas darījumu perocedūras vienkāršot un veikt starpvalstu salīdzinājumus”³⁵⁷. Autors promocijas darbā, apzinoties iepriekšminēto darījumu periodizācijas problemātiku, lai noteiktu ASDNĪ kritēriju “Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma laiks”, izmanto *Doing Business* (skat. 2.3.1. “Valstu ekonomisko vidi raksturojošie indeksi un reitingi kā ASDNĪ kritēriju noteikšanas avots”) metodoloģijā pielietoto nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu periodizācijas posmus:

- 1) pirmsreģistrācija — nekustamā īpašuma izpēte, *due diligence* process, nostiprinājuma lūgums zemesgrāmatai, pirkuma tiesības, kredīta saņemšana, līgumu saskaņošana u. c.;
- 2) reģistrācija — laiks no dokumentu iesniegšanas zemesgrāmatā līdz tiesneša lēmumam un īpašumtiesības apliecināšana dokumenta vai elektroniski nosūtītas informācijas par pieņemto lēmumu saņemšanai (laiks, kas nepieciešams, lai zemesgrāmatu tiesnesis Latvijā pieņemtu lēmumu, skaitot no nostiprinājuma lūguma saņemšanas pēdējos gados vidēji ir bijis samērā nemainīgs — pirkuma līguma gadījumā [izņemot apbūves tiesības pirkuma līgumus] 2016. gadā — 6,60; 2017. gadā — 6,03; 2018. gadā — 5,97; 2019. gadā — 6,62 un 2020. gadā — 6,68 dienas);
- 3) pēcreģistrācija — ja vēl nepieciešamas kādas darbības pēc īpašumtiesību reģistrācijas zemesgrāmatā.

Izmantojot *Doing Business* darījumu periodizācijas metodoloģiju, tiek lietoti trīs darījumu iedalījuma posmi, tomēr jāņem vērā, ka saskaņā ar *titulus-modus* teoriju³⁵⁸ ģermāņu tiesību saimes valstīs īpašuma iegūšanai vajadzīgas divas darbības: a) *titulus* — tiesiskais pamats (*iusta causa*) — piemēram, tiesisks darījums (bet ne tikai), kas rada īpašuma nodošanas saistību; b) *modus* — veids, kā iegūt īpašumtiesības; Senajā Grieķijā sākotnēji tā bija kā mancipācija — ceremoniāls akts, vēlāk *traditio* jeb nodošana. Mūsdienās nekustamā īpašuma nodošanu ģermāņu tiesību saimes valstīs (arī Latvijā) aizstājusi reģistrācija un nekustamā īpašuma nodošana īpašuma atsavināšanas gadījumā nav nepieciešama. Tādēļ pēcreģistrācijas posms ģermāņu tiesību saimes valstīs nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumā var nemaz nebūt vai arī, salīdzinot ar pārējiem posmiem, tas var būt salīdzinoši neliels, un tādēļ ASDNĪ kritērija noteikšanā netiks izmantots.

Saskaņā ar *Doing Business* metodoloģiju būtisks darījumu ar nekustamo īpašumu laika kavēklis ir pašvaldību pirkuma tiesību realizācijas process, kurā kopējais īpašuma tiesību reģistrācijas laiks “bezzēdzīgi tiek pagarināts par 5 darba dienām, ko pašvaldība pavada, izskatot situāciju un sniedzot atteikumu”³⁵⁹.

Lai gan 2018. gadā OECD veiktajā pētījumā³⁶⁰ konstatēts, ka laiks ir viens no galvenajiem šķēršļiem zemesgrāmatu nodaļu pakalpojumu pieejamībā, tomēr, vērtējot ASDNĪ indeksa

³⁵⁷ Auziņš A. Zemes izmantošanas novērtēšana un pārvaldība. 72. lpp.

³⁵⁸ Viesturs J., Geipele I. Starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu. 178. lpp.

³⁵⁹ Administratīvās procedūras un uzņēmējdarbības vide Latvijā. 33. lpp.

³⁶⁰ Justīcijas pieejamība uzņēmumiem un integrējoša izaugsme Latvijā. OECD, 2018. 78. lpp.

kritēriju nozīmīgumu (skat. 3.2. “ASDNĪ indeksa aprēķins”), šis kritērijs novērtēts kā “vismaznozīmīgākais”, piešķirot tam koeficientu 0,05.

ASDNĪ-2018 aptaujā kritērijs “Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma laiks” novērtēts ar vidējo rādītāju **6,80** (skat. 3.7. tabulu).

3.7. tabula

Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma laika novērtējums ASDNĪ-2018 aptaujā

Nr. p. k.	Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu periodizācijas posms	Vidējais novērtējums, 1 (lēni) – 10 (ātri)
C ₁	Pirmsreģistrācija	6,09
C ₂	Reģistrācija	7,51
Kopā (vid.)		6,80

3.1.4. Transakciju izmaksas darījumos ar nekustamo īpašumu

Nekustamā īpašuma tiešo atsavināšanas darījumu transakciju izmaksas Latvijā, zinātniskajā literatūrā pastāvot dažādiem viedokļiem par transakciju izmaksu iedalījumu (skat. 2.1. “Institucionālās ekonomikas teorētiskie aspekti un nekustamā īpašuma darījumu veikšanas izmaksas” un 2.3.3. “Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu laika periodizācija un transakciju izmaksu noteikšana”), iedalāmas: 1) valsts nodeva (angļu val. *transfer tax*); 2) kancelejas nodevas (angļu val. *registration fee*); 3) māklera (aģenta) pakalpojumi (angļu val. *real estate agent fees*); 4) juridiskais nodrošinājums — notāra, advokāta vai jurista pakalpojumi u. c. (angļu val. *legal fees*).

Galvenā transakciju izmaksu sastāvdaļa — valsts nodeva — Latvijā, salīdzinot ar citām Baltijas valstīm, ir būtiski lielāka, tādēļ transakciju izmaksu ziņā Latvija ir mazāk konkurētspējīga, jo “reģionu un valstu līmenī notiek cīņa par investīcijām un darbaspēku, lai nodrošinātu augstāku labklājības līmeni”³⁶¹. Vērtējot investīciju piesaistes iespējas Baltijas mērogā pēc kritērija “transakciju izmaksas”, Latvijā ieteicams veikt pasākumus attiecībā uz valsts nodevas apjomu.

1. Iespējams samazināt kancelejas nodevu. Kancelejas nodeva³⁶² Latvijā, salīdzinot ar nekustamā īpašuma vērtību katra darījuma kontekstā, ir nebūtiska, tādēļ tā nav jāsamazina, piemēram, par jauna nodalījuma atklāšanu — 28,46 EUR, par jaunas tiesības nostiprinājumu katrai personai — 14,23 EUR. 2018. gadā valstī kopējie ieņēmumi no kancelejas nodevām par zemesgrāmatās veiktajām darbībām bija plānoti 3,1 milj. EUR apmērā (skat. 3.8. tabulu). Ņemot vērā, ka kancelejas nodevu daļa transakciju izmaksu

³⁶¹ Judrupa I., Šenfelde M. Latvijas konkurētspējas novērtēšana. 11. lpp.

³⁶² LR likums “Zemesgrāmatu likums”. 107. p.

summā Latvijā ir ļoti neliela, tā nav jāiekļauj kopējā ASDNĪ kritērija “Transakciju izmaksas” sastāvā.

3.8. tabula

**Latvijas 2018. gada budžetā plānotie kancelejas nodevu ieņēmumi par
zemesgrāmatās veiktajām darbībām ar nekustamo īpašumu**

Nr. p. k.	Kancelejas nodeva par zemesgrāmatā veiktajām darbībām	EUR
1.	Attiecībā uz mantojumu un dāvinājumu	422 664
2.	Iekasēta no fiziskajām personām, izņemot mantojumus un dāvinājumus	1 743 658
3.	Iekasēta no juridiskajām personām, izņemot mantojumus un dāvinājumus	935 538
Kop ā		3 101 860

2. Ir iespējams samazināt valsts nodevu nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumos³⁶³. Kancelejas nodeva, kas drīzāk līdzinās nodoklim³⁶⁴ (angļu val. *transfer tax*), Latvijā ir 0,5–6 % (nekustamā īpašuma mantojuma gadījumā 0,125–7,5 %) apmērā no darījuma summas. Nekustamā īpašuma pirkuma darījuma gadījumā lielākai daļai darījumu valsts nodeva ir 2 % no pirkuma maksas vai kadastrālās vērtības. Paaugstināta nodeva 6 % apmērā noteikta, ja tiek veikta dzīvokļa īpašuma atsavināšana juridiskai personai, kura veic komercdarbību, uz līguma vai tiesas lēmuma pamata par izsoles akta apstiprināšanu vai uz tiesas lēmuma pamata par nekustamā īpašuma nostiprināšanu nosolītājam, līdzīpašniekam vai kreditoram. Šī norma tika noteikta ar 2013. gada grozījumiem LR MK noteikumos, jo “pēdējos gados [2012. gadā — J. V.] Latvijas dzīvokļu tirgū ir mainījusies pircēju struktūra un kā jauni tirgus dalībnieki ir kļuvuši komercbanku radniecīgās kompānijas fondi, kas uzpērk bankas pārņemtos īpašumus. Ievērojot minēto, lai veicinātu mājokļa iegādi un pieejamību tieši fiziskām personām, izstrādājams regulējums, kas diferencē valsts nodevu atkarībā no tā, kas iegūst īpašumā dzīvokļa īpašumu”³⁶⁵. Lai gan kā arguments valsts nodevas palielināšanai MK anotācijā tika minēts nekustamā īpašuma cenu indeksu pieaugums, atsaucoties uz VZD 2012. gada 1. ceturkšņa tirgus pārskatu³⁶⁶, šajā laikā nekustamā īpašuma cenu pieaugums bija minimāls, ko apliecina arī Latvijas CSP publicētais Latvijas mājokļu cenu indekss (skat. 2.3. attēlu). Galvenais šādas nodevas noteikšanas iemesls, lai veicinātu mājāsaimniecību mājokļu pieejamību, bija vēlme no dzīvokļu pirkumiem atturēt

³⁶³ LR MK 2009. gada 27. oktobra noteikumi Nr. 1250 “Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā”.

³⁶⁴ LR MK 2009. gada 11. februāra rīkojumā Nr. 98 “Konceptija par nekustamo īpašumu tiesību nostiprināšanas procedūru vienkāršošanu (informatīvā daļa)” tika izteikts priekšlikums par līdzšinējās valsts nodevas pārveidošanu par nekustamā īpašuma darījuma nodokli un līdzšinējās kancelejas nodevas pārveidošanu par valsts nodevu.

³⁶⁵ Ministru kabineta noteikumu projekta “Grozījumi Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumos Nr. 1250 “Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā”” sākotnējās ietekmes novērtējuma 2013. gada 5. novembra ziņojums (anotācija).

³⁶⁶ Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. Dzīvokļu tirgus Latvijas lielākajās pilsētās. 2012. gada 1. ceturksnis.

t. s. “jaunos tirgus dalībniekus” — komercbanku radniecīgos uzņēmumus —, kuri uzpirka bankās iekļītos dzīvokļu īpašumus. Autors izsaka viedokli, ka, pat ja šāda normai bija pamats 2013. gadā, tad šobrīd tā ir atceļama, jo plānoto mērķi tā nesasniedz, bet tikai kavē juridisko personu darījumus (tajā skaitā starptautiskos) ar dzīvokļa īpašumu.

Lai gan valsts nodeva Latvijā pirkuma darījuma gadījumā 2 % apmērā pasaules valstu (jo īpaši Eiropas) salīdzinājumā nav augsta, tomēr jāņem vērā, ka Latvija par starptautiskajām investīcijām nekustamajā īpašumā konkurē globālā līmenī, jo īpaši Baltijas reģionālajā līmenī — ar Lietuvu un Igauniju, kur valsts nodevas ir būtiski zemākas. Izmantojot Pasaules Bankas *Doing Business* metodoloģiju, ja pirkuma maksu pieņemtu:

- a) Igaunijā — 673 296,– EUR (*GNI per capita**50), tad, slēdzot līgumu notariālā akta formā (kas šajā valstī ir obligāta prasība), oficiālās transakciju izmaksas būtu 3233,97 EUR jeb 0,48 % (notāra atlīdzība [958,65 EUR + 0,14%, kas virs 639,12 EUR*2] un valsts nodeva [0,16 %, bet ne vairāk kā 2560,– EUR]);
- b) Lietuvā — 647 295,– EUR, tad, slēdzot līgumu notariālā akta formā (kas šajā valstī ir obligāta prasība), oficiālās transakciju izmaksas būtu 5 360,– EUR jeb 0,82 % (notāra atlīdzība [0,45 %, bet ne vairāk kā 5792,40 EUR, ja viens īpašums, un 14 481,– EUR, ja vairāki īpašumi; reģistrācijas maksa] un reģistrācijas maksa [būves 146,26 EUR + 0,055 %; zeme 883,34 EUR + 0,2 %, bet ne vairāk kā 1448,10 EUR]);
- c) Latvijā — 639 549,10 EUR, tad, slēdzot privātu līgumu, oficiālās transakciju izmaksas būtu 13 006,– EUR vai 2,03 % (2 % + kancelejas nodeva + nostiprinājuma lūgums), un, līgumu slēdzot notariālā akta formā (kas Latvijā nav obligāta prasība), oficiālās transakciju izmaksas veidotu 2,22 %.

Kopējais valsts nodevas apmērs nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumos Latvijā ir nedaudz lielāks par 30 milj. EUR gadā, tomēr jāņem vērā, ka augstā valsts nodeva vai transakciju nodoklis reģionā ir viens no darījumus kavējošiem faktoriem, lai potenciālās investīcijas nekustamajā īpašumā tiktu novirzītas uz kaimiņvalstīm. Arī ekspertu aptaujas rezultāti rāda, ka, neskatoties uz situāciju lielākajā daļā pasaules valstu, kur valsts nodevas apmērs un transakciju izmaksas kopumā ir augstākas nekā Latvijā³⁶⁷, ASDNĪ-2018 aptaujas eksperti pauž viedokli, ka transakciju izmaksas Latvijā uzskatāmas par salīdzinoši augstām un ir novērtētas ar salīdzinoši zemu vidējo novērtējumu — 5,56 — un valsts nodeva ar novērtējumu 4,59 (skat. 3.9. tabulu). Eksperti intervijās arī apliecināja, ka, lai veicinātu investīciju piesaisti nekustamā īpašuma nozarē, valsts nodeva būtu jāpazemina – – piemēram, katru gadu nosakot valsts nodevas samazinājumu par 0,2 %, lai samazinājums pārāk strauji neietekmētu valsts budžetu.

3. Būtu jānosaka maksimālais valsts nodevas apmērs. Maksimālais valsts nodevas ierobežojums 42 686,15 EUR apmērā, salīdzinot ar Igauniju un Lietuvu, līdz 2018. gada 1. maijam bija nepamatoti augsts, turklāt ierobežojums pastāvēja tikai, atsavinot zemes un būvju īpašumu vai būvju īpašumu, kura sastāvā ietilpst tikai nedzīvojamā ēka vai nedzīvojamās ēkas un ar tām saistītās inženierbūves. Valsts institūciju pārstāvjiem jau

³⁶⁷ Skat., piemēram: Round-trip transaction costs: A key consideration when buying property (<https://www.globalpropertyguide.com/transaction-costs>).

ilgstoši ir bijis viedoklis, ka arī šis ierobežojums būtu atceļams³⁶⁸, jo, piemēram, mantojuma gadījumā šāda ierobežojuma nav, tomēr tam nav nekāda pamatojuma gan attiecībā uz valstu savstarpējo konkurenci par ārvalstu investīcijām Baltijas nekustamā īpašuma tirgū, gan arī attiecībā uz valstu atvērtību starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu. Taču tā vietā, lai uzlabotu Latvijas konkurētspēju par investīcijām Baltijas valstu reģionā un paaugstinātu Latvijas atvērtību starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu, šis ierobežojums Latvijā no 2018. gada 1. maija ir atcelts vispār. Rezultātā Latvijā atsevišķu darījumu, kuros darījuma summa pārsniedz 2 134 307,- EUR, transakciju izmaksas palielināsies. Turklāt šajā gadījumā Latvijā bija novērojams savlaicīgi prognozējamais nekustamā īpašuma pārvaldības politikas trūkums, jo lēmums par valsts nodevas ierobežojuma atcelšanu tika pieņemts 2018. gada 17. aprīlī un stājās spēkā jau pēc 13 dienām — 1. maijā. Tas nozīmē lielu iespējamību, ka tiem, kas līdz 2018. gada 17. aprīlim bija uzsākuši kādu darījumu, palielinājās izmaksas, jo šāds termiņš neļāva pabeigt jau iesāktos darījumus. Arī nākotnē tas var būt iemesls, lai palielinātos netiešo darījumu ar nekustamo īpašumu skaits, kuros valsts nodeva par nekustamā īpašuma īpašumtiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā netiek maksāta vispār.

4. Valsts nodevu par nekustamā īpašuma nostiprināšanu zemesgrāmatā būtu iespējams samazināt, visos nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos valsts nodevu nosakot no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības. Tā rezultātā pirkuma līgumos retāk tiktu uzrādīta mazāka darījuma summa, nekā tā ir patiesībā, kā tas bieži tiek darīts, lai maksātu mazāku valsts nodevu. Vēl arī retāk tiktu veiktas manipulācijas ar maksājamo iedzīvotāju ienākuma nodokli, uzņēmuma ienākuma nodokli un pievienotās vērtības nodokli, daļu pirkuma maksas maksājot skaidrā naudā vai daļu no nekustamā īpašuma pirkuma maksas definējot kā maksu par kustamām lietām, piemēram, mēbelēm, tehniku u. c. Šo priekšlikumu 2016. gadā atbalstījusi arī starpinstitutu darba grupa, kas tika radīta ar tieslietu ministra 2015. gada 29. septembra rīkojumu Nr. 1-1/343 valsts iestāžu darba plāna ēnu ekonomikas ierobežošanai 2016.–2020. gadam ietvaros, lai vispusīgi un pilnvērtīgi izvērtētu priekšlikumu noteikt obligātu notariālā akta formu nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumiem³⁶⁹. Valsts funkcija ir nodrošināt civiltiesiskās apgrozības aizsardzību un garantēt iedzīvotāju īpašumtiesību drošību, radot apstākļus, kas neveicina vēlmi “apiet likumu”. Šādā gadījumā valsts institūciju primārais pienākums ir, apzinoties situāciju, ka šādi nekustamā īpašuma pirkuma darījumi ar nepatiesi uzrādītu pirkuma maksu ir būtiska daļa no visiem pirkuma darījumiem, censties to novērst, nevis secināt: “Izvērtējot 2008. gada pirmajos desmit mēnešos notikušos darījumus, tika konstatēts, ka ieņēmumi no valsts nodevas, kas aprēķināta no augstākā no diviem novērtējumiem, tomēr ir ievērojami augstāki nekā gadījumā, ja valsts nodeva būtu iekasēta tikai no īpašuma kadastrālās

³⁶⁸ Ministru kabineta noteikumu projekta “Grozījumi Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumos Nr. 1250 “Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā”” sākotnējās ietekmes novērtējuma 2013. gada 5. novembra ziņojums (anotācija).

³⁶⁹ Konceptuālais ziņojums “Par darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem”. LR MK rīkojums Nr. 679, Rīgā 2016. gada 14. novembrī.

vērtības. Ņemot vērā minēto, no koncepcijas ir izslēgts sākotnēji piedāvātais risinājums pāriet uz valsts nodevas aprēķināšanu tikai no kadastrālās vērtības”³⁷⁰.

ASDNĪ-2018 aptaujā kritērijs “Transakciju izmaksas” novērtēts ar vidējo rādītāju **5,03** (skat. 3.9. tabulu).

3.9. tabula

Transakciju izmaksu novērtējums ASDNĪ-2018 aptaujā

Nr. p. k.	Izmaksu veids	Vidējais novērtējums, 1 (augsts izmaksu līmenis) – 10 (zems izmaksu līmenis)
d ₁	Valsts nodeva (<i>transfer tax</i>)	4,46
d ₂	Kancelejas nodevas (<i>registration fee</i>)	—
d ₃	Māklera (aģenta) pakalpojumi	5,30
d ₄	Juridiskais nodrošinājums (notāra, advokāta vai jurista pakalpojumi, u. c.)	5,32
Kopā (vid.)		5,03

3.1.5. Administratīvais (birokrātiskais) slogs

Šajā apakšnodaļā analizēts administratīvais slogs attiecībā uz starptautiskā atsavināšanas darījuma ar nekustamo īpašumu visiem posmiem, izņemot transakciju izmaksas, kas analizētas 3.1.4. apakšnodaļā “Transakciju izmaksas darījumos ar nekustamo īpašumu”.

Intervijās ar nozares profesionāļiem tika uzsvērtas administratīvā sloga daļas, kas izpaužas kā laika un finanšu patēriņš, tajā skaitā valsts un pašvaldību birokrātiskā aparāta rīcība, kas kavē darījumus ar nekustamo īpašumu visos posmos — no nekustamā īpašuma izpētes līdz īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā: 1) nekustamā īpašuma izpēte; 2) pašvaldību pirkuma tiesības; 3) pašvaldības atļaujas ārvalstniekiem iegūt zemi īpašumā (personu kategorijā, kurām nepieciešama pašvaldības atļauja Latvijā, iekļaujami arī Latvijas nepilsoņi; atļaujas iegūšanas termiņu nosaka pašvaldības, piem., Rīgas pašvaldība 2018. gadā pakalpojuma “Pieņemšanas sniegšana zemesgabala iegūšanai/saglabāšanai īpašumā” izpildes termiņu noteikusi — 15 darba dienas, Saldus novada pašvaldība — 20 dienas, Kuldīgas novada pašvaldība — 20 darba dienas); 4) valodas zināšanu pierādījums (piem., lauksaimniecībā izmantojamās zemes atsavināšanas gadījumos); 5) izziņas, lēmumi, “vienas pieturas aģentūras princips” darījumos ar nekustamo īpašumu³⁷¹; 6) dokumentu legalizācija, tulkošana; 7) izziņas par paraksta tiesībām; 8) valsts nodevas aprēķins īpašumiem, kam

³⁷⁰ *Ibid.*

³⁷¹ Uzsvērts arī LR MK 2016. gada 14. novembra rīkojumā Nr. 679 — konceptuālajā ziņojumā “Par darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem”.

nepieciešama tikai kadastrālā vērtība, bet meža zemes gadījumā — arī mežaudzes vērtība, kas nav publiski iegūstama; 9) citi.

Nekustamā īpašuma izpēte vai *due diligence* process

Katrs darījums ar nekustamo īpašumu tiek veikts ierobežotas informācijas par nekustamo īpašumu un mainīgos sociālpolitiskajos apstākļos³⁷². Tomēr nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos iesaistītās puses Latvijā bieži vieglprātīgi cenšas samazināt papildizmaksas, kuras ir saistītas ar darījumu, piemēram, maksu par notāra un advokāta pakalpojumiem, kā arī citas izmaksas. Latvijā par to, ka darījumu process netiek uzticēts profesionāliem, liecina augstais privātu nekustamā īpašuma pirkuma līgumu skaits (83 % pirkuma darījumu gadījumā 2020. gadā tiesnešu lēmumi pieņemti, pamatojoties uz privāti noslēgtiem līgumiem, bet 2019. gadā pat 86,3 %³⁷³), salīdzinot ar notariālā akta formā noslēgtajiem pirkuma līgumiem. Saskaņā ar sabiedriskās domas pētījumu centra SKDS 2015. gadā veikto socioloģisko aptauju “Par ēnu ekonomikas īpatsvaru darījumos ar nekustamo īpašumu, personu zināšanām un prasmēm civiltiesisko darījumu noslēgšanā un izplatītākajām problēmām” 44 % no visiem pirkuma līgumiem ir pašu sastādīti, neuzticot tos profesionāliem³⁷⁴. Tas nozīmē, ka puses, pērkot un pārdodot nekustamo īpašumu, bieži ir pārliecinātas par savas kvalifikācijas piemērotību darījumu veikšanai ar nekustamo īpašumu un detalizēti neiepazīstas ar darījuma tiesiskajiem, ekonomiskajiem un citiem aspektiem. Tā tas ir Latvijā un arī citās valstīs, jo īpaši Austrumeiropā, piemēram, Polijā³⁷⁵.

Termins *due diligence*³⁷⁶ parasti būtu tulkojams kā “pienācīga rūpība” (no latīņu val. *diligentia* – ‘centība’, ‘rūpes’). Latvijas Zinātņu akadēmijas Terminoloģijas komisija terminu *due diligence* tulko kā “pienācīga rūpība” vai “uzticamības pārbaude”. Ārvalstīs terminu plaši sāka pielietot Amerikas Savienotajās Valstīs pagājušā gs. 30. gados, kad ASV Kongress 1933. gadā, pēc 1929. gada akciju tirgus sabrukuma, pieņēma likumu par vērtspapīriem (*Securities Act*). Likums tika pieņemts, lai aizsargātu investorus no krāpšanas un veicinātu ētikas standartu ievērošanu un godīgumu darījumos³⁷⁷. Ja vērtspapīru pārdevējs ir veicis *due diligence* procesu, tad tam kā apsūdzētajam ir tiesības realizēt t. s. *due diligence* aizstāvību, ja, veicot saprātīgu izpēti, viņam ir bijis pamats ticēt un viņš ticēja, ka viņa pieņēmumi ir patiesi³⁷⁸.

Parasti *due diligence* procesa virzītājs ir īpašuma tiesību ieguvējs (piem., pircējs), un šajos gadījumos process apzīmējams kā *acquiror due diligence* vai *buy-side due diligence* un tas vienmēr būtu jāveic pirms atsavināšanas darījuma. Gadījumā, ja *due diligence* process nav veikts, pamatojoties uz uzticību vai citu iemeslu dēļ, ir ieteicams, ka pircējs *due diligence*

³⁷² Guidelines for *Due Diligence* on Real Estate in the U.K. Commercial Real Estate Finance Council Europe.

³⁷³ <https://dati.ta.gov.lv/microstrategy/asp/Main.aspx>

³⁷⁴ Litvins G. Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma formas riski. 8.–9. lpp.

³⁷⁵ Jasińska E. Real estate *Due Diligence* on the example of the Polish market.

³⁷⁶ Par *due diligence* procesu detalizētāk skat.: Viesturs J., Auziņš A. Real Estate *Due Diligence* Process in International Real Estate Transactions in Latvia.

³⁷⁷ Sjorstrom Jr. W. K. The *Due Diligence* Defense Under Section 11 of the Securities Act of 1933.

³⁷⁸ Securities Act of 1933. Legislation of the US.

procesu veic pēc līgumisko attiecību rašanās, piemēram, pēc priekšlīguma noslēgšanas, un šajā gadījumā tas būtu apzīmējams kā *postcontractual due diligence*.

Darījumos ar nekustamo īpašumu Latvijā termins *due diligence* tiek lietots reti, izņemot starptautiskos darījumus, tomēr tas nenozīmē, ka *due diligence* process netiek veikts. Latvijā *due diligence* process nav normatīvi noteikts un nepastāv obligāti noteikumi nekustamā īpašuma izpētē, kas veicama pirms nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma, izņemot notāra veiktu izpēti, ja atsavināšanas līgums tiek slēgts notariālā akta formā, kā arī notāra veiktu tiesisko aspektu izpēti, kas jāveic, lai sagatavotu nostiprinājuma lūgumu īpašumtiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā.

Pašvaldību pirkuma tiesības

Pirkuma (dažās ārvalstīs ne tikai pirkuma darījuma gadījumā) tiesību jēdziens pasaulē ir ar likumu, līgumu, tiesas nolēmumu vai testamentu noteiktas tiesības pirkuma tiesīgajam (ne tikai pircējam, piem., *SAFER* tiesības Francijā noteiktu dāvinājuma saņēmēju gadījumos stāties arī dāvinājuma saņēmēja vietā) iestāties pirkuma līgumā pircēja vietā. Katrā valstī ir atšķirīgi pirkuma tiesību veidi un subjekti, kā arī to piedāvāšanas un izmantošanas kārtība. Latvijā ir noteikta komplicēta, daudzpakāpju pirkuma tiesību uz likuma, līguma, tiesas sprieduma vai testamenta pamata noteikta izmantošanas kārtība, kā arī tās “regulējums ir nepilnīgs un rada daudz pārpratumu, it īpaši, ja saduras no dažādiem pamatiem izrietošas pirkuma tiesības”³⁷⁹. Pirkuma tiesības Latvijā 2020. gadā uz likuma pamata noteiktas 18 likumos (to skaitam ir tendence palielināties) un to realizēšanas kārtība — piecos LR Ministru kabineta noteikumos.

No visiem pirkuma tiesību veidiem visdiskutablākās ir pašvaldību pirkuma tiesības, kas ir būtisks darījumus kavējošs faktors. Vairāki autori ir meklējuši risinājumus, kā šīs bieži vien formālās pašvaldību “virsuzrauga” tiesības ierobežot vai samazināt: 1) atzīmes par pašvaldības iespējamām pirkuma tiesībām ierakstīšana zemesgrāmatā tiem īpašumiem, kuri pašvaldībai nepieciešami savu funkciju veikšanai; 2) pirkuma tiesību objektu konkretizēšana teritorijas plānojumā³⁸⁰; 3) atteikšanās no pašvaldību pirkuma tiesībām. Atteikšanos no pašvaldību pirkuma tiesībām kā galveno secinājumu izvirzījis, piemēram, vācu administratīvo tiesību speciālists T. Gönner (*Torsten Göhner*) savā promocijas darbā “Pašvaldību pirkuma tiesības”³⁸¹, kā arī H. Niedra rakstā “Cik daudzos likumos ir noteiktas pirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu”.

LR MK 2017. gada 15. maija rīkojumā Nr. 125 “Par Uzņēmējdarbības vides pilnveidošanas pasākumu plānu” tika paredzēts “[...] nodrošināt elektronisku datu apmaiņu starp pašvaldībām un Zemesgrāmatu pirkumu tiesību izmantošanas jomā, izslēdzot pienākumu iedzīvotājiem saņemt pašvaldības izziņu un iesniegt zemesgrāmatā”. Šādi

³⁷⁹ Niedra H. Pirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu, to konkurence un aktuālās problēmas.

³⁸⁰ Švemberga A. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas Eiropā. Promocijas darbs. 156.-163. lpp.

³⁸¹ Gönner T. Das gemeindliche Vorkaufsrecht. S. 241.

grozījumi, kuri stājās spēkā 2020. gada 1. janvārī, ir būtiskas izmaiņas pirkuma darījuma ar nekustamo īpašumu administratīvo šķēršļu pārvarēšanas laika samazinājuma ziņā, tomēr tas pēc būtības neatceļ pašvaldību pirmpirkuma tiesības, bet tikai atvieglo informācijas apmaiņas procedūru un tādējādi uzlabo ASDNĪ kritērija “Tehnoloģiju attīstība” elementu “Dokumentu aprīte (tajā skaitā nekustamā īpašuma īpašumtiesību reģistrācija)”.

Pašvaldību pirmpirkuma tiesības parasti tiek izmantotas reti, piemēram, saskaņā ar T. Goneru pētījumu³⁸² par pirmpirkuma tiesībām 116 Vācijas pašvaldībās 1999. gadā no 44 600 pirkuma darījumiem pašvaldībām pirmpirkuma tiesības bija 3200 gadījumos, no kuriem tās tika izmantotas 47 reizes, tātad ~0,11 % no visiem nekustamā īpašuma pirkuma darījumiem šajās pašvaldībās.

Latvijā pastāv uzskats, ka valsts un pašvaldību pirmpirkuma tiesības tiek izmantotas “ārkārtīgi reti”³⁸³ vai “ļoti reti”³⁸⁴. Lai noskaidrotu pašvaldību pirmpirkuma tiesību izmantošanas apmēru Latvijā, promocijas darba autors 2018. gada 23. februārī visām 119 Latvijas pašvaldībām (deviņām Republikas pilsētām un 110 novadiem), izmantojot e-paraksta veidā noformētus dokumentus, nosūtīja vēstules (skat. pielikumu Nr. 7) ar lūgumu atbildēt uz jautājumu “Cik reizes 2015., 2016. un 2017. gadā jūsu pašvaldība ir izmantojusi nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesības?”. Uz 2018. gada 23. februāra vēstuli tika saņemtas atbildes no 102 pašvaldībām, no kurām divas (Salaspils un Siguldas novada) nesniedza atbildes pēc būtības, bija neprecīzas un tika atzītas par pētījumam neizmantojamām. Atlikušajām 17 pašvaldībām vēstules atkārtoti tika nosūtītas 2018. gada 23. aprīlī (skat. pielikumu Nr. 8). Pēc atkārtoti nosūtītajām vēstulēm kopumā tika saņemtas 112 pašvaldību atbildes (atbildes netika saņemtas tikai no Baldones, Baltinavas, Dagdas, Jaunpiebalgas un Varakļānu novadu pašvaldībām), kas kopumā reprezentēja 96,4 % no Latvijas teritorijas. No šī pētījuma varēja secināt, ka Latvijā laika posmā no 2015. gada līdz 2017. gadam pašvaldības pirmpirkuma tiesības bija izmantojušas mazāk nekā 30 reizes gadā (~0,05 % gadījumu no visiem nekustamā īpašuma pirkuma darījumiem). No visām pašvaldībām tikai 32 (skat. 3.10. tabulu) šajā laika periodā kaut vienu reizi bija izmantojušas pašvaldību pirmpirkuma tiesības nekustamā īpašuma pirkuma gadījumos.

³⁸² Göhner T. Das gemeindliche Vorkaufsrecht. S. 176.

³⁸³ LR MK 2009. gada 11. februāra rīkojums Nr. 98 “Par nekustamā īpašuma tiesību nostiprināšanas procedūru vienkāršošanas koncepciju”.

³⁸⁴ Administratīvās procedūras un uzņēmējdarbības vide Latvijā. 33. lpp.

**Latvijas pašvaldību nekustamā īpašuma pirkuma tiesību izmantošanas skaits
laika posmā no 2015. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 31. decembrim**

Nr. p. k.	Pašvaldība	Paziņošanas veids	2015. gadā	2016. gadā	2017. gadā	Kopā (katrā pašvaldībā)
1.	Rēzeknes pilsēta	e-doc	6	2	8	16
2.	Jelgavas pilsēta	e-mail	0	3	3	6
3.	Ķekavas novads	e-doc	1	4	1	6
4.	Mārupes novads	e-doc	2	2	1	5
5.	Valkas novads	e-doc	1	2	1	4
6.	Alūksnes novads	e-mail	0	1	2	3
7.	Cēsu novads	e-mail	0	2	1	3
8.	Daugavpils pilsēta	e-mail	0	2	1	3
9.	Jēkabpils pilsēta	e-mail	0	2	1	3
10.	Rīgas pilsēta	e-doc	1	1	1	3
11.	Grobiņas novads	e-mail	2	0	0	2
12.	Jūrmalas pilsēta	e-mail	1	1	0	2
13.	Krāslavas novads	e-doc	0	2	0	2
14.	Babītes novads	e-mail	0	0	1	1
15.	Balvu novads	e-mail	0	1	0	1
16.	Burtnieku novads	e-mail	0	1	0	1
17.	Dobeles novads	e-doc	1	0	0	1
18.	Durbe novads	e-doc	0	0	1	1
19.	Gulbenes novads	e-mail	0	0	1	1
20.	Jelgavas novads	e-doc	1	0	0	1
21.	Kocēnu novads	e-doc	1	0	0	1
22.	Krimuldas novads	e-doc	1	0	0	1
23.	Liepājas pilsēta	e-doc	0	0	1	1
24.	Limbažu novads	e-mail	1	0	0	1
25.	Ogres novads	e-doc	1	0	0	1
26.	Ozolnieku novads	e-mail	1	0	0	1
27.	Rēzeknes novads	e-doc	0	0	1	1
28.	Ropažu novads	e-doc	0	0	1	1
29.	Saldus novads	e-mail	0	1	0	1
30.	Stopiņu novads	e-doc	0	0	1	1
31.	Valmieras pilsēta	e-mail	1	0	0	1
32.	Viesītes novads	e-mail	1	0	0	1
Kopā			23	27	27	77

Pētījums par pašvaldību nekustamā īpašuma pirkuma tiesību izmantošanu Latvijā palīdzēja nonākt pie vairākiem zemes pārvaldības politikai svarīgiem secinājumiem:

- 1) pašvaldības pirkuma tiesības nekustamā īpašuma pirkuma gadījumos Latvijā izmanto reti;

- 2) pašvaldībām trūkst finanšu līdzekļu, lai izmantotu pirmpirkuma tiesības, pat ja konkrētais nekustamais īpašums būtu nepieciešams pašvaldību funkciju realizācijai. Analoga situācija konstatējama arī Vācijas pašvaldībās³⁸⁵;
- 3) daļa no šiem darījumiem ir “sarunāti”, proti, pastāv iepriekšēja vienošanās starp pašvaldību un visbiežāk zemes īpašnieku par to, ka, īpašumu pārdodot par noteiktu pirkuma maksu, ar pašvaldību jau iepriekš tiek sarunāts, ka tiks izmantotas pirmpirkuma tiesības. Šādi darījumi pastāv, tomēr tos identificēt, ja puses neatzīstas, nav iespējams vai ir ļoti apgrūtināši. Šādu darījumu eksistenci apliecināja arī intervijas ar nozares profesionāļiem;
- 4) pašvaldību darbinieki uzskata, ka pirmpirkuma tiesības ir noteiktas, lai pildītu pašvaldību funkcijas; tās ir noteiktas ar likumu un tādēļ normatīvi pamatotas un nepieciešamas. Var konstatēt, ka pašvaldību darbiniekiem šķiet pašsaprotami un svarīgi “virsuzraudzīt”, kontrolēt darījumus, zināt, kādi darījumi ar nekustamo īpašumu tiek veikti pašvaldības teritorijā;
- 5) vairāku pašvaldību darbiniekiem ir viedoklis, ka pašvaldību pirmpirkuma tiesības nav darījumus kavējošs faktors, — tas tika uzsvērts vairāku pašvaldību pavadvēstulēs, atbildot uz uzdoto jautājumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanas skaitu. Piemēram —
Priekuļu novada amatpersona: “Nevaram piekrist viedoklim, ka pirmpirkuma tiesības ir darījumu kavējošs faktors”;

Engures novada domes amatpersona: “Nekādi nevaru Jums piekrist, ka pašvaldības var būt kavējošos apstākļos. Pašvaldības arī pirmpirkuma tiesības var izmantot tikai tad, ja šis īpašums vajadzīgs pašvaldību funkciju veikšanai un atbilst plānošanas dokumentiem”;

Garkalnes novada amatpersona: “Pirmpirkuma tiesības pašvaldībām nepieļauj neierobežotas iespējas iegādāties īpašumu tikai tāpēc, ka tas atrodas izdevīgā vietā, vai tāpēc, ka tam ir zema cena. Izejot no augšminētā, vēlamies norādīt, ka viedokli par pašvaldības pirmpirkuma tiesību kavējošo ietekmi uz darījumiem ar nekustamo īpašumu uzskatām par neobjektīvu”;

Dobeles novada amatpersona: “Nevaram piekrist iesniegumā paustajai tēzei, ka pašvaldību pirmpirkuma tiesību izmantošana klasificējama kā viens no iespējamajiem nekustamā īpašuma pirkuma darījumu kavējošiem apstākļiem Latvijā, iebildumus pamatojot sekojoši: 1. pēc zemes īpašuma tiesību atjaunošanas ne vienmēr bijušie īpašnieki ir vēlējušies bijušo zemes īpašumu kompensēšanu ar līdzvērtīgu zemi citā vietā. Tādējādi praksē ir gadījumi, kuros zem Pašvaldībai piederošām ēkām (Dobelē 1 skolas, 2 pirmsskolas izglītības iestādēm) atrodas privātpersonām piederoša zeme. Minēto zemju pārdošanas gadījumos Pašvaldība noteikti vēlētos izmantot pirmpirkuma tiesības, lai izbeigtu dalītā īpašuma situācijas; 2. iesniegumus par pirmpirkuma tiesību izmantošanu Pašvaldība izskata ne vairāk 5 darba dienu laikā, tādējādi tas nav uzskatāms par būtisku kavēkli; 3. komercobjektiem pašvaldību pirmpirkuma tiesības netiek piemērotas”.

³⁸⁵ Göhner T. Das gemeindliche Vorkaufsrecht. S. 241.

Pašvaldību pirmpirkuma tiesības kā pārlieku apgrūtināšu formalitāti darījumos ar nekustamo īpašumu savā promocijas darbā uzsvērusi *Dr. iur. A. Švemberga*³⁸⁶, un to atzinis arī LR MK, konstatējot, ka “valsts un pašvaldību pirmpirkuma tiesību procedūra, ņemot vērā tās obligāto raksturu, tomēr būtiski sarežģī un paildzina nekustamā īpašuma tiesību nostiprināšanas procesu kopumā; pirmpirkuma procedūra (sagatavošanās fāzē) diezgan būtiski pagarina reģistrācijas procesu gan personai veicamo darbību ziņā, gan arī laikietilpības ziņā”³⁸⁷. Tātad uzskatīt, ka pašvaldību pirmpirkuma tiesības nav darījumus kavējošs faktors, nozīmē ņemt vērā faktu, ka darījumi ar to tiek kavēti. Jāatzīst, ka kavējuma laiks relatīvi nav liels — saskaņā ar LR MK 2010. gada 28. septembra noteikumiem Nr. 919 “Noteikumi par vietējo pašvaldību pirmpirkuma tiesību izmantošanas kārtību un termiņiem” tas ir 20 dienas. *Doing Business* aprēķinos pašvaldību pirmpirkuma tiesībām Latvijā atvēlētas piecas dienas. Praksē parasti atteikuma saņemšanas laiks rēķināms no 15 minūtēm līdz piecām dienām, bet, ņemot vērā lielo atteikumu skaitu, šis kavējums ir nesamērīgs un nevajadzīgs, jo pašvaldību funkciju pildīšanai valstī ir noteikts mehānisms, kā atsavināt savu funkciju pildīšanai nepieciešamo nekustamo īpašumu, — tās ir tiesības griezties Ministru kabinetā ar ierosinājumu par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu likumā noteiktajā kārtībā par labu attiecīgajai pašvaldībai, ja šis īpašums nepieciešams publiskai lietošanai (sabiedriskām vajadzībām), t. i., ceļu, ielu, laukumu, ietvju, estakāžu, viaduktu, kā arī ostas piestātņu būvei³⁸⁸. Tātad pašvaldībām ir instruments, kā atsavināt nekustamo īpašumu pašvaldību funkciju nodrošināšanai — īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām (skat. 3.1.1.1. “Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības” apakštēmu “Īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām Latvijā”) —, un tām nav nepieciešamības “kontrolēt” vai “virsuzraudzīt” visus nekustamā īpašuma pirkuma darījumus, ar izņēmumiem, kas noteikti likuma “Par pašvaldībām” 78. pantā.

Galvenais šādas “virsuzraudzības” vai pirmpirkuma tiesību kā “draudu līdzekļa” (vācu val. *Drohmittel*)³⁸⁹ no pašvaldības puses trūkums ir darījuma pušu vēlme “apiet” pašvaldību pirmpirkuma tiesības. Šādu darījumu pastāvēšanu pārskatos par tirgus cenām atzīst arī VZD: “[...] šāda prakse ir izveidojusies, jo darījumā iesaistītās puses grib apiet likumā noteiktās pašvaldību pirmpirkuma tiesības, pārdodot īpašumu pa domājamām daļām. Apmēram pusē gadījumu īpašums tiek pārdots pa domājamām daļām (parasti divās reizēs). Plašāk izplatītās proporcijas ir 1/2 un 1/2, 1/10 un 9/10, 1/100 un 99/100, 1/3 un 2/3”³⁹⁰. Laika posmā no 2006. gada janvāra līdz 2007. gada aprīlim piecu dienu laikā atkārtoti pirkuma līgumi, kas nozīmē, ka tika apietas pašvaldību vai valsts pirmpirkuma tiesības uz vienu un to pašu īpašumu tika slēgti 25,9 % gadījumu no visiem noslēgtajiem pirkuma līgumiem kopā³⁹¹, kas liecina par ļoti

³⁸⁶ Švemberga A. Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas Eiropā. Promocijas darbs. 158. lpp.

³⁸⁷ Konceptijas projekts “Par nekustamo īpašumu tiesību nostiprināšanas procedūru vienkāršošanu” (informatīvā daļa) pie LR MK 2009. gada 11. februāra rīkojuma Nr. 98.

³⁸⁸ LR likuma “Par pašvaldībām” 79. p.

³⁸⁹ Göhner T. Das gemeindliche Vorkaufsrecht. S. 242.

³⁹⁰ Nekustamā īpašuma tirgus pārskats par 2012. gada 4. ceturksni. Lauksaimniecības un meža zemes tirgus. 8.–9. lpp.

³⁹¹ Konceptijas projekts “Par nekustamo īpašumu tiesību nostiprināšanas procedūru vienkāršošanu” (informatīvā daļa) pie LR MK 2009. gada 11. februāra rīkojuma Nr. 98.

lielu pirmpirkuma tiesību apiešanas pakāpi, vēl paralēli pastāvot pirmpirkuma tiesību apiešanai, slēdzot fiktīvu maiņas vai dāvinājuma līgumu.

Līdzēju izvairīšanās no pašvaldību pirmpirkuma tiesībām un šobrīd spēkā esošā pašvaldību pirmpirkuma tiesību izmantošanas kārtība kopumā noved pie šādiem trūkumiem zemes pārvaldības sistēmā valstī:

- 1) **neprecīza darījumu skaita uzskaitē;**
- 2) **nepatiesas pirkuma maksas norāde;**
- 3) **nepamatoti liela pašvaldību administratīvo resursu tērēšana**³⁹²;
- 4) **neuzticība civiltiesiskajai kārtībai, vēlmei to “apiet”, slēpt patiesos datus par darījumu;**
- 5) **pamudinājums pusēm slēgt riskantus darījumus, neapzinoties to negatīvās sekas,** kā rezultātā kāda no darījumā iesaistītajām pusēm (parasti mājāsaimniecības) nokļūst neaizsargātā, mazāk kompetentā pozīcijā, kam var sekot būtiski zaudējumi nākotnē. Piemēram, saskaņā ar LR Civillikuma 1415. pantā noteikto, ka “neatļauta un nepieklājīga darbība, kuras mērķis ir pretējs reliģijai, likumiem vai labiem tikumiem, vai kura vērsta uz to, lai apietu likumu, nevar būt par tiesiska darījuma priekšmetu; tāds darījums nav spēkā”. Ja darījums ir vērsts uz to, lai “apietu likumu” (pašvaldības pirmpirkuma tiesības), tas var tikt atzīts par spēkā neesošu.

Saskaņā ar pozitīvo tiesību teoriju tās pamatlicējs, austriešu zinātnieks Hanss Kelzens (*Hans Kelsen*), prasa atbrīvot tiesības no tām svešiem elementiem – piemēram, no tiesas sprieduma, kas stāties spēkā. Arī komentēšana no ētikas viedokļa, jo īpaši, ja to dara persona, kura nav piedalījies pierādījumu pārbaudē tiesas sēdē, uzskatāma par tiesībām sveša elementa “iejaukšanos” tiesību sfērā. Lai izprastu tiesības, tieši neizpratne par tiesību un ētikas nodalīšanas nepieciešamību var izraisīt tiesību nihilismu, jo gandrīz katru tiesas spriedumu iespējams apstrīdēt ar kādu no morāles principiem to relativisma dēļ, nepievēršot uzmanību lietas juridiskajiem apstākļiem. Likumdošanas apšaubīšana, pamatojoties uz kādām transcendentālām morāles normām, kas nonākušas pretrunā ar likumdošanā noteikto, var novest pie tiesiskā nihilisma, un “likumu nepildīšana, ja tā plaši izplatīta, pāraug juridiskā nihilismā, kas ir jau kā smaga slimība valsts organismā”³⁹³. Šajā gadījumā juridiskais nihilisms valstī pastāv ļoti augstā pakāpē — visi zina, ka, pārdodot īpašumu pa daļām, tiek “apiets likums”, tomēr mūsdienu morāle to pieļauj un pat veicina, un tāpēc it kā nekāda tiesību nihilisma nav.

Šie trūkumi zemes pārvaldības sistēmā kopumā, promocijas darba autora ieskatā, ir lielāks zaudējums nekā sabiedrības “ieguvums” — gada laikā visā valstī nedaudz mazāk par 30 reizēm izmantotas pašvaldību pirmpirkuma tiesības, no kurām daļa ir “sarunātie” darījumi, kuru eksistenci nevar pierādīt, bet to pastāvēšanu apliecināja intervijas ar nozares ekspertiem.

³⁹² Pie analogas atziņas savā promocijas darbā nonācis arī vācu zinātnieks T. Gomers (Göhner T. Das gemeindliche Vorkaufsrecht. S. 242.).

³⁹³ Melkšis E. Varas vājumus un kolīzijas.

Autors, pamatojoties uz iegūtajiem datiem un šajā apakšnodaļā analizētajiem argumentiem, iesaka Latvijā:

- 1) **atteikties no pašvaldību pirmpirkuma tiesībām nekustamā īpašuma pārdošanas gadījumos** vai
- 2) pašvaldību pirmpirkuma tiesības noteikt tikai pašvaldību attīstības plānos noteiktās zonās, ja tiek atrasts viegls, visiem (darījuma pusēm, pašvaldībām, notāriem, zemesgrāmatām) publiski pieejams un ērti realizējams veids šādu zonu identificēšanai, zemesgrāmatā neveicot atzīmi par attiecīgo īpašuma tiesību aprobežojumu.

ASDNĪ-2018 aptaujā kritērijs “Administratīvais (birokrātiskais) slogs” novērtēts ar vidējo rādītāju **4,56**.

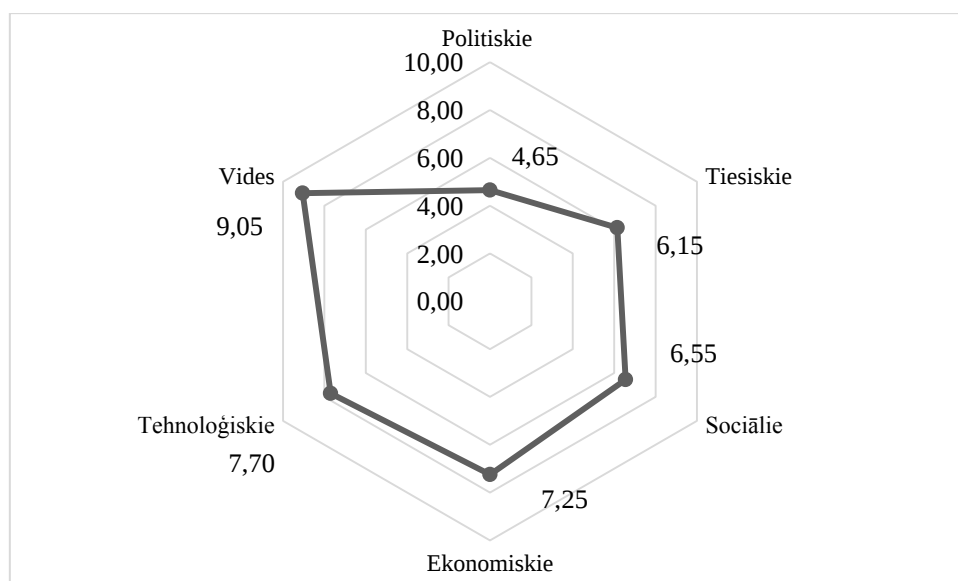
3.1.6. Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika

Faktorus, kas ietekmē nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendences Latvijā, savos promocijas darbos un publikācijās detalizēti pētījuši asoc. prof. S. Geipele³⁹⁴, kā arī I. Binovska, L. Kauškale un prof. J. Vanags³⁹⁵. Lai novērtētu faktoru grupas, kas ietekmē investīciju piesaistīšanu nekustamā īpašuma tirgū, ASDNĪ intervijās promocijas darba autors 20 ekspertiem lūdza novērtēt faktorus, atbildot uz jautājumu “Novērtējiet, lūdzu, faktorus, kas veicina investīcijas nekustamajā īpašumā Latvijā (no 1 — neveicina līdz 10 — veicina)”. Faktoru grupas tika sadalītas: 1) politiskie; 2) ekonomiskie; 3) sociālie; 4) tehnoloģiskie; 5) vides; 6) tiesiskie. ASDNĪ ekspertu faktoru novērtējums (skat. 3.3. attēlu) liecina, ka vismazāk starptautiskās investīcijas nekustamajā īpašumā veicinošais faktors Latvijā ir “politiskais”, kas būtu detalizētāk pētāms, analizējot tādus elementus kā valsts politiskā stabilitāte, valsts pārvaldes ietekmējamība, korupcijas līmenis, valdošās koalīcijas un opozīcijas attiecības, ārvalstnieku politika vai attieksme pret ārvalstniekiem plašā nozīmē, ne tikai vērtējot investīciju veicināšanas politiku, kā arī valsts ārpolitika un ārvalstu investīciju aizsardzība (skat. 3.1.7. “Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika”). Tomēr šī pētījuma uzdevums nav detalizētāka šī faktora elementu analīze.

ASDNĪ kritērijs “Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika” ASDNĪ aptaujā netiek sadalīts elements, pamatojot to ar promocijas darba autora viedokli, ka detalizētāka šī kritērija analīze varētu būt cita pētījuma priekšmets, bet ASDNĪ indeksa noteikšanas metodikas ietvaros būtiski ir iegūt vispārīgu nozares pārstāvju investīciju veicinošas (vai neveicinošas) valsts politikas vērtējumu kā būtisku ASDNĪ indeksa sastāvdaļu.

³⁹⁴ Geipele S. Nekustamā īpašuma tirgus attīstības vadīšanas sistēma Latvijā.

³⁹⁵ Binovska I., Kauškale L., Vanags J. The Comparative analysis of Real Estate Market Development Tendencies in the Baltic States.



3.3. attēls. ASDNĪ ekspertu interviju laikā veiktais faktoru, kas ietekmē investīciju piesaistīšanu nekustamā īpašuma tirgū, novērtējums (no 1 [neveicina] līdz 10 [veicina]).
(Autora veidots attēls.)

ASDNĪ-2018 aptaujā kritērijs “Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika” novērtēts ar vidējo rādītāju **4,12**.

3.1.7. Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika

Veicot ASDNĪ ekspertu intervijas ar nozares ekspertiem, promocijas darba autors konstatēja izteikti zemu valsts institūciju rīcības novērtējumu, ko apliecināja arī ASDNĪ-2018 aptaujas novērtējums. Vienlaikus ASDNĪ kritēriju izstrādes periodā autors saņēma atbildi uz jautājumu, vai “veicinoša valsts politika” un “aizsargājoša valsts politika” būtu nodalāmi kā divi atsevišķi ASDNĪ noteikšanas kritēriji vai varbūt tos varētu apvienot vienā. Intervijas ar nozares ekspertiem pierādīja, ka jāsaglabā sākotnēji izvirzītais priekšlikums tos vērtēt kā divus atsevišķus kritērijus.

ASDNĪ-2018 aptaujā kritērijs “Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika” novērtēts ar vidējo rādītāju **5,00**.

3.1.8. Nozarē iesaistīto personu profesionalitāte

Nozarē iesaistīto personu profesionalitāte, kā arī *portfolio* diversifikācija un ierobežojumu samazināšana ir trīs būtiskākie starptautisko nekustamā īpašuma ieguldījumu pieauguma iemesli vācu autoru H. Mairzeta, N. Geigera, E. Kleta un T. Beierlī (*Mayrzedt H., Geiger N., Klett E., Beyerle T.*) izdotajā grāmatā *Internationales Immobilien Management. Handbuch für Praxis Aus- und Weiterbildung*. Tomēr autori neprecizē, kas tieši ir šie profesionāļi, kas

iesaistīti darījumos, un nepaskaidro, ka tie var būt gan darījumus kavējošs, gan arī veicinošs faktors.

Interviju ar nozares ekspertiem dalībnieki apliecināja, ka darījumos iesaistīto personu profesionalitātes pakāpe kopumā ir ļoti atšķirīga un atbilst kritērijiem, kas tiek izvirzīti katras nozares pārstāvjiem, starp kuriem būtiskākais ir — vai profesija ir vai nav reglamentēto profesiju skaitā. Tātad sabiedrība tai ir izvirzījusi noteiktas prasības, kas vajadzīgas noteiktas profesionālās darbības veikšanai.

Sākotnēji ASDNĪ kritērijs “Nozarē iesaistīto profesionalitāte” tika noteikts kā kritērijs, kas sastāv no viena elementa (skat. pielikumu Nr. 5), tomēr liela daļa ekspertu ierosināja katras profesijas pārstāvjus vērtēt atsevišķi, tādēļ ASDNĪ-2018 aptaujā kritērijs “Nozarē iesaistīto profesionalitāte” tiek noteikts, aprēķinot vidējo rādītāju no novērtētā katras profesijas pārstāvju profesionalitātes līmeņa atsevišķi:

- 1) mākleri (nekustamā īpašuma starpnieki);
- 2) notāri;
- 3) advokāti un juristi;
- 4) nekustamā īpašuma vērtētāji;
- 5) ekonomisti;
- 6) zemesgrāmatu darbinieki;
- 7) VZD darbinieki;
- 8) pašvaldību darbinieki;
- 9) nekustamā īpašuma pārvaldnieki;
- 10) nekustamā īpašuma apdrošinātāji;
- 11) nekustamā īpašuma attīstītāji;
- 12) kredītiestāžu darbinieki.

Galvenais profesionālajai darbībai izvirzāmais profesionalitātes novērtējuma kritērijs ir nepieciešamās izglītības un profesionālās kvalifikācijas esamība, kas tiek noteikta, kādu profesiju definējot kā reglamentēto LR likuma “Par reglamentētajām profesijām un profesionālās kvalifikācijas atzīšanu” un ES direktīvas Nr. 2005/36/EK “Par profesionālo kvalifikāciju atzīšanu” izpratnē.

Profesionāļu, kuri iesaistīti darījumu ar nekustamo īpašumu pārvaldībā, skaits nav ierobežots. Lielā mērā to nosaka darījumā iesaistītās puses un nekustamā īpašuma un darījuma veids. Latvijā profesija, kas ir visvairāk iesaistīta darījumu ar nekustamo īpašumu

procesā, ir nekustamo īpašumu mākleris. Līdzīgi arī ārvalstīs, piemēram, Zviedrijā, kur mākļiem ir liela nozīme darījumos ar nekustamo īpašumu, 95 % pirkuma darījumu tiek veikti ar mākļu palīdzību³⁹⁶. Latvijā iegūt ticamus datus par darījumu apmēru, kas veikti, izmantojot mākļa pakalpojumus, nav iespējams, jo šāda uzskaitē netiek veikta. Publiski par to sastopami vairāki pētījumi, izmantojot aptaujas ar būtiski atšķirīgiem rezultātiem, piemēram, SIA *TNS Latvia* 2014. gada pētījums liecina, ka 27 % (Rīgā — 32 %) Latvijas ekonomiski aktīvo iedzīvotāju izmantotu nekustamā īpašuma darījumu starpnieku pakalpojumus, iegādājoties nekustamo īpašumu³⁹⁷, savukārt 2017. gada Latvijas NILLTF risku novērtēšanas ziņojumā³⁹⁸ konstatēts, ka tikai viena desmitdaļa no visiem nekustamā īpašuma darījumiem tiek veikta, izmantojot nekustamā īpašuma mākļu pakalpojumus.

Latvijā nekustamā īpašuma mākļa profesijas apzīmējumam nav konsekvences — kā sinonīmi tiek lietoti termini “mākleris”, “aģents”, “starpnieks”, retāk — “brokeris”, “rieltors”. LR Profesiju klasifikatorā³⁹⁹ no 2018. gada 6. decembra ir noteiktas trīs profesijas: “Nekustamā īpašuma AGENTS”, “Nekustamā īpašuma PĀRDEVĒJS”, “Nekustamā īpašuma darījumu STARPNIEKS”. Profesija “Biržas MĀKLERIS” no 2017. gada 1. jūnija Profesiju klasifikatorā ir svītrotā, un līdz ar to profesija “mākleris” Latvijas Profesiju klasifikatorā no 2018. gada vairs nepastāv. Promocijas darba autors tomēr aizstāv viedokli, ka Latvijā kā vācu tiesību saimes valstī šajā gadījumā visatbilstošāk būtu lietot terminu “mākleris” (vācu val. *Makler, Grundstücksmakler, Hausmakler, Immobilienmakler*), kas cēlies no vācu vārda *Makler*, agrāk *Mäkler* no lejasvācu *maken*, mūsdienās *machen* vai *mäkeln*, no lejasvācu *makeln*, ar sākotnējo nozīmi *Geschäfte machen* ‘veikt darījumus’⁴⁰⁰.

Termins “mākleris” Latvijā plaši tika lietots 20. gs. 90. gados. Vēlāk tā konsekventa lietošana netika ievērota, un pēdējā laikā arvien biežāk tiek lietots latīniskās izcelsmes termins “aģents”. 2018. gada 18. oktobrī LR Saeima 1. lasījumā pieņēma likumprojektu “Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums”, kurā lietots termins “nekustamā īpašuma starpnieks”⁴⁰¹. LR likumdošanā jau no 2002. gada 1. janvāra, kad Latvijā stājās spēkā LR “Komerclikums”, tiek lietots termins “mākleris”; tiesa gan, jāņem vērā, ka LR

³⁹⁶ Murray P. L. Real Estate Conveyancing in 5 European Union Member States: A Comparative Study.

³⁹⁷ Rozenfelds J. Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu noslēgšanas procedūra un tās ietekme uz civiltiesiskās apgrozības stabilitāti. 20. lpp.

³⁹⁸ Latvijas Nacionālais NILLTF risku novērtēšanas ziņojums. 2017. gada 27. aprīlī. 93. lpp.

³⁹⁹ Profesiju klasifikators (http://www.lm.gov.lv/lv/index.php?option=com_content&view=article&id=80154).

⁴⁰⁰ Eiropas valstīs mākļa profesijas apzīmējumam tiek lietoti trīs termini: 1) ar vārda vācisko izcelsmi, piemēram, vācu val. *Immobilienmakler*, dāņu val. *ejendomsmaegler*, holandiešu val. *makelaar in onroerend goed*, igauņu val. *kinnisvaramaakler*; 2) ar vārda latīnisko izcelsmi — *agere*, *agens*, kas pārņemts no angļu val. *agent* vai romāņu valodās sastopamā *agente* — spāņu val. *agente inmobiliario*, portugāļu val. *agente imobiliário*, lietuviešu val. *nekilnojamojo turto agentas*, bulgāru val. *агент по недвижимому имоту*; 3) izmantojot attiecīgajā valodā vārda “starpnieks” tulkojumu — horvātu val. *posrednik za prodaju nekretnina*, poļu val. *pośrednik w obrocie nieruchomościami*, čehu val. *zprostředkovatel obchodu s nemovitostmi* (termina tulkojuma piemēri ņemti no Eiropas Parlamenta un Padomes 2006. gada 12. decembra Direktīvas 2006/123/EK “Par pakalpojumiem iekšējā tirgū” tulkojuma ES valstu valodās (<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/?uri=celex%3A32006L0123>)).

⁴⁰¹ Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums (likumprojekts) ([http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/webAll?SearchView&Query=\(Title\)=*starpn*\)&SearchMax=0&SearchOrder=4](http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/webAll?SearchView&Query=(Title)=*starpn*)&SearchMax=0&SearchOrder=4)).

“Komerclikuma” VII sadaļa “Māklēris” (64.–73. pants) ir iekļauta LR “Komerclikumā” pēc tiešas Vācijas “Tirdzniecības likuma” (vācu val. *Handelsgesetzbuch*) astotās nodaļas “Tirdzniecības māklēris” (vācu val. *Handelsmakler*) analogijas. Saskaņā ar Vācijas likumdošanu “Tirdzniecības māklēra” darījumu priekšmets nav nekustamais īpašums. Tātad arī Latvijā LR “Komerclikuma” sadaļā “Māklēris” noteiktais būtu jāattiecina uz “tirdzniecības māklēra” komercdarbību, kura darījumu priekšmets ir kustamas lietas (preces), piemēram, vērtspapīri, apdrošināšanas produkti, kravu pārvadājumi u. c. Ar to izskaidrojams, piemēram, LR “Komerclikuma” 67. panta “Paraugu uzglabāšana” saturs, kas nekādā gadījumā nebūtu piemērojams darījumos ar nekustamo īpašumu. Nekustamā īpašuma māklēra normatīvais regulējums Vācijā atbilst terminam “Zivilmakler”, kura normatīvā regulējuma vispārīgās normas atrodamas Vācijas Civillikuma (vācu val. *Bürgerliches Gesetzbuch*) 652–656 §. Tādēļ LR Saeimā 2018. gadā 1. lasījumā pieņemtajā likumprojektā “Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums” atsauce uz LR “Komerclikumā” noteikto sadaļu “Māklēris”, ja likums tiktu pieņemts, būtu jālabo.

Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvu 2006/123/EK “Par pakalpojumiem iekšējā tirgū” nekustamā īpašuma māklēru pakalpojumu sniegšanas regulēšana ir nodota katras dalībvalsts ziņā, nosakot, ka dalībvalstīm sevišķi būtu jānodrošina profesionālās struktūras, organizācijas un apvienības izstrādāt EK līmeņa rīcības kodeksus. Šajos rīcības kodeksos, ņemot vērā katras profesijas īpatnības, būtu jāiekļauj gan komerciālo paziņojumu noteikumi attiecībā uz reglamentētajām profesijām, gan arī reglamentēto profesiju profesionālās ētikas un rīcības noteikumi, kuru mērķis jo īpaši ir nodrošināt neatkarību, objektivitāti un dienesta noslēpuma glabāšanu⁴⁰². Eiropā 2017. gadā apmēram pusē valstu māklēra profesija bija reglamentēta — Austrijā, Beļģijā, Dānijā, Francijā, Horvātijā, Islandē, Itālijā, Īrijā, Kiprā, Luksemburgā, Norvēģijā, Slovākijā, Slovēnijā, Somijā, Spānijā, Šveicē, Ungārijā un Zviedrijā; nereglamentēta tā bija Apvienotajā Karalistē, Bulgārijā, Čehijā, Grieķijā, Igaunijā, Latvijā, Lietuvā, Lihtenšteinā, Maltā, Nīderlandē, Polijā, Portugālē, Rumānijā un Vācijā.

Latvijā ilgstoši ir bijusi diskusija par nepieciešamību nekustamā īpašuma māklēra profesiju noteikt kā reglamentēto profesiju vai vismaz noteikt nepieciešamību personām, kuras veic starpniecības darījumus nekustamā īpašuma nozarē, reģistrēties, piemēram, LR Ekonomikas ministrijā, izveidojot speciālu reģistru. Laika posmā no 1996. gada 14. februāra līdz 1996. gada 22. novembrim Latvijā saskaņā ar 1995. gada 31. oktobrī LR MK pieņemto noteikumu Nr. 321 “Noteikumi par uzņēmējdarbības ierobežojumiem” deleģējumu bija spēkā Latvijas nekustamā īpašuma aģentu un māklēru asociācijas kopsapulcē apstiprinātie “Nekustamā īpašuma tirgotāju (aģentu un māklēru) licencēšanas noteikumi”. Ar šiem noteikumiem bija noteikta māklēru un aģentu licencēšanas kārtība. Jaunajos 2018. gada 13. decembrī 1. lasījumā un 2020. gada 11. jūnijā LR Saeimā 3. lasījumā pieņemtajos (stājies spēkā 2020. gada 1. augustā) likumprojektos “Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums” ir noteikti nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības tiesiskie pamati un šo personu

⁴⁰² Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2006/123/EK “Par pakalpojumiem iekšējā tirgū” 114. p.

profesionālās darbības uzraudzības kārtība. Šo likumprojektu anotācijā⁴⁰³ konstatēts — lai noteiktu ierobežojumus nodarboties ar kādu profesionālo darbību, tiem jābūt kontekstā ar tiesību brīvi izvēlēties nodarbošanos. Šādam profesionālās darbības ierobežojumam jābūt īpaši pamatotam ar noteiktu leģitīmu mērķi, kā arī samērīgam, un valsts drīkst noteikt īpašas prasības kādas profesionālās darbības veikšanai tikai tad, ja tās kalpo noteiktām sabiedrības interesēm, piemēram, citu cilvēku tiesību un sabiedrības drošības aizsardzībai⁴⁰⁴. Būtiski, ka šis jaunais regulējums tiek rekomendēts *Moneyval* 5. kārtas savstarpējā novērtējuma ziņojumā par Latvijas NILLTF novēršanas sistēmas efektivitāti⁴⁰⁵. Tātad 2019. un 2020. gadā jaunais mākleru darbības tiesiskais regulējums īpaši tika virzīts, lai novērstu NILLTF un sekmētu stabilu, drošu un uzticamu starpniecības pakalpojumu sniegšanu. Kā galvenie NILLTF riski un ievainojamības faktori nekustamo īpašumu mākleru darbā tiek identificēti⁴⁰⁶: a) darījumus, kuros piedalās nekustama īpašuma darījumu starpnieki, tiek iesaistīti arī citu nozaru profesionāļi, kas organizē īpašuma iegādi; b) nolaidīgi darbinieki, kuri neievēro NILLTF novēršanas likuma prasības, veicina NILLTF; c) ziņojumu par neparastiem vai aizdomīgiem darījumiem neesamība (laika posmā no 2013. gada līdz 2016. gadam mākleru kā VID uzraugāmo subjektu ziņoto aizdomīgu un neparastu darījumu skaits bija 0); šī uzdevuma izpildes trūkums ir saprotama un vienkārši lietojama rīka⁴⁰⁷, kas ļautu identificēt aizdomīgus un neparastus darījumus, trūkums; iespējamais risinājums būtu, līdzīgi kā kredītiestāžu gadījumā (skat. 3.1.10. “Darījumus ar nekustamo īpašumu veicinoša kredītiestāžu darbība”), principa “zini (pazīsti) savu klientu” ieviešana; d) prasību neesamība darbības uzsākšanai; e) vāja mākleru darbības uzraudzība.

Mākleru licencēšanas ieteikums iekļauts arī 2018. gada 11. oktobrī LR MK pieņemtajā Latvijas valdības pasākumu plānā noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanai laikposmam līdz 2019. gada 31. decembrim. Zināms solis uz māklera statusa paaugstināšanu bija Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācijas (LANĪDA) un VID 2018. gada 11. decembrī parakstītā vienošanās par sadarbību godprātīgas nodokļu maksāšanas un noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas jomā. Tomēr ASDNĪ-2018 aptauja apliecināja, ka mākleru profesionalitāti eksperti, salīdzinot ar citu profesiju pārstāvjiem, ir novērtējuši viszemāk (skat. 3.4. attēlu). Tas ir pierādījums jau ilgstoši Latvijā nozares profesionāļu vidē, piemēram, LANĪDA pārstāvju, paustajam un promocijas darba autora 2015. gada pētījumā⁴⁰⁸ izteiktajam secinājumam, ka ir nepieciešama jauna šīs

⁴⁰³ Likumprojekta “Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums” anotācija. 2018. gads.

⁴⁰⁴ LR Satversmes tiesas 2010. gada 18. februāra sprieduma lietā Nr. 2009-74-01 17. punkts.

⁴⁰⁵ Anti-money laundering and counter-terrorist financing measures. Latvia. Fifth Round Mutual Evaluation Report. P. 178.

⁴⁰⁶ Latvijas Nacionālais NILLTF risku novērtēšanas ziņojums. Rīgā, 2017. gada 27. aprīlī. 95. lpp.

⁴⁰⁷ Likumā “Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likums”, LR MK noteikumos “Noteikumi par neparasta darījuma pazīmju sarakstu un kārtību, kādā sniedzami ziņojumi par neparastiem vai aizdomīgiem darījumiem”, Finanšu un kapitāla tirgus komisijas ieteikumos “Ieteikumi kredītiestādēm aizdomīgu darījumu pazīmju konstatēšanai”, kā arī VID metodiskajos norādījumos “Par Noziedzīgi iegūto līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likuma piemērošanu likuma subjektiem, kurus uzrauga Valsts ieņēmumu dienests” no teiktā “aizdomīga darījuma” identificēšanas kārtība ir sarežģīta, nesaprotama un subjektīvi vērtējama.

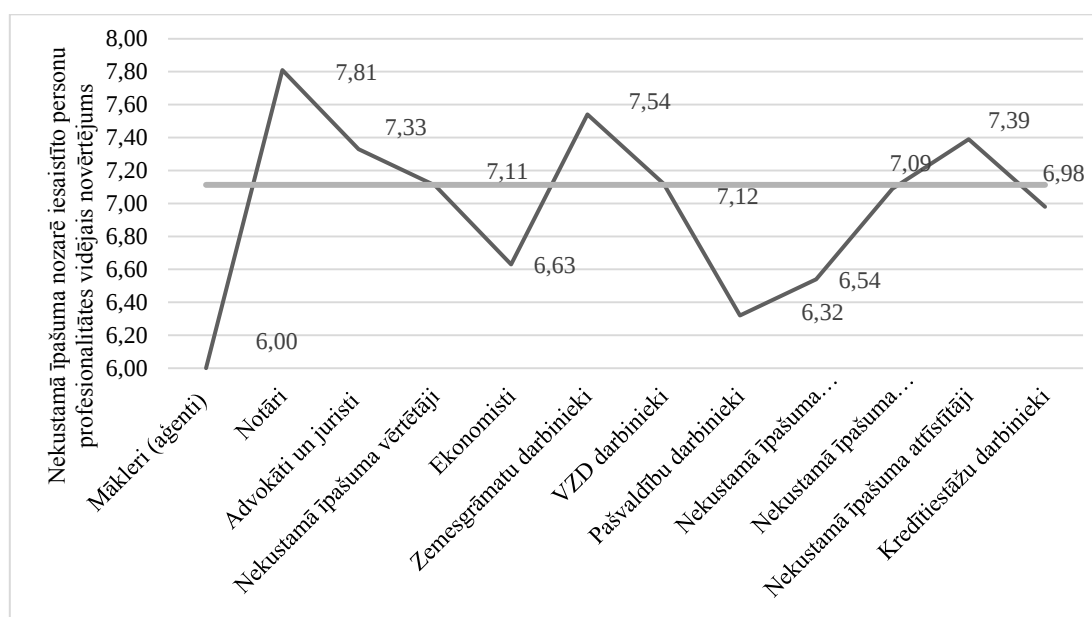
⁴⁰⁸ Viesturs J., Auziņš A. Real Estate *Due Diligence* Process in International Real Estate Transactions in Latvia. P. 100.

profesijas pārstāvju darbību reglamentējošā kārtība un pozitīvas izmaiņas sagaidāmas sākot no 2021. gada 1. jūlija, kad māklera pakalpojumus Latvijā varēs sniegt tikai LR Ekonomikas ministrijas administrētā reģistrā iekļautas personas.

3.11. tabula

Nekustamā īpašuma nozares pārstāvju, kuri iesaistīti darījumā ar nekustamo īpašumu pārvaldībā, profesionalitātes līmenis ASDNĪ-2018 aptaujā

Nr. p. k.	Profesija	Vidējais novērtējums, 1 (neprofesionāli) - 10 (profesionāli)
h ₁	Māklēri (nekustamā īpašuma starpnieki)	6,00
h ₂	Notāri	7,81
h ₃	Advokāti un juristi	7,33
h ₄	Nekustamā īpašuma vērtētāji	7,11
h ₅	Ekonomisti	6,63
h ₆	Zemesgrāmatu darbinieki	7,54
h ₇	VZD darbinieki	7,12
h ₈	Pašvaldību darbinieki	6,32
h ₉	Nekustamā īpašuma pārvaldnieki	6,54
h ₁₀	Nekustamā īpašuma apdrošinātāji	7,09
h ₁₁	Nekustamā īpašuma attīstītāji	7,39
h ₁₂	Kredītiestāžu darbinieki	6,98
Kopā (vid.)		7,07



3.4. attēls. ASDNĪ-2018 aptaujas kritērija “Nozarē iesaistīto personu profesionalitāte” profesiju novērtējums. (Autora veidots attēls.)

ASDNĪ-2018 aptaujas kritērijs “Nozarē iesaistīto personu profesionalitāte” novērtēts ar vidējo rādītāju **7,07** (skat. 3.11. tabulu).

3.1.9. Ar darījumiem ar nekustamo īpašumu saistīto tehnoloģiju attīstība

Pēdējās desmitgadēs informācijas un komunikācijas tehnoloģiju izmantošana visos darījumu ar nekustamo īpašumu posmos ir strauji progresējusi, gk. datu un informācijas ieguves un apkopošanas, dokumentu aprites, nekustamā īpašuma izpētes, dokumentu kārtošanas u. c. ziņā. Latvijā pēdējos gados ir veikti būtiski VZD publiski pieejamās informācijas ieguves uzlabošanas pasākumi, kā rezultātā Eiropas Parlamenta pasūtītā pētījumā (*Cross Border Acquisitions of Residential Property in the EU: Problems Encountered by Citizens*), kuru 2016. gadā veica autoru kolektīvs prof. Pētera Spārka (*Peter Sparkes*) vadībā, tika konstatēts, ka Latvijā ir labi strādājoša kadastra karte un ļoti moderni zemes robežu plāni⁴⁰⁹ (izņemot “vecos” kamerāli neuzmērīto zemes gabalu zemes robežu plānus). LR Ekonomikas ministrijas pasūtītajā pētījumā “Administratīvās procedūras un uzņēmējdarbības vide Latvijā”, kas noslēdzās 2017. gadā, konstatēts: “Nepieciešams pilnībā izslēgt situāciju, kad, reģistrējot īpašumtiesības, uzņēmumam ir jāpārnes viens valsts vai pašvaldības institūcijas dokuments uz otru. Sekojošām procedūrām jānotiek automātiski, uzņēmumam veicot pieprasījumu elektroniskā vidē”. Šī principa ieviešana Latvijā notiek pārāk lēni. Galvenie šī kritērija uzlabojumi sagaidāmi, realizējot inovatīvu, uz lietotāju koncentrētu pieeju juridisko un tieslietu pakalpojumu pilnveidošanai gk. e-pakalpojumu attīstībā, kuras nepieciešamība uzsvērtā, piemēram, *OECD* pētījumā⁴¹⁰ par tiesiskuma stiprināšanu, veicot reformas komercdarbības vides uzlabošanā.

ASDNĪ indeksa noteikšanai IKT izmantošana vērtējama trīs elementos: 1) nekustamā īpašuma izpēte; 2) datu un informācijas ieguve un apkopošana; 3) dokumentu aprīte (tajā skaitā nekustamā īpašuma īpašumtiesību reģistrācija).

Intervijas ar nekustamā īpašuma nozares pārstāvjiem liecināja, ka šī kritērija pagaidām zema novērtējums Latvijā 2018. gadā izskaidrojams ar faktu, ka privāti noslēgta nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma gadījumā nebija iespējams dokumentus (nostiprinājuma lūguma par īpašumtiesību nostiprināšanu) zemesgrāmatā iesniegt elektroniskā formā, kas mūsdienās ir vispārēja tendence pasaules attīstītajās valstīs.

Būtisks šī kritērija uzlabojums Latvijā, kā pirmajā valstī Eiropā, bija 2018. gada 1. jūlijā zvērinātu notāru klientu portālā www.latvijasnotars.lv ieviestais pakalpojums — konsultācijas un attālināti veicamās notariālās darbības videokonferences režīmā, kā arī dokumentu parakstīšanas iespējas, izmantojot *eParakstu*.

Atzinīgi vērtējami centieni pirmajā Latvijas notariāta hakatonā *Go2SmartNotary*, kas notika 2018. gada 20.–22. septembrī, atrast inovatīvus klientiem viegli pieejamus un saprotamus notariāta darbības risinājumus. Būtisks uzlabojums datu ieguves un apkopošanas ziņā būtu par uzvarētāju atzītā ideja par personas ātru identificēšanu – programma, kas

⁴⁰⁹ Cross Border Acquisitions of Residential Property in the EU: Problems Encountered by Citizens. P. 16.

⁴¹⁰ Justīcijas pieejamība uzņēmumiem un integrējoša izaugsme Latvijā. OECD, 2018. 79. lpp.

tiešsaistes konsultācijā ātri veic datu apkopošanu par personu no visiem iespējamajiem reģistriem un datu bāzēm⁴¹¹.

3.12. tabula

**Tehnoloģiju attīstības līmeņa saistībā ar darījumiem ar nekustamo īpašumu
novērtējums ASDNĪ-2018 aptaujā**

Nr. p. k.	Tehnoloģiju attīstības līmenis	Vidējais novērtējums, 1(zemes attīstības līmenis) - 10(augsts attīstības līmenis)
i ₁	Nekustamā īpašuma izpēte	6,28
i ₂	Datu un informācijas ieguve un apkopošana	6,60
i ₃	Dokumentu aprīte (tajā skaitā nekustamā īpašuma īpašumtiesību reģistrācija)	6,58
Kopā (vid.)		6,49

ASDNĪ-2018 aptaujas kritērijs “Tehnoloģiju attīstība” novērtēts ar vidējo rādītāju **6,49** (skat. 3.12. tabulu).

3.1.10. Darījumus ar nekustamo īpašumu veicinoša kredītiestāžu darbība

Valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu būtisks kritērijs ir banku, krājaizdevu sabiedrību, apdrošināšanas sabiedrību un apdrošināšanas starpnieku, finanšu instrumentu tirgus dalībnieku, privāto pensiju fondu, maksājumu iestāžu un elektroniskās naudas iestāžu darbība konkrētajā valstī. Kredītiestāžu darbība darījumu ar nekustamo īpašumu kontekstā gk. vērtējama pēc finanšu sektora caurskatāmības un starptautiskās reputācijas⁴¹² valstī, un nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti kopumā raksturo nekustamā īpašuma darījumi un hipotekāro kredītu tirgus attīstība⁴¹³, tomēr saskaņā ar Latvijas Bankas administrētā “Kredītu reģistra” datiem Latvijā 2018. gada 3. ceturksnī nerezidentu kopējās kredītsaistības bija tikai 1,3 % no kopējām fizisko un juridisko personu kredītsaistībām⁴¹⁴.

Latvijas gadījumā specifisks nekustamā īpašuma tirgus rādītājs ir lielais ārvalstu banku izsniegto hipotekāro kredītu apjoms, kuru ietekme uz mājtsaimniecību veidošanos pēdējo 15 gadu laikā ir bijusi nozīmīga⁴¹⁵, jo Latvijas banku sektorā apmēram 80 % veido ārvalstu kapitāls. Tomēr ASDNĪ indeksa noteikšanā kredītiestāžu kapitāla piederībai nav būtiskas nozīmes.

⁴¹¹ Innovation. Zinātne+Business. Nr.5 Rudens/Ziema 2018

(https://www.rtu.lv/writable/public_files/RTU_innovation_2018_rudens_small_link.pdf).

⁴¹² Anti-money laundering and counter-terrorist financing measures. Latvia. Fifth Round Mutual Evaluation Report.

⁴¹³ Auziņš A. Zemes izmantošanas novērtēšana un pārvaldība. Zinātniskā monogrāfija. 67. lpp.

⁴¹⁴ Kredītu reģistra statistika. Latvijas Banka. 2018. gada 3. ceturksnī.

⁴¹⁵ Auziņš A. Zemes izmantošanas novērtēšana un pārvaldība. Zinātniskā monogrāfija. 69. lpp.

Nesenā pagātnē Latvijas kredītiestāžu darbība bija izteikti labvēlīga darījumiem ar nekustamo īpašumu. Izsniegto kredītu apjoms Latvijā piedzīvoja fenomenālu kāpumu, ko atbildīgās valsts iestādes “pamanīja” tikai 2007. gadā, kad nācās atzīt, ka “kopš 2002. gada beigām mājāsaimniecībām izsniegto kredītu apjoms pieaug par apmēram 80 % gadā”⁴¹⁶, un tikai tad sekoja ieteikumi patēriņa cenu inflācijas samazināšanai, kontrolējot kreditēšanas pieaugumu:

- 1) noteikt prasību komercbankām, līzinga devējiem un citiem finanšu pakalpojumu sniedzējiem klienta maksātpēju novērtēt un aizdevumus izsniegt, tikai balstoties uz tā legālajiem ienākumiem;
- 2) izveidot vienotu vispārēju kredītņēmēju reģistru, aptverot visas finanšu iestādes (gan hipotekāros, gan patēriņa kredītus), lai tās apzinātu klientu patieso parādu apjomu. Reģistrs darbību sāka 2008. gada 1. janvārī, un 2012. gada 1. decembrī spēkā stājās LR likums “Kredītu reģistra likums”. Šis reģistrs ir valsts informācijas sistēma, un tās pārzinis ir Latvijas Banka. No 2015. gada 1. janvāra Latvijā ir spēkā arī LR likums “Kredītinformācijas biroju likums”, kas ļauj izveidot kredītbiroju akciju sabiedrībai, kas ieguvusi licenci Datu valsts inspekcijā. Likums pieņemts ar mērķi mazināt kredītrisku un veicināt ar kredītrisku saistīta pakalpojuma plašāku pieejamību, kā arī veicināt atbildīgu un godprātīgu saistību uzņemšanos, nodrošināt efektīvāku kredītinformācijas pieejamību un uzlabot kredītriska pārvaldību.

2018. gadā attiecībā uz klientu un sadarbības partneru izpēti saistībā ar noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas centieniem aktuāls ir jautājums – kā, izmantojot tehnoloģiju pieejamību, izveidot rīku (angļu val. *know-your-customer utility*), kas ļautu iepazīt savu klientu, ievērojot principu “Zini (pazīsti) savu klientu”⁴¹⁷. Šāda rīka nepieciešamība noteikta arī Latvijas valdības pasākumu plānā noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanai laika posmam līdz 2019. gada 31. decembrim;

- 3) izsniedzamajiem kredītiem noteikt obligātu pirmo iemaksu, kas ir ne mazāka par 10–15 % no kredīta lieluma, un noteikt maksimālo kredīta apjomu pret ķīlas vērtību (šobrīd tas ir 90 % vai 95 %, kas noteikts LR likuma “Patērētāju tiesību aizsardzības likums” 8. panta 10. daļā). Pēc LR Saeimas 2014. gada 25. septembrī pieņemtajiem grozījumiem LR likumā “Maksātnespējas likums” (ar tiem tika noteikts tā saucamais “nolikto atslēgu princips”, kas dod iespēju kredītņēmējam segt kredītu, atdodot bankai īpašumu, pat ja tā vērtība ir zemāka par kredīta atlikumu), tas tika noteikts, likuma 147. pantu papildinot ar sesto daļu: “Pēc tās mantas pārdošanas, kas kalpojusi par nodrošinājumu, nodrošinātais kreditors zaudē savas prasījuma tiesības un atlikušās parādnieka saistības starp kreditoru un parādnieku līdz ar izsoles akta apstiprināšanu tiek dzēstas. Līdz ar pamatsaistības dzēšanu izbeidzas arī visas papildu (blakus) saistības. Šāda kārtība ir attiecināma tikai uz tiem gadījumiem, kad parādnieka maksātnespējas procesā tiek pārdots parādnieka mājoklis”. Tomēr ar 2015. gada 19. februāra likumu 147. panta 6. daļa ir izslēgta no “Maksātnespējas likuma”, kas nozīmē, ka “nolikto atslēgu princips” Latvijā nav spēkā un ir piemērojams, tikai līdzējiem labprātīgi vienojoties.

⁴¹⁶ Ziņojums par patēriņa cenu inflācijas attīstību un samazināšanas priekšlikumiem. LR Finanšu ministrija.

⁴¹⁷ Latvijā nepieciešams vienots un efektīvs klientu izpētes rīks. Finanšu nozares asociācija.

Pēdējā laikā Latvijas finanšu sektorā dominējošais jautājums ir — kā reformēt valsts finanšu sektoru, lai ievērojami “uzlabotu tā caurskatāmību, atbalstot inovācijas, kā arī stimulējot aktīvu vēršanos pret noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizāciju. Lai sekmētu šī mērķa sasniegšanu, valdība ir apņēmusies veicināt atklātu un efektīvu informācijas apmaiņu”⁴¹⁸. Šo centienu realizācija uzlabotu arī ASDNĪ kritērija 3.1.1. “Nekustamā īpašuma un darījumu ar nekustamo īpašumu caurskatāmība” elementu “Precīza un uzticama nekustamā īpašuma tirgus un finanšu informācija”.

ASDNĪ-2018 aptaujas kritērijs “Darījumus ar nekustamo īpašumu veicinoša kredītiestāžu darbība” novērtēts ar vidējo rādītāju **5,63**.

3.2. ASDNĪ indeksa aprēķins

ASDNĪ indekss nosakāms, piemērojot katra kritērija relatīvo svaru (nozīmīgumu), kas tika noteikts fokusgrupā (skat. pielikumu Nr. 4), kā arī ekspertu individuālajās intervijās, uzdodot jautājumu “Cik, Jūsaprāt, katrs kritērijs būtiski raksturo valsts atvērtību starptautiskajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu?” (anketas paraugu skat. pielikumā Nr. 6). Kopumā, lai noteiktu katra kritērija relatīvo svaru, tika saņemtas atbildes no 24 ekspertiem un noteikts katra kritērija relatīvais svars kā vidējais ekspertu vērtējums. Balstoties uz šādi noteiktu kritēriju relatīvo svaru (skat. 3.13. tabulu), ASDNĪ indekss nosakāms pēc šāda vienādojuma (3.1.):

(3.1.)

$$ASDN\bar{I}I = w_1 \sum_{n=1}^6 \frac{a_n}{6} + w_2(0,09(b_1 + b_3) + 0,10(b_4 + b_5) + 0,62b_2) + w_3 \sum_{n=1}^2 \frac{c_n}{2} + w_4 \sum_{n=1}^3 \frac{d_n}{3} + w_5(e + g) + w_6(f + j) + w_7 \left(\sum_{n=1}^{12} \frac{h_n}{12} + \sum_{n=1}^3 \frac{i_n}{3} \right),$$

kur $ASDN\bar{I}I$ – valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu indekss;

a – nekustamā īpašuma un darījumu ar nekustamo īpašumu caurskatāmība;

a_1 – a_6 – ASDNĪ kritērija “Nekustamā īpašuma un darījumu ar nekustamo īpašumu caurskatāmība” elementi;

b – tiešie un netiešie ierobežojumi ārvalstniekiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos;

⁴¹⁸ Finanšu sektora jaunumi (<https://www.mk.gov.lv/lv/content/finansu-sektora-jaunumi>).

b_1 – b_5 – ASDNĪ kritērija “Tiešie un netiešie ierobežojumi ārvalstniekiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos” elementi;

c – nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma laiks;

c_1, c_2 – ASDNĪ kritērija “Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma laiks” elementi;

d – transakciju izmaksas;

d_1 – d_3 – ASDNĪ kritērija “Transakciju izmaksas” elementi;

e – administratīvais (birokrātiskais) slogs;

f – starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika;

g – starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika;

h – nozarē iesaistīto personu profesionalitāte;

h_1 – h_{12} – ASDNĪ kritērija “Nozarē iesaistīto personu profesionalitāte” elementi;

i – ar darījumiem ar nekustamo īpašumu saistīto tehnoloģiju attīstība;

i_1 – i_3 — ASDNĪ kritērija “Ar darījumiem ar nekustamo īpašumu saistīto tehnoloģiju attīstība” elementi;

j – darījumus ar nekustamo īpašumu veicinoša kredītiestāžu darbība;

w_1 – w_7 – kritēriju relatīvie svāri, $w_1 + w_2 + w_3 + w_4 + 2w_5 + 2w_6 + 2w_7 = 1$;

n – katra ASDNĪ kritērija elementu skaits.

3.13. tabula

ASDNĪ-2018 indekss Latvijā

Nr.	ASDNĪ kritēriji	Novērtējums (vid.)	Kritērija relatīvais svārs (w_1 – w_7), %	Koriģēts kritēriju novērtējums
<i>a</i>	Caurskatāmība	6,93	0,13	0,90
<i>b</i>	Tiešie un netiešie ierobežojumi	7,17	0,14	1,00
<i>c</i>	Laiks	6,80	0,05	0,34
<i>d</i>	Transakciju izmaksas	5,03	0,08	0,40
<i>e</i>	Administratīvais (birokrātiskais) slogs	4,56	0,10	0,46
<i>f</i>	Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika	4,12	0,11	0,45
<i>g</i>	Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika	5,00	0,10	0,50
<i>h</i>	Nozarē iesaistīto personu profesionalitāte	7,07	0,09	0,64
<i>i</i>	Tehnoloģiju attīstība	6,49	0,09	0,58
<i>j</i>	Darījumus ar nekustamo īpašumu veicinoša kredītiestāžu darbība	5,63	0,11	0,62
Kopā		58,80	1,00	5,90

Nemot vērā iepriekš minēto, **ASDNĪ-2018 indekss Latvijā bija 5,90** (skat. 3.13. tabulu), kas apzīmējams kā “vidējs”, piemērojot valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu novērtējumu:

1–1,99 — “īpaši zems”;

2–2,99 — “ļoti zems”;

3–3,99 — “zems”;

4–4,99 — “vidēji zems”;

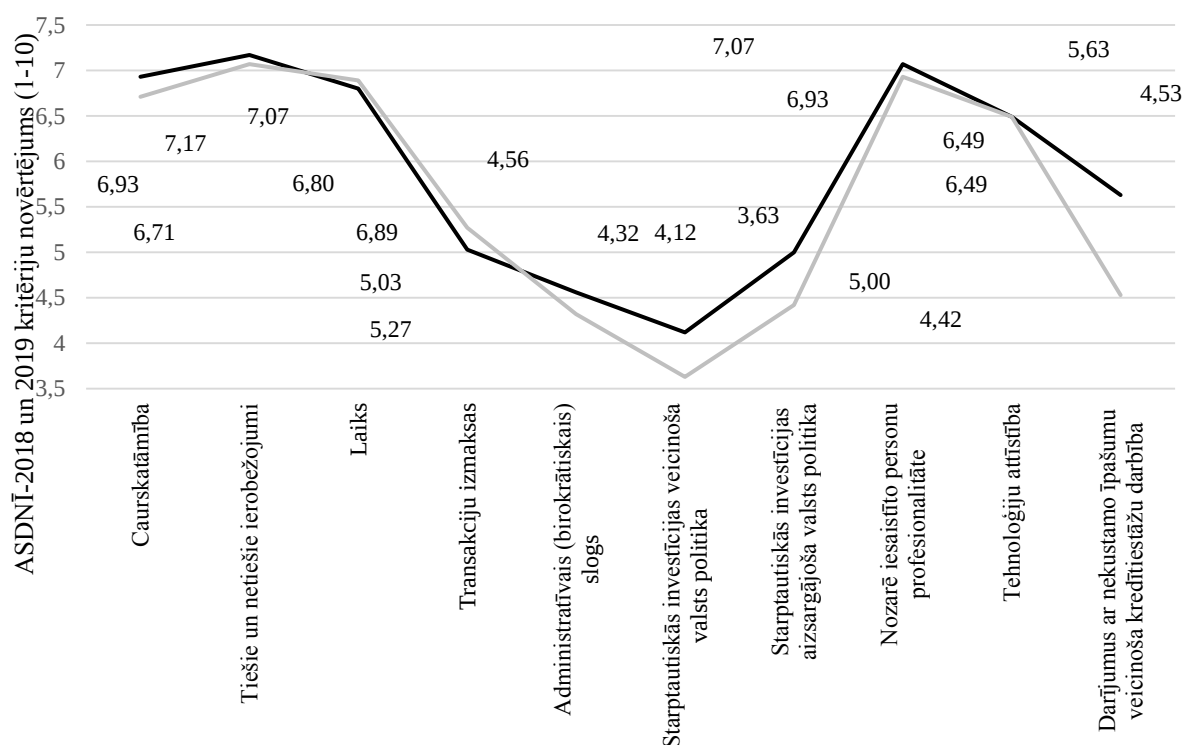
5–5,99 — “vidējs”;

6–6,99 — “vidēji augsts”;

7–7,99 — “augsts”;

8–8,99 — “ļoti augsts”;

9–10 — “izcili augsts”.



3.5. attēls. ASDNĪ 2018. un 2019. gada kritēriju novērtējums. (Autora veidots attēls.)

ASDNĪ-2018 aptaujas rezultāti liecina, ka no visiem ASDNĪ kritērijiem virs vidējā rādītāja 5,88 novērtēti kritēriji “Caurskatāmība”, “Tiešie un netiešie ierobežojumi”, “Laiks”, “Nozarē iesaistīto personu profesionalitāte” un “Tehnoloģiju attīstība”, savukārt zem vidējā rādītāja — “Transakciju izmaksas”, “Administratīvais (birokrātiskais) slogs”, “Starptautiskās investīcijas

veicinoša valsts politika”, “Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika” un “Darījumus ar nekustamo īpašumu veicinoša kredītiestāžu darbība” (skat. 3.5. attēlu).

ASDNĪ-2018 indekss parāda Latvijas atvērtību starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu, to turpinot noteikt nākotnē, proti, reizi gadā, 2018. gadu izmantojot kā bāzes gadu, būs iespējams gan Latvijas zemes pārvaldības politiku veidojošajām institūcijām, gan potenciālajiem investoriem identificēt Latvijas stiprās un vājās vietas nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu kontekstā, kā arī redzēt katra kritērija un tos veidojošo elementu dinamiskās izmaiņas (uzlabojumus vai pasliktināšanos). Pamatojoties uz šiem rādītājiem, valsts institūcijas varēs pieņemt lēmumus ar mērķi uzlabot indeksa rādītājus, savukārt potenciālie investori, analizējot indeksa kritērijus un to elementus (skat. 3.3. tabulu), varēs pieņemt savlaicīgus un pamatotus lēmumus par darījumu veikšanu Latvijā.

Laika posmā no 2020. gada 9. janvāra līdz 2020. gada 8. februārim autors veica ASDNĪ aptauju pēc analogijas ar 2019. gadā veikto, lai noteiktu ASDNĪ-2019 indeksu. Rezultāti liecina, ka **2019. gada ASDNĪ indekss bija “vidējs” — 5,61** un, salīdzinot ar 2018. gadu, tas ir pazeminājies. No atsevišķiem kritērijiem “Laika” un “Transakciju izmaksu” novērtējums ir mazbūtiski paaugstinājies, “Tehnoloģiju attīstības” palicis nemainīgs, pārējo — pazeminājies (skat. 3.5. attēlu).

3.3. Zemes sagrābšanas darījumu pazīmes Latvijā

Viena no galvenajām sekām, ko pasaulē pēdējā desmitgadē izraisījusi globalizācija un valstu atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu palielināšanās, ir liela apmēra ārvalstnieku investīcijas nekustamā īpašuma produktos ārvalstīs, kas nereti izpaužas kā t. s. starptautiskie zemes sagrābšanas darījumi. Saskaņā ar *Land Matrix* datiem līdz 2018. gada beigām Latvijā nav veikti zemes sagrābšanas darījumi. Saskaņā ar starptautiskās bezpeļņas organizācijas *GRAIN* (<https://www.grain.org/>) datiem (skat. 1.3. “Augsta atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu līmeņa mūsdienu sekas — starptautiskie zemes sagrābšanas darījumi”) Latvijā ir noticis tikai viens zemes sagrābšanas pazīmēm atbilstošs darījums, proti, 2016. gadā. Eiropas Parlamenta 2015. gadā pasūtītajā pētījumā par lauksaimniecībā izmantojamās zemes sagrābšanas apjomu ES, atsaucoties uz novecojošu informāciju, konstatēts, ka Latvijā ārvalstniekiem piederošās lauksaimniecībā izmantojamās zemes apmērs ir 2 %⁴¹⁹.

Promocijas darba ietvaros tika uzstādīts uzdevums: noteikt, vai Latvijā ir novērojamas starptautiskās zemes sagrābšanas pazīmes. Lai to noskaidrotu, tika veikts pētījums (šajā nodaļā turpmāk — “Pētījums”) — apkopot dati par apmēram 400 uzņēmumiem, kuriem vairums kapitāla daļu pieder ārvalstu fiziskām vai juridiskām personām (šajā nodaļā turpmāk — “ārvalstniekiem”), kā arī katram pieder vismaz 500 hektāru lauksaimniecības vai meža zemes, kas atrodas vienā Latvijas novadā⁴²⁰. Pētījumā izmantoti LR zemesgrāmatas, Valsts

⁴¹⁹ Kay S., Peuch J., Franco J. Extent of Farmland Grabbing in the EU. P. 20.

⁴²⁰ Viesturs J., Auziņš A., Šņore I. Indications of Gentle Forest Land Grabbing in Latvia.

zemes dienesta un LR Uzņēmumu reģistra dati. Pēc tam tika noteikta ārvalstnieku īpašumā esošās lauksaimniecības un meža zemes platība katrā no Latvijas novadiem. Tika konstatēts, ka ārvalstniekiem piederošiem uzņēmumiem, kuriem piederēja vismaz 500 ha zemes vienā novadā, kopumā Latvijā 2017. gada 1. janvārī piederēja 340 344 ha lauksaimniecības un meža zemes jeb apmēram 8 % no kopējās Latvijas LIZ un meža zemes⁴²¹. Latvijā jāņem vērā, ka vairākos datu avotos atšķiras LIZ un meža zemes platība. Dati par lauksaimniecībā izmantojamās zemes platību var atšķirties līdz pat 25 %⁴²². Galvenās atšķirības datu avotos rodas, lietojot: 1) zemes lietošanas mērķi “lauksaimniecībā izmantojamā zeme”⁴²³, ko savos aprēķinos izmanto Latvijas Centrālā statistikas pārvalde⁴²⁴; 2) zemes lietošanas kategoriju “lauksaimniecībā izmantojamā zeme”⁴²⁵, kurā ietilpst LIZ zemes lietošanas veidi — aramzeme, augļu dārzs, pļava un ganības; 3) atsevišķos pētījumos dati tiek analizēti, par avotu izmantojot LR Lauku atbalsta dienesta informācijas sistēmas datus, kā arī pēc vienotiem platības maksājumiem pieteiktajām lauksaimniecībā izmantojamajām platībām.

3.14. tabula

10 novadi katrā Latvijas reģionā (Kurzemē, Zemgalē, Vidzemē un Latgalē), kuros ir vislielākais ārvalstnieku meža un lauksaimniecības zemes īpašumtiesību īpatsvars

Latgale		Vidzeme		Zemgale		Kurzeme	
Novads	Meža zeme, %	Novads	Meža zeme, %	Novads	Meža zeme, %	Novads	Meža zeme, %
Zilupes	52,39	Limbažu	11,29	Krustpils	9,71	Dundagas	6,02
Ludzas	40,37	Alūksnes	11,21	Kokneses	4,51	Kuldīgas	5,45
Dagdas	20,39	Amatas	10,81	Viesītes	3,26	Pāvilostas	5,31
Rugāju	16,64	Madonas	10,71	Neretas	3,13	Talsu	5,15
Kārsavas	15,74	Burtnieku	9,82	Pļaviņu	3,04	Skrundas	4,78
Balvu	13,96	Alojas	9,17	Jaunjelgavas	2,64	Saldus	3,90
Ciblas	13,26	Vecpiebalgas	9,12	Auces	2,35	Aizputes	2,84
Aglonas	12,70	Mazsalacas	9,00	Tukuma	2,19	Ventspils	2,67
Rēzeknes	12,34	Ogres	7,00	Ozolnieku	2,15	Priekules	0,51
Krāslavas	11,83	Smiltenes	6,96	Jaunpils	1,14	Vainodes	0,43
Latgale		Vidzeme		Zemgale		Kurzeme	
Novads	LIZ, %	Novads	LIZ, %	Novads	LIZ, %	Novads	LIZ, %
Zilupes	27,50	Madonas	10,59	Auces	24,41	Skrundas	12,57
Ludzas	24,54	Alūksnes	9,24	Skrīveru	20,13	Dundagas	9,69

⁴²¹ Šajā pētījumā tika izmantoti dati no VZD par zemi ar noteiktu zemes lietošanas “veidu”. Terminoloģijas neskaidrības Latvijā rada tas, ka LR likumā “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” ierobežojumi darījumiem ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi ir noteikti zemei, kuras “kategorija” ir “lauksaimniecībā izmantojamā zeme”, savukārt citos avotos lietoti dati par zemi, kurai noteikts lietošanas “veids” un “mērķis”.

⁴²² Lauku attīstības programma 2007.–2013. gadam (http://www.arei.lv/sites/arei/files/files/lapas/VPM_ataskaite_LANN.pdf).

⁴²³ Saskaņā ar LR MK 2007. gada 21. augusta noteikumiem Nr. 562 “Noteikumi par zemes lietošanas veidu klasifikācijas kārtību un to noteikšanas kritērijiem”.

⁴²⁴ Lauksaimniecība, mežsaimniecība un zivsaimniecība (http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/lauks/lauks_ikgad_03Augk/?tablelist=true&rxid=ce8aac91-f2b0-4f13-a25d-29f57b1468fb).

⁴²⁵ Saskaņā ar LR MK 2006. gada 20. jūnija noteikumiem Nr. 496 “Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”.

Dagdas	12,11	Burtnieku	7,44	Tukuma	11,00	Aizputes	9,51
Kārsavas	12,12	Amatas	6,85	Ozolnieku	10,74	Ventspils	7,50
Rēzeknes	6,88	Ērgļu	6,23	Dobeles	10,05	Vainodes	6,34
Rugāju	6,83	Priekuļu	4,63	Kandavas	8,39	Talsu	6,00
Aglonas	6,03	Mazsalacas	4,30	Krustpils	7,67	Priekules	5,77
Balvu	5,75	Gulbenes	3,17	Plaviņu	6,67	Kuldīgas	4,25
Ciblas	5,66	Alojas	3,10	Jaunpils	5,43	Durbes	4,19
Viļānu	5,26	Ogres	3,10	Viesītes	3,93	Saldus	3,89

Laika posmā no 2018. gada 15. janvāra līdz 16. janvārim tika veiktas vizītes astoņās Latgales pašvaldībās — Kārsavas novada, Ciblas novada, Ludzas novada, Zilupes novada, Rēzeknes novada, Dagdas novada, Aglonas novada un Krāslavas novada —, t. i., pašvaldībās, kurās ir valstī lielākā ārvalstnieku meža zemes īpašumtiesību daļa. Mērķis bija tikties ar 10 vietējiem pašvaldību pārstāvjiem: septiņiem pašvaldību vadītājiem, diviem pašvaldību deputātiem un vienu intervijai norīkotu kvalificētu pašvaldības speciālistu. Interviju mērķis bija noskaidrot pašvaldību pārstāvju viedokli par iespējamu starptautisko zemes sagrābšanu novados (interviju rezultāti apkopoti 3.15. tabulā).

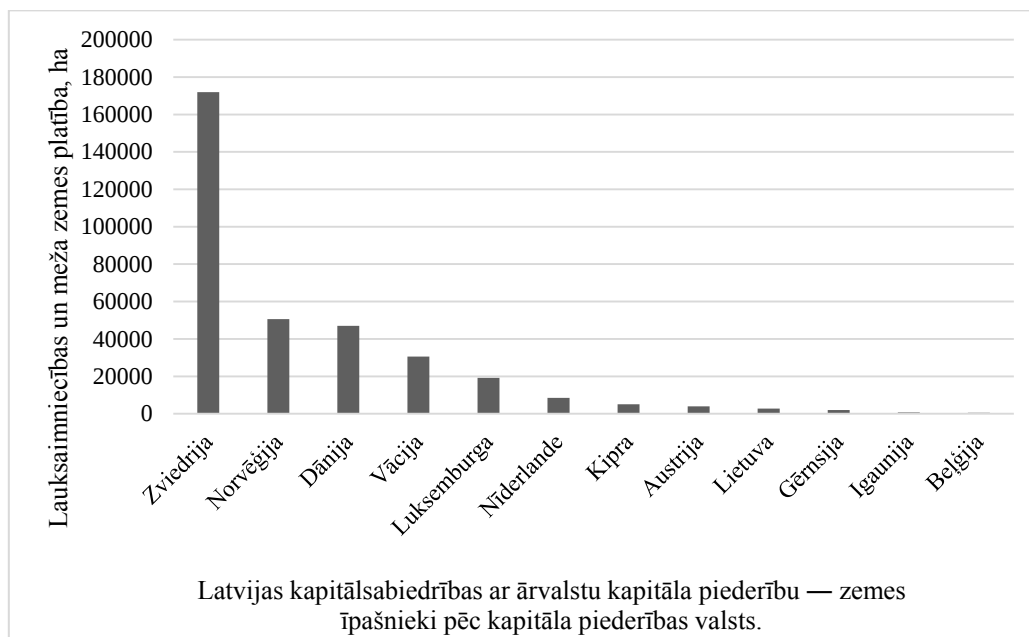
3.15. tabula

Aptauju, kas veiktas ar 10 pašvaldību pārstāvjiem par zemes sagrābšanas pazīmēm noteiktos Latgales novados (Kārsavas, Ciblas, Ludzas, Zilupes, Rēzeknes, Dagdas, Aglonas un Krāslavas), rezultāti

Nr. p. k.	Zemes sagrābšanas pazīmes	Jā	Nē	Daļēji
1.	Darījumi tiek veikti ar lielām zemes platībām	9	0	1
2.	Tiek pārkāptas vietējo iedzīvotāju cilvēktiesības	1	9	0
3.	Zema zemes pirkuma cena	8	1	1
4.	Zema darījumu caurskatāmība	0	8	2
5.	Augsta zemes koncentrācija	10	0	0
6.	Vietējo iedzīvotāju “izdzīšana” no zemes	0	2	8
7.	Zemes sagrābšanas darījumi tiek veikti, pamatojoties uz nevienlīdzīgiem nosacījumiem starp investoriem un vietējiem zemes īpašniekiem	5	4	1
8.	Ilgspējīgas lauksaimniecības apdraudējums un vides piesārņojuma risks	0	10	0
9.	Nozīmīgas lauku iedzīvotāju dzīvesveida izmaiņas, kas saistītas ar zemes izmantošanas veida krasu pārkārtošanu	1	9	0

Darījumus ar lauksaimniecības un meža zemēm Latvijas lauku apvidos reglamentē LR likums “Par zemes privatizāciju lauku apvidos”. 2004. gada 1. maijā, Latvijai iestājoties ES, tika noteikts septiņu gadu periods, kas savukārt noteica ierobežojumus tiešu atsavināšanas darījumu ar zemi veikšanai Latvijas lauku apvidos. Šie ierobežojumi tika pagarināti līdz 2014. gada 30. aprīlim. Tie motivēja ārzemniekus “apiet” šos ierobežojumus, dibinot tādus uzņēmumus Latvijā, ar kuriem varēja veikt netiešos zemes atsavināšanas darījumus. No 2014. gada 1. maija ES dalībvalstu vai EEZ valstu, vai Šveices Konfederācijas juridiskajām un

fiziskajām personām ir vienādas iespējas iegūt zemi īpašumā saskaņā ar tādiem pašiem noteikumiem kā vietējiem darījumu subjektiem. Tomēr pat pēc zemes iegūšanas īpašumā liberalizācijas 2014. gadā ārvalstnieki zemes iegādei turpina izmantot juridiskās personas. Tā rezultātā 2017. gadā tikai apmēram 0,5 % no kopējās zemes platības Latvijas lauku teritorijās piederēja ārvalstu fiziskajām personām. Savukārt Latvijā reģistrētām kapitālsabiedrībām ar ārvalstu kapitāla piederību, gk. Zviedrijas, Norvēģijas, Dānijas, Vācijas, Luksemburgas, Nīderlandes, Kipras, Austrijas, Lietuvas, Gērsijas, Igaunijas un Beļģijas (skat. 3.6. attēlu), pieder lielākā daļa no ārvalstniekiem piederošās lauksaimniecības un meža zemes platības Latvijā — apmēram 8 %.



3.6. att. Latvijas kapitālsabiedrības ar ārvalstu kapitāla piederību, kurām kādā Latvijas novadā 2017. gadā piederēja ne mazāk kā 500 ha lauksaimniecības vai meža zemes, pēc kapitāla piederības valsts. (Autora veidots attēls; avots: zemesgrāmata, VZD, Lursoft.)

No Pētījuma var secināt, ka Latvijas reģionā Latgalē ārvalstnieku īpašumā esošā meža zemes daļa ir vislielākā, Zilupes novadā pat sasniedzot 52,39 % no kopējās novada meža zemes platības. Tādēļ jautājums, vai Latvijā ir novērojamas zemes sagrābšanas pazīmes, tika rūpīgāk pētīts, analizējot meža zemes īpašumtiesības Latgalē (skat. 3.14. tabulu). Par zemes koncentrāciju Latgalē liecina fakts, ka meža zemes īpašniekam Latvijā piederošā vidējā zemes platība ir 10,5 ha (kopumā 144 000 privāto mežu īpašnieku Latvijā pieder 1 516 164 hektāri meža zemes), savukārt vidējā zemes platība, kas piederēja vienam uzņēmumam 2017. gadā 10 Latgales novados ar lielāko ārzemnieku meža zemes īpašumtiesību īpatsvaru, bija 1237 hektāri; turklāt vairākiem no šiem uzņēmumiem ir saistīta īpašnieku struktūra. Kopumā ir pamats secinājumam, ka Latgalē ārvalstnieku īpašumā esošās zemes platības pēdējos gados vairs būtiski nepalielinās, un ir pat novērojama tendence, ka ārvalstu mežsaimniecības uzņēmumi atsavina lauksaimniecībā izmantojamo zemi vietējiem zemniekiem, ja to nav iespējams apmežot. Tas atbilst vispārējai tendencei valstī — kopš 2018. gada 2. ceturkšņa

Latvijā ārvalstnieku pārdoto nekustamo īpašumu skaits pārsniedz ārvalstnieku nopirkto īpašumu skaitu (skat. pielikumu Nr. 10).

Vietējo pašvaldību pārstāvji intervijās uzsvēra, ka ārvalstnieku īpašumā esošā zeme tiek pārvaldīta labi vai pat labāk, salīdzinot ar vietējiem zemes īpašniekiem piederošo zemi. Starp ārvalstnieku zemes īpašniekiem Latvijā lielākais zemes īpašnieks ar vairāk nekā 100 000 hektāriem zemes ir Zviedrijas uzņēmums *Bergvik Skog*. 2018. gadā uzņēmums par 324 miljoniem eiro tika pārdots citam zviedru uzņēmumam — *Södra*. SIA *Bergvik Skog* ir labai draudzīgs mežsaimniecības uzņēmums, ko apstiprinājusi Meža uzraudzības padome (*Forest Stewardship Council [FSC]*). SIA *Bergvik Skog* meža apsaimniekošana ir sertificēta saskaņā ar *FSC* (<https://ic.fsc.org/en>) principiem kopš 2013. gada, kas apliecina labu meža pārvaldīšanas kvalitāti. Kopumā var secināt, ka ārvalstnieku mežsaimniecības uzņēmumu saimniecisko darbību Latvijā raksturo (1) *FSC* principu ievērošana mežsaimniecībā, (2) augsta zemes pārvaldīšanas kvalitāte, (3) intensīva lauksaimniecības zemes ar zemu lauksaimniecisko vērtību apmežošana un (4) neapmežotas zemes un izcirtumu apmežošana.

Viena no zemes sagrābšanas pazīmēm ir vietējo iedzīvotāju “izdzīšana” no zemes (skat. 1.3.1. “Zemes sagrābšanas darījumu pazīmes”). Arī Latvijā novērojama vietējo iedzīvotāju skaita samazināšanās novados, kur tiek veikts vislielākais starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu skaits. Vidējais iedzīvotāju skaita samazinājums Latvijā laika posmā no 2010. gada 1. janvāra līdz 2016. gada jūlijam bija 7,33 %, savukārt Latgales novados tas bija ievērojami augstāks (Aglonas nov. — 15,29 %, Dagdas nov. — 14,31 %, Krāslavas nov. — 14,09 %, Zilupes nov. — 14,05 %, Kārsavas nov. — 13,53 %, Ciblas nov. — 13,43 %, Ludzas nov. — 12,79 %, Balvu nov. — 12,79 %, Rugāju nov. — 12,66 %, Rēzeknes nov. — 9,65 %). Tomēr iedzīvotāju skaita samazināšanās iemesls nav tiešas zemes sagrābšanas darījumu sekas, to rada komplekss sociāli politisko faktoru kopums, ko apstiprināja arī intervijas ar pašvaldību pārstāvjiem (skat. 3.15. tabulu).

Intervijas ar Latgales pašvaldību pārstāvjiem apliecināja, ka cena, par kādu ārvalstu uzņēmumi ir ieguvuši īpašumā lauksaimniecības un meža zemi Latvijā, ir apzīmējama kā “zema pirkuma cena”, tomēr Latvijas gadījumā ir raksturīga augsta spekulatīvo darījumu pakāpe. Šādu darījumu galvenā pazīme ir apstāklis, ka zemes īpašums tiek pārdots neilgā laika periodā pēc tā iegādes. To apliecināja arī VZD 2012. gada pētījums par lauksaimniecības un meža zemes tirgu: “Aptuveni 25 % darījumu meža zemes tirgū ir spekulatīvi darījumi – zeme tiek nopirkta un pēc neilga laika pārdota. Lauksaimniecības zemes tirgū spekulatīvo darījumu skaits ir aptuveni 17 %. Atsevišķos novados spekulatīvo darījumu īpatsvars ir augstāks, piemēram, Alūksnes novadā 30 % darījumu ar lauksaimniecības zemi un 40 % darījumu ar meža zemi ir spekulatīvi”⁴²⁶.

Pamatojoties uz šo Pētījumu par zemes sagrābšanas pazīmēm Latvijā, var secināt, ka **Latgalē ir novērojamas zemes sagrābšanas pazīmes – darījumus kopumā raksturo liels zemes, kas nonākusi ārvalstnieku valdījumā, apjoms, zema zemes pirkuma cena un augsta zemes koncentrācijas pakāpe. Tomēr Latvijā novērojamā starptautiskā zemes sagrābšana ir netipiska, tādēļ promocijas darba autors šādos gadījumos ierosina ieviest**

⁴²⁶ Nekustamā īpašuma tirgus pārskats par 2012. gada 4. ceturksni. Lauksaimniecības un meža zemes tirgus. 15. lpp.

jaunu terminu, to apzīmējot kā “maigā” vai “laipnā” zemes sagrābšana (angļu val. *gentle land grabbing*⁴²⁷), jo to raksturo augsta īpašumu pārvaldīšanas kvalitāte. Kā atzina vietējo pašvaldību pārstāvji, tā jo īpaši spilgti izpaudās gadījumos, kad ārvalstnieki uzpirka un apmežoja tās zemes platības, ko vietējie īpašnieki ilgstoši nebija izmantojuši lauksaimniecības produkcijas ražošanā, kā arī nebija kopuši un atjaunojuši meža izcirtumus.

⁴²⁷ Viesturs J., Auziņš A., Šnore I. Indications of Gentle Forest Land Grabbing in Latvia.

SECINĀJUMI UN PRIEKŠLIKUMI

Promocijas darbā pētīti starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu Latvijā teorētiskie un praktiskie aspekti ar galveno mērķi radīt metodiku valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu novērtēšanai. Valsts atvērtība starptautiskajos darījumos tika definēta kā valsts gatavības pakāpe potenciālajiem starptautiskajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu vai kā spēja piesaistīt starptautiskās investīcijas darījumu ar nekustamo īpašumu veidā. Darba gaitā radīts šīs atvērtības novērtēšanas kritēriju kopums, pēc kuriem turpmāk, ņemot vērā katra kritērija svaru vai relatīvo nozīmīgumu, būtu nosakāms valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu indekss. Regulāri — reizi gadā — nosakot šo indeksu, gan Latvijas zemes pārvaldības politiku veidojošās institūcijas, gan potenciālie investori jau pirms darījuma veikšanas varēs identificēt Latvijas stipros un vājos aspektus nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu kontekstā, kā arī redzēt katra kritērija un tā veidojošo elementu dinamiku (uzlabojumus vai pasliktināšanos), par bāzes gadu nosakot 2018. gadu. Pamatojoties uz šiem rādītājiem, valsts institūcijas varēs pieņemt lēmumus ar mērķi uzlabot ASDNĪ indeksa rādītājus, savukārt potenciālie investori, analizējot indeksa kritērijus un to elementus, varēs pieņemt savlaicīgus un pamatotus lēmumus par darījumu veikšanu Latvijā.

Darbā iekļauto pētījumu teorētiskās atziņas un empīrisko pētījumu rezultāti apstiprina, ka pētījuma mērķis ir sasniegts un izvirzītā hipotēze ir pārbaudīta. Pamatojoties uz šajā pētījumā noteikto darba mērķi un risinātajiem uzdevumiem, autors ir nonācis pie vairākiem galvenajiem secinājumiem:

- 1) starptautisko investīciju izpratnē nekustamais īpašums ir komerciāls aktīvs un darījumi ar to visās valstīs tiek regulēti, tomēr ierobežojumu pamatojumam bieži vien ir nekomerciāls raksturs — tas pamatots ar dažādam sfērām (kultūras, sociālo, politisko u. c.) saistītu argumentāciju, bieži vien tieši šiem argumentiem dominējot pār komerciālajiem. Ierobežojumu pamatojumam ir arī vēsturiski ļoti sena izcelsme, ar mērķi no zemes resursu izmantošanas atturēt “svešos”, ārvalstniekus, noteiktam personu lokam nepiederošos, nelojālos un citādi raksturotu personu loku. Īpaši spēcīgs arguments ir viedoklis, ka, zaudējot (atsavinot) zemi, tiek zaudēta valsts (angļu val. *If I lose my land, I lose my country*). Šis arguments īpaši tiek izmantots gk. politisko mērķu sasniegšanai, un tam ir deklaratīvs raksturs, ja pastāv vieglas ārvalstnieku zemes īpašumtiesību ierobežojumu “apiešanas” iespējas;
- 2) starptautiskais nekustamā īpašuma (zemes) tirgus ar atsevišķiem izņēmumiem (piem., ES, OECD valstu savienības) vienmēr ir bijis izteikti neliberāls (angļu val. *illiberal*), ar daudziem ierobežojumiem, un tikai pēc Otrā pasaules kara parādījās tendence samazināt starptautiskās tirdzniecības ar nekustamo īpašumu ierobežojumus. Šie ierobežojumi bijuši saistīti ar rasu neiecietību, aizspriedumiem, ksenofobiju, ārvalstnieku lojalitātes trūkumu un citiem protekcionisma motīviem;
- 3) aktuāla tendence mūsdienu pasaulē ir jaunu no zemes īpašuma atvasinātu nekustamā īpašuma veidu rašanās un investoru aktivitātes palielināšanās alternatīvās nekustamā īpašuma nozares sfērās. Šodien jāatzīst, ka vēl arvien trūkst zinātniski pamatotu pētījumu

par jauniem, alternatīviem, no bankām neatkarīgiem kolektīvā finansējuma ieguves modeļiem, piemēram, par pūļa jeb kolektīvā finansējuma (angļu val. *crowdfunding*) un to drošības aspektiem, kā arī par to ietekmi uz starptautiskajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu;

- 4) pēdējās desmitgadēs pasaules ekonomikas internacionalizācija, liberalizācija, globalizācija un globālais pieprasījums pēc nekustamā īpašuma produktiem, kā arī jaunu, salīdzinoši viegli pieejamu nekustamā īpašuma produktu ienākšana tirgū ir veicinājuši ārvalstu investīcijas daudzās pasaules valstīs. Jo īpaši šajā aspektā pēdējā desmitgadē ir attīstījušās investīcijas tādos reģionos kā Āfrika, Latīņamerika un Austrumeiropa saistībā ar t. s. zemes sagrābšanas darījumiem. Pretreakcija šādai globālai tirgus liberalizācijai ir pēdējo gadu protekcionisma pieņemšanās spēkā, kas novērojama arī Latvijā, neskatoties uz ES pastāvošo kapitāla brīvās plūsmas principu;
- 5) Latvijā pasaules ekonomikas globalizācijas apstākļos un notiekošo zemes sagrābšanas darījumu kontekstā ārvalstnieku nekustamā īpašuma īpašumtiesību jautājums un starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu bieži izsauc plašu sabiedrības interesi. Līdzīgi procesi novērojami arī citās Austrumeiropas valstīs. Tomēr pēc tam, kad 2014. gada 4. ceturksnī Latvijā ārvalstniekiem tika būtiski palielināta termiņuzturēšanas atļaujas saņemšanai nepieciešamā nekustamā īpašuma iegādes vērtība, ārvalstnieku tiešo darījumu ar nekustamo īpašumu skaits ir būtiski samazinājies;
- 6) veicot pētījumu par to, vai ir pamats uzskatīt, ka Latvijā notiek t. s. starptautiskā zemes sagrābšana (angļu val. *land grabbing*), var konstatēt, ka zemes sagrābšanas pazīmes ir novērojamas Latgales reģionā attiecībā uz Skandināvijas valstu mežsaimniecības uzņēmumu veiktajiem darījumiem ar meža zemi, tomēr pēdējā laikā Latvijā ārvalstnieku īpašumā esošo meža zemju platība vairs būtiski nepalielinās;
- 7) veicot darījumu ar nekustamo īpašumu klasifikāciju un nekustamā īpašuma definīcijas problemātikas analīzi pasaules kontekstā, tika konstatēts, ka pastāv liels terminu “starptautiskais”, “darījums”, “nekustamais īpašums” vai “zeme” sinonīmu vai terminu ar līdzīgu saturu klāsts. Tas apgrūtina pētījumus par starptautiskos darījumus ar nekustamo īpašumu ietekmējošiem faktoriem pat vienā nozarē. Jo īpaši tas konstatējams starpdisciplināros pētījumos;
- 8) analizējot, cik kāda valsts ir atvērta starptautiskajos nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos, parasti zinātniskajā literatūrā tiek analizēti viens vai vairāki institucionālie aspekti, piemēram — ierobežojumu līmenis, nekustamā īpašuma un darījumu ar to caurskatāmība, īpašumtiesību drošība, darījumu ar nekustamo īpašumu vai investīciju apmērs, kādu tieši uz ārvalstnieku investīciju piesaisti virzītu pasākumu esamība. Tomēr tie ir tikai fragmentāri valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu rādītāji. Tādēļ, lai novērtētu kādas valsts spēju piesaistīt starptautiskās investīcijas darījumu ar nekustamo īpašumu veidā, kā sistēmisks kvalitatīvo kritēriju kopums, kas liecina par valsts atvērtību vai potenciālo gatavību starptautiskajiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumiem, jānosaka kritēriji, pēc kuriem vērtējama valsts atvērtība starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu. Pētījuma gaitā tika izvēlēti šādi ASDNĪ indeksa noteikšanas kritēriji: a) nekustamā īpašuma un darījumu ar nekustamo īpašumu

- caurskatāmība; b) tiešie un netiešie ierobežojumi ārvalstniekiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos; c) nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma laiks; d) transakciju izmaksas; e) administratīvais (birokrātiskais) slogs; f) starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika; g) starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika; h) nozarē iesaistīto personu profesionalitāte; i) ar darījumiem ar nekustamo īpašumu saistīto tehnoloģiju attīstība; j) darījumus ar nekustamo īpašumu veicinoša kredītiestāžu darbība;
- 9) pēc noteiktiem kritērijiem novērtētā Latvijas atvērtība starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu 2018. gadā apzīmējama kā “vidēja”, ko apliecina noteiktais ASDNĪ-2018 indekss — 5,90, kā arī 2019. gada indekss — 5,61.
- 10) vērtējot nekustamā īpašuma un darījumu ar to caurskatāmības elementus, ir pamats secināt, ka Latvijā ir samērā drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības. Zināmu neskaidrību pēdējā laikā rada labticīga nekustamā īpašuma ieguvēja aizsardzības principa neievērošana Latvijā, ja krimināllietā cietušā tiesību garantēšanai un taisnīguma atjaunošanai šo personu intereses prevalē pār zemesgrāmatu ierakstu publiskās ticamības principu. No visiem ASDNĪ kritērija “Nekustamā īpašuma un darījumu ar to caurskatāmības” elementiem viszemāk novērtēta “Līgumu izpilde un tiesu darbības efektivitāte”, ievērojot, ka tieši komercattiecību gadījumā tiesu darbības efektivitātei ir tik liela nozīme, ka tā pēc būtības pat apdraud normālu komercdarbību kopumā. Tomēr šajā ziņā Latvijā pēdējā laikā novērojams progress. Tuvākajā nākotnē, ņemot vērā nesenos grozījumus normatīvajos aktos, paredzams, ka uzlabosies rādītāji attiecībā uz daudzkārt kritizēto Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā reģistrēto datu aktualitāti, savstarpējo atbilstību un caurskatāmību. Būtisks nekustamā īpašuma caurskatāmības rādītāju uzlabojošs apstāklis ir kopš 2017. gada 1. janvāra Latvijā ieviestā apbūves tiesība;
- 11) no visiem nekustamā īpašuma veidiem visbūtiskākie ierobežojumi Latvijā ārvalstniekiem ir darījumos ar LIZ. Paredzams, ka tuvākajā laikā būs jāatsakās no Latvijā noteiktās obligātās nepieciešamības prast latviešu valodu vismaz atbilstoši B līmeņa 2. pakāpei tiem subjektiem, kuri veic darījumus ar lauksaimniecības zemi. Tomēr, ņemot vērā atsevišķu ES valstu lauksaimniecības zemes pārvaldības politiku attiecībā uz lauksaimniecības zemes īpašumtiesībām, kā arī uz darījumiem ar lauksaimniecības zemi, var secināt, ka lauksaimniecības zeme nav parasta prece un tai būtu piemērojami īpaši noteikumi, kas ņemtu vērā katras valsts specifisko vēsturiski radušos sociālpolitisko situāciju, it īpaši iespējamās negatīvās sekas lauku kopienu attīstībā, lauku apvidu sociālekonomiskajā dzīvotspējā un nodarbinātības līmenī lauksaimniecības jomā. Tātad dažādos ES līmeņos tiek pieļauts, ka LIZ tirdzniecības jautājumos dalībvalstīm nākotnē būtu pieļaujami izņēmumi. Neskatoties uz izteikto vietējo zemnieku protekcionismu, piemēram, izvirzot valodas zināšanu nepieciešamību, tomēr Latvijā šāda rīcība apzīmējama kā “deklaratīvais protekcionisms”, jo ierobežojumi darījumos ar lauksaimniecības zemi Latvijā ilgstoši ir “apieti”, veicot netiešos darījumus ar lauksaimniecības zemi;
- 12) nekustamā īpašuma īpašumtiesību reģistrācijas laiks un drošība ir būtiski saistīti ar īpašumtiesību reģistrācijas elektronisko formu visu nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu gadījumos, kas 2020. gadā Latvijā vēl arvien nebija ieviesta. Šādas īpašumtiesību

- elektroniskās reģistrācijas ieviešana nākotnē ir būtisks zemes pārvaldības politikas aspekts, kas būtiski uzlabotu vairākus ASDNĪ kritērijus;
- 13) lai gan nekustamā īpašuma transakciju izmaksas pasaules mērogā Latvijā ir vērtējamās kā zemas, tomēr Baltijas mērogā tās ir augstas. Tādējādi tiek samazināta Latvijas konkurētspēja šajā aspektā;
- 14) Latvijā ir noteikta komplicēta, daudzpakāpju pirmpirkuma tiesību uz likuma, līguma, tiesas sprieduma vai testamenta pamata noteikta izmantošanas kārtība. No visiem pirmpirkuma tiesību veidiem visdiskutablākās ir pašvaldību pirmpirkuma tiesības, kas ir būtisks darījumus kavējošs faktors. Pašvaldības pirmpirkuma tiesības nekustamā īpašuma pirkuma darījumos tiek izmantotas ļoti reti, tomēr darījumā iesaistītās puses izvairās vai “apiet” šīs pirmpirkuma tiesības, kas rada šādus trūkumus zemes pārvaldības sistēmā valstī: neprecīza darījumu skaita uzskaitē, nepatiesa pirkuma maksas norāde, nepamatoti liela pašvaldību administratīvo resursu tērēšana, neuzticība civiltiesiskajai kārtībai valstī. No 2020. gada 1. janvāra Latvijā ieviestā kārtība, ka informāciju par lēmumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu vai lēmumu par atteikumu izmantot pirmpirkuma tiesības nekustamā īpašuma pirkuma gadījumā pašvaldība VVDZ nosūta elektroniski, izmantojot īpaši tam paredzētu tiešsaistes risinājumu, uzskatāma tikai par procesuālu uzlabojumu, kas pēc būtības neuzlabo ASDNĪ kritēriju “Administratīvais (birokrātiskais) slogs”;
- 15) no visiem ASDNĪ kritērijiem 2018. gadā viszemāk ir novērtēti “Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika” un “Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika”. Tie ir rādītāji, kas jāņem vērā valsts institūcijām, lai apliecinātu deklarēto vēlmi piesaistīt ārvalstu investīcijas, kā arī ārvalstu investoriem dod pamatu piesardzīgai rīcībai lēmumu pieņemšanā par investīcijām Latvijā;
- 16) no visiem profesionāļiem, kuri iesaistīti darījumā ar nekustamo īpašumu pārvaldībā Latvijā, saskaņā ar ASDNĪ aptauju viszemāk novērtētie ir mākleri (aģenti). Tas ir pierādījums jau ilgstoši Latvijā nozares profesionāļu vidē pastāvošajam viedoklim, ka būtu nepieciešama jauna šīs profesijas pārstāvju darbību reglamentējošā kārtība. Jaunais mākleru darbības tiesiskais regulējums “Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likumā” LR Saeimā tika virzīts 2018. un 2019. gadā ar galveno mērķi, lai novērstu NILLTF un sekmētu stabilu, drošu un uzticamu starpniecības pakalpojumu sniegšanu. LR Saeimā 2020. gada 11. jūnijā pieņemtajā likumā mākleru darbības nosacījumi personām, kas legāli vēlas veikt nekustamā īpašuma starpnieku profesionālo uzņēmējdarbību ir šādi: a) persona ir izveidojusi noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas iekšējās kontroles sistēmu saskaņā ar “Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likuma” noteikumiem; b) persona nav sodīta par tīša nozieguma izdarīšanu pret īpašumu, tīša nozieguma izdarīšanu tautsaimniecībā vai tāda nozieguma izdarīšanu, kas saistīts ar terorismu, vai arī persona ir sodīta par šādiem noziegumiem, bet sodāmība tai ir noņemta vai dzēsta; c) persona ir apdrošinājusi savas darbības risku;
- 17) ASDNĪ kritērija “Tehnoloģiju attīstība” novērtējums uzskatāms par zemu, jo īpaši tādēļ, ka Latvijā nav iespējams privāti noslēgt nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma

gadījumā dokumentus zemesgrāmatā iesniegt elektroniskā formā, pretēji tam, ka mūsdienās tā ir vispārēja tendence pasaules attīstītajās valstīs. Šajā ziņā Latvijā nekavējoties jāveic uzlabojumi un var prognozēt, ka šādas izmaiņas uzlabotu ASDNĪ kritērija “Tehnoloģiju attīstība” un indeksa kopumā rādītāju. LR Ekonomikas ministrijas pasūtītajā pētījumā “Administratīvās procedūras un uzņēmējdarbības vide Latvijā”, kas noslēdzās 2017. gadā, konstatēts, ka “Nepieciešams pilnībā izslēgt situāciju, kad reģistrējot īpašumtiesības, uzņēmumam ir jāpārnes viens valsts vai pašvaldības institūcijas dokuments uz otru. Sekojošām procedūrām jānotiek automatiski, uzņēmumam veicot pieprasījumu elektroniskā vidē”. Šī principa ieviešana Latvijā notiek pārāk lēni;

18) ASDNĪ indekss Latvijā uzskatāms par ieviestu. Turpmāk katra kritērija un tos veidojošo elementu dinamika nosakāma, par aprēķinu bāzes gadu nosakot 2018. gadu.

Pamatojoties uz šajā pētījumā noteikto darba mērķi un risinātajiem uzdevumiem, autors izsaka šādus priekšlikumus:

- 1) izstrādātā valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu novērtēšanas metodika dod iespēju turpmāk šo rādītāju noteikt regulāri (reizi gadā), par ASDNĪ indeksa aprēķinu bāzes gadu nosakot 2018. gadu. Ar to būtu ieteicams iepazīties (1) valsts un pašvaldību institūciju darbiniekiem, kuru darba pienākumos ietilpst ārvalstu investīciju piesaistes veicināšanas jautājumi, (2) Latvijas nekustamo īpašumu darījumu asociācijas biedriem, (3) Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameras biedriem, (4) Ārvalstu investoru padomes Latvijā biedriem, (5) ārvalstu investoriem un (6) citām personām, kuru profesionālā darbība saistīta ar starptautiskajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu;
- 2) no 2019. gada 1. decembra Latvijā tika nodalītas zemesgrāmatu nodaļu un VZD kompetences un paplašināts to procedūru klāsts, ko iespējams nodrošināt, uzlabojot savstarpējo datu apmaiņas iespējas ar mērķi uzlabot abu informācijas sistēmu datu kvalitāti un mazināt administratīvo slogu personām, vienlaikus paredzot abu minēto informācijas sistēmu ciešāku sadarbību un integrāciju un nodalot atbildību par datiem. Tie ir būtiski grozījumi, kas uzlabos abu informācijas sistēmu datu aktualitāti un savstarpējo atbilstību, kā arī paplašinās no NĪVKIS tiešsaistes datu pārraides režīmā nododamo datu apjomu VVDZ. Šajā aspektā reformas turpināmas ar mērķi uzlabot informācijas par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem un nekustamā īpašuma lietošanas iespējām pieejamību. Tas uzlabotu ASDNĪ kritērija “Caurskatāmība” elementu “Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā reģistrēto datu aktualitāte, savstarpējā atbilstība un caurskatāmība” un “Informācijas par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem un nekustamā īpašuma lietošanas iespējām pieejamība” novērtējumu;
- 3) lai veicinātu investīcijas īres namu būvniecībā Latvijā, nepieciešams pieņemt jaunu mūsdienu tirgus ekonomikas pamatprincipiem atbilstošu dzīvojamo telpu īres likumu, kas palielinātu mājokļu pieejamību un veidotu taisnīgākas īrnieku – izīrētāju sociālās un

ekonomiskās attiecības. Šobrīd kārtējais “Dzīvojamo telpu īres likuma” likumprojekts 2020. gada 24. septembrī LR Saeimā ir pieņemts otrajā lasījumā, tomēr tā tālākai virzībai jau ilgstoši Latvijā ir pietrūcis politiskās gribas. Dzīvojamo telpu īres attiecību jaunā reglamentācija uzlabotu ASDNĪ kritērija “Caurskatāmība” elementa “Skaidra nodokļu sistēma, nekustamā īpašuma nozari reglamentējošie normatīvie akti un to prognozējamība” novērtējumu;

- 4) nepieciešams samazināt laiku, kurā zemesgrāmatā izskatāmi nostiprinājuma lūgumi, kas šobrīd Latvijā ne ilgāk kā 10 dienu laikā un sarežģītās lietās tiesnesis šo termiņu var pagarināt līdz mēnesim (par vidējo tiesnešu lēmumu pieņemšanas laiku nekustamā īpašuma pirkuma līguma gadījumā skat. 3.1.3. “Nekustamā īpašumā atsavināšanas darījuma laiks”). Tas uzlabotu arī Latvijas konkurētspēju Baltijas reģionā attiecībā uz īpašumtiesību reģistrācijas laiku, kā arī Latvijas vietu *Doing Business* reitingā, jo, piemēram, Lietuvā, saskaņā ar *Doing Business* metodoloģiju nekustamā īpašuma īpašumtiesību reģistrācijas laiks ir divas dienas, savukārt Igaunijā — astoņas dienas (ieskaitot nostiprinājuma lūguma elektroniskās formās aizpildīšanu). Šādi grozījumi uzlabotu ASDNĪ kritērija “Laiks” novērtējumu;
- 5) galvenā transakciju izmaksu sastāvdaļa — valsts nodeva — Latvijā, salīdzinot ar citām Baltijas valstīm, ir būtiski lielāka, tādēļ transakciju izmaksu ziņā Latvija ir mazāk konkurētspējīga. Lai veicinātu investīciju piesaisti nekustamā īpašuma nozarē, valsts nodeva būtu jāpazemina — piemēram, katru gadu nosakot valsts nodevas samazinājumu par 0,2 %, lai samazinājums pārāk strauji neietekmētu valsts budžetu. Šādi grozījumi uzlabotu ASDNĪ kritērija “Transakciju izmaksas” novērtējumu;
- 6) valsts nodeva par nekustamā īpašuma nostiprināšanu zemesgrāmatā visos nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos būtu jāaprēķina no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības. Tā rezultātā pirkuma līgumos retāk tiktu uzrādīta mazāka darījuma summa, nekā tā ir patiesībā, kā tas bieži tiek darīts, lai maksātu mazāku valsts nodevu. Vēl retāk tiktu veiktas arī manipulācijas ar maksājamo iedzīvotāju ienākuma nodokli, uzņēmuma ienākuma nodokli un pievienotās vērtības nodokli, daļu pirkuma maksas maksājot skaidrā naudā vai daļu no nekustamā īpašuma pirkuma maksas definējot kā maksu par kustamām lietām, piemēram, mēbelēm, tehniku u. c. Šādi grozījumi būtiski uzlabotu zemes pārvaldības līmeni Latvijā attiecībā uz datu uzticamību. Šādi grozījumi uzlabotu ASDNĪ kritērija “Transakciju izmaksas” novērtējumu;
- 7) promocijas darba gaitā veiktais pētījums par pašvaldību pirmpirkuma tiesību izmantošanas skaitu un citiem lēmumu par pašvaldību pirmpirkuma tiesību pieņemšanas aspektiem ļauj definēt ierosinājumu: Latvijā pilnībā atteikties no pašvaldību nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesībām, jo šāda kārtība nevajadzīgi kavē nekustamā īpašuma pirkuma darījumus, rada apstākļus, kas veicina neuzticību civiltiesiskajai kārtībai un vēlmi to “apiet”, kā arī pamudina puses slēpt patiesos datus par darījumu. Šādi grozījumi uzlabotu Latvijas vietu *Doing Business* reitingā, kā arī ASDNĪ kritēriju “Laiks” un “Administratīvais (birokrātiskais) slogs” novērtējumu;
- 8) Latvijā jāturpina reformas, kas saistītas ar dokumentu apriti elektroniskajā formā, jo vēl 2020. gadā privāti noslēgta nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma gadījumā nebija

iespējams dokumentus zemesgrāmatā iesniegt elektroniskā formā, kas mūsdienās ir vispārēja tendence pasaules attīstītajās valstīs. Šāda dokumentu aprīte uzlabotu ASDNĪ kritēriju “Tehnoloģiju attīstība”, “Laiks” un “Administratīvais (birokrātiskais) slogs” novērtējumu;

- 9) no visiem ASDNĪ kritērijiem 2018. un 2019. gados viszemāk novērtēto kritēriju “Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika” un “Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika” uzlabošana ir valsts ārvalstu investīciju nekustamajā īpašumā politikas jautājums. Nozares eksperti individuālajās intervijās apliecināja, ka sagaida valsts institūciju aktīvu rīcību, lai uzlabotu šo kritēriju rādītājus;
- 10) lai veicinātu starptautiskās investīcijas nekustamā īpašuma nozarē ieteicams valstī atbalstīt un veicināt konceptuāli jaunu vai ārvalstīs jau pazīstamu nekustamā īpašuma produktu piedāvājumu, piemēram, daudzās valstīs ieviestos nekustamā īpašuma ieguldījumu trastus (angļu val. *REIT*), no bankām neatkarīgus kolektīvā finansējuma ieguves modeļus un nekustamā īpašuma produktus, kas radīti speciāli ārvalstniekiem. Ja valstī tiek radītas politiska rakstura ieguldījumus veicinošas priekšrocības, piemēram, termiņuzturēšanās atļaujas ārvalstniekiem, kuri iegādājas nekustamo īpašumu, tad tie realizējami ilglaicīgi, strauji nemainot to nosacījumus. Šādas aktivitātes uzlabotu ASDNĪ kritērija “Caurskatāmība” elementa “Skaidra nodokļu sistēma, nekustamā īpašuma nozari reglamentējošie normatīvie akti un to prognozējamība” un kritēriju “Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika” un “Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika” novērtējumu;
- 11) pieņemot jauno “Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likumu”, nebalstīties tikai uz noziedzīgi iegūtu līdzekļu un terorisma finansēšanas risku novēršanas mērķi, bet kā vienlīdzīgu šī normatīvā akta mērķi noteikt stabilu, drošu un uzticamu starpniecības pakalpojumu sniegšanu, māklēru profesijas pārstāvjiem nosakot prasības par izglītības līmeni, kvalifikācijas celšanu un morāles normu ievērošanu;
- 12) turpmāk ieteicams analogu ASDNĪ institucionālās vides novērtējumu veikt ārvalstīs (piem., Baltijas valstīs), lai ārvalstu investoriem būtu iespējams novērtēt katras valsts atvērtību šādiem darījumiem un salīdzināt atsevišķus kritērijus starpvalstu līmenī.

Izmantotās literatūras un avotu saraksts

1. Adlers A., Viesturs J., Geipele I. *Adequate Compensation in Compulsory Acquisition of Land in the Albanian Trans Adriatic Pipeline Project. Economic Science for Rural Development: Proceedings of the International Scientific Conference*. No. 44, Latvia, Jelgava, 27–28 April, 2017. pp. 14–20. ISBN 978-9984-48-260-6, ISSN 1691-3078.
2. Administratīvās procedūras un uzņēmējdarbības vide Latvijā. Noslēguma ziņojums. [Elektroniskais resurss.] LR Ekonomikas ministrija. 2017. gads. Resurss skatīts 2019. gada 18. jūnijā: https://www.em.gov.lv/lv/nozares_politika/nacionala_industriala_politika/petijumi/.
3. Agraval A. *An Article on Right of Preemption*. [Elektroniskais resurss.] MANUPATRA. Legislative and Regulatory Update. Resurss skatīts 2018. gada 2. novembrī: <http://www.manupatra.com/roundup/330/articles.html>.
4. Andrews D., Sanchez A. C., Johansson A. *Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries*. [Elektroniskais resurss.] OECD Economics Department Working Papers, 2011, Resurss skatīts 2019. gada 8. septembrī. DOI: 10.1787/5kgk8t2k9vf3-en.
5. Ango T. G. *“Medium-Scale” Forestland Grabbing in the Southwestern Highlands of Ethiopia: Impacts on Local Livelihoods and Forest Conservation*. [Elektroniskais resurss.] Land, 2018, Vol. 7, Iss. 1. Resurss skatīts 2018. gada 22. novembrī. DOI: <https://doi.org/10.3390/land7010024>.
6. *Anti-money laundering and counter-terrorist financing measures. Latvia. Fifth Round Mutual Evaluation Report*. [Elektroniskais resurss.] Committee of Experts on the Evaluation of Anti-money Laundering Measures and the Financing of Terrorism (MONEYVAL). July, 2018. Resurss skatīts 2018. gada 28. decembrī: <https://rm.coe.int/moneyval-2018-8-5th-round-mer-latvia/16808ce61b>.
7. Antonelli M., Siciliano G., Turvani M. E., Rulli M. C. *Global investments in agricultural land and the role of the EU: Drivers, scope and potential impacts*. [Elektroniskais resurss.] Land Use Policy, 2015, Vol. 47, pp. 98–111. Resurss skatīts 2017. gada 2. februārī. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2015.04.007>.
8. Atlaw D., Teklemariam D., Dong-Geun H. *Determinants of Foreign Direct Investment: Reflections from Ethiopia*. [Elektroniskais resurss.] Social and Basic Sciences Research Review. 2014, Vol. 2, Iss. 2, pp. 85–95. Resurss skatīts 2016. gada 8. novembrī: https://www.researchgate.net/publication/270758423_Determinants_of_Foreign_Direct_Investment_Reflections_from_Ethiopia.
9. Auziņš A. *Zemes izmantošanas novērtēšana un pārvaldība*. Zinātniskā monogrāfija. Rīga: RTU Izdevniecība, 2016. 270 lpp.
10. Ayres C. E. *Theory of Economic Progress. A Study of the Fundamentals of Economic Development and Cultural Change*. [Elektroniskais resurss.] University of North Carolina Press, 1944. Resurss skatīts 2016. gada 10. novembrī: <http://cas2.umkc.edu/economics/Institutional/Readings/Ayres/tep/teptitle.html>.

11. *Ārvalstu tiešās investīcijas. ĀTI datu darbības veidu dalījumā tabulas (atlikums perioda beigās).* [Elektroniskais resurss]. Latvijas Banka, 2018. Resurss skatīts 2018. gada 30. decembrī: <https://statdb.bank.lv/lb/Data.aspx?id=131>.
12. Balestri S., Maggioni M. A. *This Land is My Land! Large-Scale Land Acquisitions and Conflict Events in Sub-Saharan Africa.* [Elektroniskais resurss.] CSCC Working Paper, 2016, pp. 1–23. Resurss skatīts 2016. gada 3. maijā: <http://hdl.handle.net/10807/97868>.
13. Bell R. L., Savage J. D. *Our Land is Your Land: Ineffective State Restriction of Alien Land Ownership and the Need for Federal Legislation.* [Elektroniskais resurss.] J. Marshall L. Rev, 1980, Vol. 13, Iss. 3, pp. 679–715. Resurss skatīts 2015. gada 20. decembrī: <http://repository.jmls.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2395&context=lawreview>.
14. Beatly T. *Ethical Land Use: Principles of Policy and Planning.* Baltimore and London: The Johns Hopkins University Press, 1993, p. 297.
15. Binovska I., Kauškale L., Vanags J. *The Comparative analysis of Real Estate Market Development Tendencies in the Baltic States.* [Elektroniskais resurss.] Baltic Journal of Real Estate, 2018, Vol. 6, pp. 6–23. Resurss skatīts 2018. gada 20. decembrī. DOI: <https://doi.org/10.1515/bjreecm-2018-0001>.
16. Blūzma O. *Latvijas “zelta vīzas” – risinājums īstermiņā. Kas pēc tam?* [Elektroniskais resurss.] Makroekonomika, 2015. gada 10. februārī. Resurss skatīts 2017. gada 28. aprīlī: <https://www.makroekonomika.lv/latvijas-zelta-vizas-risinajums-isterminas-kas-pec-tam>.
17. Boettke P. J., Coyne Ch., Leeson P. T. *Comparative Historical Political Economy.* [Elektroniskais resurss.] Journal of Institutional Economics, 2013, Vol. 9, Iss. 3, pp. 285–301. Resurss skatīts 2019. gada 3. jūlijā. DOI: 10.1017/S1744137413000088.
18. Bojārs J., Vilne V. *Starptautiskās investīcijas.* Rīga: LU Starptautisko attiecību institūts, 1996. 265 lpp.
19. Borras Jr. S. M., Franco J. C., Gomez S., Kay C., Spoor M. *Land Grabbing in Latin America and the Caribbean.* [Elektroniskais resurss.] The Journal of Peasant Studies, 2012, Vol. 39, Iss. 3–4, pp. 845–872. Resurss skatīts 2017. gada 3. aprīlī. DOI: <https://doi.org/10.1080/03066150.2012.679931>.
20. Borras Jr. S. M., Franco J., Van der Ploeg J. *Land Concentration, Land Grabbing and People's Struggles in Europe: Introduction to the Collection of Studies.* [Elektroniskais resurss.] Transnational Institute. The Hands off the Land Project, 2013, pp. 6–29. Resurss skatīts 2017. gada 30. aprīlī: <https://www.tni.org/en/publication/land-concentration-land-grabbing-and-peoples-struggles-in-europe-0>.
21. Borras Jr. S. M., Seufert P., Backes S., Fyfe D., Herre R., Michele L., Mills E. *Land Grabbing and Human Rights: The involvement of European Corporate and Financial Entities in Land Grabbing Outside the European Union.* [Elektroniskais resurss.] Directorate-General for External policies. Policy Department, 2016. Resurss skatīts 2017. gada 3. aprīlī. DOI: <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.13719.16800>.

22. Bracco Jr. S., Antonelli M., Turvani M. E. *Foreign Investment in Land and Corporate Social Responsibility: An Investigation for Africa*. [Elektroniskais resurss.] African Centre for Technology Studies. Responsible Natural Resource Economy. Nairobi, Kenya: Acts Press, 2015. ISBN 9966-41-171-2.
23. Brauer K. U. *Grundlagen der Immobilienwirtschaft. Recht — Steuern — Marketing — Finanzierung — Bestandsmanagement — Projektentwicklung*. 8. Auflage. Leipzig: Springer Gabler, 2013. 662 S.
24. Bray J. *Unlocking land law*. 4th edition. London: Routledge, 2014. 476 p.
25. Brennan G. *The Impact of eConveyancing on Title Registration. A Risk Assessment*. Switzerland: Springer International Publishing, 2015. 316 p.
26. Brown M., Hughes A. K. *Is Land Tenure "Secure Enough" in Rural Rwanda?* [Elektroniskais resurss.] Responsible Land Governance: Towards an Evidence Based Approach. Annual World Bank Conference on Land and Poverty. Washington DC. March 20–24, 2017. Resurss skatīts 2016. gada 18. maijā: https://www.chemonics.com/wp-content/uploads/2017/03/Secure-Enough-Land-Tenure_2017.pdf.
27. Burger A. *Why is the issue of land ownership still of major concern in East Central European (ECE) transitional countries and particularly in Hungary?* [Elektroniskais resurss.] Land Use Policy, 2006, Vol. 23, Iss. 4, pp. 571–579. Resurss skatīts 2017. gada 30. aprīlī. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2005.01.003>.
28. Camara-Lapiente S. *Registration of interests as a formality of contracts: Comparative remarks on land registration within the frame of European private law*. [Elektroniskais resurss.] European Review of Private Law, 2005, Vol. 13, No. 6, pp. 797–839. Resurss aprakstīts 2015. gada 24. novembrī: <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.kluwer/erpl0013&div=60&id=&page=>.
29. Carroccio A., Crescimanno M., Galati A., Tulone A. *The Land Grabbing in the International Scenario: the Role of the EU in Land Grabbing*. [Elektroniskais resurss.] Agricultural and Food Economics, 2016, Vol. 4, Iss. 12. Resurss skatīts 2017. gada 30. aprīlī. DOI: <https://doi.org/10.1186/s40100-016-0056-7>.
30. Chan N. *Land Acquisition Compensation in China – Problems and Answers*. [Elektroniskais resurss.] International Real Estate Review, 2003, Vol. 6, No. 1, pp. 136–152. Resurss aprakstīts 2019. gada 25. jūlijā: https://www.researchgate.net/publication/5129602_Land_Acquisition_Compensation_in_China_-_Problems_Answers.
31. Cheung S. N. S. *On the New Institutional Economics*. Contract Economics. Oxford: Blackwell, 1992, pp. 48–65. ISBN 0631178937.
32. Ciaian P., Drabik D., Falkowski J., Kanc A. *New regulations governing land sales in Central and Eastern Europe: Imposing restrictions via particularised institutions*. [Elektroniskais resurss.] European Commission. Publications Office of the European Union, Joint Research Centre, 2017. Resurss skatīts 2018. gada 19. maijā. DOI: <https://doi.org/10.2788/246007>.

33. Ciaian P., Kanacs A., Swinnen J., Van Herck K., Vranken L. *Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries*. [Elektroniskais resurss.] Centre for European Policy Studies. Factor Markets Working Paper, 2012, No. 14. Resurss skatīts 2017. gada 9. septembrī: <https://www.ceps.eu/publications/sales-market-regulations-agricultural-land-eu-member-states-and-candidate-countries>.
34. *Civīllikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības*. Sastādījuši Sen. F. Konradi un Rīgas apgabaltiesas loceklis A. Walter. Rīga: "Grāmatrūpnieks" izdevumā, 1935. 399 lpp.
35. Commons J. R. *Institutional Economics*. [Elektroniskais resurss.] American Economic Review, 1931, Vol. 21, pp. 648–657. Resurss skatīts 2016. gada 1. novembrī: <http://la.utexas.edu/users/hcleaver/368/368commonsoninstitutionalecontable.pdf>.
36. Connolly A., Morton M. *Environmental Due Diligence Beyond ASTM – no All Risks are Contamination*. [Elektroniskais resurss.] American BAR Association, 2015. Resurss skatīts 2016. gada 15. oktobrī: <http://apps.americanbar.org/dch/thedl.cfm%3Ffilename%3D/NR350400/newsletterpubs/EnvironmentalDD.pdf-151k>.
37. *Constitution of the Federative Republic of Brazil. 3rd edition*. [Elektroniskais resurss.] Documentation and Information Center Publishing Coordination Brasília, 2010. Resurss skatīts 2017. gada 10. oktobrī: <http://english.tse.jus.br/arquivos/federal-constitution>.
38. *Constitución de 2009 del Estado Plurinacional de Bolivia*. [Elektroniskais resurss.] WIPO. Resurss skatīts 2017. gada 10. oktobrī: http://www.wipo.int/wipolex/en/text.jsp?file_id=178173.
39. *Constitución Política de la República de Honduras de 1982*. [Elektroniskais resurss.] Political Database of the Americas. Resurss skatīts 2017. gada 10. oktobrī: <http://pdba.georgetown.edu/Constitutions/Honduras/hond05.html>.
40. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. [Elektroniskais resurss.] Instituto de Investigaciones Jurídicas. Resurss skatīts 2017. gada 10. oktobrī: <http://info4.juridicas.unam.mx/ijure/tcfed/9.htm?s=>.
41. Cotula L., Dyer N., Vermeulen S. *Fuelling Exclusion? The Biofuels Boom and Poor People's Access to Land*. IIED, 2008, London. ISBN: 978-1-84369-702-2
42. Cotula L., Oya C., Codjoe E. A., Eid A., Kakraba-Ampeh M., Keeley J., Kidewa A. L., Makwarimba M., Seide W. M., Nasha W. O., Asare R. O., Rizzo M. *Testing Claims about Large Land Deals in Africa: Findings from a Multi-Country Study*. [Elektroniskais resurss.] The Journal of Development Studies, 2014, Vol. 50, Iss. 7, pp. 903–925. Resurss skatīts 2017. gada 28. maijā. DOI: <https://doi.org/10.1080/00220388.2014.901501>.
43. Cotula L., Vermeulen S. *Deal or no deal: the outlook for agricultural land investment in Africa*. [Elektroniskais resurss.] International Affairs, 2009, Vol. 85, Iss. 6, pp. 1233–1247. Resurss skatīts 2017. gada 2. maijā. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1468-2346.2009.00859.x>.
44. *Cross Border Acquisitions of Residential Property in the EU: Problems Encountered by Citizens*. [Elektroniskais resurss.] Directorate General for Internal Policies. Policy

- Department C: Citizens' Rights and Constitutional Affairs. European Union, 2016. Resurss skatīts 2016. gada 28. decembrī: <http://www.europarl.europa.eu/supporting-analyses>.
45. Čakste K. *Nama sadalīšana dzīvokļos*. Atsevišķs novilkums no Tieslietu Ministrijas Vēstneša Nr. 9/10, 1933. g. Rīga: Gulbja grāmatu spiestuve, [b. g.]. 24 lpp.
 46. Daurova Y., Esenkulova B. B. *Restrictions on the Land Ownership Rights of Foreign Individuals in the Kyrgyz Republic*. [Elektroniskais resurss.] Academic Review of the American University in Central Asia, 2003, No. 2. Resurss skatīts 2017. gada 8. aprīlī. DOI: <https://doi.org/10.2139/ssrn.1832956>.
 47. *Deklarācija par Artura Krišjāņa Kariņa vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību*. [Elektroniskais resurss.] Darbību regulējošie dokumenti. LR Ministru kabinets. Resurss skatīts 2019. gada 12. jūlijā: <https://www.mk.gov.lv/lv/content/darbibu-regulejosie-dokumenti>.
 48. De Schutter O. *Large-scale Land Acquisitions and Leases: A Set of Core Principles and Measures to Address the Human Rights Challenge*. [Elektroniskais resurss.] Special Rapporteur on the Right to Food. Geneva: UN Office of the High Commissioner for Human Rights, 11 June 2009. Resurss skatīts 2017. gada 11. aprīlī: <https://www.oecd.org/site/swacmali2010/44031283.pdf>.
 49. Diergarten Y., Krieger T. *Large-Scale Land Acquisition, Commitment Problems and International Law*. [Elektroniskais resurss.] Law and Development Review, 2015, Vol. 8, Iss. 1, pp. 217–233. Resurss skatīts 2017. gada 1. maijā. DOI: <https://doi.org/10.1515/ldr-2015-0007>.
 50. Deininger K., Byerlee D. *Rising Global Interest in Farmland: Can it Yield Sustainable and Equitable Benefits?* [Elektroniskais resurss.] The World Bank, Washington, DC USA. 214 p. Resurss skatīts 2017. gada 11. aprīlī: <http://documents.worldbank.org/curated/en/998581468184149953/Rising-global-interest-in-farmland-can-it-yield-sustainable-and-equitable-benefits>.
 51. *Digitālā programma Eiropai*. [Elektroniskais resurss.] Eiropas Parlaments. Resurss skatīts 2018. gada 28. decembrī: <http://www.europarl.europa.eu/factsheets/lv/sheet/64/digitala-programma-eiropai>.
 52. Devaney S., Livingstone N., McAllister P., Nanda A. *Institutional Convergence in Real Estate Markets: A Comparative Study of Brokerage Models and Transaction Costs*. [Elektroniskais resurss.] Journal of Real Estate Literature, 2017, Vol. 25, Iss. 1, pp. 169–188. Resurss skatīts 2019. gada 11. maijā: <https://aresjournals.org/doi/abs/10.5555/0927-7544.25.1.169>.
 53. *ECT spriedums lietā “Vistiņš un Perepjolkins pret Latviju” (taisnīga atlīdzība)*. [Elektroniskais resurss.] Eiropas Cilvēktiesību tiesas lielā palāta. 2014. gada 25. marts. Resurss skatīts 2017. gada 2. aprīlī: <https://tiesas.lv/eiropas-cilvektiesibu-tiesas-ect-spriedumi-un-lemumi>.
 54. Edelman M., Leon A. *Cycles of Land Grabbing in Central America: an Argument for History and a Case Study in the Bajo Aguan, Honduras*. [Elektroniskais resurss.] Third World Quarterly, 2013, Vol. 34, Iss. 9, pp. 1697–1722. Resurss skatīts 2017. gada 17. februārī. DOI: <https://doi.org/10.1080/01436597.2013.843848>.

55. Edelman M., Oya C., Borrás Jr. S. M. *Global Land Grabs: historical processes, theoretical and methodological implications and current trajectories*. [Elektroniskais resurss.] Third World Quarterly, 2013, Vol. 34, Iss. 9, pp. 1517–1531. Resurss skatīts 2017. gada 17. februārī. DOI: <https://doi.org/10.1080/01436597.2013.850190>.
56. Eichholtz P. M. A., Gugles N., Kok N. *Transparency, Integration, and the Cost of International Real Estate Investments*. [Elektroniskais resurss.] The Journal of Real Estate Finance and Economics, 2011, Vol. 43, Iss. 1–2, pp. 152–173. Resurss skatīts 2018. gada 22. septembrī: <https://link.springer.com/article/10.1007/s11146-010-9244-5>.
57. *Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas atzinums par tematu “Zemes piesavināšanās – brīdinājums Eiropai un tiešs apdraudējums ģimenes lauksaimniecībai” (pašiniciatīvas atzinums)*. [Elektroniskais resurss.] Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2015. gada 23. jūlijs. Resurss skatīts 2017. gada 9. augustā: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/?uri=CELEX:52014IE0926>.
58. *Eiropas Parlamenta un Padomes 2005. gada 7. septembra direktīva Nr. 2005/36/EK par profesionālo kvalifikāciju atzīšanu*. [Elektroniskais resurss.] Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2005. gada 30. septembris. Resurss skatīts 2017. gada 8. septembrī: <https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2005/36/oj/?locale=LV>.
59. *Eiropas Parlamenta un Padomes 2006. gada 12. decembra direktīva Nr. 2006/123/EK par pakalpojumiem iekšējā tirgū*. [Elektroniskais resurss.] Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2006. gada 27. decembris. Resurss skatīts 2018. gada 9. oktobrī: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/?uri=celex%3A32006L0123>.
60. *Eiropas Parlamenta un Padomes 2006. gada 20. decembra regula Nr. 1893/2006, ar ko izveido NACE 2. red. saimniecisko darbību statistisko klasifikāciju, kā arī groza Padomes Regulu (EEK) Nr. 3037/90 un dažas EK regulas par īpašām statistikas jomām*. [Elektroniskais resurss.] Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2006. gada 30. decembris. Resurss skatīts 2018. gada 19. oktobrī: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/?uri=celex%3A32006R1893>.
61. *Eiropas Parlamenta un Padomes 2020. gada 7. oktobra regula Nr. 2020/1503 par Eiropas kolektīvās finansēšanas pakalpojumu sniedzējiem uzņēmējdarbībai un ar ko groza Regulu (ES) 2017/1129 un Direktīvu (ES) 2019/1937*. [Elektroniskais resurss.] Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2020. gada 10. oktobris. Resurss skatīts 2020. gada 1. decembrī: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/HTML/?uri=CELEX:32020R1503&from=LV>.
62. *Eiropas Parlamenta 2015. gada 12. marta rezolūcija par Tanzāniju, jo īpaši par zemes sagrābšanas jautājumu*. [Elektroniskais resurss.] Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2015. gada 12. marts. Resurss skatīts 2017. gada 20. aprīlī: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/PDF/?uri=CELEX:52015IP0073&qid=1522735862275&from=EN>.
63. *Energy performance certificates in buildings and their impact on transaction prices and rents in selected EU countries*. [Elektroniskais resurss.] Final Report. European Commission (DG Energy), 19 April 2013. Resurss skatīts 2017. gada 28. maijā:

- https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/documents/20130619-energy_performance_certificates_in_buildings.pdf.
64. *ES Tiesas nolēmums lietā Projektart Errichtungsgesellschaft mbH, Eva Maria Pepic and Herbert Hilbe (lieta C-476/10)*. [Elektroniskais resurss.] Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis, 2010. gada 2. oktobris. Resurss skatīts 2018. gada 12. maijā: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/ALL/?uri=CELEX:62010CN0476>.
 65. *ES Tiesas spriedums lietā C-567/07 Minister voor Wonen, Wijken en Integratie pret Woningstichting Sint Servatius*. 2009. gada 1. oktobrī. [Elektroniskais resurss.] ES Tiesa. Resurss skatīts 2019. gada 12. septembrī: <http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?jsessionid=53929329A081D05B98B51D92920E9776?text=&docid=78365&pageIndex=0&doclang=LV&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=7248337>.
 66. *ES Tiesas spriedums lietā C-206/19 SIA "KOB" pret Madonas novada pašvaldības Administratīvo aktu strīdu komisiju*. 2020. gada 11. jūnijā. [Elektroniskais resurss.] ES Tiesa. Resurss skatīts 2020. gada 2. septembrī: <http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?jsessionid=0AED33A66F4EB8866D724987276FE09A?text=&docid=227290&pageIndex=0&doclang=LV&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=6033742>.
 67. *European Condominium Law*. Ed. by Cornelius van der Merve. Cambridge: Cambridge University Press, 2015. 690 p.
 68. *European Property Rights and Wrongs*. [Elektroniskais resurss.] Ed. by Diana Wallis and Sara Allanson. Editorial Office: Conexio Public Relations, 2011. Resurss skatīts 2017. gada 19. maijā: <https://www.scribd.com/document/90551431/European-Property-Rights-and-Wrongs>.
 69. Evenett S. J., Fritz J. *Throwing Sand in the Wheels: How Trade Distortions Slowed LDC Export-Led Growth*. [Elektroniskais resurss.] Centre for Economic Policy Research. London: CEPR Press, 2015. Resurss skatīts 2017. gada 20. februārī: <https://www.alexandria.unisg.ch/253018/>.
 70. Fairbairn M. *Foreignization, Financialization and Land Grab Regulation*. [Elektroniskais resurss.] Journal of Agrarian Change, 2015, Vol. 15, Iss. 4, pp. 581–591. Resurss skatīts 2016. gada 3. februārī. DOI: <https://doi.org/10.1111/joac.12112>.
 71. Farzanegan M. R., Gholipour Fereidouni H. *Does Real Estate Transparency Matter for Foreign Real Estate Investments?* [Elektroniskais resurss.] International Journal of Strategic Property Management, 2014, Vol. 18, Iss. 4, pp. 317–331. Resurss skatīts 2018. gada 18. septembrī. DOI: <https://doi.org/10.3846/1648715X.2014.969793>.
 72. Fauvarque-Cosson B., Kerhuel A. J. *Is Law an Economic Contest? French Reactions to the Doing Business World Bank Reports and Economic Analysis of the Law*. [Elektroniskais resurss.] *The American Journal of Comparative Law*, 2009, Vol. 57, Iss. 4, pp. 811–829. Resurss skatīts 2018. gada 4. septembrī. DOI: <https://doi.org/10.1080/01436597.2013.843852https://doi.org/10.5131/ajcl.2008.0024>.
 73. Feldmanis I. *Vācbaltiešu izceļošana no Latvijas (1939–1941)*. Otrais izdevums. Rīga: LU Akadēmiskais apgāds, 2014. 106 lpp.

74. *FICIL Sentiment Index 2017. The Developmant of the Investment Climate in Latvia: the Viewpoints of Foreign Investors.* [Elektroniskais resurss.] Foreign Investors Council in Latvia. Resurss skatīts 2018. gada 19. decembrī: https://www.ficil.lv/wp-content/uploads/2017/04/Ficil_Sentiment_Index_2017_report.pdf.
75. Florit P., Piedracueva M. *Extranjerización de la tierra: una caracterización.* [Elektroniskais resurss.] XXVIII Congreso ALAS, Recife, Brasil, en los días 6–11 de setiembre de 2011. Resurss skatīts 2017. gada 7. janvārī: https://www.academia.edu/1859981/Extranjerizaci%C3%B3n_de_la_tierra_una_caracterizaci%C3%B3n.
76. Franco J., Mehta L., Jan Veldwisch G. *The Global Politics of Water Grabbing.* [Elektroniskais resurss.] Third World Quarterly, 2013, Vol. 34, Iss. 9, pp. 1651–1675. Resurss skatīts 2017. gada 7. janvārī. DOI: <https://doi.org/10.1080/01436597.2013.843852>.
77. Franco J. C., Monsalve S., Borrás Jr. S. M. *Democratic Land Control and Human Rights.* [Elektroniskais resurss.] Current Opinion in Environmental Sustainability, 2015, Vol. 15, pp. 66–71. Resurss skatīts 2017. gada 17. janvārī. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cosust.2015.08.010>.
78. Friis C., Reenberg A. *Land Grab in Africa: Emerging Land System Drivers in a Teleconnected World.* [Elektroniskais resurss.] GLP Report, Copenhagen, 2010, No. 1. Resurss skatīts 2017. gada 24. septembrī: http://www.ihdp.unu.edu/docs/Publications/GLP/GLP_report_01.pdf.
79. Fritzsche C., Vandrei L. *The German real estate transfer tax: Evidence for single-family.* [Elektroniskais resurss.] Regional Science and Urban Economics, 2019, Vol. 74, pp. 131–143. Resurss skatīts 2019. gada 20. oktobrī. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2018.08.005>.
80. Fuerst F., Milcheva S., Baum A. *Cross-Border Capital Flows into Real Estate.* [Elektroniskais resurss.] Real Estate Finance, 2015, Vol. 31, No. 3. Resurss skatīts 2016. gada 15. maijā. DOI: <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2352073>.
81. Furubotn E. G., Richter R. *Institutions and Economic Theory. The Contribution of the New Institutional Economics.* Ann Arbor: The University of Michigan Press, 2000. 556 p.
82. *G8 Should Implement the CFS Tenure Guidelines Rather than Launch a New Initiative Aimed at Increased Transparency in Land Transactions.* [Elektroniskais resurss.] International Statement. 15 May 2013. Resurss skatīts 2017. gada 1. februārī: http://www.fian.org/fileadmin/media/publications_2015/Statement_G8_Land_Transparency_Initiative_Final_EN.pdf.
83. Geipele S. *Nekustamā īpašuma tirgus attīstības vadīšanas sistēma Latvijā.* Rīga: RTU Izdevniecība, 2015. 228 lpp.
84. German L., Schoneveld G., Mwangi E. *Contemporary Processes of Large-Scale Land Acquisition in Sub-Saharan Africa: Legal Deficiency or Elite Capture of the Rule of Law?* [Elektroniskais resurss.] World Development, 2013, Vol. 48, pp. 1–18. Resurss skatīts 2016. gada 10. septembrī. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2013.03.006>.

85. Giger M., Rist S. *Boden als Investitionsobjekt – Landkäufe und ihre internationalen Verflechtungen*. In: Boden behalten – Stadt gestalten. Bodenpolitische Impulse für Akteure in Städten, Gemeinden und Zivilgesellschaft. Zürich: rüffer&rub, 2019. 42–53 S.
86. *Global Action Menu for Investment Facilitation*. [Elektroniskais resurss.] United Nations, UNCTAD, September, 2016. Resurss skatīts 2017. gada 10. maijā <http://www.waipa.org/wp-content/uploads/2016/07/UNCTAD-Global-Investment-Menu-for-Investment-Facilitation.pdf>.
87. *Global Real Estate Transparency Index 2018. Transparency: Data, Disclosure and Disruption*. [Elektroniskais resurss.] Global Research. LaSalle Investment Management. Resurss skatīts 2018. gada 5. decembrī: <https://www.joneslanglasalle.com.cn/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/global/JLL%20Transparency%20Report%202018%20FINAL.pdf>.
88. Golay C., Biglino I. *Human Rights Responses to Land Grabbing: a Right to Food Perspective*. [Elektroniskais resurss.] Third World Quarterly, 2013, Vol. 34, Iss. 9, pp. 1630–1650. Resurss skatīts 2016. gada 5. maijā. DOI: <https://doi.org/10.1080/01436597.2013.843853>.
89. Göhner T. *Das gemeindliche Vorkaufsrecht. Schriftenreihe Studien zum Verwaltungsrecht*. Band 19. Hamburg: Verlag Dr. Kovač, 2006. 245 S.
90. Grant N. *White Supremacy and the Alien Land Laws of Washington State*. [Elektroniskais resurss.] Seattle Civil Rights & Labor History Project, 2008. Resurss skatīts 2016. gada 1. februārī: http://depts.washington.edu/civilr/alien_land_laws.htm.
91. Grasis J. *Trasta tiesiskais regulējums un tā iespējamā pārņemšana Latvijā*. Rīga: Nodibinājums “Banku augstskolas biznesa un finanšu pētniecības centrs”, 2008. 196 lpp.
92. Grigore-Băra E. *Nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšana valsts vai sabiedriskām vajadzībām pret atlīdzību Latvijā*. [Elektroniskais resurss.] Promocijas darbs. 2013. gads. LU Juridiskā fakultāte. Resurss skatīts 2017. gada 12. martā: <https://luis.lu.lv/pls/pub/luj.fprnt?l=1&fn=F49057473/Elina%20Grigore%20Bara%202013.pdf>.
93. Grumolte-Lerhe I., Avotniece Z., Beizītere I., Valtenbergs V. *Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirdzniecības ierobežojumi Eiropā un tirgus situācija Latvijā*. [Elektroniskais resurss.] LR Saeima. Pētījums. 2017. gada septembris. Resurss skatīts 2018. gada 10. novembrī: http://www.saeima.lv/petijumi/LIZ_tirdzniecibas_ierobezojumi_24102017.pdf.
94. Gugushvili A. *“Money can’t buy me land”: Foreign land ownership regime and public opinion in a transition society*. [Elektroniskais resurss.] Land Use Policy, 2016, Vol. 55, pp. 142–153. Resurss skatīts 2017. gada 1. oktobrī. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.03.032>.
95. *Guidelines for Due Diligence on Real Estate in the U.K.* [Elektroniskais resurss.] Commercial Real Estate Finance Council Europe, 2013. Resurss skatīts 2015. gada 27. augustā: http://www.crefc.org/uploadedFiles/CMSA_Site_Home/Global/CMSA-Europe/Committees.

96. Hailu Y., Adelaja A., Akaeze H., Hanson S. *Explaining International Land Transactions in Africa*. [Elektroniskais resurss.] Banking, Finance, and Accounting: Concepts, Methodologies, Tools, and Applications, 2015, pp. 797–817. Resurss skatīts 2018. gada 10. oktobrī. DOI: <https://doi.org/10.4018/978-1-4666-6268-1.ch043>.
97. Hall D. *Land*. Cambridge: Polity Press, 2013. 204 p.
98. *Handbuch Immobilien in Europa. Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Verauserung und der Vererbung von Immobilien*. 2., neu bearbeitete Auflage. S. Frank, T. Wachter (Hrsg.). München: C. F. Müller Verlag, 2015. 1870 S.
99. *Handelsgesetzbuch*. [Elektroniskais resurss.] Ausfertigungsdatum: 10.05.1897. Ein Service des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz. Resurss skatīts 2018. gada 10. oktobrī: <https://www.gesetze-im-internet.de/hgb/BJNR002190897.html#BJNR002190897BJNG000200300>.
100. Handschumacher J. *Immobilienrecht praxisnah*. Wiesbaden: Springer Verlag, 2014. 226 S.
101. Hellerforth M. *Immobilieninvestitionen und –finanzierung kompakt*. München: Oldenburg Wissenschaftsverlag GmbH. 2008. 162 S.
102. Helmane I. *Vienkārsos nekustamo īpašumu reģistrēšanas kārtību*. [Elektroniskais resurss.] LV portāls. 2018. gada 21. novembrī. Resurss skatīts 2018. gada 16. decembrī: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/300263-vienkarsos-nekustamo-ipasumu-registresanas-kartibu-2018>.
103. Hodgson G. *The Evolution of Institutions: An Agenda for Future Theoretical Research*. [Elektroniskais resurss.] Constitutional Political Economy, 2002, Vol. 13, pp. 111–127. Resurss skatīts 2016. gada 8. februārī. DOI: 10.1023/A:1015301101712.
104. Hodgson S., Cullinan C., Campbell K. *Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to the Acquisition and Use of Land by Foreigners*. [Elektroniskais resurss.] FAO Legal Papers Online, 1999. Resurss skatīts 2015. gada 27. maijā: <http://www.fao.org/3/a-bb039e.pdf>.
105. Huebner R. *A History of Germanic private law*. Union, New Jersey: The Lawbook Exchange, Ltd., 2000. 847 p.
106. Huggins C. D. *Land, Power and Identity roots of violent conflict in eastern DRC. Understanding conflict. Building Peace*. [Elektroniskais resurss.] Technical Report. International Alert, 2010. Resurss skatīts 2017. gada 8. septembrī: https://www.researchgate.net/publication/275524756_Land_Power_and_Identity_roots_of_violent_conflict_in_eastern_DRC.
107. Hunsberger C. A., Borrás Jr. S. M., Franco J. C., Chunyu W. *Large-Scale Land Transactions: Actors, Agency, Interactions*. [Elektroniskais resurss.] Rethinking Global Land Use in an Urban Era, edited by Karen C. Seto and Anette Reenberg, Strungmann Forum Reports, 2014, pp. 201–215. Resurss skatīts 2016. gada 5. septembrī. DOI: <http://dx.doi.org/10.7551/mitpress/9780262026901.003.0011>.
108. *Informatīvais ziņojums par Imigrācijas likuma 23.panta pirmās daļas 3., 28., 29., 30. un 31.punktā paredzēto noteikumu īstenošanas gaitu un rezultātiem*. [Elektroniskais

- resurss.] LR Ministru kabinets. 2015. gada 13. septembrī. Resurss skatīts 2017. gada 17. oktobrī: http://tap.mk.gov.lv/doc/2015_10/IEMZino_130915.2025.docx.
109. *Informācija Doing Business respondentiem*. [Elektroniskais resurss.] LR Ekonomikas ministrija. Uzņēmējdarbības vides uzlabošana. Resurss skatīts 2018. gada 17. decembrī: https://www.em.gov.lv/lv/nozares_politika/nacionala_industriala_politika/uznemejdarbibas_vidē/uznemejdarbibas_vides_uzlabosana/doing_business/informacija_doing_business_respondentiem/.
110. *Internal Revenue Code. U.S. Code*. [Elektroniskais resurss.] Legal Information Institute. Cornell Law School. 2018. Resurss skatīts 2018. gada 20. maijā: <https://www.law.cornell.edu/uscode/text/26>.
111. *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights. Adopted and opened for signature, ratification and accession by General Assembly resolution 2200A (XXI) of 16 December 1966 entry into force 3 January 1976, in accordance with article 27*. [Elektroniskais resurss.] United Nations Human Rights. Office of the High Commissioner. Resurss skatīts 2018. gada 8. janvārī: <http://www.ohchr.org/EN/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>.
112. *International Real Estate. An institutional approach*. Ed. by Seabrooke W., Kent P., Hwee Hong How H. Oxford: Blackwell Publishing Ltd., 2004. 368 p.
113. *Investment Climate Statement – Brazil 2012*. [Elektroniskais resurss.] Report. June 2012. Resurss skatīts 2018. gada 26. aprīlī: <https://www.state.gov/e/eb/rls/othr/ics/2012/191115.htm>.
114. Jagerskog A., Casco A., Harsmar M., Kim K. *Land Acquisitions: How will they Impact Transboundary Waters?* [Elektroniskais resurss.] SIWI, Stockholm, 2012, Report No. 30. Resurss skatīts 2017. gada 12. oktobrī: <http://www.siw.org/publications/land-acquisitions-how-will-they-impact-transboundary-waters/>.
115. Jasińska E. *Real estate Due Diligence on the example of the Polish market*. [Elektroniskais resurss.] Conference Paper, 2014, 14th SGEM GeoConference on Informatics, Geoinformatics and Remote Sensing, Book 2, Vol. 2, pp. 419–426. Resurss skatīts 2015. gada 15. septembrī. DOI: <http://dx.doi.org/10.5593/sgem2014/b22/s9.053>.
116. Jēkabsons S., Skribāne I., Sproģe I. *Monētārā, fiskālā un tirdzniecības politika Latvijā*. [Elektroniskais resurss.] Latvijas Universitātes raksti. Ekonomika, vadības zinātne. 2009, 743. sēj., 79–88. lpp. ISBN 978-9984-45-153-4. Resurss skatīts 2016. gada 8 aprīlī: https://www.lu.lv/fileadmin/user_upload/lu_portal/apgads/PDF/LUR-743_Ekon-vad-zinatne.pdf.
117. Judrupa I., Šenfelde M. *Latvijas konkurētspējas novērtēšana*. Rīga: RTU Izdevniecība, 2018. 150 lpp.
118. *Justīcijas pieejamība uzņēmumiem un integrējoša izaugsme Latvijā*. [Elektroniskais resurss.] Parīze: OECD Publishing, 2018. Resurss skatīts 2018. gada 20. decembrī. DOI: <https://doi.org/10.1787/9789264303416-en>.
119. Kalniņa V. *Līdzdalības ekonomikas riski kā pamats pakalpojumu sniegšanas brīvības ierobežošanai*. Satversmē nostiprināto vērtību aizsardzība: dažādu tiesību nozaru perspektīva. Latvijas Universitātes 77. starptautiskās zinātniskās konferences rakstu

- krājums. 365.–371. lpp. Resurss skatīts 2019. gada 20. septembrī. DOI: <https://doi.org/10.22364/juzk.77.39>.
120. Karodia A. M., Soni P. *African Land Tenure and Foreign Land Ownership: Threat or Opportunity?* [Elektroniskais resurss.] International Journal of Economics & Business Studies, Autumn 2013, Vol. 3, Iss. 2, pp. 3–20. Resurss skatīts 2015. gada 28. novembrī: <http://eds.a.ebscohost.com/resursi.rtu.lv/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=13&sid=e5635c1e-2bcd-4fc1-9028-aa6530877dfa%40sessionmgr4002&hid=4202>.
 121. Kaufman B. E. *The Institutional Economics of John R. Commons: Complement and Substitute for Neoclassical Economic Theory*. [Elektroniskais resurss.] Socio-Economic Review, 2008, Vol. 5, Iss. 1, pp. 3–45. Resurss skatīts 2016. gada 2. decembrī. DOI: 10.1093/ser/mwl016.
 122. Kay S., Peuch J., Franco J. *Extent of Farmland Grabbing in the EU*. [Elektroniskais resurss.] Directorate-General for Internal Policies. Policy Department B: Structural and Cohesion Policies, 2015. pp. 1–78. Resurss skatīts 2017. gada 20. novembrī: <http://www.europarl.europa.eu/studies>.
 123. Kālin Ch. H., Taylor A. *International Real Estate Handbook. Acquisition, Ownership, Sale, Tax, Estate Planning*. 4th edition. Zurich: Ideos Publication Ltd., 2013. 927 p.
 124. Komisijas paziņojums Eiropas Parlamentam, Padomei, Eiropas Centrālajai bankai, Eiropas ekonomikas un sociālo lietu komitejai un reģionu komitejai. *Digitālā programma Eiropai*. [Elektroniskais resurss.] Eiropas Komisija, Brisele, 2010. gada 19. maijā. Resurss skatīts 2018. gada 19. maijā: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/?uri=CELEX:52010DC0245>.
 125. Komisijas paziņojums Eiropas Parlamentam, Padomei, Eiropas ekonomikas un sociālo lietu komitejai un reģionu komitejai. *Eiropas sadarbīgās ekonomikas programma*. [Elektroniskais resurss.] Eiropas Komisija, Brisele, 2016. gada 2. jūnijā. Resurss skatīts 2019. gada 10. maijā: <https://ec.europa.eu/docsroom/documents/16881/attachments/2/translations/lv/renditions/pdf>.
 126. Komisijas paziņojums Eiropas Parlamentam, Padomei, Eiropas Centrālajai bankai, Eiropas ekonomikas un sociālo lietu komitejai un reģionu komitejai. *2017. gada ES rezultātu apkopojums tiesiskuma jomā*. [Elektroniskais resurss.] Eiropas Komisija, Brisele, 2017. gada 10. aprīlī. Resurss skatīts 2018. gada 19. maijā: <http://ec.europa.eu/transparency/regdoc/rep/1/2017/LV/COM-2017-167-F1-LV-MAIN-PART-1.PDF>.
 127. Komisijas skaidrojošais paziņojums par lauksaimniecības zemes iegādi un Eiropas Savienības tiesībām. 2017/C 350/05. [Elektroniskais resurss.] Eiropas Komisija, Brisele, 2017. Resurss skatīts 2019. gada 12. septembrī: [https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/ALL/?uri=CELEX:52017XC1018\(01\)#ntr55-C_2017350LV.01000501-E0055](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/ALL/?uri=CELEX:52017XC1018(01)#ntr55-C_2017350LV.01000501-E0055).
 128. Komisijas ziņojums Eiropas Parlamentam, Padomei, Eiropas ekonomikas un sociālo lietu komitejai un reģionu komitejai. *Par kolektīvās finansēšanas potenciāla izmantošanu Eiropas Savienībā. Dokuments 52014DC0172*. [Elektroniskais resurss.] Eiropas Komisija,

- Brisele, 2014. Resurss skatīts 2018. gada 8. janvārī: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/?uri=CELEX:52014DC0172>.
129. *Komisijas ziņojums Padomei un Eiropas Parlamentam. Par kapitāla tirgu savienības izveides paātrināšana: novēršot valstu šķēršļus kapitāla plūsmām. Dokuments 52017DC0147.* [Elektroniskais resurss.] Eiropas Komisija, Brisele, 2017. Resurss skatīts 2018. gada 7. janvārī: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/?qid=1542643790424&uri=CELEX:52017DC0147>.
130. *Koncepcijas projekts "Par nekustamo īpašumu tiesību nostiprināšanas procedūru vienkāršošanu" (informatīvā daļa) pie LR MK 2009. gada 11. februāra rīkojuma Nr. 98.* [Elektroniskais resurss.] Resurss skatīts 2017. gada 9. decembrī: https://www.vzd.gov.lv/files/koncepcija_par_nekustamo_ipasumu.doc.
131. *Konceptuālais ziņojums "Par darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem".* LR MK rīkojums Nr. 679, Rīgā, 2016. gada 14. novembrī. Latvijas Vēstnesis. Nr. 224 (5796), 2016. gada 16. novembris.
132. *Kredītu reģistra statistika.* [Elektroniskais resurss.] Latvijas Banka. 2018. gada 3. ceturksnī. Resurss skatīts 2018. gada 29. decembrī: <https://www.bank.lv/statistika/dati-statistika/kr-statistika>.
133. Krilovs L. *Ekonomiskās domas retrospekcija.* Zinātniskā monogrāfija. Rīga: RTU izdevniecība, 2014. 220 lpp.
134. Kristapsons S. *Zinātniskā pētniecība studiju procesā.* Otrais, aktualizētais izdevums. Rīga: Biznesa augstskola Turība, 2014. 350 lpp.
135. Krogzeme H. *Finanses un nodokļi.* Rīga: RTU Izdevniecība, 2010. 568 lpp.
136. Kroplis A., Raševska M. *Kvalitatīvās pētniecības metodes sociālajās zinātnēs.* Rīga: RaKa, 2004. 178 lpp.
137. *Land Administration Guidelines. With Special Reference to Countries in Transition. ECE/HBP/96.* [Elektroniskais resurss.] Economic Commission for Europe. United Nations. Geneva. 1996. Resurss skatīts 2016. gada 29. maijā: <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/documents/Publications/land.administration.guidelines.e.pdf>.
138. *Land Grabbing and Human Rights: The Role of EU Actors Abroad.* Prepared by Elyse Mills. Heidelberg: FIAN International, 2017, pp. 1–39.
139. Lars R. *Due Diligence-prüfung im Rahmen von Unternehmensakquisitionen.* In Due Diligence als Instrument des Akquisitionscontrollings. Hamburg: Diplomica Verlag, 2011. 21–25. S.
140. *Latvijas agrārā reforma. Agrārās reformas likuma desmit gadu atcerei.* Rīga: Zemkopības ministrijas izdevums, 1930. 743 lpp.
141. *Latvijas ekonomikas attīstības pārskats 2018.* [Elektroniskais resurss.] Ekonomikas ministrija, 2018. ISSN 2661-5061. Resurss skatīts 2018. gada 25. decembrī: https://www.em.gov.lv/files/tautsaimniecibas_attistiba/leap/leap_2018.pdf.
142. *Latvijas maksājumu balance.* [Elektroniskais resurss.] Latvijas Banka. Statistikas sagatavošanas pamatprincipi. Resurss skatīts 2017. gada 10. maijā:

- https://www.bank.lv/images/stories/pielikumi/statistika/Apraksti/Statistikas-sagatavosanas-pamatprincipi_2016.pdf.
143. *Latvijas Nacionālais NILLTF risku novērtēšanas ziņojums*. [Elektroniskais resurss.] Rīgā, 2017. gada 27. aprīlī. Resurss skatīts 2018. gada 9. martā: https://www.vid.gov.lv/sites/default/files/nra_lv_final.pdf.
144. *Latvijas Republikas Augstākās Padomes lēmums "Par īpašuma tiesībām Latvijas un ārvalstu attiecībās"*. Latvijas Republikas Augstākās Padomes un Valdības Ziņotājs, 37/38, 1991. gada 26. septembris.
145. *Latvijā nepieciešams vienots un efektīvs klientu izpētes rīks*. [Elektroniskais resurss.] Finanšu nozares asociācija. Resurss skatīts 2018. gada 27. decembrī: <https://www.financelatvia.eu/news/latvija-nepieciessams-vienots-un-efektivs-klientu-izpetes-riks/>.
146. *Lauksaimniecības zemes pārdošana: Komisija izdod pamatnostādnes dalībvalstīm*. [Elektroniskais resurss.] Eiropas Komisija, Brisele, 2017. gada 12. oktobris. Resurss skatīts 2018. gada 29. septembrī: http://europa.eu/rapid/press-release_IP-17-3901_lv.htm.
147. *Lauku attīstības programma 2007.–2013. gadam*. [Elektroniskais resurss.] Latvijas Valsts agrārās ekonomikas institūts. 2013. gada martā. Atskaite. Resurss skatīts 2017. gada 7. novembrī: http://www.arei.lv/sites/arei/files/files/lapas/VPM_atskaite_LANN.pdf.
148. *Lauku saimniecību struktūra Latvijā 2016. gadā. Statistisko datu krājums*. [Elektroniskais resurss.] Centrālās statistikas pārvalde. Rīga, ISBN 978-9984-06-522-9. 56 lpp.
149. Lazarus M. L. *An Historical Analysis of Alien Land Law: Washington Territory and State*. [Elektroniskais resurss.] University of Puget Sound Law Review, 1987, Vol. 12, pp. 197–246. Resurss skatīts 2015. gada 12. decembrī: <http://digitalcommons.law.seattleu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1286&context=sulr>.
150. *Likumprojekta "Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija)*. [Elektroniskais resurss.] LR Ministru kabinets, 2018. gada 6. februārī. Resurss aprakstīts 2018. gada 14. maijā: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/D786DECA6DB5EEABC2258232004AB98B?OpenDocument>.
151. *Likumprojekta "Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums" anotācija*. [Elektroniskais resurss.] LR Saeima. Resurss skatīts 2018. gada 22. decembrī: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/saeimalivs12.nsf/0/DB2752D517DA6923C2258323003EB50B?OpenDocument>.
152. Lindqvist S. *Transaction Costs for Single-family Houses: An International Comparison*. [Elektroniskais resurss.] Nordic Journal of Surveying and Real Estate Research, 2008, Vol. 5, No. 1, pp. 24–41. Resurss skatīts 2016. gada 12. novembrī: <http://ojs.tsv.fi/index.php/njs/article/view/2701/2475>.
153. Litvins G. *Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma formas riski*. [Elektroniskais resurss.] Jurista Vārds, Nr. 10 (862), 2015. gada 10. marts. Resurss skatīts 2015. gada 11. martā: <http://www.juristavards.lv/doc.php?id=266269&show=true>.

154. *Līgums par vācu tautības Latvijas pilsoņu pārvietošanu uz Vāciju*. Likumu un Ministru kabineta noteikumu krājums, 1939. gada 8. novembris.
155. Loeber D. A. *Diktierte Option. Die Umsiedlung der Deutsch-Balten aus Estland und Lettland*. Neumuenster: Karl Wachholtz Verlag, 1972. 787 S.
156. LR 11. Saeimas rudens sesijas devītās sēdes 2013. gada 31. oktobrī stenogramma “Grozījumi Imigrācijas likumā” (otrais lasījums). [Elektroniskais resurss.] Resurss skatīts 2018. gada 11. martā: <http://saeima.lv/lv/transcripts/view/198>.
157. LR Drošības policijas 2013. gada publiskais pārskats. [Elektroniskais resurss.] Valsts drošības dienests. Resurss skatīts 2016. gada 17. janvārī: <http://dp.gov.lv/lv/noderigi/gada-parskati/>.
158. LR likums “Par ārvalstu ieguldījumiem Latvijas Republikā”. Ziņotājs, Nr. 46, 1991. gada 21. novembris.
159. LR likums “Par zemes privatizāciju lauku apvidos”. Ziņotājs, Nr. 32, 1992. gada 20. augusts.
160. LR likums “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”. Ziņotājs, Nr. 49/50, 1991. gada 19. decembris.
161. LR likums “Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums”. Latvijas Vēstnesis, 174 (4366), 2010. gada 3. novembris.
162. LR likums “Zemesgrāmatu likums”. Ziņotājs, Nr. 16, 1993. gada 29. aprīlis.
163. LR MK 2009. gada 11. februāra rīkojums Nr. 98 “Par nekustamā īpašuma tiesību nostiprināšanas procedūru vienkāršošanas koncepciju”. Latvijas Vēstnesis, Nr. 24 (4010), 2009. gada 12. februāris.
164. LR MK 2009. gada 27. oktobra noteikumi Nr. 1250 “Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā”. Latvijas Vēstnesis, Nr. 175 (4161), 2009. gada 4. novembris.
165. LR MK 2013. gada 3. septembra noteikumi Nr. 737 “Noteikumi par zvērinātu notāru atlīdzības taksēm un to noteikšanas kārtību”. Latvijas Vēstnesis, Nr. 174 (4980), 2013. gada 6. septembris.
166. LR MK 2014. gada 2. decembra noteikumi Nr. 748 “Noteikumi par darījumiem ar lauksaimniecības zemi”. Latvijas Vēstnesis, Nr. 256 (5316), 2014. gada 29. decembris.
167. LR Satversmes tiesas 2009. gada 21. oktobra spriedums lietā Nr. 2009-01-01. Latvijas Vēstnesis, Nr. 170 (4156), 2009. gada 27. oktobris.
168. LR Satversmes tiesas 2010. gada 18. februāra sprieduma lietā Nr. 2009-74-01. Latvijas Vēstnesis, Nr. 30 (4222), 2010. gada 23. februāris.
169. LR Satversmes tiesas 2017. gada 8. marta spriedums lietā Nr. 2016-07-01. Latvijas Vēstnesis, Nr. 52 (5879), 2017. gada 10. marts.
170. Lukss I. *Pētījums par ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību nostiprināšanas procedūru vien- kāršošanu*. 2007. g. [Elektroniskais resurss.] Tieslietu ministrija. Resurss skatīts 2016. gada 2. aprīlī: <https://www.tm.gov.lv/lv/nozares-politika/petijumi>.
171. Marks-Bielska R., Babuchowska K., Mickiewicz B. *Conditions Underlying the Agricultural Land Turnover in Poland in the Context of Institutional Solutions*. [Elektroniskais resurss.] Proceedings of the International Scientific Conference: Rural

- Development. 2013, Vol. 6, pp. 574–579. Resurss skatīts 2018. gada 12. aprīlī: <http://eds.a.ebscohost.com.resursi.rtu.lv/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=2&sid=32e52214-735c-4cce-83c0-da7cf1341c8c%40sessionmgr4002&hid=4203>.
172. Matter L. *Property Due Diligence in Today's Real Estate Market*. [Elektroniskais resurss.] Retail Law Strategist, 2010, Vol. 10, Iss. 1, pp. 1–5. Resurss skatīts 2015. gada 6. septembrī: <http://web.b.ebscohost.com.resursi.rtu.lv/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=8&sid=0a40829d-4638-4483-9198-83f148880dba%40sessionmgr102>.
173. Mayring P. *Qualitative Content Analysis*. [Elektroniskais resurss.] Qualitative Social Research, 2000, Vol. 1, No. 2. Resurss skatīts 2016. gada 15. februārī. DOI: <http://dx.doi.org/10.17169/fqs-1.2.1089>.
174. *Mājokļa cenu indekss un pārmaiņas*. [Elektroniskais resurss.] LR Centrālā statistikas pārvalde. Resurss skatīts 2018. gada 21. novembrī: <https://www.csb.gov.lv/lv/statistika/statistikas-temas/ekonomika/pci/tabulas/pc070c/majokla-cenu-indekss-un-parmainas>.
175. Melņšis E. *Varas vājums un kolīzijas*. Likums un Tiesības, 2000, Nr. 2, 57.–58. lpp.
176. Menge T. *How Far Does the European Union Reach? Foreign Land Acquisitions and the Boundaries of Political Communities*. [Elektroniskais resurss.] Land, 2019, Vol. 8 (3), Iss. 44. Resurss skatīts 2015. gada 22. decembrī. DOI: 10.3390/land8030044.
177. *Ministru kabineta noteikumu projekta "Grozījumi Ministru kabineta 2009.gada 27.oktobra noteikumos Nr.1250 "Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā"" sākotnējās ietekmes novērtējuma 2013. gada 5. novembra ziņojums (anotācija)*. [Elektroniskais resurss.] LR Ministru kabinets. Resurss skatīts 2018. gada 22. oktobrī: www.zemesgramata.lv/dokumenti/TMAnot_051113_Groz_1250.doc.
178. Murray P. L. *Real Estate Conveyancing in 5 European Union Member States: A Comparative Study*, 2007. [Elektroniskais resurss.] Visiting Professor of Law from Practice, Harvard Law School, Cambridge, MA, USA. Resurss skatīts 2015. gada 31. martā: http://www.dnotv.de/_files/Aktuelles/murrayreportfinal310807en.pdf.
179. Mycoo M. *Minimising foreign control of land in an era of globalisation prospects for St. Lucia*. [Elektroniskais resurss.] Land Use Policy, 2005, Vol. 22, Iss. 4, pp. 345–357. Resurss skatīts 2015. gada 22. decembrī. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2004.06.003>.
180. Naudé T. *Rights of First Refusal or Preferential Rights to Contract: A Historical Perspective on a Controversial Legal Figure*. [Elektroniskais resurss.] Stellenbosch Law Review, 2004. Resurss skatīts 2018. gada 19. septembrī: <https://www.researchgate.net/publication/266358177>.
181. *Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. Dzīvokļu tirgus Latvijas lielākajās pilsētās. 2012. gada 1. ceturksnis*. [Elektroniskais resurss.] Latvijas valsts zemes dienests, 2012. Resurss skatīts 2016. gada 1. oktobrī: http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2012/02/VZD_NI_parskats_2012_I.pdf.

182. *Nekustamā īpašuma tirgus pārskats par 2012. gada 4. ceturksni. Lauksaimniecības un meža zemes tirgus.* [Elektroniskais resurss.] Valsts zemes dienests, 2013. Resurss skatīts 2016. gada 1. oktobrī: http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2013/03/NI_tirgus_parskats_4_cet.pdf.
183. Niedra H. *Cik daudzos likumos ir noteiktas pirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu.* Jurista Vārds, Nr. 16 (1002), 2018. gada aprīlis.
184. Niedra H. *Pirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu, to konkurence un aktuālās problēmas.* Nepublicēti materiāli. SIA "Funditus" organizēta lekcija Rīgā 2015. gada 11. jūnijā.
185. Nipers A., Pilvere I., Kozlinskis V., Bulderberga Z. *Driving forces of rural development: a case from Latvia.* [Elektroniskais resurss.] Latvia University of Life Sciences and Technologies, 2018. Resurss skatīts 2018. gada 21. decembrī. DOI: 10.13140/RG.2.2.32053.99041.
186. *Non-resident Ownership of Commercial and Industrial Property: A review of policies from around the world.* [Elektroniskais resurss.] Real Estate Institute of British Columbia, January 2017. Resurss skatīts 2017. gada 15. oktobrī: www.reibc.org/research.html.
187. North D. C. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance. Political Economy of Institutions and Decisions.* Cambridge: Cambridge University Press, 1990. 152 p.
188. Nozeman E. *Transaction Costs in Commercial Real Estate: a European Comparison.* [Elektroniskais resurss.] In 17th Annual European Real Estate Society Conference, Milan, Italy, 2010. Resurss skatīts 2017. gada 1. maijā: http://www.eres.org/eres2010/contents/papers/eres2010_327_Nozeman_TRANSACTION_COSTS_IN.pdf.
189. Olson H. G., Bergamini T. *Advance Due-Diligence Activities Benefit Contaminated Real Estate Transactions.* [Elektroniskais resurss.] Real Estate Issues, Winter 2003, Vol. 28, Iss. 4, pp. 12–17. Resurss skatīts 2017. gada 1. maijā: <http://web.b.ebscohost.com/resursi.rtu.lv/ehost/pdfviewer/pdfviewer?vid=5&sid=0a40829d-4638-4483-9198-83f148880dba%40sessionmgr102>.
190. Osipova S., Strupiņš A., Rieba A. *Tiesu varas neatkarības un efektivitātes palielināšanas un nostiprināšanas rezerves.* Jurista vārds, 2010. gada 9. marts, Nr. 10 (605).
191. Park C. M. Y. *"Our Lands are Our Lives": Gendered Experiences of Resistance to Land Grabbing in Rural Cambodia.* [Elektroniskais resurss.] Feminist Economics, 2018. Resurss skatīts 2018. gada 20. decembrī. DOI: <https://doi.org/10.1080/13545701.2018.1503417>.
192. *Par konceptuālo ziņojumu "Par darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem".* MK rīkojums Nr. 679, 2016. gada 14. novembrī. Latvijas Vēstnesis, Nr. 224 (5796), 2016. gada 16. novembrī.
193. *Par Latvijas Republikas 2015. gada pārskatu par valsts budžeta izpildi un par pašvaldību budžetiem.* [Elektroniskais resurss.] LR Valsts kontrole. 2016. gada 15. septembris. Resurss skatīts 2018. gada 10. oktobrī:

- http://www.lrvk.gov.lv/uploads/reviziju-zinojumi/2015/2.4.1-34_2015/3.3.-revizijas-zinojums-sgp-2015_publicesanai.pdf.
194. *Par Uzņēmējdarbības vides pilnveidošanas pasākumu plānu*. LR Ministru kabineta 2017. gada 15. marta rīkojums Nr. 125. Latvijas Vēstnesis, Nr. 57 (5884), 2017. gada 17. marts.
 195. *Pašreizējā lauksaimniecības zemes koncentrācija Eiropas Savienībā — kā atvieglot zemes pieejamību lauksaimniekiem? Ziņojums, 2017. gada 30. martā*. [Elektroniskais resurss.] Eiropas Parlamenta Lauksaimniecības un lauku attīstības komiteja. Resurss skatīts 2018. gada 17. novembrī: <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//TEXT+REPORT+A8-2017-0119+0+DOC+XML+V0//LV>.
 196. Pereira L. I. *O jeitinho estrangeiro: as estratégias do capital internacional para o controle do território no Brasil*. [Elektroniskais resurss.] Revista Pegada, 2018, Vol. 19, Iss. 1, pp. 162–181. Resurss skatīts 2018. gada 10. oktobrī. DOI: <https://doi.org/10.33026/peg.v19i1.5729>.
 197. Perrone N. M. *The Emerging Global Right to Investment: Understanding the Reasoning Behind Foreign Investor Rights*. [Elektroniskais resurss.] *Journal of International Dispute Settlement*, 2017, Vol. 8, Iss. 4, pp. 673–694. Resurss skatīts 2018. gada 5. aprīlī. DOI: <https://doi.org/10.1093/jnlids/idx015>.
 198. Perrone N. M. *Restrictions to Foreign Acquisitions of Agricultural Land in Argentina and Brazil*. [Elektroniskais resurss.] *Globalizations*, 2013, Vol. 10, Iss. 1, pp. 205–209. Resurss skatīts 2017. gada 12. aprīlī. DOI: <https://doi.org/10.1080/14747731.2013.760946>.
 199. Petrescu-Mag R. M., Petrescu D. C., Petrescu-Mag I. V. *Whereto Land Fragmentation—Land Grabbing in Romania? The Place of Negotiation in Reaching Win-win Community-based Solutions*. [Elektroniskais resurss.] *Land Use policy*, 2017, Vol. 64, pp. 174–185. Resurss skatīts 2018. gada 5. aprīlī. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.01.049>.
 200. Pickard A. J. *Research Methods in Information*. London: Facet Publishing, 2007. 329 p.
 201. *Policies on Non-resident Property Ownership: A review of residential policies from around the world*. [Elektroniskais resurss.] Real Estate Institute of British Columbia, January 2017. Resurss skatīts 2017. gada 15. oktobrī: www.reibc.org/research.html.
 202. Powelson J. P. *The Story of Land*. Cambridge: The Lincoln Institute of Land Policy, 1987. 347 p.
 203. Price P. J. *Alien Land Restrictions in the American Common Law: Exploring the Relative Autonomy Paradigm*. [Elektroniskais resurss.] *The American Journal of Legal History*, Vol. 43, Iss. 2, pp. 152–208. Resurss skatīts 2016. gada 5. janvārī. DOI: <https://doi.org/10.2307/846284>.
 204. Qin X. *A Political Study on Foreign Ownership of Land: Theoretical Challenges and Justifications*. [Elektroniskais resurss.] *Manchester Journal of International Economic Law*, 2015, Vol. 12, Iss. 2, pp. 195–211. Resurss skatīts 2016. gada 9. septembrī:

- <https://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/mj12&div=18&id=&page=>.
205. Quigley J. M. *Transacting Costs and Housing Markets*. [Elektroniskais resurss.] Housing Economics and Public Policy, 2008, February 25, pp. 56–66. Resurss skatīts 2016. gada 25. maijā: <http://escholarship.org/uc/item/6pz8p6zt#page-2>.
 206. *Real Estate Market Overview. Annual Report, 2016*. [Elektroniskais resurss.] Colliers International. Resurss skatīts 2016. gada 17. janvārī: http://www.liaa.gov.lv/files/liaa/attachments/1_colliers_baltics_real_estate_market_overview_2016.pdf.
 207. Rozenfelds J. *Lietu tiesības*. Ceturtais labotais, papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011. 224 lpp.
 208. Rozenfelds J. *Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu noslēgšanas procedūra un tās ietekme uz civiltiesiskās apgrozības stabilitāti*. [Elektroniskais resurss.] Atzinums. ZAB “Advokātu birojs Rozenfelds un partneri”. Rīga, 2015. Resurss skatīts 2016. gada 17. janvārī: <https://www.tm.gov.lv/lv/pakalpojumi/nozares-pakalpojumi-1/notari-1/nekustamo-ipasumu-darba-grupa>.
 209. Rūda Ģ., Laviņa L., Līkops J. *Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas — Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma*. [Elektroniskais resurss.] Latvijas Republikas Tieslietu ministrija. Resurss skatīts 2017. gada 7. janvārī: <http://www.tm.gov.lv/lv/nozares-politika/petijumi>.
 210. Schmid C. U., Hertel C., Wicke H. *Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report. Final Version*. [Elektroniskais resurss.] European University Institute (EUI) Florence / European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut (DNotI) Würzburg. Resurss skatīts 2016. gada 10. decembrī: <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>.
 211. Schulte K. W., Rottke N., Pitschke C. *Transparency in the German real estate market*. [Elektroniskais resurss.] Journal of Property Investment & Finance, 2005, Vol. 23, Iss. 1, pp. 90–108. Resurss skatīts 2018. gada 25. oktobrī. DOI: <https://doi.org/10.1108/14635780510575111>.
 212. Schweizer D., Zhou T. *Do Principles Pay in Real Estate Crowdfunding?* [Elektroniskais resurss.] The Journal of Portfolio Management Special Real Estate Issue, 2017, Vol. 43, Iss. 6, pp. 120–137. Resurss skatīts 2018. gada 25. oktobrī. DOI: <https://doi.org/10.3905/jpm.2017.43.6.120>.
 213. *Secure land rights to all*. [Elektroniskais resurss.] United Nations Human Settlements Programme, 2008. Resurss skatīts 2016. gada 15. septembrī: <https://unhabitat.org/books/secure-land-rights-for-all/>.
 214. *Securities Act of 1933. As Amended through P.H.112-106, Approved April 5, 2012. Legislation of the US (1933)*. [Elektroniskais resurss.] U.S. Securities and Exchange Commission. Resurss skatīts 2016. gada 5. septembrī: <https://www.sec.gov/about/laws/sa33.pdf>.

215. Sikor T., Lund C. *Access and Property: A Question of Power and Authority*. [Elektroniskais resurss.] *Development and Change*, 2009, No. 40, pp. 1–22. Resurss skatīts 2017. gada 5. maijā. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1467-7660.2009.01503.x>.
216. Siliņa-Osmāne I., Ieviņa I., Briede I. *Trešo valstu pilsoņu uzņemšana uzņēmējdarbības nolūkos Latvijā*. [Elektroniskais resurss.] European Migration Network, 2014. Resurss skatīts 2017. gada 4. janvārī: <http://www.emn.lv/?p=1724>.
217. Smith A. *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. 1776. Edited by S. M. Soares. [Elektroniskais resurss.] MetaLibri DigitalLibrary, 29th May 2007. 754 p. Resurss skatīts 2018. gada 1. februārī: https://www.ibiblio.org/ml/libri/s/SmithA_WealthNations_p.pdf.
218. Sparkes P. *European land law*. Oxford and Portland: Hart Publishing, 2007. 547 p.
219. Swinnen J., Van Herck K., Vranken L. *The diversity of land markets and regulations in Europe, and (some of) its causes*. [Elektroniskais resurss.] *The Journal of Development Studies*, 2016, Vol. 52, Iss. 2, pp. 186–205. Resurss skatīts 2018. gada 12. martā. DOI: <https://doi.org/10.1080/00220388.2015.1060318>.
220. Swinnen J., Van Herck K., Vranken L. *Land Market Regulations in Europe*. [Elektroniskais resurss.] 2014. Resurss skatīts 2018. gada 12. martā. DOI: <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.2530424>.
221. Švemberga A. *Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas Eiropā*. Promocijas darbs. 2013. gads. [Elektroniskais resurss.] LU Juridiskā fakultāte. Resurss skatīts 2015. gada 2. martā: <https://luis.lu.lv/pls/pub/luj.fprnt?l=1&fn=F840055652/Annija%20Svemberga%202013.pdf>.
222. *Taisnīgas atlīdzības noteikšana par nekustamajiem īpašumiem, kas nepieciešami un atsavināmi sabiedrības vajadzībām, un par zaudējumiem īpašumiem, kas ir netieši skarti un kam radušies saimnieciskās darbības ierobežojumi vai netiešie zaudējumi transporta infrastruktūras projekta īstenošanas rezultātā*. [Elektroniskais resurss.] Galaziņojums. Zvērinātu advokātu birojs “BORENIUS” Satiksmes ministrijas uzdevumā. Rīgā, 2015. gada 2. novembrī. Saskaņā ar 2015. gada 2. jūlija līgumu Nr. SM 2015/-41TEN-T. LR Satiksmes ministrija. Resurss skatīts 2016. gada 15. septembrī: http://www.sam.gov.lv/images/modules/items/PDF/item_5729_Taisnigu_atlidzibu_izpete_gala_zinojums.pdf.
223. Tesser L. M. *East-central Europe's new security concern: foreign landownership*. [Elektroniskais resurss.] *Communist Post-Communist Studies*, Vol. 37, Iss. 2, pp. 213–239. Resurss skatīts 2016. gada 12. aprīlī. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.postcomstud.2004.03.006>.
224. *The Constitution of the Republic of Ecuador*. [Elektroniskais resurss.] Political Database of the Americas, 2008. Resurss skatīts 2017. gada 2. aprīlī: <http://pdba.georgetown.edu/Constitutions/Ecuador/english08.html>.
225. *The European Information Society: A Reality Check*. Ed. by Jan Servaes. Bristol: Intellect Books, 2003. 249 p.

226. *Tiesu statistika*. [Elektroniskais resurss.] Resurss skatīts 2020. gada 5. janvārī: <https://dati.ta.gov.lv/microstrategy/asp/Main.aspx>.
227. Tirres A. B. *Ownership Without Citizenship: The Creation of Noncitizen Property Rights*. [Elektroniskais resurss.] Michigan Journal of Race & Law, 2013, Vol. 19, Iss. 1, pp. 1–52. Resurss skatīts 2018. gada 15. decembrī: <http://repository.law.umich.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1000&context=mjrl>.
228. *Transaction Costs Compared. Roundtrip transaction costs: A key consideration when buying property*. [Elektroniskais resurss.] Global Property Guide. Resurss skatīts 2018. gada 15. decembrī: <https://www.globalpropertyguide.com/transaction-costs>.
229. Upīte I., Nipers I., Pilvere I., Bulderberga Z. *Paplašinātais standarta izmaksu modelis*. Rokasgrāmata. Valsts kanceleja, 2011. 72 lpp.
230. *Valsts zemes dienesta sniegto pakalpojumu pieejamība, kvalitāte un atbilstība normatīvo aktu prasībām. Latvijas Republikas Valsts kontroles 2010. gada 1. aprīļa ziņojums Nr. Nr.5.1-2-15/2009*. [Elektroniskais resurss.] Latvijas Republikas Valsts kontrole, 2010. Resurss skatīts 2018. gada 6. maijā: http://www.lrvk.gov.lv/uploads/reviziju-zinojumi/2009/5.1-2-15_2009/vzd-rev_zin_1apr2010.pdf.
231. Vanags J. *Nekustamā īpašuma ekonomika*. Rīga: RTU Izdevniecība, 2010. 297 lpp.
232. Vanags J., Geipele I., Sarkans A., Usenieks D. *Housing Heterogeneity Dimensions and Their Elements: A Systemic Approach*. [Elektroniskais resurss.] *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 2017, Vol. 5, Iss. 1, pp. 23–37. Resurss skatīts 2018. gada 1. februārī. DOI: <https://doi.org/10.1515/bjreecm-2017-0003>.
233. Vanags J., Usenieks D. *Terminētās uzturēšanās atļauju ietekme uz nekustamo preču tirgu un tautsaimniecību: izvērtēšanas metodikas konceptuāls ietvars*. In: 56th International Riga Technical University Conference “Scientific Conference on Economics and Entrepreneurship SCEE`2015”. Riga, Latvia, October 14–17, 2015. pp. 215–216. ISBN 9789934827532.
234. Vandergeten E., Azadi H., Teklemariam D., Nyssen J., Witlox F., Vanhaute E. *Agricultural Outsourcing or Land Grabbing: a Meta-analysis*. [Elektroniskais resurss.] *Landscape Ecology*, 2016, Vol. 31, Iss. 7, pp. 1395–1417. Resurss skatīts 2016. gada 15. maijā. DOI: <http://doi.org/10.1007/s10980-016-0365-y>.
235. Van der Ploeg J. D., Franco J. C., Borrás Jr. S. M. *Land Concentration and Land Grabbing in Europe: A Preliminary Analysis*. [Elektroniskais resurss.] *Canadian Journal of Development Studies*, 2015, Vol. 36, Iss. 2, pp. 147–162. Resurss skatīts 2017. gada 11. februārī. DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/02255189.2015.1027673>.
236. Viesturs J. *Floating Homes – Vessels or a Real Property?* In: Proceedings of the 18th International Conference “Maritime Transport and Infrastructure – 2016”, Latvia, Riga, 21–22 April, 2016. Riga: Latvian Maritime Academy Research Institute, 2016, pp. 33–34. ISSN 1691-3817.
237. Viesturs J., Auziņš A. *International Real Estate Transaction in Latvia 2011–2015: Theoretical and Practical Aspects*. [Elektroniskais resurss.] In: Proceedings of the 2016 International Conference “Economic Science for Rural Development”, LLU, Latvia,

- Jelgava, 21–22 April, 2016, pp. 291–299. Resurss skatīts 2016. gada 22. maijā: <http://www.esaf.llu.lv/getfile.php?id=1586>.
238. Viesturs J., Auziņš A. *Real Estate Due Diligence Process in International Real Estate Transactions in Latvia*. [Elektroniskais resurss.] *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 2015, Vol. 3, pp. 91–102. Resurss skatīts 2016. gada 15. maijā. DOI: <https://doi.org/10.1515/bjreecm-2015-0010>.
 239. Viesturs J., Auziņš A., Šņore I. *Indications of gentle forest land grabbing in Latvia*. In: *Economic Science for Rural Development: Proceedings of the International Scientific Conference, No. 47*, Latvia, Jelgava, 9–11 May, 2018, pp. 359–367. ISBN 978-9984-48-292-7, ISSN 1691-3078.
 240. Viesturs J., Auziņš A., Štaube T. *Arguments Used for Restricting International Real Property Transactions: Case Study of Latvia*. [Elektroniskais resurss.] *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 2017, Vol. 5, Iss. 1, pp. 62–75. Resurss skatīts 2018. gada 9. janvārī. DOI: <https://doi.org/10.1515/bjreecm-2017-0006>.
 241. Viesturs J., Geipele I. *Starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu*. Rīga: RTU Izdevniecība, 2017. 220 lpp.
 242. Viesturs J., Tambovceva T. *Characteristics of Environmental Due Diligence Process in Latvia*. *AIMS Journal of Research*, Peenya, Bangalore, Indija. 2018, Vol. 13, Iss 1, pp. 3–13. ISSN 2321-8487.
 243. Virko E. *Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība (II)*. [Elektroniskais resurss.] *Jurista Vārds*, Nr. 15 (520), 2008. gada 15. aprīlis. Resurss skatīts 2017. gada 4. martā: <http://www.juristavards.lv/doc.php?id=173844&show=true>.
 244. Visser O., Spoor M. *Land Grabbing in Post-Soviet Eurasia: the World's Largest Agricultural Land Reserves at Stake*. [Elektroniskais resurss.] *Journal of Peasant Studies*. 2011, Vol. 38, Iss. 2, pp. 299–323. Resurss skatīts 2016. gada 9. novembrī. DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/03066150.2011.559010>.
 245. Vitikainen A. Transaction costs concerning real estate. In: Stubkjær E., Frank A., Zevenbergen J. *Modelling real property transactions. An overview*. 103 p.
 246. Vītola A. *Institūciju sociālekonomiskās ietekmes novērtēšana*. Promocijas darbs. Rīga: RTU Izdevniecība, 2016. 153 lpp.
 247. Vogel Jr. J. H., Moll B. S. *Crowdfunding for Real Estate*. [Elektroniskais resurss.] *The Real Estate Finance Journal*. Summer/Fall 2014, Vol. 30, Iss. 1, pp. 5–16. Resurss skatīts 2018. gada 10. decembrī: <http://web.a.ebscohost.com/resursi.rtu.lv/ehost/detail/detail?vid=4&sid=55891473-800f-4a16-b233-05d780230ee1%40sdc-v-sessmgr01&bdata=JnNpdGU9ZWlhvc3QtbGl2ZQ%3d%3d#AN=99834562&db=bth>.
 248. Von Braun J., Meinzen-Dick R. *“Land Grabbing” by Foreign Investors in Developing Countries: Risks and Opportunities*. [Elektroniskais resurss.] IFPRI Policy, 2009, Brief 13. Resurss skatīts 2018. gada 12. martā: http://www.landcoalition.org/sites/default/files/documents/resources/ifpri_land_grabbing_a_pr_09-2.pdf.

249. Vranken L. *Land markets and regulations in Europe*. [Elektroniskais resurss.] Presentation prepared for the Meeting regarding the exchange of views on the access and use of farmland 7 February 2017. Based on joint work with Kristine Van Herck and Jo Swinnen (Swinnen, J., Van Herck, K. and L. Vranken, 2016, "The diversity of land markets and regulations in Europe, and (some of) its causes". Resurss skatīts 2018. gada 3. martā: http://www.europeanlandowners.org/images/files/pdf/2017/Liesbet_Vranken-access_to_land_7February2017.pdf.
250. Vrontas C. T. *The Necessity and Effectiveness of Barriers to Foreign Direct Investment*. [Elektroniskais resurss.] B. C. Int'l & Comp. L. Rev. 1990, 167, Vol. 13, Iss. 1, pp. 167–205. Resurss skatīts 2018. gada 11. maijā: <http://lawdigitalcommons.bc.edu/iclr/vol13/iss1/7>.
251. Wardrop R., Zhang B., Rau R., Gray M. *The European Alternative Finance Benchmarking Report*. [Elektroniskais resurss.] University of Cambridge, Centre for Alternative Finance. February 2015. Resurss skatīts 2018. gada 19. februārī: http://www.jbs.cam.ac.uk/fileadmin/user_upload/research/centres/alternative-finance/downloads/2015-uk-alternative-finance-benchmarking-report.pdf.
252. White B., Borrás Jr. S.M., Hall R., Scoones I., Wolford W. *The New Enclosures: Critical Perspectives on Corporate Land Deals*. [Elektroniskais resurss.] The Journal of Peasant Studies, 2012, Vol. 39, pp. 619–647. Resurss skatīts 2017. gada 9. februārī. DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/03066150.2012.691879>.
253. Williamson O. E. *The Economic Institutions of Capitalism. Firms, Markets, Relational Contracting*. New York: Free press, 1985. 450 p.
254. Williamson O. E. *The Economics of Organization: The Transaction Cost Approach*. [Elektroniskais resurss.] The American Journal of Sociology, published by: The University of Chicago Press. 1981, Vol. 87, No. 3, pp. 548–577. Resurss skatīts 2016. gada 14. aprīlī: http://unige.ch/sciences-societe/socio/files/1114/0533/6204/Williamson_1981.pdf.
255. Williamson O. E. *Transaction Cost Economics: How it Works; Where it is Headed*. [Elektroniskais resurss.] De Economist 146, 1998, No. 1, pp. 23–58. Resurss skatīts 2016. gada 14. aprīlī. DOI: <https://doi.org/10.1023/A:1003263908567>.
256. Woestenburger A., van der Krabben E., Spit T. *Institutions in rural land transactions*. [Elektroniskais resurss.] Journal of European Real Estate Research, 2014, Vol. 7, Iss. 2. pp. 216–238. Resurss skatīts 2016. gada 11. maijā: <http://dx.doi.org/10.1108/JERER-01-2014-0005>.
257. Wolford W., Wendy W., Borrás Jr. S. M., Hall R., Scoones I., White B. *Governing global land deals: the role of the state in the rush for land*. [Elektroniskais resurss.] Development and Change, 2013, pp. 189–210. Resurss skatīts 2018. gada 11. septembrī. DOI: <https://doi.org/10.1111/dech.12017>.
258. Wood S. *A Common European Space? National Identity, Foreign Land Ownership and EU Enlargement: The Polish and Czech Cases*. [Elektroniskais resurss.] Geopolitics, 2010, Vol. 9, Iss. 3, pp. 588–607. Resurss skatīts 2017. gada 5. maijā. DOI: <https://doi.org/10.1080/14650040490478666>.

259. *World Bank Group: Access to Land is Critical for the Poor*. [Elektroniskais resurss.] The World Bank, 2013. Resurss skatīts 2018. gada 11. augustā: <http://www.worldbank.org/en/news/press-release/2013/04/08/world-bank-group-access-to-land-is-critical-for-the-poor>.
260. *World Investment Report 2018*. [Elektroniskais resurss.] Investment and New Industrial Policies. United Nations Conference on Trade and Development. New York and Geneva, 2018. Resurss skatīts 2018. gada 1. augustā: https://unctad.org/en/PublicationsLibrary/wir2018_en.pdf.
261. Woroniecki R. C., Woroniecki J. L. *Due Diligence on Due Diligence*. [Elektroniskais resurss.] Cornell Real Estate Review, Vol. 6, 2008, pp. 18–25. Resurss skatīts 2018. gada 16. janvārī: <http://scholarship.sha.cornell.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1066&context=crer>.
262. Zaibert L., Smith B. *Real Estate: Foundations of the Ontology of Property*. The Ontology and Modelling of Real Estate Transactions. Ed. by Stuckenschmidt H., Stubkjar E., Schlied C. Hampshire: Ashgate Publishing Limited, 2003. pp. 35–54.
263. *Ziņojums par patēriņa cenu inflācijas attīstību un samazināšanas priekšlikumiem*. [Elektroniskais resurss.] LR Finanšu ministrija. Resurss skatīts 2018. gada 16. jūnijā: <http://www.fm.gov.lv/lv/aktualitates/jaunumi/25651-inflacijas-samazinanas-plans-atbalstits-ministru-kabineta>.
264. Zoomers A. *A Critical Review of the Policy Debate on Large-Scale Land Acquisitions: Fighting the Symptoms or Killing the Heart?* [Elektroniskais resurss.] In: S. Evers, C. Seagle, F. Krijtenburg (Eds.). *Africa for Sale?: Positioning the State, Land and Society in Foreign Large-scale Land Acquisitions in Africa*, 2013. pp. 55–77. Resurss skatīts 2017. gada 12. maijā. DOI: https://doi.org/10.1163/9789004252646_004.

Darījumi ar nekustamo īpašumu			
Atsavināšanas			
Tiešie (angļu val. <i>asset deal</i>)		Netiešie (angļu val. <i>share deal</i>)	
Uztura līgums	Maiņa	Pirkums	Dāvinājums
			Atlīdzības nozīmē
			Ar uzlikumu
			Visa manta
			Vienkāršs
			Vienkāršs
			Nekustamais īpašums un citas lietas
			Privatizācija
			Nomaksas
			Nekustamais īpašums pret citu lietu
			Nekustamais īpašums pret nekustamo īpašumu
Citi			
Reģistrējami	Nereģistrējami		
		Reģistrācija brīvprātīga	
		Obligāti reģistrējami	

Pētījumam par argumentiem, kas tiek izmantoti, lai ierobežotu starptautiskos darījumus ar nekustamo īpašumu, piemērojot kvalitatīvās kontentanalīzes metodi, izmantotie 24 zinātniskie raksti no starptautiski atzītām datubāzēm

1. Antonelli, M., Siciliano, G., M., Turvani M.E., Rulli. M., C. (2015). *Global investments in agricultural land and the role of the EU: Drivers, scope and potential impacts*. Land Use Policy, Volume 47, September 2015, Pages 98-111. Retrieved: http://ac.els-cdn.com/S0264837715001064/1-s2.0-S0264837715001064-main.pdf?_tid=3ea61f78-91dd-11e5-824b-00000aabb0f02&acdnat=1448281693_e1d6572c9c56e4642878a00585170091. Access: 24.05.2016
2. Bell, R.L., Savage, J.D. (1979-1980). *Our Land is Your Land: Ineffective State Restriction of Alien Land Ownership and the Need for Federal Legislation*. 13 J. Marshall L. Rev. Retrieved: <http://heinonline.org/HOL/LandingPage?handle=hein.journals/jmlr13&div=32&id=&page=>. Access: 20.09.2015
3. Burger, A. (2005). *Why is the issue of land ownership still of major concern in East Central European (ECE) transitional countries and particularly in Hungary?* Land Use Policy, Volume 23, Issue 4, October 2006, Pages 571-579. Retrieved: http://ac.els-cdn.com/S0264837705000165/1-s2.0-S0264837705000165-main.pdf?_tid=f35457e2-1995-11e6-a825-00000aabb0f26&acdnat=1463204430_1541c2ece68d4f228e3e5060756e0524. Access: 12.05.2016
4. Cotula, L. (2013). *The New Enclosures? Polanyi, International Investment Law and the Global Land Rush*. Third World Quarterly 34 (9), October 2013, DOI: 10.1080/01436597.2013.843847. Retrieved: https://www.researchgate.net/publication/263561764_The_New_Enclosures_Polanyi_International_Investment_Law_and_the_Global_Land_Rush. Access: 12.05.2016
5. Daurova, Y., Esenkulova, B.B. (2007). *Restrictions on the Land Ownership Rights of Foreign Individuals in the Kyrgyz Republic*. SSRN Electronic Journal · February 2007, DOI: 10.2139/ssrn.1832956. Retrieved: https://www.researchgate.net/publication/228283317_Restrictions_on_the_Land_Ownership_Rights_of_Foreign_Individuals_in_the_Kyrgyz_Republic. Access: 27.05.2016
6. Edelman, M., Oya, C., Borras, S.M. (2013). *Global Land Grabs: historical processes, theoretical and methodological implications and current trajectories*. Third World Quarterly. Volume: 34 Issue: 9 Special Issue: SI, 2013. pp. 1517-1531. Retrieved: https://www.researchgate.net/publication/263561760_Global_Land_Grabs_Historical_Processes_Theoretical_and_Methodological_Implications_and_Current_Trajectories. Access: 15.05.2016
7. Fairbairn, M. (2015). *Foreignization, Financialization and Land Grab Regulation*. Journal of Agrarian Change, Vol.15 No.4., October 2015, doi: 10.1111/joac.12112.
8. Florit, P., Piedracueva, M. (2011). *Extranjerización de la tierra: una caracterización*. XXVIII Congreso ALAS, Recife, Brasil, en los días 6-11 de setiembre de 2011. Retrieved: https://www.academia.edu/1859981/Extranjerizaci%C3%B3n_de_la_tierra_una_caracterizaci%C3%B3n. Access: 1.06.2016
9. German, L., Schoneveld, G., Mwangi, E. (2013). *Contemporary Processes of Large-Scale Land Acquisition in Sub-Saharan Africa: Legal Deficiency or Elite Capture of the Rule of Law?* World Development, Volume 48, August 2013, Pages 1-18 <http://dx.doi.org/10.1016/j.worlddev.2013.03.006> Retrieved: http://ac.els-cdn.com/S0305750X1300082X/1-s2.0-S0305750X1300082X-main.pdf?_tid=15e9048e-27eb-11e6-8504-00000aabb35e&acdnat=1464780312_85cadd32626496485f4cc9903854fff0. Access: 12.05.2016
10. Grant, N. (2008). *White Supremacy and the Alien Land Laws of Washington State*. University of Washington. 2008. Retrieved: http://depts.washington.edu/civilr/alien_land_laws.htm. Access: 20.05.2016
11. Gugushvili, A. (2016). *"Money can't buy me land": Foreign land ownership regime and public opinion in a transition society*. Land Use Policy 55 (2016) 142–153. Retrieved: http://ac.els-cdn.com/S026483771630285X/1-s2.0-S026483771630285X-main.pdf?_tid=8ad6d2aa-204b-11e6-b291-00000aabb362&acdnat=1463942130_a0d1fc9705fb74a2d5b5d3168f440444. Access: 15.05.2016
12. Hodgson, S., Cullinan, C., Campbell, K. (1999). *Land Ownership and Foreigners: A Comparative Analysis of Regulatory Approaches to the Acquisition and Use of Land by Foreigners*. FAO Legal Papers Online. Retrieved: <http://www.fao.org/Legal/default.htm>. Access: 12.05.2016

13. Karodia, A.M., Soni, P. (2013). *African Land Tenure and Foreign Land Ownership: Threat or Opportunity?* International Journal of Economics & Business Studies, Autumn 2013, Vol. 3 Issue 2, p3-20, 18p. Publisher: Brown Walker Press. Retrieved: <http://eds.a.ebscohost.com/resursi.rtu.lv/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=13&sid=e5635c1e-2bcd-4fc1-9028-aa6530877dfa%40sessionmgr4002&hid=4202>. Access: 12.12.2015
14. Lazarus, M.L. (1987). *An Historical Analysis of Alien Land Law: Washington Territory and State.* University of Puget Sound Law Review, Vol.12:197. Retrieved: <http://digitalcommons.law.seattleu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1286&context=sulr>. Access: 12.05.2016
15. Mycoo, M. (2005). *Minimising foreign control of land in an era of globalisation prospects for St. Lucia.* Land Use Policy, Volume 22, Issue 4, October 2005, Pages 345-357. Retrieved: <http://www.sciencedirect.com/resursi.rtu.lv/science/article/pii/S0264837704000626>. Access: 27.05.2016
16. Perrone, N.M. (2013). *Restrictions to Foreign Acquisitions of Agricultural Land in Argentina and Brazil.* By:. Globalizations. Feb.2013, Vol. 10 Issue 1, p205-209. 5p. DOI: 10.1080/14747731.2013.760946. Retrieved: <http://eds.b.ebscohost.com/resursi.rtu.lv/eds/detail/detail?vid=4&sid=802b866b-920a-47a3-b6181d166301c260%40sessionmgr120&hid=111&bdata=JnNpdGU9ZWZWRzLWxpdmU%3d#AN=85588251&db=a9h>. Access: 12.05.2016
17. Price, P.J. (1999). *Alien Land Restrictions in the American Common Law: Exploring the Relative Autonomy Paradigm.* The American Journal of Legal History, Vol. 43, No. 2 (Apr., 1999), pp. 152-208, Published by: Oxford University Press on behalf of Temple University, pages. 152.-208. DOI: 10.2307/846284. Retrieved: <http://www.jstor.org/stable/846284>. Access: 20.05.2016
18. Qin, X. (2015). *A Political Study on Foreign Ownership of Land: Theoretical Challenges and Justifications.* Manchester Journal of International Economic Law, Volume 12, Issue 2, 2015, Pages 195-211. Retrieved: <http://www-scopus-com.resursi.rtu.lv/record/display.uri?eid=2-s2.0-84944387097&origin=resultslist&sort=plf>. Access: 25.10.2015
19. Tesser, L.M. (2004). *East-central Europe's new security concern: foreign landownership.* Communist Post-Communist Studies 37, Issue 2, June 2004, pages 213-239, <http://dx.doi.org/10.1016/j.postcomstud.2004.03.006>. Retrieved: http://ac.els-cdn.com/S0967067X04000133/1-s2.0-S0967067X04000133-main.pdf?_tid=9da5e8e2-1e04-11e6-b528-00000aacb35f&acdnat=1463691766_ef79587ca252e1a4bfbf41472166a268. Access: 19.05.2016
20. Tirres, A. B. (2013). *Ownership Without Citizenship: The Creation of Noncitizen Property Rights.* Michigan Journal of Race & Law, Volume 19. Issue 1. 2013. Retrieved: <http://repository.law.umich.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1000&context=mjrl>. Access: 29.04.2016
21. Vrontas, C.T. (1990). *The Necessity and Effectiveness of Barriers to Foreign Direct Investment,* 13 B.C. Int'l & Comp. L. Rev. 167 (1990), p.167-205. Retrieved: <http://lawdigitalcommons.bc.edu/iclr/vol13/iss1/7>. Access: 20.04.2016
22. Wilson, G. (2012). *Reforming Alien Agricultural Landownership Restrictions in Corporate Farming Law States: A Constitutional and Policy View From Iowa.* Drake Journal of Agricultural Law. Fall 2012, Vol. 17 Issue 3, pp. 709-753. Retrieved: <http://eds.b.ebscohost.com/resursi.rtu.lv/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=3&sid=c12822c7-99e8-4b92-8043-fcf9a2584c5c%40sessionmgr106&hid=126>. Access: 24.05.2016
23. Wood, S. (2004). *A Common European Space? National Identity, Foreign Land Ownership and EU Enlargement: The Polish and Czech Cases.* Geopolitics. Autumn 2004, Vol. 9 Issue 3, pp. 588-607. DOI: 10.1080/14650040490478666. Retrieved: <http://eds.b.ebscohost.com/resursi.rtu.lv/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=2&sid=3f31d307-9ee7-444e-ba98-a936d56c6f64%40sessionmgr107&hid=126>. Access: 28.05.2016
24. Zoomers, A. (2013). *A Critical Review of the Policy Debate on Large-Scale Land Acquisitions: Fighting the Symptoms or Killing the Heart?* In: Africa for Sale? : Positioning the State, Land and Society in Foreign Large-scale Land Acquisitions in Africa. Edited by Sandra J.T.M. Evers, Caroline Seagle, Froukje Krijtenburg. Leiden: Brill,- 2013. pp. 55-77. Retrieved: <http://eds.a.ebscohost.com/resursi.rtu.lv/eds/ebookviewer/ebook/bmxlYmtfXzU4NTk2NV9fQU41?sid=d81a7aa4-6a61-4906-85b0-e1c1efbaf29b@sessionmgr4004&vid=5&format=EB&rid=1>. Access: 24.05.2016

**Termini ‘Sabiedrības vajadzības (intereses)’ un ‘kompensācija (taisnīga atlīdzība)’
atsevišķu valstu konstitūcijās**

Nr.	Valsts	Sabiedrības vajadzības (intereses)	Kompensācija (taisnīga atlīdzība)
1.	Afganistāna	for the sake of public interests	in exchange for prior and just compensation
2.	Albānija	in the public interest	against fair compensation
3.	Alžīra	within the framework of an Act of Parliament	prior, just and equitable compensation
4.	Angola	for public use	just compensation under the terms of the law
5.	Argentīna	reasons of public utility	authorized by law and previously indemnified
6.	Armēnija	for the needs of society and the State only for prevailing public interests	with prior equivalent compensation
7.	Baltkrievija	The compulsory alienation of assets shall be permitted only by reason of public need	timely and full compensation for the value of the alienated assets
8.	Beļģija	for a public purpose	in the cases and manner established by the law and in return for fair compensation paid beforehand
9.	Bulgārija	in the name of State or municipal needs	after fair compensation has been ensured in advance
10.	Ķīna	in the public interest and in accordance with the provisions of law	expropriate or requisition land for its use (13.p. arī private property) and shall make compensation for the land expropriated or requisitioned
11.	Kuba	for reasons of public utility or social interest	with due compensation
12.	Igaunija	only in the public interest , in the cases and pursuant to procedure provided by law	for fair and immediate compensation
13.	Francija	unless public necessity , legally ascertained, obviously requires it	just and prior indemnity
14.	Vācija	for the public good	ordered by or pursuant to a law that determines the nature and extent of compensation . Such compensation shall be determined by establishing an equitable balance between the public interest and the interests of those affected
15.	Islande	required by public interests	full compensation
16.	Indija	acquisition of estates by law	the acquisition of such land, building or structure, provides for payment of compensation at a rate which shall not be less than the market value thereof
17.	Izraēla	There shall be no violation of the property of a person	
18.	Latvija	for public purposes shall be allowed only in exceptional cases on the basis of a specific law	for fair compensation
19.	Lietuva	for the needs of society according to the procedure established by law	shall be justly compensated

20.	Malaizija	for a State purpose unless it is satisfied that it is in the national interest in accordance with law	adequate compensation
21.	Monako	public benefit as established by law	a fair, settled and paid compensation
22.	Nigēra	public utility	a fair and prior indemnification
23.	Norvēģija	movable or immovable property for the public use	full compensation
24.	Krievija	for State requirements	prior and fair compensation
25.	Serbija	in public interest established by the law	compensation which can not be less than market value
26.	Slovēnija	in the public interest	compensation in kind or monetary compensation
27.	Spānija	public utility or social interest	a proper compensation
28.	Zviedrija	necessary to satisfy pressing public interests	shall be guaranteed compensation for his loss . Such compensation shall also be guaranteed to a person whose use of land or buildings is restricted by the public institutions in such a manner that ongoing land use in the affected part of the property is substantially impaired, or injury results which is significant in relation to the value of that part of the property.
29.	Ukraina	an exception for reasons of social necessity	complete compensation of their value
30.	Venecuēla	in the service of the public or general interest	timely payment of fair compensation

Izraksts

RTU Inženierekonomikas un vadības fakultāte

Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūts

**Latvijas atvērtības starptautiskajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu
rādītāju novērtējums un katra rādītāja relatīvās nozīmības svara noteikšana**

Datums: 2018. gada 12. aprīlis

Vieta: Kalnciema ielā 6 – 221, Rīga

Laiks: 18.15

Semināra un fokusgrupas diskusijas vadītājs: J. Viesturs

Darba kārtība:

1. Ievadseminārs par Latvijas atvērtību starptautiskajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu;
2. Diskusija par atvērtības starptautiskajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu galvenajiem rādītājiem;
3. Katra rādītāja svara (relatīvās nozīmības) noteikšana.
4. Aptauja par Latvijas atvērtību starptautiskajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu.

Fokusgrupas dalībnieki:

Nr. p. k.	Vārds, uzvārds	Uzņēmums/institūcija	Paraksts
1	Vārds, uzvārds	SIA VELVE	(paraksts)
2	Vārds, uzvārds	RTU	(paraksts)
3	Vārds, uzvārds	Valsts nekustamie īpašumi	(paraksts)
4	Vārds, uzvārds	SIA Geleos	(paraksts)
5	Vārds, uzvārds	SIA "RERE MEISTARI"	(paraksts)
6	Vārds, uzvārds	RTU	(paraksts)
7	Vārds, uzvārds	SIA LEYMAR	(paraksts)
8	Vārds, uzvārds	RTU	(paraksts)

Jānis Viesturs (paraksts)

Izraksts pareizs

_____ J. Viesturs

personas kods 040270-10515

Apliecinājuma datums: 2018. gada 20. decembrī

Lūdzu piedalīties starptautisko darījumu (atsavinājuma) ar nekustamo īpašumu atvērības Latvijā (Openness to international real estate transactions [asset deals]) noteikšanā Mēķis ir rādītājus noteikt reizi gadā (gada pirmajos 3-6 mēnešos par iepriekšējo gadu, lai redzētu iespējamās izmaiņas gada laikā)

Nr.	Atvērības rādītāji	Paskaidrojumi	Vērtēšana	Novērtējums (katrs kritērijs no 1 līdz 10)
1	Caurskatāmība (līdzīgi kā Global Real Estate Transparency Index)	a. Precīza tirgus un finanšu informācija; b. Līgumu izpilde (darījuma posmi) un tiesu darbība; c. Drošas īpašumtiesības; Zemesgrāmatas un kadastra darbība un sasaiste; d. Informācijas par apgrūtinājumiem un zemes lietošanas iespēju pieejamība; e. Skaidra nodokļu sistēma un nekustamā īpašuma nozari reglamentējošie normatīvie akti.	Caurskatāmības novērtējums kopā (1 - zems; 10 - augsts)	
2	Tiešie un netiešie ierobežojumi	Tiešo un netiešo ierobežojumu esamība ārvalstniekiem, lai veiktu NĪ atsavinājuma darījumus. Cik ļoti Latvijā ir ierobežoti starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu?	Augsts ierobežojumu līmenis - 1; zems - 10	
3	Laiks	Kāds ir NĪ atsavinājuma darījuma laiks? Lūdzu, vērtēt visu laiku kopumā (pirmsreģistrācijas [arī izpēti, due diligence process], reģistrācijas un pārreģistrācijas posmiem).	Lēni - 1; ātri - 10	
4	Transakciju izmaksas	NĪ transakciju izmaksas (valsts un kancelejas nodevas, u.c. izmaksas (piemēram, māklera, advokāta, notāra pakalpojumi), salīdzinot ar NĪ vērtību.	Augsts izmaksu līmenis - 1; zems - 10	
5	Administratīvie šķēršļi un birokrātija	Administratīvie šķēršļi, dažādu atļauju un izziņu nepieciešamība, to iegūšanas sarežģītība. Piemēram, pašvaldību atļaujas, pirkuma tiesību atteikums, u.c.	Augsts šķēršļu un birokrātijas līmenis - 1; zems - 10	
6	Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika	Cik augstā līmenī (praktiski) tiek veicinātas starptautiskās investīcijas?	Augsts līmenis - 10; zems - 1	
7	Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika	Cik augstā līmenī (praktiski) tiek aizsargātas starptautiskās investīcijas?	Augsts līmenis - 10; zems - 1	
8	Nozarē iesaistīto profesionalitāte	Cik profesionāli strādā NĪ transakciju procesā iesaistītās personas?	Profesionāli - 10; neprofesionāli - 1	
9	Tehnoloģiju attīstība	Cik labi attīstīta tehnoloģiju izmantošana NĪ transakciju procesā?	Attīstīta - 10; slikti attīstīta - 1	
10	Darījumus veicinoša kredītiestāžu darbība	Vai kredītiestāžu kredītpolitika u.c. darbība ir darījumus veicinoša?	Darījumus veicinoša - 10; Darījumus neveicinoša - 1	
Kopā:				

Vai piekrtat, ka Jūsu dalība aptaujā tiek publiskota (individuālais novērtējums publiskots netiks)?		Jā	
		Nē	
Jūsu profesionālās darbības laiks nozarē (piededze)			
Jūsu darbavieta (uzņēmums/iestāde/organizācija)			
Jūsu profesija			
Jūsu e-pasts			
Tālr.			
Vārds, uzvārds			

Līdzu piedalīties starptautisko darījumu (atsavinājuma) ar nekustamo īpašumu atvērības Latvijā (Openness to international real estate transactions [asset deals]) noteikšanā Mēķis ir rādītājus noteikt reizi gadā (gada pirmajos 3 mēnešos par iepriekšējo gadu) lai redzētu iespējamās izmaiņas gada laikā

B		A	
Nr.	Atvērības rādītāji	Paskaidrojumi	Vērtēšana
1	Caurskatāmība (līdzīgi kā Global Real Estate Transparency Index)	a. Precīza tirgus un finanšu informācija; b. Līgumu izpilde (darījuma posmi) un tiesu darbība; c. Drošas īpašumtiesības; Zemesgrāmatas un kadastra darbība un sasaiste; d. Informācijas par apgrūtinājumiem un zemes lietošanas iespēju pieejamība; e. Skaidra nodokļu sistēma un nekustamā īpašuma nozari reglamentējošie normatīvie akti.	Caurskatāmības novērtējums kopā (1 - zems; 10 - augsts)
2	Tiešie un netiešie ierobežojumi	Tiešo un netiešo ierobežojumu esamība ārvalstniekiem, lai veiktu NĪ atsavinājuma darījumus. Cik ļoti Latvijā ir ierobežoti starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu?	Augsts ierobežojumu līmenis - 1; zems - 10
3	Laiks	Kāds ir NĪ atsavinājuma darījuma laiks? Līdzu, vērtēt visu laiku kopumā (pirmsreģistrācijas [arī izpēte, due diligence process], reģistrācijas un pēcreģistrācijas posmiem).	Lēni - 1; ātri - 10
4	Transakciju izmaksas	NĪ transakciju izmaksas (valsts un kancelejas nodevas, u.c. izmaksas (piemēram, māklera, advokāta, notāra pakalpojumi), saŕdzinot ar NĪ vērtību.	Augsts izmaksu līmenis - 1; zems - 10
5	Administratīvie šķēršļi un birokrātija	Administratīvie šķēršļi, dažādu atļauju un izziņu nepieciešamība, to iegūšanas sarežģītība. Piemēram, pašvaldību atļaujas, pirkuma tiesību atteikums, u.c.	Augsts šķēršļu un birokrātijas līmenis - 1; zems - 10
6	Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika	Cik augstā līmenī (praktiski) tiek veicinātas starptautiskās investīcijas?	Augsts līmenis - 10; zems - 1
7	Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika	Cik augstā līmenī (praktiski) tiek aizsargātas starptautiskās investīcijas?	Augsts līmenis - 10; zems - 1
8	Nozarē iesaistīto profesionalitāte	Cik profesionāli strādā NĪ transakciju procesā iesaistītās personas?	Profesionāli - 10; neprofesionāli - 1
9	Tehnoloģiju attīstība	Cik labi attīstīta tehnoloģiju izmantošana NĪ transakciju procesā?	Attīstīta - 10; slikti attīstīta - 1
10	Darījumus veicinoša kredītiestāžu darbība	Vai kredītiestāžu kredītpolitika u.c. darbība ir darījums veicinoša?	Darījumus veicinoša - 10; Darījumus neveicinoša - 1
Kopā:			0

Pielikums Nr. 6.

Vai piekrītat, ka Jūsu dalība aptaujā tiek publicēta (individuālais novērtējums publiskots netiks)?		Jā	Nē
Jūsu profesionālās darbības laiks nozarē (pieredze)			
Jūsu darbvietā (uzņēmums/iestāde/organizācija)			
Jūsu profesija			
Jūsu e-pasts			
Tālrunis			
Vārds, uzvārds			

Jānis Viesturs
RTU IEVF Būvuzņēmējdarbības un
nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Kalnciema iela 6 – 217
Rīga, LV-1048, Latvija
Mob. tālr.: +371 29223635
e-pasts: janis.viesturs@rtu.lv

I E S N I E G U M S

2018. gada 23. februārī

Nr. ____

_____ **novada pašvaldība**

_____, LV- ____

Labdien,

Šobrīd, kā Rīgas Tehniskās universitātes Inženierekonomikas un vadības fakultātes lektors un doktorantūras students, strādāju pie zinātniskā darba, kurā pētu faktorus, kas kavē starptautiskos darījumus ar nekustamo īpašumu Latvijā. Viens no iespējamiem nekustamā īpašuma pirkuma darījumu kavējošiem apstākļiem Latvijā ir pašvaldību pirmpirkuma tiesības nekustamā īpašuma pirkuma gadījumā, kas arī pazemina Latvijas rādītājus Pasaules Bankas veidotajā *Doing Business* reitingā.

Lai apkopotu datus par pirmpirkuma tiesību izmantošanu valstī, lūdzu, Jūs sniegt atbildi uz jautājumu:

Cik reizes 2015., 2016. un 2017. gados Jūsu pašvaldība ir izmantojusi nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesības?

Visu labu vēlot,
Jānis Viesturs

Jānis Viesturs
RTU IEVF Būvuzņēmējdarbības un
nekustamā īpašuma ekonomikas institūts
Kalnciema iela 6 – 217
Rīga, LV-1048, Latvija
Mob.tālr.: +371 29223635
e-pasts: janis.viesturs@rtu.lv

I E S N I E G U M S

2018. gada 24. aprīlī

Nr. _____

_____ pašvaldība

_____, LV - ____

Labdien,

2018. gada 23. februārī Jūsu pašvaldībai nosūtīju šādu vēstuli:

Šobrīd, kā Rīgas Tehniskās universitātes Inženierekonomikas un vadības fakultātes lektors un doktorantūras students, strādāju pie zinātniskā darba, kurā pētu faktorus, kas kavē starptautiskos darījumus ar nekustamo īpašumu Latvijā. Viens no iespējamiem nekustamā īpašuma pirkuma darījumu kavējošiem apstākļiem Latvijā ir pašvaldību pirmpirkuma tiesības nekustamā īpašuma pirkuma gadījumā, kas arī pazemina Latvijas rādītājus Pasaules Bankas veidotajā *Doing Business* reitingā.

Lai apkopotu datus par pirmpirkuma tiesību izmantošanu valstī, lūdzu, Jūs sniegt atbildi uz jautājumu:

Cik reizes 2015., 2016. un 2017. gados Jūsu pašvaldība ir izmantojusi nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesības?

Atbildi, lūdzu, nosūtīt uz e-pastu: janis.viesturs@rtu.lv

Līdz 2018. gada 23. aprīlim esmu saņēmis atbildes no 102 pašvaldībām, bet Jūsu pašvaldība atbildi nesniedza, tomēr, lai pētījums būtu pilnīgs, atkārtoti lūdzu arī Jūs atbildēt uz šo jautājumu.

Visu labu vēlot,

Jānis Viesturs

Latvijas atvērtības starptautiskajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu 2019. gadā novērtējums.

Lūdzu Jūs piedalīties Latvijas atvērtības starptautiskajiem darījumiem (atsavinājuma) ar nekustamo īpašumu 2019. gadā (Openness to international real estate transactions [asset deals]) novērtēšanā, sniedzot Jūsu viedokli par šādiem 10 kritērijiem:

* **Nepieciešams**

1. Nekustamā īpašuma un darījumu ar nekustamo īpašumu caurskatāmība.

1. 1.1. Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības (vidējais 2018. gada vērtējums 7.86). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
zems novērtējums	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	augsts novērtējums

2. 1.2. Precīza un uzticama nekustamā īpašuma tirgus un finanšu informācija (vidējais 2018. gada vērtējums 6.53). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
zems novērtējums	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	augsts novērtējums

3. 1.3. Līgumu izpilde un tiesu darbības efektivitāte (vidējais 2018. gada vērtējums 5.88). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
zems novērtējums	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	augsts novērtējums

4. 1.4. Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu aktualitāte, savstarpējā atbilstība un caurskatāmība (vidējais 2018. gada vērtējums 7.93). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
zems novērtējums	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	augsts novērtējums

5. 1.5. Informācijas par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem un nekustamā īpašuma lietošanas iespējām pieejamība (vidējais 2018. gada vērtējums 7.28). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
zems novērtējums	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	augsts novērtējums

6. 1.6. Skaidra nodokļu sistēma un nekustamā īpašuma nozari reglamentējošie normatīvie akti un to prognozējamība (vidējais 2018. gada vērtējums 6.11). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
zems novērtējums	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	augsts novērtējums

2. Tiešie un netiešie ierobežojumi.

Ierobežojumu ārvalstu fiziskajām un juridiskajām personām veikt darījumus ar nekustamo īpašumu Latvijā līmenis

7. 2.1. Atsavinājuma darījumos ar lauksaimniecības un meža zemi (vidējais 2018. gada vērtējums 5.00). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
augsts ierobežojumu līmenis	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	zems ierobežojumu līmenis

8. 2.2. Atsavinājuma darījumos ar dzīvokļa īpašumu (vidējais 2018. gada vērtējums 7.49). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
augsts ierobežojumu līmenis	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	zems ierobežojumu līmenis

9. 2.3. Atsavinājuma darījumos ar komercīpašumu (ar zemi) (vidējais 2018. gada vērtējums 7.04). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
augsts ierobežojumu līmenis	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	zems ierobežojumu līmenis

10. 2.4. Atsavinājuma darījumos ar mājāsaimniecību apbūves zemi (vidējais 2018. gada vērtējums 7.16). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
augsts ierobežojumu līmenis	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	zems ierobežojumu līmenis

11. 2.5. Atsavinājuma darījumos ar privātmājām (ar zemi) (vidējais 2018. gada vērtējums 7.30). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
augsts ierobežojumu līmenis	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	zems ierobežojumu līmenis

3.
Laiks.

Kāds ir nekustamā īpašuma atsavinājuma darījuma laiks, to iedalot pirmsreģistrācijas un reģistrācijas posmos?

12. 3.1. Pirmsreģistrācijas (nekustamā īpašuma izpēte, due diligence process, nostiprinājuma lūgums zemesgrāmatai, pirkuma tiesības, kredīta saņemšana, līgumu saskaņošana, u.c.) posmu parasti iespējams veikt (vidējais 2018. gada vērtējums 6.09). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
lēni	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	ātri

13. 3.2. Reģistrācijas posmu parasti iespējams veikt (laiks no dokumentu iesniegšanas zemesgrāmatā līdz tiesneša lēmumam un īpašumtiesības apliecināšana dokumenta vai elektroniski nosūtītas informācijas par pieņemto lēmumu saņemšanai) (vidējais 2018. gada vērtējums 7.51). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
lēni	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	ātri

4. Transakciju izmaksas.

14. 4.1. Valsts nodeva (transfer tax) (vidējais 2018. gada vērtējums 4.46). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
augsts izmaksu līmenis	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	zems izmaksu līmenis

15. 4.2. Māklers (aģenta) pakalpojumi (vidējais 2018. gada vērtējums 5.30). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
augsts izmaksu līmenis	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	zems izmaksu līmenis

16. 4.3. Juridiskais nodrošinājums (notārs, advokāts vai jurists, u.c.) (vidējais 2018. gada vērtējums 5.32). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
augsts izmaksu līmenis	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	zems izmaksu līmenis

5. Administratīvais slogs.

17. Administratīvais slogs (izņemot transakciju izmaksas) - dažādu atļauju un izziņu nepieciešamība, to iegūšanas sarežģītība, nepieciešamais laiks un izmaksas. Piemēram, pašvaldību atļaujas par zemes iegūšanu īpašumā ārvalstniekiem saņemšana, pirkuma tiesību piedāvāšana, LR likuma "Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likums" prasību izpilde, u.c. (vidējais 2018. gada vērtējums 4.56). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
augsts šķēršļu un birokrātijas līmenis	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	zems šķēršļu un birokrātijas līmenis

6. Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika.

18. Cik augstā līmenī (praktiski) valsts institūciju līmenī tiek veicinātas starptautiskās investīcijas? (vidējais 2018. gada vērtējums 4.12). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
zems līmenis	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	augsts līmenis

7. Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika.

19. Cik augstā līmenī (praktiski) valsts institūciju līmenī tiek aizsargātas starptautiskās investīcijas? (vidējais 2018. gada vērtējums 5.00). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
zems līmenis	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	augsts līmenis

8. Nozarē iesaistīto
personu
profesionālitate.

Lūdzu novērtējiet darījumu ar nekustamo īpašumā kārtotānā
visvairāk iesaistīto personu profesionālitates līmeni

20. 8.1. Māklēri (aģenti) (vidējais 2018. gada vērtējums 6.00). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
neprofesionāli	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	profesionāli

21. 8.2. Notāri (vidējais 2018. gada vērtējums 7.81). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
neprofesionāli	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	profesionāli

22. 8.3. Advokāti, juristi (vidējais 2018. gada vērtējums 7.33). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
neprofesionāli	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	profesionāli

23. 8.4. Nekustamā īpašuma vērtētāji (vidējais 2018. gada vērtējums 7.11). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
neprofesionāli	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	profesionāli

24. 8.5. Ekonomisti (vidējais 2018. gada vērtējums 6.63). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
neprofesionāli	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	profesionāli

25. 8.6. Zemesgrāmatu darbinieki (vidējais 2018. gada vērtējums 7.54). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
neprofesionāli	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	profesionāli

26. 8.7. Valsts zemes dienesta darbinieki (vidējais 2018. gada vērtējums 7.12). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
neprofesionāli	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	profesionāli

27. 8.8. Pašvaldību darbinieki (vidējais 2018. gada vērtējums 6.32). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
neprofesionāli	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	profesionāli

28. 8.9. Nekustamā īpašuma pārvaldnieki (vidējais 2018. gada vērtējums 6.54). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
neprofesionāli	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	profesionāli

29. 8.10. Nekustamā īpašuma apdrošinātāji (vidējais 2018. gada vērtējums 7.09). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
neprofesionāli	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	profesionāli

30. 8.11. Nekustamā īpašuma attīstītāji (vidējais 2018. gada vērtējums 7.39). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
neprofesionāli	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	profesionāli

31. 8.12. Kredītiestāžu darbinieki (vidējais 2018. gada vērtējums 6.98). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
neprofesionāli	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	profesionāli

9. Tehnoloģiju attīstība.

Cik augstā līmenī attīstīta tehnoloģiju izmantošana darījumā ar nekustamo īpašumu kārtotāšanas procesā?

32. 9.1. Nekustamā īpašuma izpēte (vidējais 2018. gada vērtējums 6.28). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
zems attīstības līmenis	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	augsts attīstības līmenis

33. 9.2. Datu un informācijas ieguve un apkopošana (vidējais 2018. gada vērtējums 6.60). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
zems attīstības līmenis	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	augsts attīstības līmenis

34. 9.3. Dokumentu aprīte (tai skaitā nekustamā īpašuma īpašumtiesību reģistrācija) (vidējais 2018. gada vērtējums 6.58). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
zems attīstības līmenis	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	augsts attīstības līmenis

10. Darījumus veicinoša kredītiestāžu darbība.

35. Vai kredītiestāžu kredītpolitika u.c. darbība ir darījumus ar nekustamo īpašumu veicinoša? (vidējais 2018. gada vērtējums 5.63). *

Atzīmējiet tikai vienu variantu.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
darījumus neveicinoša	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	darījumus veicinoša

Informācija par aptaujas dalībnieku (ekspertu)

36. Vai piekrītat, ka Jūsu dalība aptaujā tiek publiskota (individuāls novērtējums publiskots netiks)? *

Atzīmējiet visus atbilstošos variantus.

- ☐ Jā
☐ Nē

37. Jūsu profesionālās darbības laiks nozarē (pieredze) gados *

38. Jūsu darbavieta (uzņēmums, iestāde, organizācija) *

39. Jūsu profesija *

40. Jūsu e-pasta adrese *

41. Jūsu tālruņa numurs *

42. Vārds, uzvārds *

43. Vai piekrītat šādā aptaujā piedalīties nākošgad, lai novērtētu Latvijas atvērtību starptautiskajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu 2020. gadā? *

Atzīmējiet visus atbilstošos variantus.

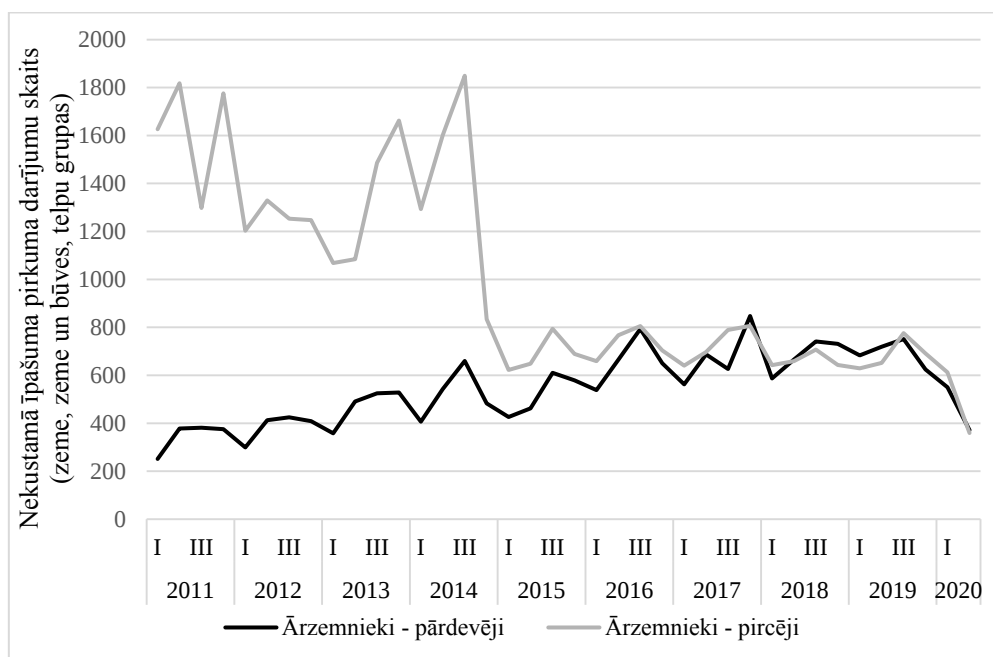
☐ Jā

☐ Nē

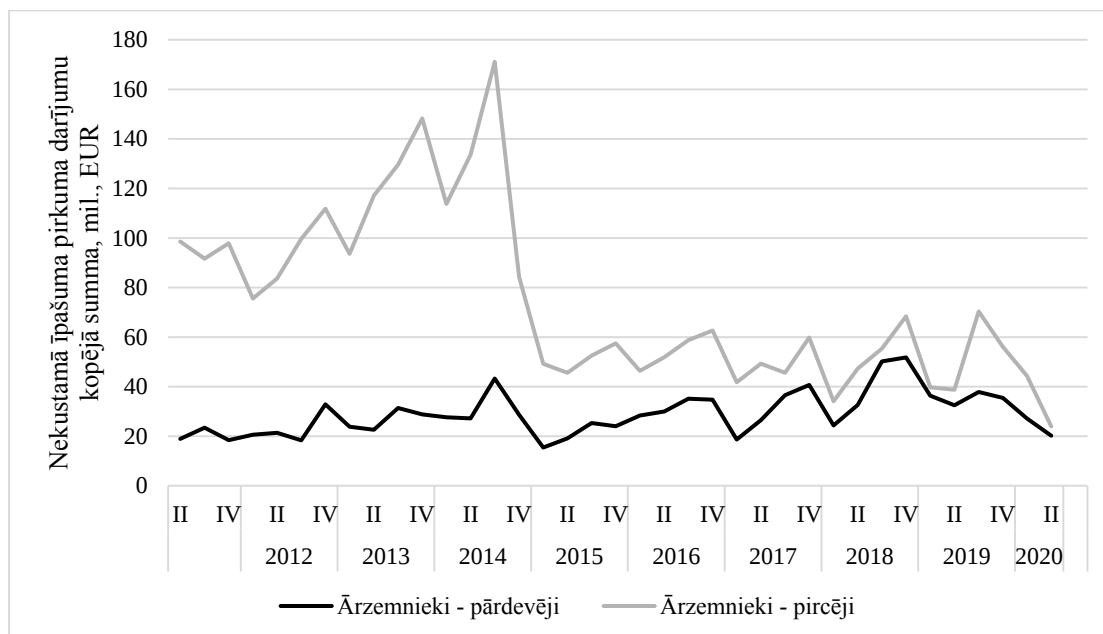
Uzņēmums Google nav šī satura autors un to neatbalsta.

Google Veidlapas

10. pielikums

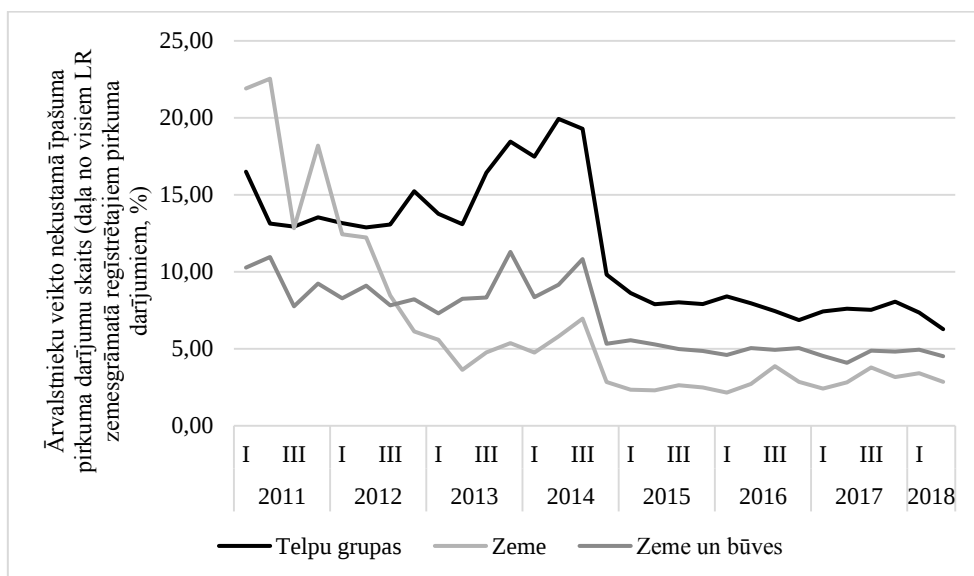


LR zemesgrāmatu nodaļās reģistrētie nekustamā īpašuma pirkuma darījumi, kuros ārvalstnieki bijuši pircēji vai pārdevēji laika posmā no 2011. gada 1. ceturkšņa līdz 2020. gada 2. ceturksnim. (Autora veidots attēls; avots: LR zemesgrāmata, VZD.)

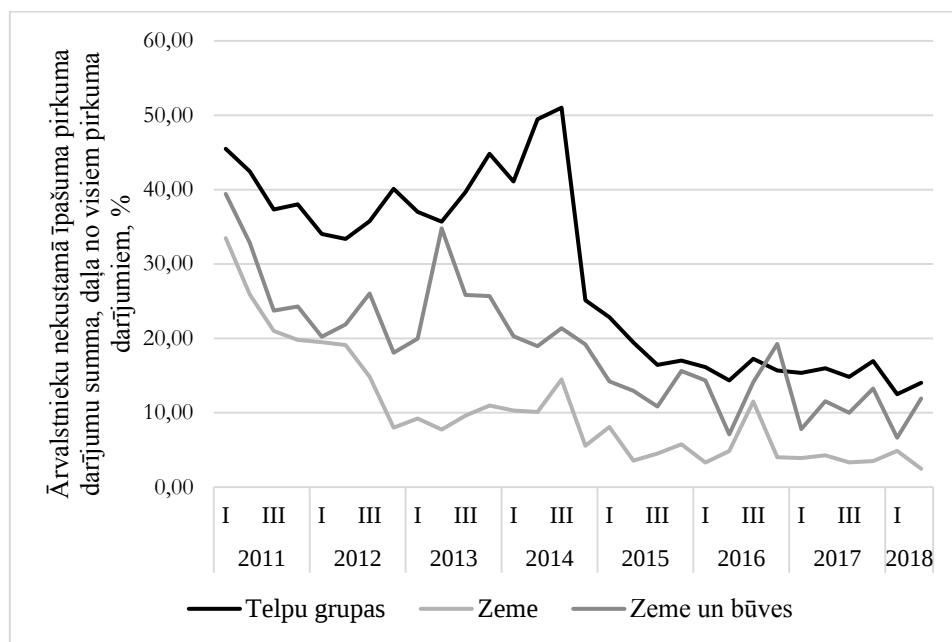


LR zemesgrāmatu nodaļās reģistrēto nekustamā īpašuma pirkuma darījumu, kuros ārvalstnieki bijuši pircēji vai pārdevēji summa, laika posmā no 2011. gada 1. ceturkšņa līdz 2020. gada 2. ceturksnim. (Autora veidots attēls; avots: LR zemesgrāmata, VZD.)

Pielikuma Nr. 10 turpinājums



LR zemesgrāmatu nodaļās reģistrēto nekustamā īpašuma pirkuma darījumu (pa nekustamā īpašuma veidiem), kuros ārvalstnieki bijuši pircēji, skaits laika posmā no 2011. gada 1. ceturkšņa līdz 2018. gada 2. ceturksnim. (Autora veidots attēls; avots: LR zemesgrāmata, VZD.)



LR zemesgrāmatu nodaļās reģistrēto nekustamā īpašuma pirkuma darījumu (pa nekustamā īpašuma veidiem), kuros ārvalstnieki bijuši pircēji, kopējā pirkuma maksas summa laika posmā no 2011. gada 1. ceturkšņa līdz 2018. gada 2. ceturksnim. (Autora veidots attēls; avots: LR zemesgrāmata, VZD.)

Termini, kas apzīmē “zemi un tās piederumus” ar līdzīgu nozīmi Latvijā

Nr.	Termins	Normatīvais akts
1.	Nekustams īpašums	“Civillikums”, “Zemesgrāmatu likums”
2.	Nekustamais īpašums	“Civillikums”, “Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums”, “Par zemes privatizāciju lauku apvidos”, “Zemes pārvaldības likums”
3.	Nekustama lieta	“Civillikums”
4.	Nekustama manta	“Civillikums”
5.	Patstāvīgs nekustamais īpašums	“Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās”, “Dzīvokļa īpašuma likums”
6.	Patstāvīgs īpašuma tiesību priekšmets	“Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās”
7.	Patstāvīgs īpašuma objekts	“Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās”, “Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums”, “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību”
8.	Patstāvīgs nekustamā īpašuma objekts	“Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums”, “Zemes pārvaldības likums”, LR MK “Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu”
9.	Nekustamā īpašuma objekts	“Zemesgrāmatu likums”, “Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums”
10.	Kadastra objekts	“Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums”
11.	Zeme	“Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību”, “Par zemes privatizāciju lauku apvidos”, “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, “Zemes pārvaldības likums”
12.	Zeme (ar zemes lietošanas mērķi, veidu, kategoriju)	LR MK “Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība”, LR MK “Noteikumi par zemes lietošanas veidu klasifikācijas kārtību un to noteikšanas kritērijiem”
13.	Zemes vienība	“Zemes pārvaldības likums”, “Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums” (zemes vienība — Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēts norobežots zemesgabals, kam piešķirts kadastra apzīmējums), “Par zemes privatizāciju lauku apvidos”
14.	Zemes vienības daļa	“Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums”
15.	Zemes vienības teritorija	“Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums”
16.	Zemesgabals	“Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums”
17.	Zemes gabals	“Zemesgrāmatu likums”, “Civillikums”, “Par zemes privatizāciju lauku apvidos”, “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, “Zemes pārvaldības likums”, Šajos normatīvajos aktos lietotais termins “zemes gabals” atbilst “Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā” lietotajam terminam “zemes vienība”
18.	Ķermeniskas lietas, kuras atrodas Latvijas Republikas teritorijā un kuras nevar pārvietot no vienas vietas uz otru, tās ārēji nebojājot	“Baltijas vietējo civillikumu kopojums”, “Civillikums”, “Par nekustamā īpašuma nodokli”