

# **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 darba kopsavilkums**

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

RTU Izdevniecība  
Rīga 2021

Viesturs, J. Valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu izvērtēšana. Promocijas darba kopsavilkums. Rīga: RTU Izdevniecība, 2021. 76 lpp.

Iespiests saskaņā ar Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas institūta 2021. gada 24. augusta lēmumu, protokols Nr. 6.

NACIONĀLAIS  
ATTĪSTĪBAS  
PLĀNS 2020



**EIROPAS SAVIENĪBA**

Eiropas Savienības  
struktūrfondi 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 Sociālā 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.).

<https://doi.org/10.7250/9789934226540>

ISBN 978-9934-22-654-0 (pdf)

# PROMOCIJAS DARBS IZVIRZĪTS ZINĀTNES DOKTORA GRĀDA IEGŪŠANAI RĪGAS TEHNISKAJĀ UNIVERSITĀTĒ

Promocijas darbs zinātnes doktora (*Ph. D.*) grāda iegūšanai tiek publiski aizstāvēts 2021. gada 10. septembrī plkst. 12.00 tiešsaistē.

## OFICIĀLIE RECENZENTI

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

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

Profesore *Asta Savaneviciene*,  
Kauņas Tehnoloģiju universitāte, Lietuva

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

## APSTIPRINĀJUMS

Apstiprinu, ka esmu izstrādājis šo promocijas darbu, kas iesniegts izskatīšanai Rīgas Tehniskajā universitātē zinātnes doktora (*Ph. D.*) grāda iegūšanai. Promocijas darbs zinātniskā grāda iegūšanai nav iesniegts nevienā citā universitātē.

Jānis Viesturs ..... (paraksts)

Datums: .....

Promocijas darbs ir uzrakstīts latviešu valodā, tajā ir ievads, trīs daļas, deviņas nodaļas, secinājumi, priekšlikumi, literatūras saraksts, 13 attēli, 20 tabulu, kopā 172 lappuses, neieskaitot pielikumus. Literatūras sarakstā ir 264 nosaukumi.

# SATURS

|                                                                                                                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| IEVADS .....                                                                                                                                                                                         | 5  |
| 1. STARPTAUTISKO DARĪJUMU AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU AKTUĀLO<br>PROBLĒMU IDENTIFIKĀCIJA PASAULĒ PASTĀVOŠĀS GLOBALIZĀCIJAS<br>APSTĀKĻOS .....                                                               | 19 |
| 1.1. Termini “nekustamais īpašums”, “starptautisks” un “darījums”,<br>to definīciju dažādība .....                                                                                                   | 19 |
| 1.2. Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu un ārvalstnieku<br>nekustamā īpašuma īpašumtiesību uzskaites principi .....                                                                         | 25 |
| 1.3. Ārvalstnieku darījumu ar nekustamo īpašumu un nekustamā<br>īpašuma īpašumtiesību ierobežojumu klasifikācija .....                                                                               | 27 |
| 1.4. Augsta atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu<br>līmeņa mūsdienu sekas – starptautiskie zemes sagrābšanas darījumi .....                                                    | 35 |
| 2. STARPTAUTISKO DARĪJUMU AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU IEROBEŽOJUMU<br>PAMATOJUMS UN VALSTS ATVĒRTĪBAS STARPTAUTISKAJOS DARĪJUMOS<br>AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU IZVĒRTĒŠANAS KRITĒRIJU TEORĒTISKIE<br>ASPEKTI..... | 49 |
| 2.1. Institucionālās ekonomikas teorētiskie aspekti un nekustamā<br>īpašuma darījumu veikšanas izmaksas.....                                                                                         | 49 |
| 2.2. ASDNĪ kritēriju noteikšana .....                                                                                                                                                                | 53 |
| 3. LATVIJAS ATVĒRTĪBAS STARPTAUTISKAJOS DARĪJUMOS AR NEKUSTAMO<br>ĪPAŠUMU NOVĒRTĒJUMA METODIKAS RISINĀJUMS UN TĀ ANALĪTISKS<br>VĒRTĒJUMS .....                                                       | 57 |
| SECINĀJUMI UN PRIEKŠLIKUMI .....                                                                                                                                                                     | 63 |
| KOPSAVILKUMĀ IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN AVOTU SARAKSTS .....                                                                                                                                          | 70 |

## 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 valstī<sup>1</sup>. 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: pirmā – ārvalstnieku zemes īpašumtiesības nav pieļaujamās; otrā – ārvalstnieki darījumos ar nekustamo īpašumu pielīdzināmi vietējiem subjektiem vai uz ārvalstniekiem piemērojams t. s. “atvērto durvju”, brīvu ekonomisko attiecību princips, vai pat ārvalstnieku ieguldījumi nekustamajā īpašumā tiek īpaši veicināti. Vairums pasaules valstu un valstīm pielīdzināmu subjektu politikā nepastāv nedz pirmā, nedz otrā galējība, un katrā valstī jāvērtē, vai tajā ir iespējamās ārvalstnieku zemes īpašumtiesības, vai tās tiek veicinātas 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, ir novērojami zemes sagrābšanas darījumi gan Latvijā, gan arī Eiropā, un lielākajā daļā pasaules valstu kopumā aktuāls ir jautājums par līdzsvaru starp maksimāli liberālu, brīvu kapitāla plūsmu<sup>2</sup> Eiropas Savienības valstu vidē, 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, kas ir ļoti atkarīga no ārējiem apstākļiem<sup>3</sup>. 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,

<sup>1</sup> Land Administration Guidelines. With Special Reference to Countries in Transition.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Jēkabsone 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 galvenokārt 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.

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 tirgū<sup>4</sup> 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 krasī palielinās zemes koncentrācija, kas nozīmē, ka personu skaits, kuru rokās nonāk viens no būtiskākajiem cilvēces ricībā esošajiem resursiem, arvien samazinās. Franču ekonomists Tomass Piketī (*Thomas Piketty*) 2013. gadā izdotajā grāmatā “Kapitāls 21. gadsimtā” to attiecina uz aktīviem kopumā (analizējot galvenokārt 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, galvenokārt 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” (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, 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

<sup>4</sup> Piemēram, dzīvokļa īpašums 20. gs. vidū un jo īpaši pēc Otrā pasaules kara; netiešās investīcijas — nekustamā īpašuma investīciju fondi un REIT galvenokārt no 20. gs. beigām.

protekcionistisku ierobežojošu nosacījumu, kas noteikts darījumos ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi, – obligātām latviešu valodas zināšanām vismaz atbilstoši B līmeņa 2. pakāpei<sup>5</sup>. 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 (turpmāk tekstā “ASDNĪ”) metodika.

### **Promocijas darba mērķis**

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 ASDNĪ indeksu saskaņā ar promocijas darbā izstrādāto metodiku.

### **Pētījuma objekts**

Promocijas darba objekts ir starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu Latvijā.

### **Pētījuma priekšmets**

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

---

<sup>5</sup> 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.

## 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., Kancs 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.*), pirkuma tiesības (*Agraval A., Naudé T., Švemberga A., Göhner T.*), īpašumtiesību reģistrācijas sistēmas (*Švemberga A., Camara-Lapiente 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 atvērtības 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 šī 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, galvenokārt 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 (piemēram, Baltijas valstīs), ārvalstu investoriem turpmāk būs iespējams novērtēt katras valsts atvērtību šādos darījumos un salīdzināt atsevišķus kritērijus starpvalstu līmenī.

### **Pētījuma aprobācija un praktiskais lietojums**

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 mācīšanu 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 prognozēšanai, 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 kontentanalīzes metode;
- teorētisko atziņu izzināšanai 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”.
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 172 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 turpinājummizdevumu 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 Gorbatko (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 Šņore). 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 6<sup>th</sup> 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”*. Rīga, 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.

## **Promocijas darba saturs**

### **Ievads**

#### **1. Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu aktuālo problēmu identifikācija pasaulē pastāvošās globalizācijas apstākļos**

- 1.1. Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu mūsdienu aktuālās identifikācijas problēmas
  - 1.1.1. Termins “nekustamais īpašums”, “starptautisks” un “darījums”, to definīciju dažādība
  - 1.1.2. Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu klasifikācija
  - 1.1.3. Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu un ārvalstnieku nekustamā īpašuma īpašumtiesību uzskaites principi
  - 1.1.4. Darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu deklaratīvais raksturs un to “apiešana”

- 1.2. Ārvalstnieku darījumu ar nekustamo īpašumu un nekustamā īpašuma īpašumtiesību ierobežojumu klasifikācija
- 1.3. Augsta atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu līmeņa mūsdienu sekas – starptautiskie zemes sagrābšanas darījumi
  - 1.3.1. Zemes sagrābšanas darījumu pazīmes
  - 1.3.2. Zemes sagrābšanas cēloņi
- 2. 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
  - 2.2. Argumentācijas, kādēļ tiek ierobežoti starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu, analīze, izmantojot kvalitatīvās kontentanalīzes metodi
  - 2.3. ASDNĪ kritēriju noteikšana
    - 2.3.1. Valstu ekonomisko vidi raksturojošie indeksi un reitingi kā ASDNĪ kritēriju noteikšanas avots
    - 2.3.2. Nekustamā īpašuma caurskatāmība un īpašumtiesību drošība starptautisko investīciju aizsardzības kontekstā
    - 2.3.3. Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu laika periodizācija un transakciju izmaksu noteikšana
    - 2.3.4. Starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu ierobežojumu vai regulējošo pasākumu līmenis un administratīvie šķēršļi
    - 2.3.5. Starptautiskās investīcijas nekustamā īpašuma nozarē veicinoša un aizsargājoša valsts politika
    - 2.3.6. Informācijas un komunikācijas tehnoloģiju loma darījumos ar nekustamo īpašumu
- 3. Latvijas atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu novērtējuma metodikas risinājums un tā analītisks vērtējums**
  - 3.1. Valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu noteikšanas kritēriji
    - 3.1.1. Nekustamā īpašuma un darījumu ar nekustamo īpašumu caurskatāmība
      - 3.1.1.1. Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības
      - 3.1.1.2. Precīza un uzticama nekustamā īpašuma tirgus un finanšu informācija
      - 3.1.1.3. Līgumu izpilde un tiesu darbības efektivitāte
      - 3.1.1.4. Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā reģistrēto datu aktualitāte, savstarpējā atbilstība un caurskatāmība
      - 3.1.1.5. Informācijas par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem un nekustamā īpašuma lietošanas iespējām pieejamība
      - 3.1.1.6. Skaidra nodokļu sistēma, nekustamā īpašuma nozari reglamentējošie normatīvie akti un to prognozējamība

- 3.1.2. Tiešie un netiešie ierobežojumi ārvalstniekiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos
- 3.1.3. Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma laiks
- 3.1.4. Transakciju izmaksas darījumos ar nekustamo īpašumu
- 3.1.5. Administratīvais (birokrātiskais) slogs
- 3.1.6. Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika
- 3.1.7. Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika
- 3.1.8. Nozarē iesaistīto personu profesionalitāte
- 3.1.9. Ar darījumiem ar nekustamo īpašumu saistīto tehnoloģiju attīstība
- 3.1.10. Darījumus ar nekustamo īpašumu veicinoša kredītiestāžu darbība
- 3.2. ASDNĪ indeksa aprēķins
- 3.3. Zemes sagrābšanas darījumu pazīmes Latvijā

### **Secinājumi un priekšlikumi**

### **Izmantotās literatūras un avotu saraksts**

### **Pielikumi**

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

## 1.1. Terminu “nekustamais īpašums”, “starptautisks” un “darījums”, to definīciju dažādība

Pētot starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu aspektus Latvijā un ārvalstīs, jāsaprot 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”<sup>6</sup>. 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.

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 sastāvdaļas<sup>7</sup> (piemēram, būves [arī peldošas<sup>8</sup>], veģetācija, atsevišķas lietas, kas kā nekustamas

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> 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 gadsimta 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.

<sup>8</sup> Viesturs J. Floating Homes – Vessels or a Real Property? P. 33.

noteiktas juridiskā nozīmē [vācu val. *im rechtlichen Sinne*]<sup>9</sup>, no zemes īpašuma atvasinātas tiesības (tajā skaitā apbūves tiesība [*superficies*] vai “juridiski noteikts zemes gabals” [vācu val. *juristisches Grundstück*]<sup>10</sup>) u. c.), vai arī, īpašos gadījumos, citādi kustamas lietas ir tikušas “demobilizētas” vai “imobilizētas”, kā arī otrādi “mobilizētas”<sup>11</sup> (piemēram, gaisa un jūras kuģi, iekšējo ūdeņu kuģi [peldlīdzekļi], kosmiskie objekti). Atsevišķās definīcijas skaidrojamas ar zemes vai nekustamas lietas atrašanos atšķirīgās tiesību saimes valstīs<sup>12</sup>, 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 spektru<sup>13</sup> (1.1. tab.). 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, proprietates, hereditas, eigen, erbe*<sup>14</sup>, kā arī mūsdienās – *Grundstück*<sup>15</sup> 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 Civillikumu nekustama lieta Latvijā ir “zemes gabals” (pēc analogijas ar vācu *Grundstück*), savukārt pārejās “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.

<sup>9</sup> Piemēram, šis termins noteikts Austrijas Civillikuma 293. paragrāfā. Tas tiek lietots arī zinātniskajos pētījumos, apzīmējot arī “apbūves tiesību” kā “juridisko nekustamo īpašumu”.

<sup>10</sup> Handschumacher J. Immobilienrecht praxisnah. S. 53.

<sup>11</sup> Viesturs J., Geipele I. Starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu. 50. lpp.

<sup>12</sup> 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.

<sup>13</sup> Viesturs J., Auziņš A. International Real Estate Transactions in Latvia 2011–2015: Theoretical and Practical Aspects. P. 293.

<sup>14</sup> Huebner R. A. History of Germanic private law. P. 165.

<sup>15</sup> 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.

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”<sup>16</sup>, “paradigmātiskais nekustamais īpašums”<sup>17</sup>, “nekustamais īpašums” vai “primārā nekustamā lieta”<sup>18</sup>, kā arī “nekustamā īpašuma pirmatnējā forma”<sup>19</sup>. 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);

<sup>16</sup> Stubkjær E., Frank A., Zevenbergen J. Modelling real property transactions. An overview. P. 7.

<sup>17</sup> Zaibert L., Smith B. Real Estate: Foundations of the Ontology of Property. P. 38.

<sup>18</sup> Vanags J. Nekustamā īpašuma ekonomika. 137. lpp.

<sup>19</sup> *Ibid.*, 120. lpp.

- 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*, tātad 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’) veidi<sup>20</sup>, kas Pasaules Bankas 2008. gadā izdotajā grāmatā “*Secure land rights to all*” tiek detalizētāk iedalīti (promocijas darba autors apzināti nepievieno to tulkojumu, jo, piemēram, 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;
- 4) netiešās nekustamā īpašuma īpašumtiesības – nekustamā īpašuma ieguldījumu trasti (*Real Estate Investment Trust [REIT]*) un nekustamo īpašumu pārvaldošie uzņēmumi (*Real Estate Operating Companies [REOC]*);
- 5) netiešās nekustamā īpašuma īpašumtiesības – ieguldījumi komercsabiedrībās;
- 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, kura 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”<sup>21</sup>.

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 (piemēram, būves, koki u. c.);
- 3) būves kā patstāvīgi nekustamā īpašuma objekti (piemēram, Latvijā);

<sup>20</sup> *Tenure* tulkojot kā ‘veids, kādā pastāv zemes īpašuma vai valdījuma tiesības’ (*the way in which rights in land are held is called ‘tenure’*).

<sup>21</sup> Rūda G., Laviņa L., Līkops J. Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma. 18. lpp.

- 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*)<sup>22</sup> 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 (piemēram, Somijā *Asunto-osakeyhtiö*), kurā to daļas pieder dzīvokļu īpašniekiem un atsavināšanas darījums tiek veikts ar daļām sabiedrībā<sup>23</sup>; 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 sastāvā. Ar dzīvokļu (telpu grupu) īpašumu parasti tiek veikts vislielākais starptautisko tiešo nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu skaits, piemēram, Latvijā.

**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 klāstā<sup>24</sup>, gan arī pēc nekustamā īpašuma nozarē iesaistīto personu profesionalitātes līmeņa paaugstināšanas.

Ņemot 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 (piemēram, 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. 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 galvenokārt tiešajiem darījumiem ar nekustamo īpašumu<sup>25</sup>. Citi ierobežojumi (netiešo darījumu) analizēti

<sup>22</sup> European Condominium Law. Edited by Cornelius van der Merve. P. 5.

<sup>23</sup> 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 “duālā” dzīvokļa īpašuma īpašumu likumā *The Property Unit Ownership Act*.

<sup>24</sup> Global Real Estate Transparency Index 2018. Transparency: Data, Disclosure and Disruption. P. 8.

<sup>25</sup> LR likumos “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” un “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”.

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 (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” galvenokārt 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 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 iespējamo<sup>26</sup>, 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 [1.1. tab.]) 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 vajadzībām<sup>27</sup>.

<sup>26</sup> Williamson O. E. *The Economics of Organization: The Transaction Cost Approach*. P. 554.

<sup>27</sup> *Ibid.*, P. 568.

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 (piemēram, noma, koncesija [vai nomizmantošana]<sup>28</sup> u. c.). Vēl jāņem vērā, ka darījums ar nekustamo īpašumu nav vienīgais veids, kā ārvalstnieks var zaudēt zemes īpašumtiesības (tā var būt arī, piemēram, īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām, 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 aizsardzību, tomēr, neskatoties uz normatīvi noteiktajām īpašumtiesību garantijām ārvalstniekiem, tā ir viena no būtiskākajām drošu nekustamā īpašuma īpašumtiesību izpētes sastāvdaļām.

## 1.2. 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 (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 projektā *Land Matrix* (<http://www.landmatrix.org>) 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 (1.4. “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;

<sup>28</sup> Akadēmiskā terminu datubāze *AkadTerm* (<http://termini.lza.lv/term.php?term=koncesija&list=koncesija&lang=LV>).

- 2) **ārvalstu tiešās investīcijas.** Latvijas Banka pārvalda statistikas datus par ārvalstu tiešajām investīcijām (turpmāk tekstā “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. Šīs ir investīcijas komercsabiedrībās, kas veic “operācijas”<sup>29</sup> 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”. **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. EUR<sup>30</sup>. 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, pārskatus 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 pārskatā<sup>31</sup> 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”;
- 5) **ārvalstnieku (fizisko un juridisko personu) veiktie “tiešie” darījumi ar nekustamo īpašumu, nostiprinot “tiešās” ārvalstnieku īpašumtiesības zemesgrāmatā.** Ārvalstnieku veikto nekustamā īpašuma pirkuma darījumu skaita

<sup>29</sup> 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.

<sup>30</sup> Ārvalstu tiešās investīcijas, kas pārsniedz 1,4 milj. eiro ([https://www.lursoft.lv/lursoft\\_statistika/?&id=5](https://www.lursoft.lv/lursoft_statistika/?&id=5)).

<sup>31</sup> Real Estate Market Overview. Annual Report, 2016. Colliers International.

dinamika laika posmā no 2011. gada 1. ceturkšņa līdz 2020. gada 2. ceturksnim parāda, 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 statistikas datus par ārvalstnieku veiktajiem nekustamā īpašuma pirkuma darījumiem, kas reģistrēti LR zemesgāmatā, var secināt, ka: 1) vidēji ārvalstnieku nopirktie īpašumi ir dārgāki nekā pārdotie; 2) ārvalstnieki galvenokārt pērk telpu grupas (dzīvokļa īpašumus); 3) no 2014. gada 3. ceturkšņa novērojams būtisks ārvalstnieku veikto nekustamā īpašuma pirkuma darījumu samazinājums.

### **1.3. 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, 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 (piemēram, ES, OECD valstu savienības) vienmēr ir bijis izteikti neliberāls (angļu val. *illiberal*)<sup>32</sup>, 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. Lēmumi par ārvalstnieku zemes īpašumtiesībām parasti tiek pieņemti divu galējību ietēkmē: no vienas puses, bailes, aizspriedumi un aizdomas attiecībā uz ārvalstniekiem, no otras puses, ārvalstu investīciju nepieciešamība<sup>33</sup>. 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, bet, piemēram, mantojot. Tajā pašā laikā pastāv valstis (no Eiropas valstīm mazākums<sup>34,35</sup>), kurās ir dažādi šādu darījumu tieši un netieši ierobežojumi. Jautājums par ārvalstnieku zemes īpašumtiesībām joprojām ir “karsts” temats daudzās valstīs<sup>36</sup>.

---

<sup>32</sup> Hall D. Land. P. 89.

<sup>33</sup> Bell R. L., Savage J. D. Our Land is Your Land: Ineffective State Restriction of Alien Land Ownership and the Need for Federal Legislation.

<sup>34</sup> Schmid C. U., Hertel C., Wicke H. Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report. Final Version.

<sup>35</sup> Ciaian P., Kancs A., Swinnen J., Van Herck K., Vranken L. Sales Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries. P. 6.

<sup>36</sup> 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.

Ierobežojumi starptautiskajās tirdzniecības attiecībās tiek iedalīti:

1) **tarifu ierobežojumi**, kas reti tiek piemēroti darījumiem ar nekustamo īpašumu, tos parasti piemērojot kā paaugstinātas darījumu izmaksas<sup>37</sup>. 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 šķīrotas banku meitassabiedrības pēc to kapitāla piederības, 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 (piemēram, Krievijā);

2) **ārpustarifu vai ne-tarifu ierobežojumi**.

Zinātniskajā literatūrā tiek lietota arī cita ārvalstnieku zemes īpašumtiesību ierobežojumu klasifikācija, piemēram, valstis iedalot vairākās grupās<sup>38</sup>:

- 1) **ar ierobežojumiem un ietekmes svirām** (angļu val. *restrictors* un *levers* (no franču val. *leviers* – ‘svira’) – valstis, kas ierobežo ārvalstu nekustamā īpašuma īpašnieku īpašumtiesības un palielina transakciju izmaksas ārvalstniekiem (piemēram, attiecībā uz dzīvojamo nekustamo īpašumu – Austrālija, Ķīna, Honkonga, Singapūra, attiecībā uz komercīpašumu – Austrālija, Meksika);
- 2) **ar ierobežojumiem** (angļu val. *restrictors*) – valstis, kas uzliek ierobežojumus ārvalstniekiem darījumos ar nekustamo īpašumu (piemēram, attiecībā uz dzīvojamo nekustamo īpašumu – Šveice, Dānija, Jaunzēlande, Meksika, Kostarika, attiecībā uz komercīpašumu – Ķīna, Dānija, Jaunzēlande, Kostarika);
- 3) **ar ietekmes svirām** (angļu val. *levers*) – valstis, kas ārvalstniekiem palielina transakciju izmaksas (piemēram, 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, kas ārvalstniekiem piešķir tieši tādas pašas tiesības un pienākumus kā pilsoņiem un iedzīvotājiem attiecībā uz dzīvojamā nekustamā īpašuma iegūšanu īpašumā un īpašuma tiesībām (piemēram, attiecībā uz dzīvojamo nekustamo īpašumu – Japāna, Nikaragva, Francija, attiecībā uz komercīpašumu – Japāna, Šveice, Francija, Nikaragva).

<sup>37</sup> 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.

<sup>38</sup> 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.

**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 atradnēm<sup>39</sup> (piemēram, Krievijā, Tuvo Austrumu un Ziemeļāfrikas valstīs), zemei pie ūdeņiem, kāpu joslā, publisko ūdeņu aizsargjoslā un salām jūrā (piemēram, 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 privātipašums 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; 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; c) lauksaimniecības un meža zemi atbilstoši pilsētas pašvaldības teritorijas plānojumam.

Eiropas Savienībā, pastāvot brīva kapitāla plūsmas principam ES valstu starpā pēc LIZ pārdošanas moratorija atcelšanas vairākās Austrumeiropas valstīs, tostarp arī Latvijā, tika noteikti netieši ierobežojumi attiecībā uz LIZ iegādi ārvalstniekiem<sup>40</sup>.

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.

<sup>39</sup> 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.

<sup>40</sup> Grumolte-Lerhe I., Avotniece Z., Beizītere I., Valtenbergs V. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirdzniecības ierobežojumi Eiropā un tirgus situācija Latvijā. 54. lpp.

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 jomā<sup>41</sup>;

- 2) **pēc zemes lietošanas tiesību ierobežojumiem.** Ārvalstnieku zemes lietošanas tiesības, galvenokārt nomas vai koncesiju veidā, bez īpašumtiesībām tiek dibinātas dažādu iemeslu dēļ, jo īpaši gadījumos, kad ārvalstniekiem zemes īpašumtiesības ir liegtas (piemēram, 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 attiecības<sup>42</sup>). 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 (piemēram, 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 nosacījumi nomas līguma termiņa izbeigšanai; 5) nomnieka pirmpirkuma tiesības (arī Latvijā)<sup>43</sup>; 6) nomātās zemes platība (piemēram, Brazīlijā<sup>44</sup>). 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

<sup>41</sup> Lauksaimniecības zemes pārdošana: Komisija izdod pamatnostādnes dalībvalstīm.

<sup>42</sup> Visser O., Spoor M. Land Grabbing in Post-Soviet Eurasia: the World's Largest Agricultural Land Reserves at Stake.

<sup>43</sup> (a)–(e) – Vranken L. Land markets and regulations in Europe. P. 7.

<sup>44</sup> Investment Climate Statement – Brazil 2012 (<https://www.state.gov/e/eb/rls/othr/ics/2012/191115.htm>).

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 resursiem<sup>45</sup>. 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 piederības<sup>46</sup> un rezidences<sup>47</sup> 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 statūsabiedrībām (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 (piemēram, 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, kas neietilpst noteiktu valstu saimē<sup>48</sup>. 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 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 – darījumi<sup>49</sup>;

<sup>45</sup> Sikor T., Lund C. Access and Property: A Question of Power and Authority.

<sup>46</sup> 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.

<sup>47</sup> 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*.

<sup>48</sup> 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.

<sup>49</sup> 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, ieķīlātās zemes atsavināšana un zemes ieguldīšana statūsabiedrību pamatkapitālā”.

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) atļauju<sup>50</sup>. Arī, piemēram, Ukrainā 2020. gadā vēl bija spēkā noteikums, ka ārvalstniekam vai bezvalstniekam (apatrīdam) mantojumā saņemta lauksaimniecībā izmantojamā zeme ir atsavināma viena gada laikā<sup>51</sup>. 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 (piemēram, 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;
- 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, galvenokārt 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

<sup>50</sup> Policies on Non-resident Property Ownership: A review of residential policies from around the world. P. 13.

<sup>51</sup> Ukrainas zemes kodekss. 81. lpp. (<https://meget.kiev.ua/kodeks/zemelnyy-kodeks/razdel-3/#14>).

īpašumiem, kurus izceļotāji atstāj neatsavinātus”<sup>52</sup>. 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*)<sup>53</sup>, kā arī citu autoru zinātniskajos pētījumos<sup>54</sup>.

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 (piemēram, 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”<sup>55</sup>;

- 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 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 subjektiem<sup>56</sup>. 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 korupcija<sup>57</sup> vai dažādas “likuma apiešanas” shēmas. 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

<sup>52</sup> Līgums par vācu tautības Latvijas pilsoņu pārvietošanu uz Vāciju. 1939. gads.

<sup>53</sup> Loeber D. A. Diktiert Option. Die Umsiedlung der Deutsch-Balten aus Estland und Lettland.

<sup>54</sup> Feldmanis I. Vācbaltiešu izceļošana no Latvijas (1939–1941). 55. lpp.

<sup>55</sup> Latvijas Republikas Augstākās Padomes lēmums “Par īpašuma tiesībām Latvijas un ārvalstu attiecībās”.

<sup>56</sup> Investment Climate Statement – Brazil 2012 (<https://www.state.gov/e/eb/rls/othr/ics/2012/191115.htm>).

<sup>57</sup> LR 11. Saeimas rudens sesijas devītās sēdes 2013. gada 31. oktobrī stenogramma “Grozījumi Imigrācijas likumā”, otrais lasījums (<http://saeima.lv/lv/transcripts/view/198>).

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])<sup>58</sup>, 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, galvenokārt, 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 (piemēram, 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 peļņa<sup>59</sup>; 3) tirdzniecības kredīti, 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

<sup>58</sup> 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.

<sup>59</sup> Jaunajā LR likumā “Par uzņēmuma ienākuma nodokli”, kas stājas spēkā 2018. gada 1. janvārī, noteikts, ka ar uzņēmuma ienākuma nodokli neapliek reinvestēto peļņu, ko var uzskatīt par būtisku investīcijas veicinošu pasākumu.

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, kas ir LR jurisdikcijā; 9) medību saimniecībā; 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 % 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; 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.

#### **1.4. Augsta atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu līmeņa mūsdienu sekas – starptautiskie zemes sagrašanās 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, līdz ar to valstu 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.

Kā viena no šādas atvērtības nekustamā īpašuma darījumiem sekām ir darījumi, kas raksturojami kā zemes sagrašanās. Termins “zemes sagrašanās” (angļu val. *land grabbing*, franču val. *accaparement des terres*, spāņu val. *acaparamiento de tierras*; vairāki ārvalstu autori šo terminu netulko, lietojot to angļu valodā, piemēram, Brazīlijas zinātniece Lorena Iza Pereira [*Lorena Izá Pereira*], rakstot portugāļu valodā<sup>60</sup>), “zemes laupīšana” (vācu val. – jo īpaši, ja darījumi ar nekustamo īpašumu ir saistīti ar likumpārkāpumiem – tiek lietots termins

<sup>60</sup> Pereira L. I. O jeitinho estrangeiro: as estratégias do capital internacional para o controle do território no Brasil.

*Landraub* vai *Raub von Land*<sup>61</sup>) vai “zemes piesavināšanās”<sup>62</sup> zinātniskajā literatūrā tiek plaši lietoti apmēram no 2008. gada<sup>63</sup>, kas saistīts ar būtisku lauksaimniecības preču cenu kāpumu pasaulē un tam sekojošo pieprasījuma pēc lauksaimniecības zemes platībām palielināšanos<sup>64</sup>. 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 galvenokārt 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 atšķirīgi<sup>65</sup>, kā arī precīza un ticama informācija par šiem darījumiem ir ļoti ierobežota un neprecīza<sup>66</sup>, trūkstot uzticamiem empīriskajiem datiem<sup>67</sup>. Vissarežģītākais apspriežamais jautājums pasaules zemes sagrābšanas darījumu kontekstā ir: kā šos darījumus atklāt un precīzi novērtēt<sup>68</sup>. Jāņem vērā arī tas, ka ne visi darījumi ar zemi ir pārredzami (caurskatāmi) un publiski pieejami, drīzāk tie tiek slēpti<sup>69</sup>. 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.

<sup>61</sup> Giger M., Rist S. Boden als Investitionsobjekt – Landkäufe und ihre internationalen Verflechtungen. S. 43.

<sup>62</sup> 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”.

<sup>63</sup> 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.

<sup>64</sup> 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.

<sup>65</sup> 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.

<sup>66</sup> Friis C., Reenberg A. Land Grab in Africa: Emerging Land System Drivers in a Teleconnected World.

<sup>67</sup> Menge T. How Far Does the European Union Reach? Foreign Land Acquisitions and the Boundaries of Political Communities.

<sup>68</sup> Edelman M., Oya C., Borras Jr. S. M. Global Land Grabs: Historical Processes, Theoretical and Methodological Implications and Current Trajectories.

<sup>69</sup> White B., Borras Jr. S. M., Hall R., Scoones I., Wolford W. The New Enclosures: Critical Perspectives on Corporate Land Deals.

Daudzās vietās visā pasaulē, jo īpaši Āfrikā, Latīņamerikā un Karību jūras reģionā, Eirāzijas postpadomju valstīs, Eiropā, tajā skaitā Austrumeiropā (galvenokārt Ukrainā, Krievijā, Bulgārijā un Rumānijā), liela apmēra darījumi ar zemi ir sasnieguši tik plašus apmērus, ka mudina valstis pieņemt lēmumus par šādu darījumu ierobežošanu (1.3. “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 (galvenokārt 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*)<sup>70</sup>, vērtējot nekustamā īpašuma izmantošanas iespējas, jāievēro – 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*)<sup>71</sup>, kas jo īpaši aktuāli ir reģionos, kur ūdens resurss ir ierobežotā daudzumā un tā nozīmība vērtējama kopsakarībā ar zemes pieejamību.

### **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

<sup>70</sup> Sikor T., Lund C. Access and Property: A Question of Power and Authority.

<sup>71</sup> Franco J., Mehta L., Jan Veldwisch G. The Global Politics of Water Grabbing.

ar lauksaimniecības zemi, meža zemi vai meža izmantošanas iespējām (kokmateriālu ieguvī), 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 kritizēto<sup>72</sup> *Land Matrix* datu ieguves veidu, ir autori<sup>73</sup> un institūcijas<sup>74</sup>, 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 sagrābšanas pazīmes, tomēr ir pamats uzskatīt, ka *Land Matrix* dati nepietiekami novērtē patieso darījumu apmēru<sup>75</sup>.

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*)<sup>76</sup>, dati tajā iegūti no sabiedrisko mediju 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, 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 kritizēta<sup>77</sup>, 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 paziņojumā<sup>78</sup> 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

<sup>72</sup> 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.

<sup>73</sup> Carroccio A., Crescimanno M., Galati A., Tulone A. The Land Grabbing in the International Scenario: the Role of the EU in Land Grabbing.

<sup>74</sup> 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.

<sup>75</sup> Giger M., Rist S. Boden als Investitionsobjekt – Landkäufe und ihre internationalen Verflechtungen. S. 46.

<sup>76</sup> 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>).

<sup>77</sup> World Bank Ignores Land Grabbing (<http://www.ipsnews.net/2017/04/world-bank-ignores-land-grabbing/>).

<sup>78</sup> World Bank Group: Access to Land is Critical for the Poor.

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 platība<sup>79</sup>, 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, galvenokārt nelielu lauksaimniecības produkcijas ražotāju, nabadzības palielināšanos. Tādēļ Pasaules Bankas speciālistu ieteikums ir: 1) uzlabot zemes pārvaldību, palielinot zemes īpašumtiesību un darījumu caurskatāmību, atbildību un dalību lēmumu pieņemšanā; 2) aizsargāt zemes īpašnieku<sup>80</sup> – tajā skaitā sīkzemnieku – tiesības; 3) veicināt politiku, kas atzīst visa veida zemes īpašumtiesības un palīdz sievietēm iegūt vienlīdzīgu attieksmi, iegūstot tiesības uz zemi; 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.

Kopumā iespējams konstatēt, ka pētījumu par zemes sagrābšanu skaits pasaulē pēdējos 10 gados ir būtiski audzis un katrā pētījumā 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

<sup>79</sup> 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.).

<sup>80</sup> Pat ja to īpašumtiesības nav nostiprinātas vispārējā veidā, bet pamatotas ar vietēja mēroga tradīcijām (piemēram, Āfrikā) saskaņā ar atsevišķu valstu tradicionālajām paražu tiesību sistēmām.

(>10 000 ha) apmēra darījumos<sup>81</sup>. Tomēr par citu, labāku kritēriju tiek uzskatīta ne tikai zemes platība, bet arī darījumā iesaistītā kapitāla apjoms<sup>82</sup>. Zemes sagrābšanas darījumi tiek definēti tad, kad lietošanā iegūtās zemes lielums ir relatīvi liels vai arī kad iegādātā zeme ir būtiski lielāka par vidējo vietējo zemes īpašnieku īpašumā esošo zemes platību konkrētajā reģionā.

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). 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. beigām<sup>83</sup>, lauksaimnieciskās darbības pārvešanai uz ārvalstīm vai “lauksaimnieciskās darbības ārpalpojumu” (angļu val. *agricultural outsourcing*)<sup>84</sup> izmantošanai kopš 19. gs. 90. gadiem.
3. **Zema resursu ieguves cena** vai darījumi zem tirgus vērtības. Zemes nomas maksu “tuvu nullei”, piemēram, Etiopijā, no 1 līdz 5 USD par lauksaimniecībā izmantojamas 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, galvenokārt 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 valstīs<sup>85</sup>.
4. **Darījumi, kas saistīti ar cilvēktiesību pārkāpumiem.** Cilvēktiesību pārkāpumi, kas saistīti ar zemes sagrābšanas darījumiem, visbiežāk ir vietējo iedzīvotāju, galvenokārt 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. Pie cilvēktiesībām, kas tiek pārkāptas zemes sagrābšanas darījumu rezultātā, pieskaitāmas arī tiesības uz mājokli, tiesības uz ūdeni, tiesības uz atbilstīgu dzīves līmeni, tiesības uz darbu, tiesības uz pašnoteikšanos, dzimumu līdztiesība, 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

---

<sup>81</sup> Ango T. G. “Medium-Scale” Forestland Grabbing in the Southwestern Highlands of Ethiopia: Impacts on Local Livelihoods and Forest Conservation.

<sup>82</sup> Hunsberger C. A., Borras Jr. S. M., Franco J. C., Chunyu W. Large-Scale Land Transactions: Actors, Agency, Interactions.

<sup>83</sup> Edelman M., Leon A. Cycles of Land Grabbing in Central America: an Argument for History and a Case Study in the Bajo Aguan, Honduras.

<sup>84</sup> Vandergeten E., Azadi H., Teklemariam D., Nyssen J., Witlox F., Vanhaute E. Agricultural Outsourcing or Land Grabbing: a Meta-analysis.

<sup>85</sup> 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.

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 pētījumā<sup>86</sup> 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*)<sup>87</sup>. 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 nemazināsies<sup>88</sup>.

#### 6. Zemes (galvenokārt lauksaimniecībā izmantojamās zemes) koncentrācija Eiropā.

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, kopējā LIZ platība – no 23,2 ha līdz 29,1 ha<sup>89</sup>. Daudzās pasaules valstīs šī ir dominējoša, pat dramatiska<sup>90</sup> tendence, un to var novērot kopsakarībā ar zemes sagrābšanu. Abas šīs tendences – zemes sagrābšana un koncentrācija – ir vienlīdz nozīmīgas<sup>91</sup>, 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 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

<sup>86</sup> Deininger K., Byerlee D. Rising Global Interest in Farmland: Can it Yield Sustainable and Equitable Benefits? P. 44.

<sup>87</sup> 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>).

<sup>88</sup> G8 Should Implement the CFS Tenure Guidelines Rather than Launch a New Initiative Aimed at Increased Transparency in Land Transactions.

<sup>89</sup> Lauku saimniecību struktūra Latvijā 2016. gadā. Statistisko datu krājums. 14. lpp.

<sup>90</sup> Kay S., Peuch J., Franco J. Extent of Farmland Grabbing in the EU. P. 11.

<sup>91</sup> Van der Ploeg J. Land Concentration, Land Grabbing and People's Struggles in Europe: Introduction to the Collection of Studies.

norisinājusies pēckara gados. Tagad mēs redzam tādu pavisam nenormālu parādību, ka pilsētās koncentrētas lielu lielās bezdarbnieku armijas, bet lauki paliek arvienu tukšāki no iedzīvotājiem”<sup>92</sup>. 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 %<sup>93</sup>. 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.** Zinātniskajā literatūrā tiek lietots arī termins *dispossession by displacement*, pat nereti ar vardarbības gadījumiem<sup>94</sup>, 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.
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 resursu izmantošana, ieskaitot korupciju 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*)<sup>95</sup>.

<sup>92</sup> Latvijas agrārā reforma. Agrārās reformas likuma desmit gadu atcerei. 741. lpp.

<sup>93</sup> Nipers A., Pilvere I., Kozlinskis V., Bulderberga Z. Driving forces of rural development: a case from Latvia.

<sup>94</sup> Balestri S., Maggioni M. A. This Land is My Land! Large-Scale Land Acquisitions and Conflict Events in Sub-Saharan Africa.

<sup>95</sup> Von Braun J., Meinzen-Dick R. “Land Grabbing” by Foreign Investors in Developing Countries: Risks and Opportunities.

9. **Nozīmīgas lauku iedzīvotāju dzīvesveida izmaiņas, kas saistītas ar zemes izmantošanas veida krasu pārkārtošanu.** 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”<sup>96</sup>.
10. **Ilgtspējīgas 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 darbības kontekstā jāizvērtē vides ilgtspējīga attīstība<sup>97</sup>: augšnes 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 darbības bieži ir saistīti ne tikai ar lauksaimniecības zemi, bet arī ar citiem no zemes izrietošiem resursiem (piemēram, ūdens resursu); 3) klimata izmaiņām.
11. **Zemes resursu nonākšana ārvalstnieku valdījumā vai t. s. zemes “ārvalstnieciskošana” (angļu val. *foreignization*)**<sup>98</sup>. Tomēr ārvalstnieku iesaiste zemes sagrābšanas darbībās nav obligāta pazīme, jo, lai gan zinātniskajā literatūrā dominē pētījumi par ārvalstu elementa iesaisti šajos darbībās, 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.

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 saistītie kapitāla brīvas plūsmas principi; 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.

<sup>96</sup> Eiropas Ekonomikas un sociālo lietu komitejas atzinums par tematu “Zemes piesavināšanās – brīdinājums Eiropai un tiešs apdraudējums ģimenes lauksaimniecībai” (pašiniciatīvas atzinums).

<sup>97</sup> Vandergeten E., Azadi H., Teklemariam D., Nyssen J., Witlox F., Vanhaute E. Agricultural Outsourcing or Land Grabbing: a Meta-analysis.

<sup>98</sup> Fairbairn M. Foreignization, Financialization and Land Grab Regulation.

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 palielināšanās;
- 2) zemes resursu ierobežotība pasaulē;
- 3) pārtikas produkcijas piegādes nepieciešamība valstīs ar nepietiekamu lauksaimniecībā izmantojamās zemes platību;
- 4) atjaunojamās enerģijas politika Eiropas Savienībā un ar to saistītās investīcijas biodegvielas ražošanā;
- 5) spekulācijas ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi un lauksaimniecības produktiem;
- 6) straujš zemes resursu ieguves rūpniecības, tūrisma un urbanizācijas pieaugums.

Promocijas darba uzdevums ir noskaidrot, vai starptautiskās zemes laupīšanas pazīmes ir novērojamas arī Latvijā.

### **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 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 %<sup>99</sup>.

Promocijas darba uzdevums ir noteikt, vai Latvijā ir novērojamas starptautiskās zemes sagrābšanas pazīmes. Lai to noskaidrotu, tika veikts pētījums (šajā nodaļā turpmāk – “Pētījums”), kurā apkopoti 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 ha lauksaimniecības vai meža zemes, kas atrodas vienā Latvijas novadā<sup>100</sup>. Pētījumā izmantoti LR zemesgrāmatas, Valsts 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 zemes<sup>101</sup>. Latvijā jāņem vērā, ka vairākos datu avotos atšķiras LIZ un meža zemes platība. Dati par lauksaimniecībā izmantojamās zemes

<sup>99</sup> Kay S., Peuch J., Franco J. Extent of Farmland Grabbing in the EU. P. 20.

<sup>100</sup> Viesturs J., Auziņš A., Šņore I. Indications of Gentle Forest Land Grabbing in Latvia.

<sup>101</sup> 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”.

platību var atšķirties līdz pat 25 %<sup>102</sup>. Galvenās atšķirības datu avotos rodas, lietojot: 1) zemes lietošanas mērķi “lauksaimniecībā izmantojamā zeme”<sup>103</sup>, ko savos aprēķinos izmanto Latvijas Centrālā statistikas pārvalde<sup>104</sup>; 2) zemes lietošanas kategoriju “lauksaimniecībā izmantojamā zeme”<sup>105</sup>, 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.

1.2. tabula

10 novadi katrā Latvijas reģionā (Kurzemē, Zemgalē, Vidzemē un Latgalē), kuros ir vislielākais ārzemnieku 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         | Plaviņu      | 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         |
| 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,

<sup>102</sup> Lauku attīstības programma 2007.–2013. gadam

([http://www.arei.lv/sites/arei/files/files/lapas/VPM\\_ataskaite\\_LANN.pdf](http://www.arei.lv/sites/arei/files/files/lapas/VPM_ataskaite_LANN.pdf)).

<sup>103</sup> Saskaņā ar LR MK 2007. gada 21. augusta noteikumiem Nr. 562 “Noteikumi par zemes lietošanas veidu klasifikācijas kārtību un to noteikšanas kritērijiem”.

<sup>104</sup> Lauksaimniecība, mežsaimniecība un zivsaimniecība ([http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/lauks/lauks\\_ikgad\\_03Augk/?tablelist=true&rxid=ce8aac91-f2b0-4f13-a25d-29f57b1468fb](http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/lauks/lauks_ikgad_03Augk/?tablelist=true&rxid=ce8aac91-f2b0-4f13-a25d-29f57b1468fb)).

<sup>105</sup> 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”.

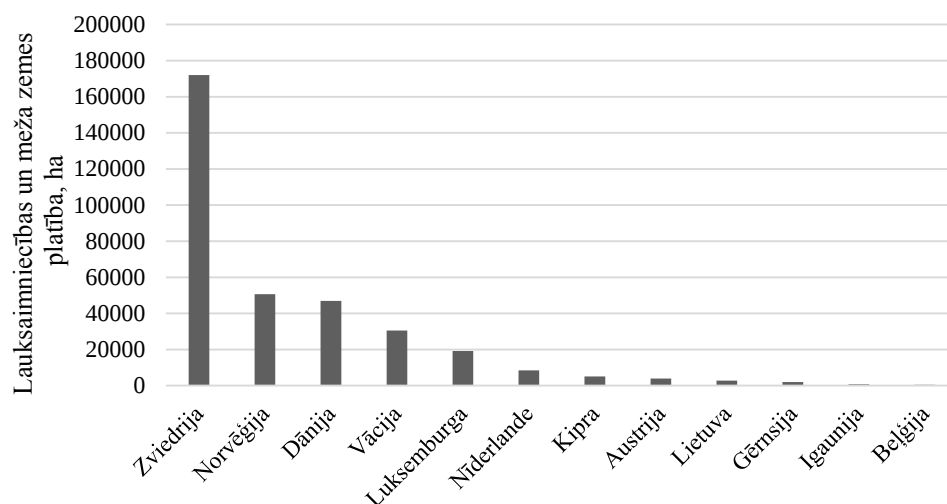
kurās ir valstī lielākā ārvalstnieku meža zemes īpašumtiesību daļa. Mērķis bija tikties ar 10 vietējiem pašvaldību pārstāvjiem: septiņiem pašvaldību vadītājiem, diviem pašvaldību deputātiem un vienu intervijai norīkotu kvalificētu pašvaldības speciālistu. Interviju mērķis bija noskaidrot pašvaldību pārstāvju viedokli par iespējamu starptautisko zemes sagrābšanu novados (interviju rezultāti apkopoti 1.3. tabulā).

1.3. 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, galvenokārt Zviedrijas, Norvēģijas, Dānijas, Vācijas, Luksemburgas, Nīderlandes, Kipras, Austrijas, Lietuvas, Gērsijas, Igaunijas un Beļģijas (1.1. att.), pieder lielākā daļa no ārvalstniekiem piederošās lauksaimniecības un meža zemes platības Latvijā – apmēram 8 %.



Latvijas kapitālsabiedrības ar ārvalstu kapitāla piederību — zemes īpašnieki pēc kapitāla piederības valsts.

1.1. 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 (1.2. tab.). Par zemes koncentrāciju Latgalē liecina fakts, ka meža zemes īpašniekam Latvijā piederušā vidējā zemes platība ir 10,5 ha (kopumā 144 000 privāto mežu īpašnieku Latvijā pieder 1 516 164 ha meža zemes), savukārt vidējā zemes platība, kas piederēja vienam uzņēmumam 2017. gadā 10 Latgales novados ar lielāko ārzemnieku meža zemes īpašumtiesību īpatsvaru, bija 1237 ha; 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.

Vietējo pašvaldību pārstāvji intervijās uzsvēra, ka ārvalstnieku īpašumā esošā zeme tiek pārvaldīta labi vai pat labāk, salīdzinot ar vietējiem zemes īpašniekiem piederušo zemi. Starp ārvalstnieku zemes īpašniekiem Latvijā lielākais zemes īpašnieks ar vairāk nekā 100 000 ha zemes ir Zviedrijas uzņēmums *Bergvik Skog*. 2018. gadā uzņēmums par 324 miljoniem eiro tika pārdots citam zviedru uzņēmumam *Södra*. SIA *Bergvik Skog* ir dabai 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; 4) neapmežotas zemes un izcirtumu apmežošana.

Viena no zemes sagrābšanas pazīmēm ir vietējo iedzīvotāju “izdzīšana” no zemes. 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 (1.3. tab.).

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”<sup>106</sup>.

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 jaunu terminu, to apzīmējot kā “maigā” vai “laipnā” zemes sagrābšana (angļu val. *gentle land grabbing*<sup>107</sup>), 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.

<sup>106</sup> Nekustamā īpašuma tirgus pārskats par 2012. gada 4. ceturksni. Lauksaimniecības un meža zemes tirgus. 15. lpp.

<sup>107</sup> Viesturs J., Auziņš A., Šņore I. Indications of Gentle Forest Land Grabbing in Latvia.

## 2. 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 secināt<sup>108</sup>, 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 jēdzieni<sup>109</sup>, 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 regulators<sup>110</sup>. 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]*)<sup>111</sup>. Saskaņā ar Dž. Kommona teoriju institucionālā infrastruktūra ir tā, kas vada un regulē tirgu. Viņš pētīja tiesu precedentsus 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 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”<sup>112</sup>. 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

<sup>108</sup> Boettke P. J., Coyne Ch., Leeson P. T. *Comparative Historical Political Economy*. P. 298.

<sup>109</sup> Vītola A. Institūciju sociālekonomiskās ietekmes novērtēšana. Promocijas darbs. 17. lpp.

<sup>110</sup> Krilovs L. *Ekonomiskās domas retrospekcija*. 125. lpp.

<sup>111</sup> *International Real Estate. An institutional approach*. Ed. by Seabrooke W., Kent P., Hwee Hong How H. P. 5.

<sup>112</sup> Smith A. *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*. p. 710.

personu interesēm un kopumā atteikties no tiesiskuma<sup>113</sup>. 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*<sup>114</sup>), kas novērojamas likumos, tiesu precedentos, uzņēmumu cilvēkresursu politikā, arodbiedrību normatīvajos aktos, koplīgumos, sociālajās normās, reliģiskajās doktrīnās, ētikas principos un tradīcijās<sup>115</sup>.

Otrās paaudzes institucionālās ekonomikas skolas pārstāvis Edvīns Eirs (*Clarence Edwin Ayres*) analizēja ekonomiskā progresā 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 progresā 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 nodrošināšanā<sup>116</sup>.

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 kopumu<sup>117</sup>. 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 vakuumā, bet vienmēr plašākā sociālā kontekstā<sup>118</sup>. 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

---

<sup>113</sup> Kaufman B. E. *The Institutional Economics of John R. Commons: Complement and Substitute for Neoclassical Economic Theory*. P. 14.

<sup>114</sup> Kaufman B. E. *The Institutional Economics of John R. Commons: Complement and Substitute for Neoclassical Economic Theory*. P. 15.

<sup>115</sup> Ibid.

<sup>116</sup> Krilovs L. *Ekonomiskās domas retrospekcija. Zinātniskā monogrāfija*. 127. lpp.

<sup>117</sup> North D. C. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance. Political Economy of Institutions and Decisions* P. 67.

<sup>118</sup> Boettke P. J., Coyne Ch., Leeson P. T. *Comparative Historical Political Economy*. P. 292.

sabiedrībā vai sabiedrības radīti ierobežojumi, kas veido cilvēku mijiedarbību<sup>119</sup>.

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

Institūcijas ir struktūras, kas var ierobežot un ietekmēt subjektus<sup>120</sup> 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 trūķumam, 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 galvenokārt 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 traucējumus<sup>121</sup>. 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 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 atšķirīgi<sup>122</sup> un katram ir savas, atšķirīgas papildizmaksas, katrā pētījumā jādefinē, kas tiek saprasts ar šo terminu. O. Ī. Viljamsons pārstāv viedokli, ka

<sup>119</sup> North D. C. Institutions, Institutional Change and Economic Performance. Political Economy of Institutions and Decisions. P. 3.

<sup>120</sup> Hodgson G. The Evolution of Institutions: An Agenda for Future Theoretical Research. P. 115.

<sup>121</sup> Williamson O. E. The Economics of Organization: The Transaction Cost Approach. P. 552.

<sup>122</sup> *Ibid.*, P. 568.

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; 2) mainīgās (angļu val. *variable*)<sup>123</sup>, 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*); 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*) izmaksās<sup>124</sup>. Piemērojot šo iedalījumu, nepieciešams definēt *ex-post transaction* laiku. Somu zinātnieks A. Vitikainens (*A. Vitikainen*) savā rakstā “*Transaction costs concerning real estate*”<sup>125</sup> kā pirmstransakcijas (*ex ante*) izmaksas uzskaita “līguma (atsavināšanas) sagatavošanu, sarunas un līguma noslēgšanu”. Tātad *ex post transaction* izmaksas ir tās, 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

<sup>123</sup> Furubotn E. G., Richter R. Institutions and Economic Theory. The Contribution of the New Institutional Economics. P. 43.

<sup>124</sup> Vitikainen A. Transaction costs concerning real estate. In: Stubkjær E., Frank A., Zevenbergen J. Modelling real property transactions. An overview. P. 103.

<sup>125</sup> Ibid.

pēc zviedru zinātnieces S. Lindkvistas (S. Lindqvist) definīcijas darījuma veikšana ir tad, kad “vecais” īpašnieks īpašumu ir pārdevis “jaunajam”<sup>126</sup>, 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 “pēc reģistrācijas posms”.

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 grupās<sup>127</sup>.

Pastāv vairāki viedokļi par darījumu veikšanas izmaksu (kas būtu apzīmējamas arī kā darījumu institucionālās izmaksas<sup>128</sup>) 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, kas iespējams samazināt, pastāvot kvalitatīvām ekonomiskajām institūcijām<sup>129</sup>, kas veicina darījuma noslēgšanu visos tā etapos.

Pastāvot tik plašam viedokļu spektram par institucionālajiem aspektiem sociālekonomiskajās attiecībās (angļu val. tiek lietots apzīmējums *institutional richness*<sup>130</sup>) un atzīstot, ka mūsdienu sociālajās zinātnēs neviens vārds netiek lietots biežāk vai neskaidrāk kā “institūcija”<sup>131</sup>, autors uzskata, ka ir augsti vērtējami pētījumi par institucionālo vidi kopumā (piemēram, 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.**

## 2.2. 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 (1.3. “Ārvalstnieku darījumu ar nekustamo īpašumu un nekustamā īpašuma īpašumtiesību ierobežojumu klasifikācija”); 2) caurskatāmība; 3) darījumu

<sup>126</sup> Lindqvist S. Transaction Costs for Single-family Houses: An International Comparison. P. 26.

<sup>127</sup> Quigley J. M. Transacting Costs and Housing Markets.

<sup>128</sup> Cheung S. N. S. On the New Institutional Economics.

<sup>129</sup> Vītola A. Institūciju sociālekonomiskās ietekmes novērtēšana. 26. lpp.

<sup>130</sup> Woestenburg A., van der Krabben E., Spit T. Institutions in rural land transactions. P. 217.

<sup>131</sup> Ayres C. E. Theory of Economic Progress. A Study of the Fundamentals of Economic Development and Cultural Change.

ar nekustamo īpašumu vai investīciju apmērs, t. i., skaits, platība, investīciju vai tiešo darījumu summa kādā noteiktā laika periodā (1.2. “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. 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 (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 atvērtības indekss [*Open Markets Index*], globālās konkurētspējas indekss [*Global Competitiveness Index*], globālās tirdzniecības brīdinājums [*Global Trade Alert*], *Doing Business* reitings), strukturētām intervijām ar nozares ekspertiem, iegūto pētījuma rezultātu un atziņu aprobācijā un diskusijās zinātniskajos semināros un konferencēs.

Visplašāk izmantotie valstu sociāli ekonomisko vidi raksturojošie indeksi un reitingi, kuru atsevišķi kritēriji, izmantojot analogijas metodi, tiek lietoti ASDNĪ kritēriju noteikšanā (izmanto indeksu un reitingu atbilstību ASDNĪ kritērijiem un elementiem – 2.1. tab.). 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 metodoloģija 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 metodoloģija 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.

2.1. tabula

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

| Nr. | Indeksi un reitingi                   | ASDNĪ kritērijs                                          | ASDNĪ kritēriju elementi (3.3. tab.)                                                                                          |
|-----|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br>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<br>3. Līgumu izpilde un tiesu darbības efektivitāte                                |
|     |                                       | Laiks                                                    | 1. Pirmsreģistrācijas posms<br>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<br>15. Māklera (aģenta) pakalpojumi<br>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<br>1. Reģistrācijas posms                                                                        |
|     |                                       | Transakciju izmaksas                                     | 2. Valsts nodeva<br>3. Māklera (aģenta) pakalpojumi<br>4. Juridiskais nodrošinājums (notārs, advokāts vai jurists)            |
|     |                                       | Tiešie un netiešie ierobežojumi                          | 7.–11. Tiešie un netiešie ierobežojumi darījumos ar nekustamo īpašumu                                                         |

## 2.1. tabulas turpinājums

|    |                                    |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. | Globālās konkurētspējas indekss    | Caurskatāmība                                            | 4. Informācijas sistēmās reģistrēto datu aktualitāte, savstarpējā atbilstība un caurskatāmība<br>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                  | 5. 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<br>13. Reģistrācijas posms                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    |                                    | Transakciju izmaksas                                     | 14. Valsts nodeva<br>15. Māklera (aģenta) pakalpojumi<br>16. Juridiskais nodrošinājums (notārs, advokāts vai jurists)                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|    |                                    | Caurskatāmība                                            | 1. Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības<br>2. Precīza un uzticama nekustamā īpašuma tirgus un finanšu informācija<br>3. Līgumu izpilde un tiesu darbības efektivitāte<br>4. Informācijas sistēmās reģistrēto datu aktualitāte, savstarpējā atbilstība un caurskatāmība<br>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                                                                                                                                                                                                                                                          |

### 3. 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*)]<sup>132</sup>, laika posmā no 2018. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 30. jūnijam tika apspriesti un novērtēti ekspertu individuālajās intervijās, fokusgrupā, semināros, kā arī ekspertu grupu aptaujās. Ekspertu intervijās piedalījās 50 starptautisko darījumu ar nekustamo īpašumu eksperti, un katra eksperta vērtējums tika apkopots anketā.

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                    |

Intervējamie eksperti tika izvēlēti pēc vairākiem kritērijiem:

- 1) **kompetence un starpdisciplināritāte.** Tika noteikti 11 profesiju/nodarbošanos pārstāvji, 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;

<sup>132</sup> Pickard A. J. Research methods in information. Facet, 2007. Pp. 126–127.

- 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.

Intervējot nozares ekspertus, tika veikta pētījumu aprobācija – iegūts ASDNĪ kritēriju novērtējums un uzklausti 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](https://docs.google.com/forms/d/1zVLOjQmcKtaq_1HnLVXQ2sqqfnGbOg33FwzPOiSbTM/edit)”.

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), novērtējot vairākus kritērijus.

ASDNĪ ekspertu interviju un iegūto rezultātu aprobācijas rezultātā ASDNĪ indeksa aprēķināšanai tika noteikti ASDNĪ kritēriji un to elementi (3.2. tab.), kā arī noteikts kritēriju nozīmīgums vai svars.

3.2. tabula

ASDNĪ kritēriji un to elementi

| Nr. p. k. | ASDNĪ kritērijs                 | ASDNĪ kritēriju elementi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.        | Caurskatāmība                   | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Drošas nekustamā īpašuma īpašumtiesības</li> <li>2. Precīza un uzticama nekustamā īpašuma tirgus un finanšu informācija</li> <li>3. Līgumu izpilde un tiesu darbības efektivitāte</li> <li>4. Valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu aktualitāte, savstarpējā atbilstība un caurskatāmība</li> <li>5. Informācijas par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem un nekustamā īpašuma lietošanas iespējām pieejamība</li> <li>6. Skaidra nodokļu sistēma un nekustamā īpašuma nozari reglamentējošie normatīvie akti un to prognozējamība</li> </ol> |
| 2.        | Tiešie un netiešie ierobežojumi | <ol style="list-style-type: none"> <li>Tiešie un netiešie ierobežojumi darījumos ar nekustamo īpašumu</li> <li>7. Lauksaimniecības un meža zemi</li> <li>8. Dzīvokļa īpašumu</li> <li>9. Komercīpašumu (ar zemi)</li> <li>10. Mājsaimniecību apbūves zemi</li> <li>11. Privātmājām (ar zemi)</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

### 3.2. tabulas turpinājums

|     |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.  | Laiks                                                          | 12. Pirmsreģistrācijas (arī izpēte, <i>due diligence</i> process, nostiprinājuma lūgums, pirkuma tiesības, valsts un kancelejas nodevu samaksa u. c.) posms<br>13. Reģistrācijas posms (laiks no dokumentu iesniegšanas zemesgrāmatā līdz tiesneša lēmumam un īpašumtiesības apliecināšana dokumenta saņemšanai)                                                                                                      |
| 4.  | Transakciju izmaksas                                           | 14. Valsts nodeva<br>15. Māklera (aģenta) pakalpojumi<br>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<br>20. Mākleri (aģenti)<br>21. Notāri<br>22. Advokāti, juristi<br>23. Nekustamā īpašuma vērtētāji<br>24. Ekonomisti<br>25. Zemesgrāmatu darbinieki<br>26. VZD darbinieki<br>27. Pašvaldību darbinieki<br>28. Nekustamā īpašuma pārvaldnieki<br>29. Nekustamā īpašuma apdrošinātāji<br>30. Nekustamā īpašuma attīstītāji<br>31. Kredītiestāžu darbinieki |
| 9.  | Tehnoloģiju attīstība                                          | Tehnoloģiju attīstības līmenis:<br>32. Nekustamā īpašuma izpēte<br>33. Datu un informācijas ieguve un apkopošana<br>34. Dokumentu aprīte (tajā skaitā – īpašumtiesību reģistrācija)                                                                                                                                                                                                                                   |
| 10. | Darījumus ar nekustamo īpašumu veicinoša kredītiestāžu darbība | 35. Darījumus ar nekustamo īpašumu veicinoša kredītiestāžu darbība                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### ASDNĪ indeksa aprēķins

ASDNĪ indekss nosakāms, piemērojot katra kritērija relatīvo svaru (nozīmīgumu), kas tika noteikts fokusgrupā, kā arī ekspertu individuālajās intervijās, uzdodot jautājumu “Cik, Jūsaprāt, katrs kritērijs būtiski raksturo valsts atvērtību starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu?”. Kopumā, lai noteiktu katra kritērija relatīvo svaru, tika saņemtas 24 ekspertu atbildes, un noteikts katra kritērija relatīvais svars, aprēķinot vidējo ekspertu

vērtējumu. Balstoties uz šādi noteiktu kritēriju relatīvo svaru (3.3. tab.), ASDNĪ indekss nosakāms pēc šāda 3.1. vienādojuma:

$$\begin{aligned}
 ASDN\bar{I} = & w_1 \sum_{n=1}^6 \frac{a_n}{6} + w_2(0,09(b_1 + b_3) + 0,10(b_4 + b_5) + 0,62b_2) \\
 & + w_3 \sum_{n=1}^2 \frac{c_n}{2} + w_4 \sum_{n=1}^3 \frac{d_n}{3} + w_5(e + g) + w_6(f + j) + w_7 \left( \sum_{n=1}^{12} \frac{h_n}{12} + \sum_{n=1}^3 \frac{i_n}{3} \right),
 \end{aligned}
 \tag{3.1.}$$

kur  $ASDN\bar{I}$  – 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;

$b_1$ – $b_5$  – 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,  $w_1 + w_2 + w_3 + w_4 + 2w_5 + 2w_6 + 2w_7 = 1$ ;

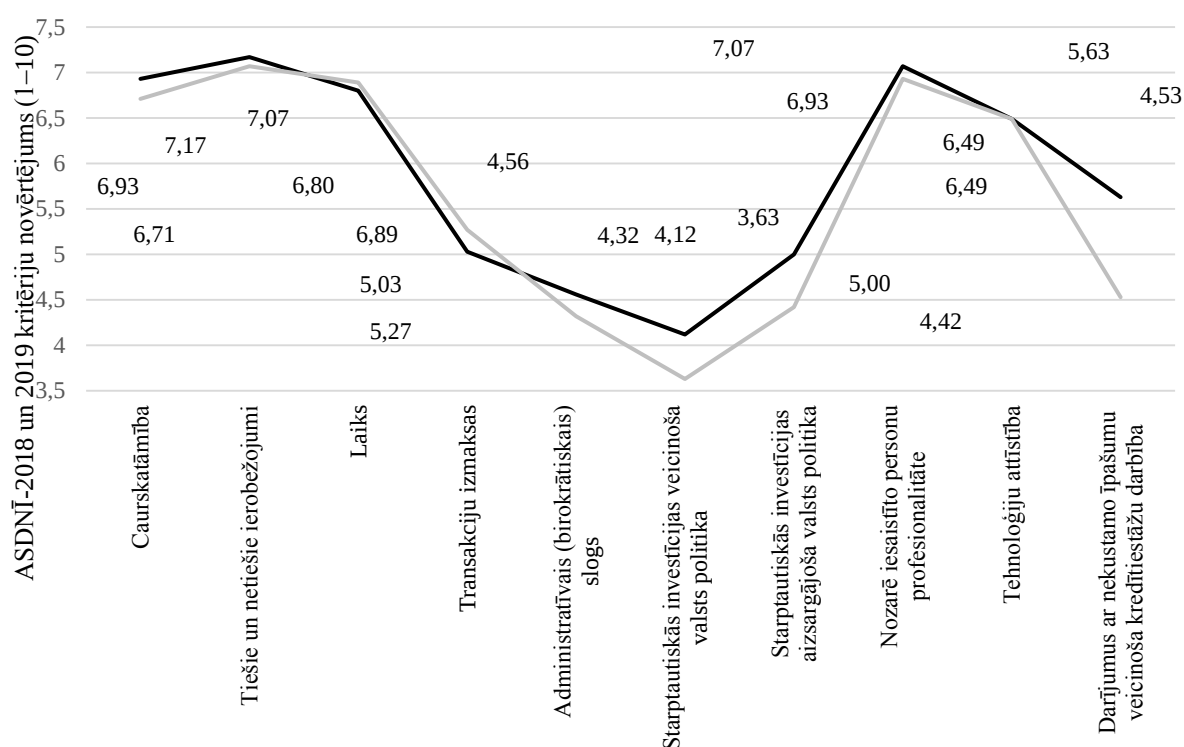
$n$  – katra ASDNĪ kritērija elementu skaits.

Ņemot vērā iepriekš minēto, **ASDNĪ-2018 indekss Latvijā bija 5,90** (3.3. tab.), kas apzīmējams kā “vidējs”, piemērojot valsts atvērtības starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu novērtējumu: 1,00–1,99 – “īpaši zems”; 2,00–2,99 – “ļoti zems”; 3,00–3,99 – “zems”; 4,00–4,99 – “vidēji zems”; 5,00–5,99 – “vidējs”; 6,00–6,99 – “vidēji augsts”; 7,00–7,99 – “augsts”; 8,00–8,99 – “ļoti augsts”; 9–10 – “izcili augsts”.

3.3. tabula

## ASDNĪ-2018 indekss Latvijā

| Nr.  | ASDNĪ kritēriji                                                | Novērtējums (vid.) | Kritērija relatīvais svars ( $w_1-w_7$ ), % | Koriģēts kritēriju novērtējums |
|------|----------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|
| a    | Caurskatāmība                                                  | 6,93               | 0,13                                        | 0,90                           |
| b    | Tiešie un netiešie ierobežojumi                                | 7,17               | 0,14                                        | 1,00                           |
| c    | Laiks                                                          | 6,80               | 0,05                                        | 0,34                           |
| d    | Transakciju izmaksas                                           | 5,03               | 0,08                                        | 0,40                           |
| e    | Administratīvais (birokrātiskais) slogs                        | 4,56               | 0,10                                        | 0,46                           |
| f    | Starptautiskās investīcijas veicinoša valsts politika          | 4,12               | 0,11                                        | 0,45                           |
| g    | Starptautiskās investīcijas aizsargājoša valsts politika       | 5,00               | 0,10                                        | 0,50                           |
| h    | Nozarē iesaistīto personu profesionalitāte                     | 7,07               | 0,09                                        | 0,64                           |
| i    | Tehnoloģiju attīstība                                          | 6,49               | 0,09                                        | 0,58                           |
| j    | Darījumus ar nekustamo īpašumu veicinoša kredītiestāžu darbība | 5,63               | 0,11                                        | 0,62                           |
| Kopā |                                                                | 58,80              | 1,00                                        | 5,90                           |



3.1. att. 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” (3.1. att.).

ASDNĪ indekss parāda Latvijas atvērtību starptautiskajos darījumos ar nekustamo īpašumu, to turpinot noteikt nākotnē, proti, reizi gadā, **2018. gadu izmantojot par 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, 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 (3.1. att.).

## 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 galvenokārt politisku 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 (piemēram, 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 šādi 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 atviešu 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 vērtējamas 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 profesionāliem, kuri iesaistīti darījumu ar nekustamo īpašumu pārvaldībā Latvijā, saskaņā ar ASDNĪ aptauju viszemāk novērtētie ir māklēri (aģenti). Tas ir pierādījums jau ilgstoši Latvijā nozares profesionāļu vidē pastāvošajam viedoklim, ka būtu nepieciešama jauna šīs profesijas pārstāvju darbību reglamentējošā kārtība. Jaunais māklēru darbības tiesiskais regulējums “Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likumā” LR Saeimā tika virzīts 2018. un 2019. gadā ar galveno mērķi, lai novērstu noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanu un sekmētu stabilu, drošu un uzticamu starpniecības pakalpojumu sniegšanu. LR Saeimā 2020. gada 11. jūnijā pieņemtajā likumā māklēru 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 noslēgta 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 automātiski, 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; 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 Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas 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 – 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 aprite 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, mākleru profesijas pārstāvjiem nosakot prasības par izglītības līmeni, kvalifikācijas celšanu un morāles normu ievērošanu;
- 12) turpmāk ieteicams analogu ASDNĪ institucionālās vides novērtējumu veikt ārvalstīs (piemēram, Baltijas valstīs), lai ārvalstu investoriem būtu iespējams novērtēt katras valsts atvērtību šādiem darījumiem un salīdzināt atsevišķus kritērijus starpvalstu līmenī.

## KOPSAVILKUMĀ IZMANTOTĀS LITERATŪRAS UN AVOTU SARAKSTS

1. 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>.
2. 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>.
3. 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>.
4. 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>.
5. 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.
6. 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>.
7. 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>.
8. 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>.
9. Cheung S. N. S. *On the New Institutional Economics*. Contract Economics. Oxford: Blackwell, 1992, pp. 48–65. ISBN 0631178937.
10. 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>.

11. 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>.
12. 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>.
13. *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>.
14. Čakste K. *Nama sadalīšana dzīvokļos*. Atsevišķs novilkums no Tieslietu Ministrijas Vēstneša Nr. 9/10, 1933. g. Rīga: Gulbja grāmatu spiestuve, [b. g.]. 24 lpp.
15. 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>.
16. 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>.
17. Edelman M., Oya C., Borras 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>.
18. *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>.
19. *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>.
20. *European Condominium Law*. Ed. by Cornelius van der Merve. Cambridge: Cambridge University Press, 2015. 690 p.

21. *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>.
22. 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>.
23. 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](http://www.ihdp.unu.edu/docs/Publications/GLP/GLP_report_01.pdf).
24. 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.
25. *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](http://www.fian.org/fileadmin/media/publications_2015/Statement_G8_Land_Transparency_Initiative_Final_EN.pdf).
26. 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.
27. *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>.
28. 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\\_ierobejojumi\\_24102017.pdf](http://www.saeima.lv/petijumi/LIZ_tirdzniecibas_ierobejojumi_24102017.pdf).
29. Hall D. *Land*. Cambridge: Polity Press, 2013. 204 p.
30. Handschumacher J. *Immobilienrecht praxisnah*. Wiesbaden: Springer Verlag, 2014. 226 S.
31. 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.
32. 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>.

33. Huebner R. *A History of Germanic private law*. Union, New Jersey: The Lawbook Exchange, Ltd., 2000. 847 p.
34. 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, Strüngmann Forum Reports, 2014, pp. 201–215. Resurss skatīts 2016. gada 5. septembrī. DOI: <http://dx.doi.org/10.7551/mitpress/9780262026901.003.0011>.
35. *International Real Estate. An institutional approach*. Ed. by Seabrooke W., Kent P., Hwee Hong How H. Oxford: Blackwell Publishing Ltd., 2004. 368 p.
36. *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>.
37. 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.
38. 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>.
39. Krilovs L. *Ekonomiskās domas retrospekcija*. Zinātniskā monogrāfija. Rīga: RTU izdevniecība, 2014. 220 lpp.
40. Kristapsone S. *Zinātniskā pētniecība studiju procesā*. Otrais, aktualizētais izdevums. Rīga: Biznesa augstskola Turība, 2014. 350 lpp.
41. *Latvijas agrārā reforma. Agrārās reformas likuma desmit gadu atcerei*. Rīga: Zemkopības ministrijas izdevums, 1930. 743 lpp.
42. *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](http://europa.eu/rapid/press-release_IP-17-3901_lv.htm).
43. *Lauku saimniecību struktūra Latvijā 2016. gadā. Statistisko datu krājums*. [Elektroniskais resurss.] Centrālās statistikas pārvalde. Rīga, ISBN 978-9984-06-522-9. 56 lpp.
44. 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>.
45. LR likums “Par zemes privatizāciju lauku apvidos”. Ziņotājs, Nr. 32, 1992. gada 20. augusts.
46. LR likums “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”. Ziņotājs, Nr. 49/50, 1991. gada 19. decembris.
47. 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.

48. 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.
49. North D. C. *Institutions, Institutional Change and Economic Performance. Political Economy of Institutions and Decisions*. Cambridge: Cambridge University Press, 1990. 152 p.
50. 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](http://www.eres.org/eres2010/contents/papers/eres2010_327_Nozeman_TRANSACTION_COSTS_IN.pdf).
51. *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>.
52. 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>.
53. Pickard A. J. *Research Methods in Information*. London: Facet Publishing, 2007. 329 p.
54. Pīkete T. *Kpitāls 21. gadsimtā*. Jelgava: Jelgavas tipogrāfija, 2015. 762 lpp.
55. *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](http://www.reibc.org/research.html).
56. 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>.
57. *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](http://www.liaa.gov.lv/files/liaa/attachments/1_colliers_baltics_real_estate_market_overview_2016.pdf).
58. 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>.
59. 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>.

60. 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>.
61. 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](https://www.ibiblio.org/ml/libri/s/SmithA_WealthNations_p.pdf).
62. Vanags J. *Nekustamā īpašuma ekonomika*. Rīga: RTU Izdevniecība, 2010. 297 lpp.
63. 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>.
64. Van der Ploeg J. D., Franco J. C., Borras 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>.
65. 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>.
66. 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.
67. Viesturs J., Geipele I. *Starptautiskie darījumi ar nekustamo īpašumu*. Rīga: RTU Izdevniecība, 2017. 220 lpp.
68. 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>.
69. Vitikainen A. Transaction costs concerning real estate. In: Stubkjær E., Frank A., Zevenbergen J. *Modelling real property transactions. An overview*. 103 p.
70. Vītola A. *Institūciju sociālekonomiskās ietekmes novērtēšana*. Promocijas darbs. Rīga: RTU Izdevniecība, 2016. 153 lpp.
71. 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\\_apr\\_09-2.pdf](http://www.landcoalition.org/sites/default/files/documents/resources/ifpri_land_grabbing_apr_09-2.pdf).

72. White B., Borras 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>.
73. 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](http://unige.ch/sciences-societe/socio/files/1114/0533/6204/Williamson_1981.pdf).
74. 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>.
75. Woestenburg 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>.
76. *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>.
77. 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.