

## ACTUAL PROBLEMS OF LAND POLITICS IN LATVIA

## AKTUĀLĀS PROBLĒMAS ZEMES POLITIKĀ LATVIJĀ

**Velta Paršova**, asoci., prof. Dr.oec., Latvijas Lauksaimniecības universitāte, Akadēmijas iela 19, Jelgava, LV-3001, tālrunis: 67038462, e-pasts: [Velta.Parsova@vzd.gov.lv](mailto:Velta.Parsova@vzd.gov.lv)

**Daiga Dambīte**, lektore, Mg.oec., Latvijas Lauksaimniecības universitāte, Akadēmijas iela 19, Jelgava, LV-3001, tālrunis: 67359087, e-pasts: [Daiga.Dambite@vzd.gov.lv](mailto:Daiga.Dambite@vzd.gov.lv)

**Edvīns Kāpostiņš**, Zemes politikas nodaļas vadītājs, Reģionālās attīstības un pašvaldības lietu ministrija, adrese: Lāčplēša iela 27, Rīga, LV-1011, tālrunis: 67770357, e-pasts: [Edvins.Kapostins@raplm.gov.lv](mailto:Edvins.Kapostins@raplm.gov.lv)

*Atslēgas vārdi: teritorijas attīstības process, zemes atsavināšana, pirmpirkuma tiesības*  
*Keywords: development process management, land acquisition, pre-emption right*

**Ievads**

Cilvēka attieksme pret zemi un zemes izmantošanu ir pamats cilvēces eksistencei, tā lielā mērā ietekmē katru no mums - izmainās apkārtējā vide un ainava, tiek celtas jaunas ēkas, veidojas jauni lauku ciemati. Ja šādas izmaiņas notiek neplānoti, tās var novest pie nopietnām problēmām jau tuvākajā nākotnē, ņemot vērā zemes kā unikāla resursa ierobežotību un lielo nozīmību. Zemes izmantošanā pieļauto kļūdu labošanai ir nepieciešams ieguldīt milzīgus resursus un tas prasa vairākus gadu desmitus. Zemes izmantošanas attīstības tendences un ar to saistītās problēmas skar visus Latvijas iedzīvotājus, it īpaši zemes īpašniekus. Līdz ar to sevišķu nozīmi iegūst zemes politikas pamatnostādņu izstrāde. Ar zemes politikas jēdzienu saprot politiku zemes izmantošanai un aizsardzībai, lai nodrošinātu zemes izmantošanas ilgtspējīgu attīstību. [1]

Zemes politikas ietvaros zeme tiek apskatīta kā izmantošanas un attīstības resurss, kā tiesību objekts un vērtības objekts. Minētie aspekti ir savstarpēji cieši saistīti, un būtiskas izmaiņas kādā no tiem var ietekmēt citus. Tā piemēram, zemes vērtība lielā mērā var ietekmēt zemes izmantošanu un otrādi, teritorijas atļautā izmantošana ietekmē zemes vērtību, savukārt īpašumu tiesību reģistrācija var ietekmēt nekustamā īpašuma tirgu. Analizējot minētos zemes politikas virzienus, jāņem vērā publiskās un privātās intereses un to mijiedarbība.

Zemes reforma Latvijā tuvojas noslēgumam. Pieņemtajos lēmumos noteikts, ka zemes reforma ir jāpabeidz līdz 2010.gadam. Tas nozīmē, ka faktiski kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā ir reģistrēti visi izveidotie zemes gabali un to īpašnieki vai tiesiskie valdītāji. Zemes izmantošanu Latvijā ietekmē tādas globālās tendences kā klimatisko apstākļu maiņa un nepieciešamība pēc alternatīvās enerģijas, tāpēc zemes politikas ietvaros ir jāpilnveido teritorijas attīstības plānošanas sistēma, mērķtiecīgāk jāizmanto dažāda veida finanšu instrumenti, jāpalielina īpašnieku zināšanas ilgtspējīgā zemes izmantošanā un aizsardzībā un sabalansējot pieprasījumu pēc dažāda veida attīstības teritorijām. Šie apstākļi nemitīgi aktualizē teritorijas plānošanas sistēmas pilnveidošanas problēmas, kuru ietvaros izvirzījusies arī mūsu pētījumu tēma. Šī tēma ietilpst **hipotēzē**, ka vietējo pašvaldību teritorijas plānošanā noteicoša loma ir zemes atsavināšanai un ar to saistītajām problēmām.

Šāda hipotēze izvirzīja mūsu **pētījuma mērķi** – noskaidrot un izvērtēt valsts un vietējo pašvaldību amatpersonu, kā arī sabiedrības viedokli par teritorijas attīstības plānošanas, zemes atsavināšanas un kompensācijas jautājumiem, sniegt priekšlikumus Latvijas zemes politiku pilnveidošanai.

Virzoties uz šo mērķi, pētījumā **risināti** šādi **uzdevumi**:

- veikta pētāmajā problēmā ieinteresēto valsts un vietējo pašvaldību iestāžu, kā arī privātuzņēmumu darbinieku aptauja;
- aptaujā noskaidrots respondentu viedoklis par teritorijas plānošanas procesa vadīšanu un teritorijas plānojumu izstrādi; zemes atsavināšanu teritorijas attīstībai un ar to saistīto kompensāciju noteikšanu;
- aptaujas rezultātā izdarīti secinājumi, sniegti priekšlikumi un rekomendācijas.

Uzdevumu risināšanai izmantota zinātniskā literatūra un aptaujas dati, pielietota grupēšanas metode.

## Aptaujas rezultāti

Pētījumā ir veikta aptauja. Tajā piedalījās 114 respondenti, no kuriem 34% strādā valsts iestādēs (Ekonomikas ministrijā, Reģionālās attīstības un pašvaldību lietu ministrijā, Zemkopības ministrijā, Satiksmes ministrijā, Vides ministrijā, Valsts zemes dienestā, u.c.), 43% - vietējās pašvaldībās, 12% - privātuzņēmumos, bet 11% - citās iestādēs. 92% respondentu ir augstākā izglītība, pārējiem – vidējā vai vidējā speciālā izglītība. Respondenti pārstāvēja 22 specialitātes, vislielāko īpatsvaru sastādīja juristi, lauksaimniecības ekonomisti, zemes ierīkotāji, ģeogrāfi un nekustamā īpašuma speciālisti. 61% respondentu profesionālā darbība ir saistīta ar teritorijas plānošanu, savukārt 79% respondentu ir zemes īpašnieki.

Aptaujā bija ietverti 6 jautājumu bloki, kas deva iespēju noskaidrot respondentu attieksmi pret šādiem teritorijas attīstības plānošanas procesiem:

- teritorijas plānošanas procesa vadīšana;
- teritorijas attīstības plānojumu izstrāde;
- teritorijas attīstībai nepieciešamās zemes atsavināšana;
- šķēršļi teritorijas attīstībai nepieciešamās zemes atsavināšanā;
- zemes atsavināšanas veidi;
- kompensācija par atsavināto zemi.

Respondentu atbildes jautājumā par teritorijas plānošanas procesa vadīšanu parādītas 1.tabulā.

1. tabula  
Table 1

### Teritorijas plānošanas procesa vadīšana The process management of territory planning

Jautājums	Atbildes, %
Zemes izmantošanas attīstības process jāregulē valstij	29
Zemes izmantošanas attīstības process jāregulē vietējai pašvaldībai	33
Vietējai pašvaldībai jānodrošina tikai valstij un pašvaldībai piederošās zemes izmantošanas attīstība	17
Zemes izmantošanas attīstības process jānodrošina privātam uzņēmējam – nekustamā īpašuma attīstīšanas kompānijai	8
Zemes izmantošanas attīstība jānodrošina zemes īpašniekam	13

Pēc tabulas datiem 62% respondentu uzskata, ka teritorijas plānošanas process primāri jāveda valstij un vietējām pašvaldībām, taču šajā procesā ir jāiesaistās arī zemes īpašniekam. Savukārt tikai 8% respondentu uzskata, ka šis process jāveda privātam uzņēmējam – nekustamā īpašuma attīstīšanas kompānijai.

Respondentu atbildes jautājumā par teritorijas attīstības plānojumu izstrādi parādītas 2.tabulā.

2.tabula  
Table 2

Teritorijas attīstības plānojumu izstrāde  
The development of territory plans

Jautājums	Atbildes, %
Visi nepieciešamie teritorijas plānojumi jāizstrādā vietējai pašvaldībai	44
Vietējai pašvaldībai jāizstrādā tikai valstij un pašvaldībai piederošās zemes attīstībai nepieciešamie teritorijas plānojumi	22
Vietējai pašvaldībai tikai jākoordinē plānošanas process – nepieciešamos teritorijas plānojumus izstrādā ieinteresētā persona	19
Vietējā pašvaldība atbild tikai par teritorijas plānojumu apstiprināšanu	15

Lielākā daļa respondentu (44%) uzskata, ka visi nepieciešamie teritorijas plānojumi jāizstrādā vietējai pašvaldībai. Apmēram vienāds respondentu īpatsvars uzskata, ka teritorijas plānojumi vietējai pašvaldībai nav jāizstrādā, bet jāizstrādā tikai nepieciešamie valstij un pašvaldībai piederošās zemes teritorijas plānojumi vai arī jāatbild tikai par teritorijas plānojumu apstiprināšanu.

Respondentu atbildes jautājumā par teritorijas attīstībai nepieciešamās zemes atsavināšana parādītas 3.tabulā.

3.tabula  
Table 3

Teritorijas attīstībai nepieciešamās zemes atsavināšana  
Land acquisition for the territory development

Jautājums	Atbildes, %
Vietējās pašvaldības drīkst zemi iegūt īpašumā visa veida teritorijas attīstībai	12
Vietējās pašvaldības drīkst zemi iegūt īpašumā tikai sabiedrības vajadzībām	15
Vietējām pašvaldībām ir jābūt pirmpirkuma tiesībām nopirkt pārdodamo zemi	15
Vietējām pašvaldībām ir jābūt pirmpirkuma tiesībām nopirkt pārdodamo zemi, ja šī zeme ir nepieciešama sabiedrības vajadzībām	17
Vietējām pašvaldībām ir jābūt pirmpirkuma tiesībām nopirkt pārdodamo zemi, ja šī zeme ir nepieciešama spēkā esošo teritorijas attīstības plānu realizācijai	18
Valstij ir jābūt pirmpirkuma tiesībām nopirkt pārdodamo zemi	7
Valstij ir jābūt pirmpirkuma tiesībām nopirkt pārdodamo zemi, ja šī zeme ir nepieciešama sabiedriskajām vajadzībām vai spēkā esošo teritorijas attīstības plānu realizācijai	16

Respondentu atbildes jautājumā par teritorijas attīstībai nepieciešamās zemes atsavināšanu sadalās samērā vienmērīgi, apliecinot vietējo pašvaldību pirmpirkuma tiesības uz pārdodamās zemes pirkšanu, kā arī tiesības to atsavināt, ja zeme ir nepieciešama sabiedrības vajadzībām vai spēkā esošo teritorijas attīstības plānu realizācijai. Tikai 7% respondentu atbalsta valsts pirmpirkuma tiesības.

Respondentu atbildes jautājumā par teritorijas attīstībai nepieciešamās zemes atsavināšana parādītas 4.tabulā.

4.tabula  
Table 4

Šķēršļi teritorijas attīstībai nepieciešamās zemes atsavināšanā  
The obstacles of land acquisition for the territory development

Jautājums	Atbildes, %
Šķēršļi zemes iegūšanai īpašumā traucē teritorijas attīstību	19
Zemes iegūšanu īpašumā teritorijas attīstības vajadzībām bremsē spēkā esošie normatīvie akti	16
Zemes iegūšanu īpašumā teritorijas attīstības vajadzībām bremsē amatpersonu nekompetence	14
Zemes iegūšanu īpašumā teritorijas attīstības vajadzībām kavē pārāk augsta zemes cena	18
Zemes iegūšanas īpašumā process ir pārāk sarežģīts	18
Vietējās pašvaldības nav ieinteresētas zemes iegūšanā īpašumā teritorijas attīstības vajadzībām	15

Vairums respondentu piekrīt, ka zemes atsavināšanas process ir pārāk sarežģīts, uzskatot, ka zemes iegūšanu īpašumā teritorijas attīstības vajadzībām kavē pārāk augsta zemes cena un spēkā esošie normatīvie akti.

Respondentu atbildes jautājumā par zemes atsavināšanas veidiem parādītas 5.tabulā.

5.tabula  
Table 5

Zemes atsavināšanas veidi  
The forms of land acquisition

Jautājums	Atbildes, %
Zemes atsavināšana ir pieļaujams veids zemes iegūšanai īpašumā, ja zeme ir nepieciešama teritorijas attīstības vajadzībām	10
Zemes atsavināšana ir pieļaujams veids zemes iegūšanai īpašumā, ja zeme ir nepieciešama publiskās telpas attīstības vajadzībām	13
Zemes atsavināšana ir pieļaujams veids zemes iegūšanai īpašumā, ja zeme ir nepieciešama infrastruktūras (ceļu, u.c.) attīstības vajadzībām	14
Zemes atsavināšana ir pieļaujams veids zemes iegūšanai īpašumā, ja zeme ir nepieciešama aizsargājamo teritoriju vajadzībām	12
Zemes atsavināšana ir pieļaujams veids zemes iegūšanai īpašumā, ja zeme ir nepieciešama valsts aizsardzības vajadzībām	12
Zemes atsavināšana ir pieļaujams veids zemes iegūšanai īpašumā, ja zeme ir nepieciešama dabas resursu (derīgie izrakteņi, u.c.) izmantošanas vajadzībām	8
Brīvprātīga (līgumiska) vienošanās par zemes apmaiņu ir pieļaujams veids zemes iegūšanai īpašumā, ja zeme ir nepieciešama teritorijas attīstības vajadzībām	15
Zemes piespiedu apmaiņa ir pieļaujams veids zemes iegūšanai īpašumā, ja zeme ir nepieciešama teritorijas attīstības vajadzībām	7
Zemes robežu pārkārtošana ir pieļaujams veids zemes iegūšanai īpašumā, ja zeme ir nepieciešama teritorijas attīstības vajadzībām	9

Lielākā daļa respondentu uzskata zemes atsavināšanu teritorijas attīstības vajadzībām par pieļaujamu, turklāt atbalsts ir lielāks, ja zemes atsavināšana ir nepieciešama publiskās telpas, infrastruktūras, valsts aizsardzības vai aizsargājamo teritoriju attīstības vajadzībām, priekšroku dodot brīvprātīgai (līgumiskai) zemes apmaiņai. Vismazāko atbalstu guva priekšlikumi par zemes piespiedu apmaiņu.

Respondentu atbildes jautājumā par kompensāciju par atsavināto zemi parādītas 6.tabulā.

Kompensācija par atsavināto zemi  
Compensations for expropriated land

Jautājums	Atbildes, %
Zemes atsavināšanas gadījumā ir taisnīgi maksāt zemes īpašnieka prasīto cenu	12
Zemes atsavināšanas gadījumā kompensācijas apmēru jānosaka licencētam novērtētājam	20
Zemes atsavināšanas gadījumā kompensāciju jānosaka zemes kadastrālās vērtības apmērā	3
Zemes atsavināšanas gadījumā lietderīgi ir pielietot dažādas cenas atkarībā no zemes atsavināšanas mērķa	14
Ja zemi atsavina, ir jākompensē visi finansiālie zaudējumi	19
Zemes atsavināšanas gadījumā ir taisnīgi kompensēt arī nemateriālos (morālos) zaudējumus	15
Zemes atsavināšanas gadījumā ir taisnīgi maksāt zemes īpašnieka prasīto cenu	17

Lielākā daļa respondentu uzskata, ka zemes atsavināšanas gadījumā kompensācijas apmērs jānosaka licencētam novērtētājam, bet tā nav nosakāma kadastrālās vērtības apmērā. Atsavinot zemi, ir jākompensē visi finansiālie, kā arī nemateriālie zaudējumi un aprūtinājumi, kas radušies zemes atsavināšanas rezultātā.

Izvērtējot aptaujas anketas pēc respondentu darba vietām, redzams, ka privātajā sfērā nodarbinātie ir skeptiskāki pret zemes piespiedu atsavināšanu, it īpaši, ja zeme nepieciešama aizsargājamo teritoriju uzturēšanai vai derīgo izrakteņu ieguvei.

Respondenti, kuru profesionālā darbība ir saistīta ar teritorijas plānošanu, uzskata, ka:

- teritorijas plānošanas procesā vienlīdz jāiesaista visi līmeņi – valsts, vietējās pašvaldības, uzņēmēji un zemes īpašnieki;
- zemes iegūšana attīstībai ir pārāk sarežģīta, un tās atpirkšanu kavē pārāk augsta zemes cena.

### Secinājumi un priekšlikumi

1. Vislielākā loma teritorijas izmantošanas plānošanā ir valstij un vietējām pašvaldībām, mazāka – zemes īpašniekiem un nekustamā īpašuma attīstītājiem.
2. Attieksme pret zemes atsavināšanu ir mazāk noraidoša, ja tiek precizēti mērķi, kādiem zemi atsavina.
3. Zemes atsavināšanas gadījumā kompensācijas apmērs jānosaka licencētam novērtētājam, bet tā nav nosakāma kadastrālās vērtības apmērā.
4. Nepieciešami grozījumi esošajā normatīvajā regulējumā šādās jomās:
  - jāpilnveido kompensācijas mehānisms par atsavināmo zemi;
  - jāizstrādā zemes rezervēšanas kārtība dažādām teritorijas attīstības vajadzībām;
  - jāpārskata regulējums par valsts un pašvaldību pirkuma tiesībām, paredzot iespēju to izmantot tikai gadījumos, kad zemes nepieciešama teritorijas attīstībai.

### Literatūra References

1. Zemes politikas pamatnostādnes 2008. – 2014.gadam. Ministru kabineta 13.10.2008. rīkojums Nr. 613., 39.lpp., [http:// www.mk.gov.lv](http://www.mk.gov.lv)

2. Arhipova I., Bāliņa S. Statistika ekonomikā. Risinājumi ar SPSS un Microsoft Excel. Rīga: Datorzinību Centrs, 2003. – 352 lpp.
3. Krastiņš O. Ciemiņa I. Statistika. Rīga: Latvijas Republikas Centrālā statistikas pārvalde, 2003. - 267 lpp.

**Paršova V., Dambīte D., Kāpostiņš E. Aktuālās problēmas zemes politikā Latvijā**

*Zemes izmantošanu Latvijā ietekmē tādas globālās tendences kā klimatisko apstākļu maiņa un nepieciešamība pēc alternatīvās enerģijas, tāpēc zemes politikas ietvaros ir jāpilnveido teritorijas attīstības plānošanas sistēma, mērķtiecīgāk jāizmanto dažāda veida finanšu instrumenti, jāpalielina īpašnieku zināšanas ilgtspējīgā zemes izmantošanā un aizsardzībā un sabalansējot pieprasījumu pēc dažāda veida attīstības teritorijām. Šie apstākļi nemītīgi aktualizē teritorijas plānošanas sistēmas pilnveidošanas problēmas, kuru ietvaros izvirzījusies arī mūsu pētījumu tēma. Pētījuma mērķis ir noskaidrot un izvērtēt valsts un vietējo pašvaldību amatpersonu, kā arī sabiedrības viedokli par teritorijas attīstības plānošanas, zemes atsavināšanas un kompensācijas jautājumiem, sniegt priekšlikumus Latvijas zemes politiku pilnveidošanai. Pētījumā risināti šādi uzdevumi:*

- *veikta pētāmajā problēmā ieinteresēto valsts un vietējo pašvaldību iestāžu, kā arī privātu uzņēmumu darbinieku aptauja;*
- *aptaujā noskaidrots respondentu viedoklis par teritorijas plānošanas procesa vadīšanu un teritorijas plānojumu izstrādi; zemes atsavināšanu teritorijas attīstībai un ar to saistīto kompensāciju noteikšanu;*
- *aptaujas rezultātā izdarīti secinājumi, sniegti priekšlikumi un rekomendācijas.*

*Aptaujas rezultātā noskaidrots, ka 33% no 114 respondentiem uzskata, ka zemes izmantošanas attīstības procesi jāregulē vietējai pašvaldībai, 44% uzskata, ka visi nepieciešamie teritorijas plānojumi jāizstrādā vietējai pašvaldībai, 18% uzskata, ka vietējām pašvaldībām ir jābūt pirmpirkuma tiesībām nopirkt pārdodamo zemi, ja šī zeme ir nepieciešama spēkā esošo teritorijas attīstības plānu realizācijai, 20% uzskata, ka zemes atsavināšanas gadījumā kompensācijas apmēru jānosaka licencētam novērtētājam.*

*Pētījuma galvenie secinājumi ir, ka vislielākā loma teritorijas izmantošanas plānošanā ir valstij un vietējām pašvaldībām, bet mazāka – zemes īpašniekiem un nekustamā īpašuma attīstītājiem. Attieksme pret zemes atsavināšanu ir mazāk noraidoša, ja tiek precizēti mērķi, kādiem zemi atsavina. Zemes atsavināšanas gadījumā kompensācijas apmērs jānosaka licencētam novērtētājam, bet tā nav nosakāma kadastrālās vērtības apmērā. Pētījuma galvenie priekšlikumi ir, ka nepieciešami grozījumi esošajā normatīvajā regulējumā šādās jomās:*

- *jāpilnveido kompensācijas mehānisms par atsavināmo zemi;*
- *jāizstrādā zemes rezervēšanas kārtība dažādām teritorijas attīstības vajadzībām;*
- *jāpārskata regulējums par valsts un pašvaldību pirmpirkuma tiesībām, paredzot iespēju to izmantot tikai gadījumos, kad zemes nepieciešama teritorijas attīstībai.*

**Paršova V., Dambīte D., Kāpostiņš E. Actual problems of land politics in Latvia**

*Land use in Latvia is influenced also by global tendencies like the climate changes, growing demand for alternative energy resources. That's why within the framework of land policy is necessary to improve the planning process of territory development, necessary more effective to use the accessible financial instruments, to improve knowledge of land owners about the sustainable land use and necessary to make in balance land demand for land development for different purposes. These conditions indicate actual problems in the planning of territorial development and improvement of it. The target of research are to clarify and evaluate the opinion of state and municipal officials, representatives from public about the territory planning, land acquisition and compensation issues and as a result will be drafted proposals for improvement of land policy in Latvia.*

*The research consists of:*

- *questionnaire of the state and municipal officials and representatives from private business;*
- *by questionnaire is clarified the opinion of respondents about the managing process of territory planning, about land acquisition for territory development and land compensation issues;*
- *conclusions and recommendations.*

*By questionnaire is clarified that 33% of 114 respondents think, the local municipalities must guide all the development processes, 44 % think that, local municipalities must prepare all the necessary plans by itself; 18% think that, the local municipalities must have the pre-emption right to buy the land which is on the sale if it is*

necessary for implementation of valid plans; 20% think that, the licensed appraiser must determine the price of compensation if land is been expropriated.

From the research can be made conclusions that the main role in the process of land development planning belongs to the state and municipalities, less to land owners and land developers. Attitude to the land compulsory acquisition is less negative if the objective of expropriation is concrete and explicit. In the case of expropriation, compensation has to be determined by licensed valuator and price may not be based on the cadastral value of real property.

As conclusion from the research can be mentioned that there necessary to make amendments in the existing legislation concerning:

- the compensation system for expropriated land;
- development of land reservation system for the different public needs;
- existing legal regulations on pre-emption rights by determining that such rights can be used just in cases if land is necessary for territory development.

### **Паршова В., Дамбите Д., Капостиныш Е. Актуальные проблемы земельной политики в Латвии**

На землепользование в Латвии влияют такие глобальные тенденции, как перемены климатических условий и необходимость альтернативных энергий, в связи с чем в рамках земельной политики необходимо совершенствовать систему развития территориального планирования, целеустремленно применять разнообразных видов финансовых инструментов, увеличить знания собственников в продолжительном пользовании и защите земли сбалансировав спрос по различным территориям развития.

Эти обстоятельства постоянно актуализирует проблемы совершенствования системы территориального планирования в рамках которых выдвинулось тема нашего исследования. Целью исследования является выяснение и оценка точки зрения должностных лиц государственных и местных самоуправлений, и также общественности по вопросам развития территориального планирования, отчуждения земли и компенсациям, предоставляя предложения для совершенствования земельной политики Латвии.

Исследованием решались нижеследующие задачи:

- проделан опрос заинтересованных лиц государственных и местных самоуправлений, и частных предпринимателей заинтересованных в изучаемой проблеме;
- по итогам опроса выяснена точка зрения респондентов по вопросу руководства процесса территориального планирования и разработки проекта территориального планирования, отчуждения земли в целях развития территорий и определением в связи с этим, необходимых компенсаций;
- по итогам опроса выдвинуты выводы, поданны предложения и рекомендации.

Опросом выяснена точка зрения 114 респондентов из которых 33% считают, что процессы развития землепользования регулирует местные самоуправления, 44% считают, что все необходимые проекты территориального планирования разрабатывают местные самоуправления, 18% считают, что местные самоуправления должны иметь преимущественного права выкупа продаваемой земли, если эта земля необходима для реализации утвержденного плана территориального развития, 20% считают, что в случаях отчуждения земли уровень компенсации определяется лицензированным оценщиком.

Главным выводом исследования является то, что основная роль в планировании использования территорий принадлежат государству и местным самоуправлениям, а меньшая часть – собственникам земли и разработчикам недвижимого имущества.

Отчуждение земли полностью не отвергается, если ясны цели для каких нужд земля отчуждается, уровень компенсации должен определять лицензированный оценщик и оно не должно соответствовать кадастровой оценке.

Главными предложениями исследования является, то что необходимы поправки существующем нормативном регулировании:

- необходимо усовершенствовать механизм определения компенсаций за отчуждаемые земли;
- необходимо разработать порядок резервирования земли для разнообразностей нужд развития территорий.
- необходимы поправки в регулировании порядка преимущественных прав выкупа для государства и самоуправлений, предусматривая что это допускается исключительно в целях развития территорий.