



Ierobežojumi darbībām ar  
nekustamo īpašumu  
valstij stratēģiski nozīmīgu  
infrastruktūras objektu tuvumā:  
starptautiskā pieredze

2019. gada jūnijs

Pētījuma gala ziņojums

LATVIJAS REPUBLIKAS  
**SAEIMA**

**Par ziņojuma saturu ir atbildīgi tā autori – Ilona Beizītere, Visvaldis Valtenbergs, Inese Grumolte-Lerhe**

Pārpublicēšanas, citēšanas vai citādas izmantošanas gadījumā atsauce uz ziņojumu, tā autoriem un Latvijas Republikas Saeimu ir obligāta. Nekomerčiālos nolūkos ziņojumu drīkst pārpublicēt vai citādi izmantot bez īpašas saskaņošanas ar Latvijas Republikas Saeimu un pētījuma autoriem.

Latvijas Republikas Saeima un ziņojuma autori nav atbildīgi par ziņojumā iekļautās informācijas tālāku izmantošanu un tās radītajām sekām.

Ziņojums neatspoguļo Latvijas Republikas Saeimas kā likumdevēja viedokli.

Visas mantiskās tiesības uz ziņojumu pieder Latvijas Republikas Saeimai.

Rīga, 2019

## PĒTĪJUMA MĒRĶIS

Apzināt Eiropas Savienības un *NATO* valstīs pastāvošo tiesisko regulējumu un tā piemērošanas praksi attiecībā uz darbībām ar nekustamo īpašumu valstij stratēģiski nozīmīgu infrastruktūras objektu tuvumā

### Satura rādītājs

<b>Ievads</b> .....	3
<b>1. Valstij stratēģiski nozīmīgi objekti un kritiskā infrastruktūra</b> .....	5
1.1. Kritiskās infrastruktūras jēdziena tvērums .....	5
1.2. Kritiskās infrastruktūras aizsardzības tiesiskā bāze Latvijā .....	6
<b>2. Ar sabiedrisko un valsts drošību saistītie īpašumtiesību ierobežojumi</b> .....	8
<b>3. Trešo valstu personas un nekustamo īpašumu iegāde</b> .....	10
3.1. Termiņuzturēšanās atļaujas nekustamā īpašuma iegādei un investīcijām Latvijā ...	10
3.2. Krievijas un NVS valstu personu interese un tendences iegādāties nekustamo īpašumu un veikt investīcijas ārvalstīs .....	13
<b>4. Nekustamā īpašuma darījumu regulācija ārvalstu praksē</b> .....	16
4.1. Nekustamā īpašuma iegādes ierobežojumu raksturs: teritorijas, apstākļi un mērķi .....	17
4.2. Iesaistītās puses, ierobežojumu noteikšanas kārtība un kontroles sistēma .....	21
4.3. Fizisko un juridisko personu atbilstības kritēriji .....	25
<b>5. Ārvalstu investīciju izvērtēšana</b> .....	28
<b>6. Politikas virzieni</b> .....	31
<b>Avoti un literatūra</b> .....	33
<b>Pielikums</b> .....	38

## GALVENIE SECINĀJUMI

1. Atbildīga attieksme pret valsts drošības riskiem dažkārt nosaka nepieciešamību ierobežot privātīpašuma neaizskaramību. Vairākas valstis citstarp valsts drošības apdraudējumu novēršanas nolūkā piedāvā mehānismus, kas ierobežo darbības ar nekustamo īpašumu, kā arī citus pasākumus, piemēram, ārvalstu investīciju piesaistes izvērtēšanu.
2. Eiropas Savienībā īpašumtiesību jautājumu regulācija ir atstāta dalībvalstu kompetencē. Lai gan Eiropas Savienības Tiesas līdzšinējā praksē ir akcentēta brīva personu pārvietošanās un kapitāla aprīte, tiek nosaukti arī specifiski apstākļi, kas var attaisnot šo tiesību un brīvību ierobežojumus. Starp tiem ir arī sabiedrības drošība.
3. Attiecībā uz darbību ierobežošanu ar nekustamo īpašumu valstij stratēģiski nozīmīgu infrastruktūras objektu tuvumā pirmām kārtām nosakāms šādu objektu loks, kā arī tuvējās platības, uz kurām šādi ierobežojumi būtu attiecināmi. Latvijā atskaites punkts šajā ziņā ir Aizsargjoslu likuma noteikumi.
4. Pētījumā aplūkotajās valstīs ir noteikti dažādi ierobežojumi darbībām ar nekustamo īpašumu, visbiežāk – attiecībā uz tā iegādi. Tomēr ierobežojumu noteikšana vienīgi tādēļ, ka īpašums atrodas valstij stratēģiski svarīgu objektu tuvumā, nav plaši izplatīta prakse. Daudzviet ierobežojumi trešo valstu valstspiederīgajiem tiek realizēti netieši, piemēram, izmantojot normatīvus un prasības attiecībā uz zonējumu, pierobežas vai citām specifiskām teritorijām. Bieži ierobežojumu noteikšanas primārais nolūks ir vides, infrastruktūras, lauksaimniecības, teritoriju plānošanas, reģionālās attīstības, tautsaimniecības attīstības u. c. apsvērumi. Samērā izplatīti ir ierobežojumi attiecībā uz lauksaimniecības zemes iegādi.
5. Ierobežojumi, kuru noteikšanas pamatā ir ar valsts drošību tiešā veidā nesaistīti apsvērumi, vienlaikus var būt vitāli nozīmīgi arī valsts drošībai.
6. Vairākās aplūkotajās valstīs nosacījumi un/vai ierobežojumi darījumiem ar nekustamajiem īpašumiem tiek piemēroti gan konkrētās valsts, gan trešo valstu personām. Liela daļa valstu izvirza papildu nosacījumus attiecībā uz zemes iegādi pierobežas vai citās nacionālās aizsardzības vai ekonomisko interešu aizsardzības nodrošināšanai būtiskās teritorijās.
7. Ierobežojumu noteikšana ne vienmēr ir efektīvs risinājums, ņemot vērā to, ka pastāv iespēja veikt darījumus, piemēram, ar trešo personu, citstarp juridisko personu, starpniecību.
8. Daudzviet īpašumu iegāde noteiktās teritorijās ir iespējama, ja personas atbilst noteiktiem kritērijiem un ir saņēmušas dažāda līmeņa atbildīgo institūciju atļaujas. Lai veiktu darbības ar nekustamo īpašumu, kurš atrodas valstij stratēģiski nozīmīgu objektu tuvumā, atļauju izsniegšanā centrālā loma visbiežāk ir aizsardzības ministrijai un saistītām iestādēm, taču šajā procesā var būt iesaistītas arī pašvaldības un var tikt izveidotas pat speciālas koleģiālas institūcijas.
9. Vienlaikus, pat ja ierobežojumi primāri tiek noteikti valsts drošības un aizsardzības nolūkā, risku izvērtēšana un personu atbilstības pārbaude parasti ir nevis viena resora kompetence, bet nepieciešama pozitīvu atzinumu saņemšana no dažādiem resoriem. Tas savukārt nozīmē, ka procesa efektīvas norises nodrošināšanā būtiska ir koordinēta starpresoru sadarbība, kā arī starpresoru risinājumi datu apmaiņai (citstarp tehnoloģiskie risinājumi).
10. Tikai atsevišķās valstīs funkcionē īpašs reģistrs darījumiem ar nekustamo īpašumu valstij stratēģisko nozīmīgu objektu tuvumā.
11. Latvijā turpmākās iespējamās rīcības kontekstā šajā jomā var projicēt trīs hipotētiskus iespējamus politikas virzienus. Pirmais no tiem – neiejaukšanās – paredz regulējuma saglabāšanu esošajā apjomā. Otrais – pastiprināts regulējums ir saistīts ar plašāku valsts iejaukšanos dažādās jomās, kuras saistītas ar nacionālās drošības interešu nodrošināšanu. Savukārt trešā politikas virziena – viedā regulējuma – īstenošanas gadījumā varētu tikt noteikts samērīgs regulējums dažādās ar valsts drošību saistītās jomās.

## levads

**Mūsdienu ģeopolitiskie izaicinājumi rada fonu, kas liek piesardzīgi apsvērt to, ciktāl būtu izmantojamas brīvā preču un pakalpojumu tirgus, kā arī brīvas kapitāla kustības sniegtās priekšrocības, neapdraudot valsts drošības intereses.** Dažkārt tas nozīmē arī prioritizēšanu, jo maksimālie ieguvumi abās jomās var būt savstarpēji izslēdzoši.

Latvijas Nacionālās drošības likumā ir paredzēti nacionālajai drošībai nozīmīgu komercsabiedrību ierobežojumi. Lai novērstu nacionālo drošību apdraudošu vai potenciāli apdraudošu ietekmi nacionālajai drošībai nozīmīgā komercsabiedrībā, Ministru kabinets (turpmāk arī – MK) lemj par atļauju vairākām darbībām. Attiecībā uz kapitālsabiedrībām tās ir: būtiskas līdzdalības iegūšana; izšķirošas ietekmes iegūšana; uzņēmuma pāreja; akcionāra vai dalībnieka statusa saglabāšana vai tiesību izmantot netiešo līdzdalību (balsstiesības) saglabāšana, ja mainās patiesā labuma guvējs. Attiecībā uz personālsabiedrībām tās ir: jauna biedra iestāšanās; biedra statusa saglabāšana, ja mainās patiesā labuma guvējs ([Saeima, 2000](#)). Investīciju izvērtēšana no nacionālās drošības viedokļa Eiropas Savienības (turpmāk arī – ES) un Ziemeļatlantijas līguma organizācijas (turpmāk arī – NATO) valstīs ir ierasta prakse. Piemēram, Kanādas investīciju likumā noteikta kārtība, kādā izvērtējamas investīcijas, kuras varētu apdraudēt valsts drošību ([Parliament of Canada; 1985](#)). Izstrādātas arī īpašas vadlīnijas par investīciju izvērtējumu nacionālās drošības kontekstā ([Government of Canada; 2016](#)). Amerikas Savienoto Valstu (turpmāk arī – ASV) Aizsardzības ministrija pastiprinātu uzmanību velta ārvalstu investīcijām objektos, kas izvietoti militāro mācību un izmēģinājumu veikšanas vietu tuvumā ([US GAO, 2018; US GAO, 2016](#)). Kaimiņvalstī Lietuvā arī tiek veikta investora atbilstības pārbaude valsts drošības interesēm, ja ieguldītājs iecerējis veikt darbības stratēģiskas nozīmes tautsaimniecības nozarē vai īpaši aizsargājamā teritorijā, vai arī vēlas iegūt īpašumu aizsargājamā teritorijā ([Seimas, 2002](#)). **Kopumā, pasaulē, kur savstarpējā atkarība pastāvīgi pieaug, un draudi iegūst aizvien daudzdimensionālāku raksturu, ir nepieciešams regulāri pārlūkot to, kā rast līdzsvaru starp ekonomisko attīstību un privātīpašuma neaizsakamību, no vienas puses, un valsts un sabiedrības drošību, no otras.**

Eiropā un citviet pasaulē valsts drošības apsvērumu ievērošanas kontekstā mēdz citstarp paredzēt specifiskus ierobežojumus nekustamo īpašumu darījumu tirgū. ES dalībvalstu īpašumtiesību sistēma ir katras dalībvalsts pārziņā, proti, dalībvalstis var veikt ierobežojošus pasākumus, ko pamato sabiedriskās kārtības vai sabiedriskās drošības intereses ([LESD, 2012](#)).

Latvijā un tuvējā reģionā konstatēti konkrēti gadījumi, kas jautājumiem par ierobežojumu noteikšanas iespēju un to apmēru nolūkā izvairīties no apdraudējumiem valsts un sabiedrības drošībai liek pievērst pastiprinātu uzmanību. Piemēram, 2017. gada nogalē ēku netālu no starptautiskās lidostas "Rīga" iegādājās ar Krievijas militāro industriju saistīts šis valsts pilsonis, un kura uzņēmējdarbība ir saistīta ar izstrādātajām militārajām vajadzībām ([LETA, 2018](#)). Savukārt viens no redzamākajiem pēdējā laika piemēriem un bažu objekti Somijā ir Sekiluoto salas (netālu no Turku pilsētas) iegādes fakts. Salu iegādājies Krievijas uzņēmējs, uz tās pēc iegādes uzbūvējot vairākas jaunas ēkas, helikopteru nolaišanās laukumu un vairākas kuteru piestātnes, kas aprīkotas ar modernu novērošanas sistēmu. Publiskajā telpā izskanējuši minējumi par patieso šo darbību mērķi, apšaubot to atbilstību deklarētajam, proti, tūrisms un viesu izmitināšana. Bažas pastiprinājās apstākļi, ka tuvumā atrodas Somijas militārie objekti ([IR, 2018](#)). Šis gadījums kalpojis kā viens no stimuliem Somijas valdībai iniciēt likumdošanas priekšlikumu attiecībā uz nacionālās drošības interešu ievērošanu zemes un ūdens apgabalu izmantošanā, kā arī nekustamā īpašuma iegūšanas jautājumā. Tā rezultātā **Somijā tapis jauns likums, kas paredz specifiskus ierobežojumus zemes iegādei. Kopumā šajā valstī tiek veidota detalizēta sistēmiska pieeja ierobežojumu noteikšanai un piemērošanai.**

**Lai apsvērtu normatīvā regulējuma pilnveidi Latvijā, būtiski ir apzināt citu valstu pieredzi ierobežojumu nekustamo īpašumu iegādei trešo valstu personām stratēģiski nozīmīgu infrastruktūras objektu tuvumā, noteikšanā.** Ņemot vērā to, ka izvērsti salīdzinoši pētījumi par minēto jautājumu nav pieejami, šis pētījums balstīts uz vairāku valstu gadījumu aplūkojumu, tajā izceļot specifiski ar regulējumu un tā piemērošanu saistītos aspektus, citstarp nekustamā īpašuma iegādes ierobežojumu raksturs – konkrētas teritorijas, apstākļi un nolūki dažādās valstīs; darījumos iesaistītās puses; ierobežojumu noteikšanas kārtība un kontroles sistēma; trešo valstu fizisko un juridisko personu atbilstības kritēriji, kā arī sniegts ieskats ārvalstu investīciju izvērtēšanas praksē, pamatojoties uz investora atbilstību valsts drošības interesēm. Ņemot vērā Latvijas specifisko ģeopolitisko situāciju ([SAB, 2018](#)), pētījuma gala ziņojumā apkopota informācija par trešo valstu personu (citstarp Krievijas) nekustamo īpašumu iegādes paradumiem Latvijā. Tā kā Valsts drošības dienests (turpmāk arī – VDD) ir atzinis, ka ārvalstu specdienestu interešu lokā Latvijā ir arī kritiskās infrastruktūras objekti un stratēģiskas nozīmes projekti ([VDD, 2019](#)), tad ziņojumā ietverts apskats par termiņuzturēšanās atļauju (turpmāk arī – TUA) izsniegšanu trešo valstu personām kā iespējamo rīku šādu interešu realizācijai.

Informācijas ieguves nolūkā Eiropas valstu parlamentiem tika izsūtīti attiecīgi informācijas pieprasījumi, izmantojot starpparlamentu sadarbības platformu “Eiropas Parlamentāro pētījumu un dokumentācijas centrs” (*European Center for Parliamentary Research and Documentation*; turpmāk arī – *ECPRD*). Tika saņemtas atbildes no 20 valstīm, no kurām piecas atteicās sniegt informāciju uz minēto pieprasījumu. Jāņem vērā, ka informācijai par stratēģiski nozīmīgiem objektiem un, citstarp – par darījumiem ar nekustamo īpašumu to tuvumā – mēdz būt noteikta zināma slepenības pakāpe vai ierobežotas pieejas informācijas statuss. Apkopojot informāciju arī no citiem informācijas avotiem, kopumā pētījuma mērķiem tika aplūkota situācija 31 valstī, kas pamatā ir ES un *NATO* dalībvalstis.

## 1. Valstij stratēģiski nozīmīgi objekti un kritiskā infrastruktūra

### 1.1. Kritiskās infrastruktūras jēdziena tvērums

**Saskaņā ar MK 2004. gada 26. oktobra noteikumiem Nr. 887 stratēģiski svarīgie objekti Latvijā ir valsts noslēpuma objekts.** Tie ietver kritiskās infrastruktūras kopumu; valsts drošībai nozīmīgu zinātniskās pētniecības darbību, atklājumus un izgudrojumus, ja tie veikti ar valsts atbalstu; valsts drošības vajadzībām ražotās produkcijas veidus, daudzumu un ražotņu potenciālu; stratēģisko materiālu transportēšanu un glabāšanu, kopsavilkumu par stratēģisko materiālu apjomu, nomenklatūru, izvietojumu un to turētājiem (glabātājiem); Latvijas Republikas diplomātisko un konsulāro pārstāvniecību ārvalstīs apsardzes un aizsardzības sistēmu; sakaru un informācijas tehnoloģiju infrastruktūru, kuru izmanto valsts aizsardzībai svarīgu militāru sakaru vai informācijas sistēmu (piemēram, gaisa telpas novērošanas sistēma, jūras akvatorijas novērošanas sistēma) vadībai un kontrolei; informāciju par fiziskās drošības pasākumu kopumu, kas nodrošina valsts aizsardzības objekta apsardzes un kontroles sistēmas darbību (apraksti, shēmas, plāni) (MK, 2004). Pārējo objektu specifika dēļ šajā ziņojumā galvenokārt aplūkoti ierobežojumi darbībām ar nekustamo īpašumu kritiskās infrastruktūras tuvumā un vispār ierobežojumi tādiem darījumiem ar nekustamo īpašumu, kuriem var būt pastarpināta negatīva ietekme uz valsts drošību.

#### Kritiskās infrastruktūras izpratne Kanādā

Kritiskās infrastruktūras jēdziens Kanādā tiek attiecināts uz procesiem, sistēmām, iekārtām, tehnoloģijām, tīkliem, aktīviem un pakalpojumiem, kas ir būtiski Kanādas iedzīvotāju veselībai, drošībai, ekonomiskajai labklājībai, kā arī pārvaldes struktūru efektīvai funkcionēšanai. Kritiskā infrastruktūra var ietvert gan atsevišķus, gan savstarpēji saistītus un dažādās provincēs, teritorijās un pat dažādu valstu robežās izvietotus elementus. Kritiskās infrastruktūras darbības traucējumi var izraisīt katastrofālus dzīvības zaudējumus, radīt nelabvēlīgu ietekmi uz valsts ekonomiku un būtiski iedragāt sabiedrības uzticēšanās rādītājus.

Avots: [ECPRD, 2019](#).

ES Padomes direktīvā 2008/114/EK par to, lai apzinātu un noteiktu Eiropas Kritiskās infrastruktūras un novērtētu vajadzību uzlabot to aizsardzību (turpmāk arī – Direktīva) **kritiskā infrastruktūra definēta kā dalībvalstīs izvietoti objekti, sistēmas vai to daļas, kuras ir būtiskas, lai nodrošinātu svarīgu sabiedrības funkciju darbību, cilvēku veselības aizsardzību, drošumu, drošību, cilvēku ekonomisko vai sociālo labklājību, un kuru darbības traucējumi vai iznīcināšana būtiski ietekmētu attiecīgo dalībvalsti, jo tā nespētu turpmāk nodrošināt šo funkciju īstenošanu** (ESP, 2008). Šis dokuments attiecas uz Eiropas Ekonomikas zonas (turpmāk arī – EEZ) valstīm. Normatīvais regulējums gan nosaka kritiskās infrastruktūras robežas, taču vienlaikus teorētiskās diskusijas par šā jēdziena saturu nav apsīkušas un risinās arī valsts pārvaldes ietvaros – kā nacionālajā, tā pārnacionālajā līmenī ([Palaščáková, 2016](#)). Speciālisti pamatoti norāda, ka tādas vārdkopas kā “būtiska ietekme” vai “būtiskas, lai nodrošinātu svarīgu sabiedrības funkciju darbību” nav viennozīmīgi interpretējamas. **Dažādās auditorijās notiekošās diskusijās paustie viedokļi par to, kādi objekti iekļaujami kritiskās infrastruktūras kategorijā, ir atšķirīgi.** Ne vienmēr izpratne par to, uz kādiem objektiem jēdziens “kritiskā infrastruktūra” būtu vai nebūtu attiecināms, ir viennozīmīga. Atkarībā no pieejas kritiskās infrastruktūras definējumam priekšplānā izvirzās dažādi aspekti, piemēram, infrastruktūras kā elementa vieta funkciju sistēmā, infrastruktūras traucējumu vai iznīcināšanas sekas u. c. ([Lazari, 2014](#)).

**Izteikts arī tāds viedoklis, ka jēdziens “kritiskā infrastruktūra” mūsdienu pasaulē būtu attiecināms uz jebkura veida infrastruktūru.** Tas nozīmē, ka kritiskā infrastruktūra kā kopums būtu saistāma ne vien ar publisko, bet arī ar privāto sektoru. Šajā kontekstā īpaša uzmanība

privātajam sektoram pievēršama situācijās, kad publiskās funkcijas tiek nodotas privātā sektora pārziņā. Šāda prakse mūsdienās ir ierasta un jau ieviesta ļoti daudzās jomās – elektroapgādē, banku sektorā, veselības aprūpē, ūdens apgādē u. c. ([Tvaronavičienē, 2018](#)). Jēdziens “kritiskā infrastruktūra” tiek attiecināts uz tādu infrastruktūru kā energotīkli ([Shakhovskaya et al., 2018](#); [Banerjee, et al., 2018](#)), elektroenerģijas pārvades līnijas ([Weaver et al., 2018](#)), ūdens apgādes sistēmas ([Deng, et al., 2017](#); [Palleti, et al., 2018](#)) u. c. Mūsdienās mēģinājumi nošķirt kritisko infrastruktūru no cita veida infrastruktūras kļūst aizvien problemātiskāki. Valstu valdības pēdējos gadu desmitos šādas infrastruktūras aizsardzības un pārvaldības kontekstā aizvien vairāk uzmanības velta tiesiskajiem instrumentiem ([Lauta, 2017](#)). **Taču ierobežojumi, kas nosakāmi darbībām kritiskās infrastruktūras objektu tuvumā, var kļūt pārāk plaši, lai būtu efektīvi piemērojami praksē.**

Kā norāda eksperti, kritisko infrastruktūru, kuru veido dažādas savstarpēji saistītas sistēmas, var apdraudēt daudzveidīgi faktori. Šādu savstarpēji saistītu kompleksu sistēmu aizsardzība ir ambiciozs uzdevums, turklāt tas skatāms kontekstā ar nepieciešamību nodrošināt dažādu objektu pieejamību ([Tvaronavičienē, 2018](#): 147). **Domājot par to, kādi objekti visvairāk aizsargājami, jāapzinās, no kādiem riskiem un draudiem visvairāk tos būtu jācenšas pasargāt. Eiropas stratēģiskajos dokumentos kā būtiskākie kritiskās infrastruktūras objektu apdraudējumi tiek minēti šādi: terorisms, masveida iznīcināšanas ieroču izplatīšana, reģionālie konflikti, riski, kas saistīti ar “neizdevušos” valsti (“failed” state), organizētā noziedzība u. c. ([Palaščáková, 2016](#)).**

Eiropā vēl aizvien nav attīstīta sistemātiska pieeja kritiskās infrastruktūras kopuma aizsardzības jautājumiem ([Tvaronavičiene, 2018](#): 147). Arī, piemēram, ASV federālā audita institūcija norāda uz kritiskās infrastruktūras jēdziena tvēruma pilnveides iespējām ([US GAO, 2016](#); [US GAO, 2018](#); [US DoD, 2015](#)). Līdz ar to diskusija par šiem jautājumiem joprojām ir aktuāla, taču **centieniem stiprināt kritiskās infrastruktūras objektu aizsardzību vajadzētu būt balstītiem uz padziļinātu izpratni par to, kas tad īsti attiecīgajā laikposmā un ģeopolitiskajā kontekstā ir uzskatāms par kritisku vai stratēģiski svarīgu objektu.**

## 1.2. Kritiskās infrastruktūras aizsardzības tiesiskā bāze Latvijā

Latvijā, līdzīgi kā Direktīvā, **kritiskās infrastruktūras definīcija, kas ietverta Nacionālās drošības likumā, ir šāda: “Latvijas Republikā izvietoti objekti, sistēmas vai to daļas, kuras ir būtiskas svarīgu sabiedrības funkciju īstenošanas, kā arī cilvēku veselības aizsardzības, drošības, ekonomiskās vai sociālās labklājības nodrošināšanai un kuru iznīcināšana vai darbības traucējumi būtiski ietekmētu valsts funkciju īstenošanu”** ([Saeima, 2000](#): 22.<sup>2</sup> pants). Latvijā ir spēkā arī kritiskās infrastruktūras, tajā skaitā Eiropas kritiskās infrastruktūras, apzināšanas un drošības pasākumu plānošanas kārtība, kas paredz, ka drošības pasākumu plānošanu un īstenošanu nodrošina kritiskās infrastruktūras īpašnieks vai tiesiskais valdītājs ([MK, 2010](#)). Taču fakts, ka attiecīgo objektu saraksts ir konfidenciāla informācija, sarežģī jautājumu par ierobežojumu noteikšanu darbībām ar nekustamo īpašumu šo objektu tuvumā.

Valsts aizsardzības koncepcijā uzsvēta kritiskās infrastruktūras darbības nodrošināšanas un aizsardzības nepieciešamība, tomēr nav precizēti attiecīgi pasākumi saistībā ar konkrēti objektu tuvumā esošo nekustamo īpašumu tirdzniecības ierobežošanu ([Saeima, 2016](#)).

Par “**nacionālo interešu objektiem**” Latvijā spēkā esošā normatīvā regulējuma izpratnē uzskatāmas **teritorijas un objekti, kas nepieciešami citstarp būtisku sabiedrības interešu nodrošināšanai** ([Saeima, 2011](#)). Šāds statuss tiek noteikts ar īpašu MK rīkojumu sadarbībā ar vietējām pašvaldībām, kuru teritoriju skar nacionālo interešu objekts. Nacionālo interešu objektam nosaka tā funkcionēšanai nepieciešamo teritoriju un aizsargjoslu, ja tāda ir paredzēta normatīvajos aktos, kā arī šā objekta izmantošanas nosacījumus ([Saeima, 2011](#)).



**Aizsargjoslas un aizsargzonas “valsts aizsardzības objektiem” tiek noteiktas saskaņā ar Aizsargjoslu likumu (Saeima, 1997),** paredzot to minimālo un maksimālo apmēru (23.<sup>1</sup> pants), kā arī MK kompetenci noteikt atšķirīgu aizsargjoslas platumu ap katru valsts aizsardzības objektu. Likums noteic, ka aizsargjoslās ap valsts aizsardzības objektiem ir aizliegta saimnieciskā darbība, kā arī citas darbības bez saskaņošanas ar valsts aizsardzības objekta valdītāju, turklāt MK var noteikt ierobežojumus darbībām aizsargjoslās ap valsts aizsardzības objektiem (58.<sup>5</sup> pants). Piemēram, ar MK 2009. gada 10. novembra noteikumiem aizsargjoslās ap valsts aizsardzības objektiem bez saskaņošanas ar attiecīgā valsts aizsardzības objekta valdītāju ir aizliegtas citstarp šādas darbības:

- ierīkot spēļu laukumus un atpūtas zonas, kā arī celt teltis un kurt ugunscurus;
- rīkot publiskus pasākumus, to skaitā sapulces, gājienus un piketus;
- turēt dzīvniekus un nokraut materiālus;
- novietot mehāniskos transportlīdzekļus un traktortehniku vai citu tehniku, kas netiek izmantota valsts aizsardzības objektā izvietoto valsts pārvaldes institūciju funkciju nodrošināšanai;
- fotografēt, filmēt vai citādā veidā dokumentēt valsts aizsardzības objektu;
- audzēt kokus (MK, 2009).

**Ierobežojumi attiecībā uz militārajiem objektiem noteikti Nacionālo bruņoto spēku likumā.** Militārais objekts šā likuma izpratnē ir Aizsardzības ministrijas valdījumā vai turējumā vai citas fiziskās vai juridiskās personas īpašumā, valdījumā vai turējumā esošs nekustamais īpašums (tā daļa), kas nodots lietošanā Nacionālajiem bruņotajiem spēkiem, lai pildītu šajā likumā noteiktos uzdevumus. Attiecībā uz šiem objektiem noteikti šādi ierobežojumi:

- personai aizliegts bez atļaujas iekļūt militārajā objektā;
- personai ir pienākums ievērot militārajā objektā noteikto uzturēšanās kārtību;
- persona, kas to neievēro, var tikt izraidīta no militārā objekta (Saeima, 1999).

Minētajos likumos un noteikumos nav detalizētāk reglamentēts īpašumtiesību nodošanas un atsavināšanas process un šā procesa nosacījumi. Ierobežojumi galvenokārt tiek noteikti konkrēta veida darbībām attiecīgajos objektos un tiem tuvējās teritorijās. Šādi ierobežojumi vienlīdz lielā mērā attiecas kā uz Latvijas valstspiederīgajiem, tā arī uz citām valstīm piederīgajām personām.

**Latvijas tiesību aktos ir noteikti arī specifiski ierobežojumi ārvalstniekiem.** Personām no valstīm ārpus ES, EEZ un Šveices Konfederācijas liegts iegādāties lauksaimniecībā izmantojamo un meža zemi. Tās ir tiesīgi iegādāties īpašumu gandrīz jebkurā vietā, izņemot valsts pierobežas joslu, Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta aizsargjoslu, dabas rezervātus, publisko ūdenstilpju aizsargjoslas u. c., atbilstoši likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 29. pantā noteiktajam (AP, 1992). Tomēr attiecībā uz zemes īpašuma iegādi ārvalstu pilsoņiem, kas nav ES vai EEZ valstu pilsoņi, kā to nosaka Imigrācijas likums, ir nepieciešamas speciālas atļaujas (Saeima, 2002).

## 2. Ar sabiedrisko un valsts drošību saistītie īpašumtiesību ierobežojumi

Mēģinājumi ierobežot darbības ar privātīpašumu pat tad, ja šādu mēģinājumu nolūks ir nodrošināt valstij stratēģiski nozīmīgu objektu optimālu aizsardzību, neizbēgami nonāk konfliktā ar īpašumtiesību aizsardzību. Īpašumtiesības un to pieejamība ir viens no stūrakmeņiem, uz kā balstās Rietumu tirgus ekonomika, un tiek uzskatītas par pamattiesībām, kas nostiprinātas daudzu valstu pamatlikumos, citstarp arī Satversmē ([Satversmes sapulce, 1922](#)). Īpašums nodrošina būtiskas sociāli garantētas tiesības ([Aubin, Varone, 2013](#); [Mardikian, 2018](#); [Potsiou, Basiouka, 2012](#)).

Tomēr valsts iejaukšanās īpašumtiesībās un to ierobežošana vai pat liegšana sabiedrības interesēs tiek uzskatīta par akceptējamu praksi. Atsavināšanas gadījumos tiek paredzēta kompensācija, kas citstarp mēdz būt arī konstitucionāli garantēta ([Mardikian, 2018](#)). Latvijas Republikas Satversmes 105. pants paredz gan īpašuma tiesību netraucētu īstenošanu, gan arī valsts tiesības sabiedrības interesēs ierobežot īpašuma izmantošanu. Tiesības uz īpašumu nav absolūtas. Tiesības uz īpašumu var ierobežot, ja ierobežojumi ir noteikti ar likumu, tiem ir leģitīms mērķis un tie ir samērīgi. Īpašuma tiesību ierobežojumam, kas saistīts ar valsts tiesībām kontrolēt īpašuma izmantošanu, ir jāsasniedz taisnīgs līdzsvars starp sabiedrības vispārējām interesēm un indivīda pamattiesību aizsardzību ([Satversmes sapulce, 1922](#)).

**Eiropas valstīs tiesības uz nekustamo īpašumu un darbības ar to visbiežāk tiek ierobežotas šādā veidā:**

- **teritorijas tiek zonētas**, paredzot īpašuma izmantošanas nosacījumus – ierobežojumus attiecībā uz īpašuma izmantošanu dzīvošanai, komerciāliem vai citiem mērķiem;
- **tiek noteikts konkrēts personu loks un specifiski gadījumi**, tādējādi sašaurinot iespējas piekļūt nekustamajam īpašumam vai tā daļai, kā arī iespējas to iegādāties;
- **tiek ierobežota īpašnieka brīvība izmantot savu īpašumu noteiktā veidā vai noteiktā nolūkā, citstarp** veikt investīcijas un uzlabojumus savā īpašumā;
- **tiek noteikta īpašnieka atbildība par iespējamu risku iestāšanos** un, lai nodrošinātos pret to iestāšanos, īpašniekam tiek uzlikts pienākums veikt attiecīgus preventīvus pasākumus ([Schmid, et al., 2005](#)).

### **Darbību ierobežojumi lidostu tuvumā: Šīpoles lidosta Amsterdamā, Nīderlandē**

Ierobežojumi dažādām darbībām Šīpoles lidostas tuvumā noteikti, cenšoties rast līdzsvaru starp optimālu lidostas ekonomiskā potenciāla izmantošanu, no vienas puses, un lidostai tuvējās teritorijas aizsardzību pret pārapdzīvotību un urbanizāciju, no otras puses. Tātad valsts drošība nebija primārais ierobežojumu noteikšanas mērķis. Tomēr konkrētie ierobežojumi kalpo arī šim mērķim. Lidostas tuvumā atļauts izvietot vienīgi ierobežota profila un ar lidostas darbību saistītus uzņēmumus. Zemes iegādes ierobežojumu rezultātā tieši tādi ir 80 % no visiem lidostas tuvumā izvietotajiem uzņēmumiem. Šāda politika Šīpolē tiek pieņemta kopš 1987. gada. Šīpoles attīstību nosaka dažādas nacionālās politikas (transporta, teritoriālās attīstības, vides u. c.).

Avots: [Van Wijk, et al., 2011](#).

Līguma par Eiropas Savienības darbību konsolidētās versijas (turpmāk arī – LESD) 345. pants paredz, ka līgumi par Eiropas Savienību un par tās darbību nekādi neietekmē dalībvalstu tiesību aktus, kas reglamentē īpašumtiesību sistēmu ([LESD, 2012](#)). Tas nozīmē, ka **īpašumtiesību jautājuma regulēšana ir atstāta dalībvalstu kompetencē. Eiropas Savienībai līdz ar to ir ierobežota kompetence iejaukties šajos jautājumos** ([Van Erp, Akkermans, 2010](#)).

No ES regulējuma viedokļa tas, ka nekustamo īpašumu dalībvalstī iegādājas citas valsts persona, ir traktējams kā brīva kapitāla aprīte starp dalībvalstīm. **Eiropas Savienības Tiesas (turpmāk arī – EST) līdzšinējā praksē ir akcentēta brīva personu pārvietošanās un kapitāla aprīte, bet arī norādīts uz specifiskiem apstākļiem, kas var attaisnot šo tiesību un brīvību ierobežojumus.** EST norādījusi, ka brīvu kapitāla aprīti garantē LESD 63. pants, proti, ievērojot LESD nosacījumus, ir aizliegti jebkādi kapitāla aprītes ierobežojumi starp dalībvalstīm un starp dalībvalstīm un trešām valstīm, tomēr var tikt noteikti tādi ierobežojumi, kuru pamatā ir **LESD paredzētie iemesli, citstarp arī “sabiedrības drošība”** (EST, 2000; LESD, 2012). Tāpat arī ES Tiesa lēmusi, ka nacionālā līmenī īstenotajiem pasākumiem, kas var kavēt to pamatbrīvību īstenošanu, kas garantēts ar LESD, ir jāatbilst četriem nosacījumiem: tie jāpiemēro bez diskriminācijas, tiem jābūt pamatojamiem ar imperatīvām prasībām vispārējo interešu vārdā; tiem jābūt atbilstošiem paredzētā mērķa sasniegšanai; tie nedrīkst pārsniegt mērķa sasniegšanai nepieciešamo apjomu (EST, 1995). Dalībvalstis drīkst noteikt ierobežojumus arī, piemēram, darījumos ar lauksaimniecības zemi, lai citstarp saglabātu valsts nozīmes teritorijas vietās, kas atzītas par militāri nozīmīgām, kā arī aizstāvētu militārās intereses, vairoties no reāliem, specifiskiem un nopietniem riskiem (EST, 2000; EK, 2017).

**Tas, ka ir noteikti ierobežojumi, gan negarantē to, ka tie sasniedz izvirzīto mērķi. Izvairoties no ārvalstu fiziskajām personām noteiktajiem ierobežojumiem attiecībā uz nekustamā īpašuma iegādi, nereti tiek praktizēta nekustamo īpašumu reģistrēšana uz juridiskās personas vārda vai arī pirkuma veikšanai tiek izveidota atsevišķa juridiskā persona.** Parasti šādos gadījumos fiziskās personas mēdz iegādāties tādas komercsabiedrības kapitāla daļas, kurai jau pieder attiecīgais nekustamais īpašums. Nekustamā īpašuma reģistrācijas procedūra izpaliek, jo komercsabiedrības daļas pirkuma un pārdošanas līgums, kā arī informācija par īpašumtiesību struktūras grozījumu ir jāiesniedz komercrēģistrā izmaiņu, nevis īpašumtiesību reģistrācijai (Avotniece, et al., 2017).

### 3. Trešo valstu personas un nekustamo īpašumu iegāde

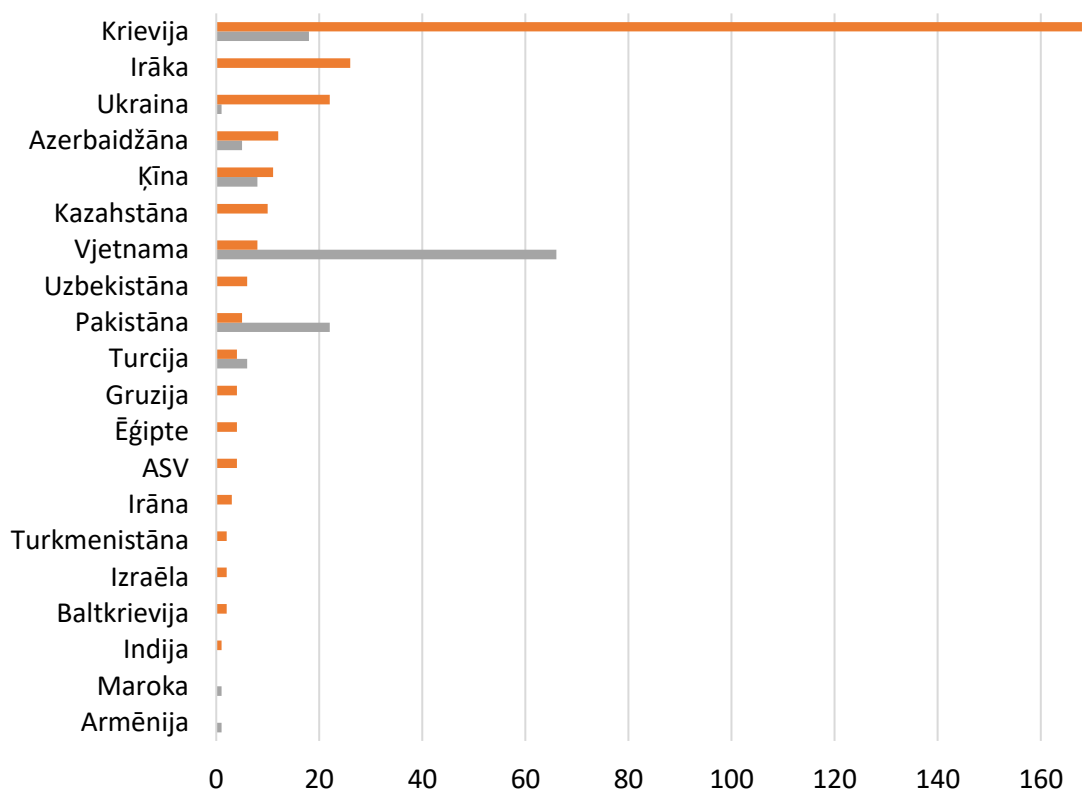
#### 3.1. Termiņuzturēšanās atļaujas nekustamā īpašuma iegādei un investīcijām Latvijā

Eiropas Savienības valstīs attiecībā uz nekustamā īpašuma iegādi tajās ierobežojumi trešo valstu pilsoņiem mēdz būt noteikti arī pastarpināti. Kā īpašuma iegādes regulējuma palīgmehānisms var kalpot citstarp konkrētā valstī piešķiramas uzturēšanās tiesības, kas saistītas ar noteiktiem īpašuma veidiem vai potenciālo pircēju kategorijām.

Latvijas Imigrācijas likums noteic, ka “trešā valsts” attiecībā pret Latviju ir jebkura valsts, izņemot ES dalībvalsti, EEZ valsti un Šveices Konfederāciju ([Saeima, 2002](#)). Latvijā trešo valstu piederīgajiem tiek izsniegtas termiņuzturēšanās atļaujas (turpmāk arī – TUA) ar dažādiem likumā minētiem pamatojumiem.

Ārvalstnieku ieceļošanas kontrolē iesaistās VDD, pārbaudot pieteikumus ieceļošanas atļauju saņemšanai, kurus iesniegušas personas no valstīm, kurām raksturīga paaugstināta teroristisku grupējumu klātbūtne vai citi ar terorismu saistīti riski. VDD konstatēja, ka ārvalstnieki izrāda lielu interesi saņemt TUA, pamatojoties uz nekustamā īpašuma iegādi. Norādot šādu iemeslu, 2018. gadā tika pieprasītas 304 pirmreizējās TUA, bet, pamatojoties uz ieguldījumu komercsabiedrības pamatkapitālā – 209 pirmreizējās TUA ([VDD, 2019](#)).

Saskaņā ar Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldes (turpmāk arī – PMLP) datiem 2018. gadā pirmreizējo TUA saņēma 7721 persona no trešām valstīm. Ar pamatojumu “*persona iegādājusies, vai tās ģimenes locekļiem pieder nekustamais īpašums*” TUA izsniegtas 297 personām, bet ar pamatojumu “*persona, kas veikusi ieguldījumu kapitālsabiedrības pamatkapitālā, vai tādas personas ģimenes locekļi*” – 130 personām (1. attēls). Jāatzīmē, ka TUA statistikā netiek nošķirti gadījumi, kad personas veic ieguldījumus tādu kapitālsabiedrību pamatkapitālā, kurām nekustamais īpašums jau pieder vai kuras plāno to iegādāties. Tomēr pastāv iespēja ieguldīt tādā kapitālsabiedrībā, kurai nekustamais īpašums nepieder.



■ Persona iegādājusies vai ģimenes locekļiem pieder nekustamais īpašums

■ Persona, kas veikusi ieguldījumu kapitālsabiedrības pamatkapitālā, vai tādas personas ģimenes locekļi

**1. attēls. Trešo valstu piederīgajiem izsniegto pirmreizējo TUA skaits 2018. gadā.**

Izmantoti dati no: [PMLP, 2018.](#)

Visvairāk pirmreizējo TUA ar minētajiem pamatojumiem (attiecīgi 168 un 18) izsniegts Krievijas valstspiederīgajiem, proti, tie bija 44 % no visiem pretendentiem uz TUA saņemšanu.

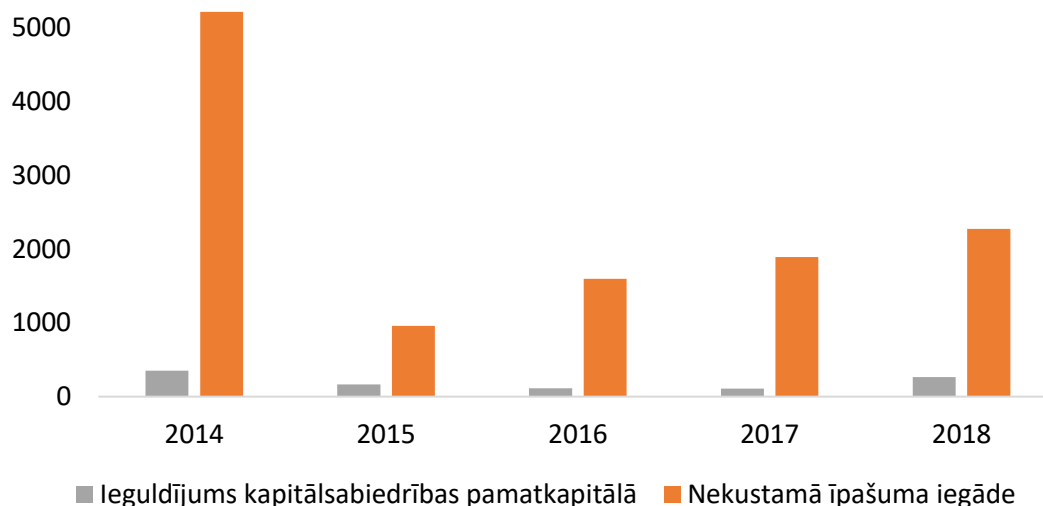
Kopš 2014. gada personu, kas saņēmušas TUA ar pamatojumu *nekustamā īpašuma iegāde vai piederība* skaits ir samazinājies (1. tabula).

## Trešo valstu piederīgajiem izsniegto pirmreizējo TUA skaita dinamika 2012.–2018. gadā.

Izmantoti dati no: [PMLP, 2018.](#)

Gads	Kopā pirmreizējās izsniegtās TUA	t.sk. ar pamatojumu - nekustamā īpašuma iegāde vai piederība	Īpatsvars no visām TUA (%)
2012.	6365	2189	3
2013.	8170	3146	39
2014.	10504	4982	47
2015.	7210	1145	16
2016.	6581	489	7
2017.	5704	301	5
2018.	7721	297	4

Kā liecina izsniegto pirmreizējo TUA skaita dinamika 2012.–2018. gadā, kopumā to trešām valstīm piederīgo personu skaits, kuras pieteikumu pamatojušas ar vēlmi iegādāties nekustamo īpašumu vai arī ar faktu, ka tāds jau pieder kādam ģimenes loceklim, ir krasi samazinājies. Šāda tipa TUA īpatsvars ir 4 % no visām izsniegtajām pirmreizējām TUA. Vislielāko interesi par šādām TUA 2018. gadā saglabājuši Krievijas valstspiederīgie. Tomēr kopējais to, citstarp arī atkārtoti (visbiežāk uz piecu gadu termiņu) izsniegto TUA skaits, kuras pamatotas ar nekustamā īpašuma iegādi, pēc krasa interešu samazinājuma 2014. gadā pēdējos gados atkal ir palielinājies (2. attēls).



## 2. attēls. Pirmreizēji un atkārtoti izsniegto TUA kopskaita dinamika pēc pamatojuma.

Izmantoti dati no: [VDD, 2019.](#)

2018. gadā VDD rosināja nepiešķirt vai anulēt jau piešķirtu TUA 67 ārvalstu personām saistībā ar iespējamu risku Latvijas nacionālajai drošībai. Vairākos gadījumos risks tika konstatēts saistībā ar aizdomām par nelegāli iegūtu finanšu līdzekļu legalizāciju, iegādājoties ekskluzīvu nekustamo īpašumu vai veicot investīcijas uzņēmuma pamatkapitālā ([VDD, 2019](#)).

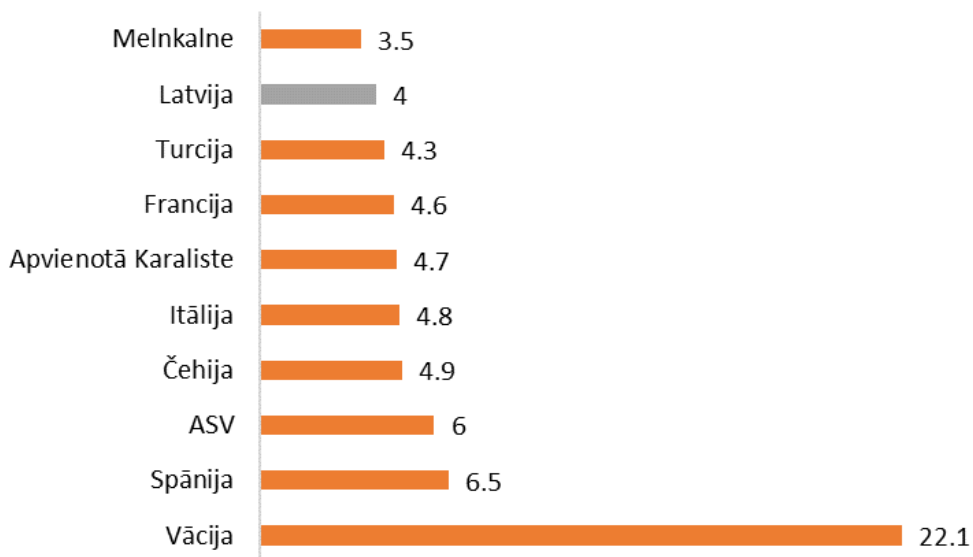
### 3.2. Krievijas un NVS valstu personu interese un tendences iegādāties nekustamo īpašumu un veikt investīcijas ārvalstīs

Krievijas Centrālā banka norādījusi, ka Krievijas rezidentu – fizisko personu – pārrobežu darījumu, kas saistīti ar nekustamā īpašuma pirkumiem ārvalstīs, apjoms 2017. gadā salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu ir būtiski palielinājies. 2017. gadā nekustamie īpašumi ārvalstīs iegādāti kopumā par 1099 miljoniem ASV dolāru – pretstatā 870 miljoniem ASV dolāru 2016. gadā. Jāuzsver, ka šo pārrobežu darījumu uzskaitē ietverti tikai tie fizisko personu darījumi, kas apmaksāti ar naudas pārvedumiem finanšu institūcijās ([Bank of Russia, 2017](#)).

Liela daļa ārvalstīs esoša īpašuma pirkumu nav uzskaitīti, ja īpašumi iegūti cita veida darījumu rezultātā vai tos ieguvušas juridiskās personas. Kopš 2014. gada pircēji no Krievijas aizvien lielāku interesi izrāda par komerciālajiem īpašumiem ārvalstīs. Tas, visticamāk, izskaidrojams ar reakciju uz ekonomisko klimatu Krievijā. Dati par Krievijas pircēju paradumiem 2015. gadā liecina, ka privātpersonu veikto ārvalstu darījumu skaits ir samazinājies par 50 %, savukārt ieguldījumi komerciālajos īpašumos pieauguši par 20 %. 2014.–2015. gadā lielākā daļa ārvalstu darījumu ar nekustamo īpašumu tika veikti ASV, Latvijā, Apvienotajā Karalistē, Kiprā, Šveicē un Ukrainā ([Tranio, 2016b](#)).

2018. gadā Krievijā veiktajā pētījumā par iedzīvotāju interesi iegādāties nekustamo īpašumu ārvalstīs turpmāko divu gadu laikā, tika secināts, ka valstis, kurās pircēji visvairāk vēlētos iegādāties īpašumu, ir Bulgārija, Spānija, Turcija, Kipra un Melnkalne. Savukārt Krievijas iedzīvotāju interese par nekustamo īpašumu iegādi Baltijas valstīs nav palielinājusies. **Latviju kā vietu, kur Krievijas iedzīvotāji vēlētos iegādāties nekustamo īpašumu, minēja tikai 1 % no kopējā respondentu skaita, tāpat arī Igauniju, bet interese par Lietuvu šādā kontekstā bija vēl zemāka.** Lai gan pēdējo divu gadu laikā Krievijas iedzīvotāju pieprasījums pēc īpašuma ārvalstīs ir pieaudzis, tomēr potenciālo pircēju nav daudz. Vislielākā interese tiek izrādīta par iespēju iegādāties mājokli (māju un/vai dzīvokli) – šis segments veido 83 % no kopējā nekustamā īpašuma pieprasījuma ([FU, 2018](#)).

**Krievijā palielinās interese par investīciju projektiem ārvalstīs.** Katrs desmitais aptaujātais nekustamo īpašumu investors no Krievijas apliecinājis interesi veikt ieguldījumus ārvalstu būvniecības un nekustamā īpašuma rekonstrukcijas projektos. Lai novērtētu Krievijas un Neatkarīgo Valstu Sadraudzības (turpmāk arī – NVS) valstu personu interesi par ieguldījumiem ārvalstu komercīpašumos, tika uzskaitīti attiecīgi meklējumi internetā. Starp 10 populārākajām izvēlēm potenciālā komerciālo īpašumu pieprasījuma ziņā 2015. gadā bija Vācija, uz kuru attiecās 22,1 % no visiem meklējumiem, savukārt informācija par Latviju tika meklēta 4 % gadījumu ([Tranio, 2019](#); [Tranio, 2016a](#)) (3.attēls).



**3. attēls. Krievijas un NVS valstu personu veikto interneta meklējumu skaita īpatsvars (%) attiecībā uz iespējām veikt investīcijas ārvalstu komercīpašumos sadalījumā pa valstīm 2015. gadā.**

Izmantoti dati no: [Tranio, 2016a](#).

Analizējot Krievijas un NVS valstu personu paradumus nekustamā īpašuma tirgus kontekstā, nekustamā īpašuma aģenti un attīstītāji uzsvēruši personu interesi par komercīpašumiem valstī, kurā tām jau pieder mājoklis ([Tranio, 2016a](#)). Visvairāk respondentu interesējošo komercīpašuma veidu uzskaitījums un informācija par valstīm, kurās tie visbiežāk tiek meklēti, apkopota 2. tabulā.



**Krievijas un/vai NVS valstu personas interesējošie komercīpašumu veidi  
sadalījumā pa valstīm 2015. gadā.**  
Izmantoti dati no: [Tranio, 2016a.](#)

<b>Īpašuma veids</b>	<b>Valsts (respondenti, %)</b>
Mazumtirdzniecība	Apvienotā Karaliste (60), Francija (36), Austrija (33), <b>Latvija (33)</b>
Kafejnīcas un restorāni	Spānija (29), Portugāle (29), Apvienotā Karaliste (27)
Lielveikali	Vācija (32), Spānija (16), Apvienotā Karaliste (7)
Biroji	Apvienotā Karaliste(33)
Studentu izmitināšana	Austrija (22), Grieķija (17)
Veco ļaužu mītnes	Bulgārija (16)

Personas no Krievijas 2017. gadā starptautiskajā nekustamo īpašumu tirgū iztērēja 1,1 miljardu *euro*. 2018. gada pirmajā ceturksnī darījumu apjoms uzrādīja augšupejošu tendenci salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu. 2017.–2018. gadā attiecībā uz investīcijām dažādos ārvalstīs esoša nekustamā īpašuma veidos populārākā kategorija bija izīrēšanai paredzēti dzīvokļi. Galvenais investīciju veikšanas motīvs ir drošība: personas vēlas saglabāt savu kapitālu, kā arī garantēt sev papildu finansiālu drošību pēc pensionēšanās ([Kachmazov, 2018](#)).

#### 4. Nekustamā īpašuma darījumu regulācija ārvalstu praksē

Analizējot Eiropas valstu parlamentu sniegtās atbildes uz tiem izsūtīto informācijas pieprasījumu ([ECPRD, 2019](#)) par **ierobežojumiem darījumiem ar nekustamo īpašumu valstij stratēģiski nozīmīgu objektu tuvumā, var konstatēt, ka tikai atsevišķās valstīs ir spēkā attiecīgs specifisks regulējums** (3. tabula).

3. tabula.

##### Specifisks ierobežojošs regulējums attiecībā uz darījumiem ar nekustamo īpašumu valstij stratēģiski nozīmīgu objektu tuvumā.

Avots: [ECPRD, 2019](#).

Ir specifisks regulējums	Regulējuma nav / tas ir vispārīgs
Grieķija	Apvienotā Karaliste
Igaunija	Austrija
Kanāda	Čehija
Lietuva	Francija
Polija	Horvātija
Rumānija	Itālija
Somija	Maķedonija
	Portugāle
	Slovākija
	Spānija
	Ungārija
	Vācija
	Zviedrija

ES dalībvalstīs to pilsoņiem un tajās reģistrētiem uzņēmumiem, citstarp uzņēmumiem ar ārvalstu kapitālu, saskaņā ar ES spēkā esošo normatīvo regulējumu ir tiesības brīvi iegādāties un izmantot nekustamo īpašumu, tomēr trešo valstu personām ir noteikti atsevišķi ierobežojumi. Tāpat atšķirīgi īpašuma iegādes nosacījumi var attiekties uz fiziskajām personām un juridiskajām personām. Valstīs mēdz būt fiksēti specifiski nosacījumi darījumiem ar atsevišķiem nekustamā īpašuma veidiem (visbiežāk ar lauksaimniecības vai meža zemi). Pastāv arī teritoriālie ierobežojumi, un darījumu veikšanai var būt nepieciešama speciāla atļauja (visbiežāk tas attiecas uz pierobežu, kā arī īpašumiem, kas atrodas militāra rakstura objektu tuvumā) (sk. [pielikumu](#)).

Lielākajā daļā valstu ierobežojumi darījumiem ar nekustamo īpašumu ir noteikti nevis vienā, bet vairākos tiesību aktos. Nacionālās drošības interešu aizsardzības mērķus palīdz sasniegt arī tādi ierobežojumi nekustamā īpašuma, citstarp zemes iegādei, kuru noteikšanas primārais nolūks nav tieši saistīts ar nekustamā īpašuma atrašanos valstij stratēģiski nozīmīga objekta

tuvumā. Tāpat šādus mērķus var palīdzēt sasniegt arī ārvalstu investīciju piesaistei noteikti ierobežojumi. Vairumā aplūkoto Eiropas valstu, kurās nekustamā īpašuma iegādes ierobežojumi pastāv, tie attiecināti uz trešo valstu personām. Visbiežāk par trešo valstu personām tiek uzskatītas tādas personas, kuras nav piederīgas ne kādai ES vai EEZ dalībvalstij, ne Šveices Konfederācijai, nedz arī – retāk – Ziemeļatlantijas līguma organizācijas (turpmāk arī – NATO) dalībvalstīm.

Specifika ierobežojumu noteikšanā raksturīga arī federālās valstīs. Piemēram, Kanādā federālajā līmenī šis jautājums netiek regulēts, taču provincēs ir spēkā normatīvais regulējums, kas ierobežo nerezidentu tiesības iegādāties zemi. Ārvalstu prakse liecina, ka **efektīvi ierobežojumi, kas noteikti nekustamo īpašumu tirdzniecībai un cita veida darbībām ar nekustamo īpašumu, citstarp valsts drošības aizsardzības nolūkā, nav viena resora uzdevums. Nereti nekustamā īpašuma iegādes atļaujas saņemšanai ir vajadzīgi dažādu resoru atzinumi, un aizsardzības resors ir tikai viens no tiem.**

#### 4.1. Nekustamā īpašuma iegādes ierobežojumu raksturs: teritorijas, apstākļi un mērķi

**Aizliegums ārvalstu personām iegādāties īpašumu noteiktās teritorijās samērā bieži tiek pamatots ar valsts drošības apsvērumiem un valsts interesēm. Savukārt ierobežojumu noteikšana konkrētu valstu personām attiecībā uz īpašumu iegādi ir retāk sastopama prakse.**

Eiropas valstīs plaši izplatīta prakse ir teritoriju zonējums, un atbilstoši tam tiek noteikti zemes iegādes un lietošanas ierobežojumi, pamatojoties uz dažādiem aspektiem, citstarp tradicionālās saimniekošanas kultūras saglabāšanas, vides aizsardzības, kā arī valsts drošības apsvērumiem (sk. [pielikumu](#)). Dažu valstu likumos ir noteikti ierobežojumi ekonomisko interešu aizsardzības nolūkā, piemēram, Zviedrijā atļauja zemes iegādei noteiktā apvidū var tikt piešķirta, ja attiecīgajā teritorijā vēlams palielināt nodarbināto skaitu ([Avotniece, et al., 2017](#)). Savukārt Čehijā nav noteikts stingrs teritorijas zonējums, tomēr pastāv zināmi nosacījumi atkarībā no zemes pielāgotības un konkrētas teritorijas ekonomiskās attīstības plāniem ([Pletichova, Gebeltova, 2013](#)).

Grieķija 

Grieķijā aizliegums iegādāties nekustamo īpašumu trešo valstu pilsoņiem (proti, tiem, kuri nav ES vai Eiropas Brīvās tirdzniecības asociācijas, turpmāk arī – EBTA, pilsoņi) ir piemērojams vienīgi pierobežā vai tādās teritorijās, kas atzītas par īpaši aizsargājamām (piemēram, teritorijas militāro bāzu un robežu tuvumā, Rodas un Krētas salā u. c.). Aizliegums veikt darījumus ar nekustamajiem īpašumiem tiek pamatots ar sabiedriskās kārtības un valsts drošības apsvērumiem. Īpaši aizsargājamās teritorijas statuss var tikt piešķirts vai atcelts citstarp ar attiecīgu Valsts prezidenta dekrētu, kas izdots pēc ārlietu, finanšu, aizsardzības, ekonomikas vai citas nozares ministra priekšlikuma ([ECPRD, 2019](#)).

Francija 

Francijā nav īpaša regulējuma, kas liegtu trešo valstu personām iegādāties nekustamo īpašumu valstij stratēģiski nozīmīgu objektu tuvumā. Tomēr Aizsardzības likumā noteikts, ka ēku būvniecībai mazāk nekā 250 metru attālumā no aizsardzības infrastruktūras objekta nepieciešama Aizsardzības ministrijas atļauja ([ECPRD, 2019](#); [Parlement français, 2019](#): L5114-2).

Nekustamo īpašumu darījumu regulējums lielā mērā tiek īstenots kā lauksaimniecības zemes iegādes kontrole. Zemes iegādes nosacījumi šajā valstī ir starp stingrākajiem visā Eiropā.

Kontroles funkcijas nacionālā mērogā un plašas pilnvaras lemt par lauksaimniecības zemes darījumiem vietējā līmenī nodotas Zemes apsaimniekošanas un lauku attīstības sabiedrībai (turpmāk arī – SAFER). Tā ir bezpeļņas sabiedrība, kas sabiedrisko pakalpojumu ietvaros pārrauga darījumus ar zemi, atbalsta zemnieku kopienas un saimniecību konsolidāciju, kā arī ierobežo lauku saimniecību nekontrolētu paplašināšanos un spekulāciju iespējas ([Latruffe, et al., 2013](#)). Eksperti SAFER pieredzi atzīst par ievēribas cienīgu, jo šāds tirgus regulācijas mehānisms ir pielāgots kalpošanai gan valsts, gan sabiedrības interesēm ([Merlet, 2015](#)).

## Kanāda

Lai arī Kanādā nerezidenti ir tiesīgi iegādāties nekustamo īpašumu, Kanādas Pilsonības likuma 35. pants ļauj provincēm izdot specifiskus normatīvos aktus, kas ierobežo nerezidentu tiesības iegādāties zemi. Līdz ar to Kanādas provinču prakse ierobežojumu noteikšanā ir atšķirīga. Piemēram, Prinča Edvarda salā ierobežojumi ir visai strikti, savukārt Albertā un Kvebekā tiek ierobežota tikai noteikta veida nekustamā īpašuma (lauksaimniecības zeme, kultūras aspektā nozīmīgas teritorijas, kā arī specifiskas teritorijas, piekļuve kurām ir ierobežota) iegāde. Īpašuma iegāde ir iespējama noteiktos izņēmuma gadījumos un ar speciālu atļauju. Citas provinces ievieš īpašas uzņēmumu licencēšanas un reģistrēšanas procedūras, kā rezultātā var pretendēt uz zemes iegādes atļauju.

Prinča Edvarda salas Zemes aizsardzības likums noteic, ka personai, kura nav Kanādas iedzīvotājs, piederošās zemes kopējā platība nedrīkst pārsniegt piecus hektārus. Ja īpašums atrodas piekrastē, tad tā krasta līnija nedrīkst pārsniegt 165 pēdas, ja vien persona nav saņēmusi īpašu atļauju no Karaliskās Padomes pārstāvja ([ECPRD, 2019](#)).

## Somija

Valdības likumdošanas iniciatīvas rezultātā 2019. gada februārī parlaments, pamatojoties uz nacionālās drošības apsvērumiem, pieņēma likumu, kas tiešā veidā skar nekustamā īpašuma darījumus. Tas tiks piemērots situācijās, kad persona pauž vēlmi iegūt nekustamo īpašumu Somijā (izņemot Ālandu salas), ja īpašuma potenciālais pircējs ir:

- juridiskā persona, kuras mītnes valsts atrodas ārpus ES vai EEZ, vai arī šādas trešās valsts pilsonis;
- juridiskā persona, kuras mītnes valsts ir kāda no ES vai EEZ valstīm, bet kurā vismaz viena desmitā daļa no balsstiesīgām akcijām vai arī faktiskā ietekme uzņēmumā pieder fiziskajai vai juridiskajai personai, kuras mītnes valsts vai dzīvesvieta atrodas ārpus ES vai EEZ.

Ipriekš minētajās situācijās fiziskā vai juridiskā persona var iegūt savā īpašumā nekustamo īpašumu Somijā vienīgi tad, ja attiecīgajam darījumam tiek izsniegta Aizsardzības ministrijas atļauja. Tomēr šāda atļauja nav nepieciešama, ja:

- persona, kas nodod tiesības uz nekustamo īpašumu, ir tās personas laulātais, kura šīs tiesības iegūst;
- persona, kas nodod tiesības uz nekustamo īpašumu, ir persona, no kuras īpašumtiesību pārņēmējs ir tiesīgs saņemt mantojumu;
- laulātie iegūst īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu kopīgi, un uz vienu no viņiem saskaņā ar šo likumu neattiecas prasība pēc attiecīgās atļaujas saņemšanas.

Valsts var izmantot pirmpirkuma tiesības nekustamo īpašumu transakcijās gadījumos, kad īpašums ir nepieciešams valsts aizsardzības, robežkontroles, robežas drošības vai arī valsts

teritoriālās nedalāmības uzraudzībai un nodrošināšanai. Pirmpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu valsts var izmantot, ja īpašums pilnībā vai daļēji atrodas:

- teritorijās, kas reģionālajā plānā, ģenerālplānā vai pilsētas plānā paredzētas aizsardzības spēkiem vai robežsardzei, vai arī atrodas līdz 500 m attālumā no šādām teritorijām;
- līdz 1000 m attālumā no signālstacijām, radaru stacijām, lidlaukiem, ostām vai mazākiem objektiem, kas ir būtiski aizsardzības spēku vai robežsardzes ūdenstransporta vai aviācijas darbībai;
- līdz 500 m attālumā no iepriekš neminētiem objektiem, bet to izmanto aizsardzības spēki vai robežsardze darbībām, kuru drošības labad nepieciešama aizsargāta zona ([ECPRD, 2019](#)).

Paredzēts, ka Somijā likums stāsies spēkā 2020. gada 1. janvārī.

Igaunija 

Igaunijā ierobežojumi attiecas uz darbībām pierobežas zonā gar Igaunijas robežu ar Krieviju. Valsts drošības apsvērumu dēļ Igaunijas Nekustamā īpašuma iegādes ierobežošanas likumā ir noteikts, ka jebkurai fiziskajai personai, kas nav EEZ valsts pilsonis, vai juridiskajai personai, kas reģistrēta valstī ārpus EEZ, ir aizliegts iegūt nekustamos īpašumus šādās teritorijās vai, ja mainās šo teritoriju platība vai nosaukums, to robežās, kas noteiktas 1999. gada 31. decembrī:

- jūras salās, izņemot Sāremā, Hījumā, Muhu un Vormsi;
- Austrumviru apriņķī: Narvas, Narva-Jēsū, Silamē pilsētās un Alajo, Lisaku, Illukas, Toilas un Vaivaras pašvaldībās;
- Tartu apriņķī: Mēksi un Pīrisāres pašvaldībās;
- Pelvas apriņķī: Mikitamē, Oravas, Rapinas un Verskas pašvaldībās;
- Veru apriņķī: Meremē, Miso un Vastselīnas pašvaldībās.

Minētās teritorijas, izņemot jūras salas, atrodas pie Igaunijas austrumu robežas ar Krieviju un veido pierobežas zonu ([ECPRD, 2019](#); [Riiqikogu, 2012](#));).

Lietuva 

Lietuvā valsts drošības intereses var kalpot par pamatu tam, ka trešo valstu personām tiek atteikta atļauja iegādāties zemi. Šie ierobežojumi noteikti likumā "Par valsts drošībai nozīmīgu objektu aizsardzību" ([Seimas, 2002](#)). Likums ierobežo arī trešo valstu investoru iespējas veikt darbības, kas saistītas ar likumā noteiktajās aizsargjoslu teritorijās esošu nekustamo īpašumu, kā arī paredz iespēju apturēt plānotās darbības gadījumos, kad tās tiek atzītas par neatbilstošām valsts drošības interesēm. Plānoto investīciju gadījumos saskaņā ar likumā noteiktajiem kritērijiem tiek pārbaudīta potenciālā investora atbilstība valsts drošības interesēm un pieņemts atsevišķs lēmums ([ECPRD, 2019](#)).

Polija 

Polijā visas sabiedriskās kārtības un drošības kontekstā izvirzītās prasības attiecībā uz darījumiem ar nekustamo īpašumu vienlīdz attiecas kā uz Polijas pilsoņiem, tā arī uz ārvalstu

personām. Visi aizliegumi un ierobežojumi, piemēram, attiecībā uz debesskrāpju būvniecību lidostās tuvumā, ir noteikti teritorijas attīstības plānos, kas savukārt ir pašvaldību kompetencē.

Kopš 2016. gada Polijā sašaurināts to personu loks, kuras ir tiesīgas iegādāties lauksaimnieciskos īpašumus. Personām, kas nav ES, EEZ valstu un Šveices Konfederācijas pilsoņi, lauksaimniecības zemes iegādei nepieciešama Iekšlietu ministrijas un Lauku attīstības ministrijas atļauja ([Avotniece, et. al., 2017](#)).

Turcija 

Saskaņā ar Turcijas Zemesgrāmatu likumu valdība ir tiesīga valsts interesēs ierobežot, pilnībā vai daļēji pārtraukt, kā arī aizliegt nekustamā īpašuma iegādi ārvalstu personām. Lēmuma pieņemšanas kritēriji var būt potenciālā pircēja izcelsmes valsts, personas raksturojums, reģions, uzturēšanās Turcijā ilgums, īpašuma iegādes darījumu skaits vai proporcija, īpašuma veids u. c.

Savukārt Turcijas Militāro aizliegto zonu un drošības zonu likums noteic, ka ārvalstu privātpersonas vai juridiskās personas nevar iegūt nekustamo īpašumu noteiktās militārās aizliegtās zonās. Valdība var noteikt specifiskas teritorijas, kur ārvalstnieki nedrīkst nomāt nekustamo īpašumu ([Grand National Assembly of Turkey, 1981](#)).

Armēnijas, Jemenas, Kubas, Nigērijas, Sīrijas un Ziemeļkorejas pilsoņiem ir aizliegts iegādāties nekustamo īpašumu, taču normatīvais regulējums neliedz tā iegādi ar juridiskās personas starpniecību ([Tranio, 2015a](#)).

Citi piemēri:       

Kopš 2011. gada Čehijas nekustamā īpašuma tirgus ir pilnībā liberalizēts un ārvalstniekiem nav gandrīz nekādu ierobežojumu attiecībā uz nekustamā īpašuma iegūvi. Tāpat nav arī specifisku noteikumu attiecībā uz zemes pārdošanu stratēģiskas nozīmes vai militāro teritoriju tuvumā ([ECPRD, 2019](#)).

Zviedrijā līdz 1992. gadam bija spēkā likums, kas regulēja nekustamā īpašuma darījumus, kuros iesaistīti ārvalstnieki. Pašlaik šādu ierobežojumu vairs nav ([ECPRD, 2019](#)).

Arī Slovākijā nekustamā īpašuma iegāde, iznomāšana vai izīrēšana valstij stratēģiski nozīmīgu infrastruktūras objektu tuvumā fiziskajām un juridiskajām personām no valstīm, kas nav ES vai NATO dalībvalstis, netiek būtiski ierobežota. Ārvalstnieki ir tiesīgi iegādāties nekustamo īpašumu Slovākijā neatkarīgi no tā, vai viņi ir vai nav Slovākijas rezidenti. Ārvalstnieki nav tiesīgi iegūt īpašumā, piemēram, lauksaimniecības zemi, zemi aizsargājamās dabas vai vēsturiskās teritorijās u. tml. ([ECPRD, 2019](#)).

Rumānijā, lai darījums varētu notikt, zemes pārdevējam jāsaņem Nacionālās aizsardzības ministrijas atļauja īpašumtiesību maiņai attiecībā uz lauksaimniecības zemi ārpus apbūvējamām platībām teritorijās, kas atrodas noteiktā attālumā no valsts robežas vai no specifiskiem objektiem ([Parlamentul României, 2014](#)).

Austrijā nekustamā īpašuma pircējiem no ārvalstīm ir noteikti ierobežojumi, bet ne visās federālajās zemēs. Līdzīga situācija ir arī Šveicē, kur vairākos kantonos ārvalstniekiem ir liegts iegādāties īpašumu (sk. [pielikumu](#)).

Spānijā valsts aizsardzības interešu zonās esošus nekustamos īpašumus nav iespējams iegādāties bez Aizsardzības ministrijas atļaujas. Atļauja nepieciešama nekustamo īpašumu iegādei ierobežotās pieejamības teritorijās (Gibraltāra šaurums, robeža ar Portugāli un Franciju, Kartahena, Galīcija, Kadisas līcis).

**Atsevišķās valstīs izveidotas specializētas datubāzes.** Piemēram, Kanādā darbojas ārvalstu investīciju reģistrs, kurā tiek fiksēti citstarp nekustamā īpašuma darījumi, kuros iesaistīti nerezidenti. Savukārt Polijā Iekšlietu ministrija uztur nekustamo īpašumu un komercsabiedrību kapitāldaļu reģistru, kas satur informāciju par trešo valstu personām, kuras veikušas darījumus ar nekustamo īpašumu ([ECPRD, 2019](#)).

## 4.2. Iesaistītās puses, ierobežojumu noteikšanas kārtība un kontroles sistēma

**Ārvalstu pieredze liecina, ka valstīs, kurās trešo valstu pilsoņiem valsts drošības interešu vārdā ir noteikti ierobežojumi attiecībā uz nekustamā īpašuma iegādi, ierobežojumu noteikšanas sistēma ir visai sazarota. Visbiežāk tas tiek darīts valsts centrālās pārvaldes līmenī, iesaistot dažādus resorus, taču vislielākajā mērā – aizsardzības un drošības institūcijas.**

Somija 

Somijā 2019. gadā pieņemtā likuma normu īstenošanā, kā jau tika norādīts, būtiska nozīme ir Aizsardzības ministrijai. Nekustamā īpašuma iegādes atļaujas pieprasīšanas gadījumos ministrija lūdz arī to iestāžu atzinumus, kuru kompetence var tikt skarta saistībā ar konkrēta nekustamā īpašuma iegādi. Aizsardzības ministrija situācijas izvērtēšanai var pieprasīt dažādus atzinumus un informāciju arī no citām institūcijām, piemēram, no Somijas Nacionālās zemes plānošanas iestādes (*National Land Survey*). Informācijas sniegšana ir bezmaksas pakalpojums.

Jautājumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu savukārt izlemj Finanšu ministrija, vadoties pēc tās ministrijas priekšlikuma, kuras administratīvo kompetenci skar konkrēta nekustamā īpašuma iegāde. Finanšu ministrija informē pircēju un pārdevēju, kā arī zemes plānošanas iestādi par pieņemto lēmumu. Zemes plānošanas iestāde iesniedz informāciju attiecīgu ierakstu izdarīšanai zemes reģistrā un apgrūtinājumu reģistrā. Valsts, izmantojot savas pirmpirkuma tiesības, nekustamo īpašumu iegādājas ar tādiem pašiem nosacījumiem, par kādiem vienojušies darījuma iniciētāji.

Personai, kuras īpašumā pāriet nekustamais īpašums, pirms darījuma veikšanas ir jāsaņem Aizsardzības ministrijas atļauja divu mēnešu laikā pēc īpašumtiesību maiņas apstiprināšanas vai transakcijas iniciēšanas elektroniskajā tirdzniecības sistēmā. Ja noteiktajā termiņā tas netiek izdarīts, Aizsardzības ministrija informē šo personu par tās pienākumu pieteikties atļaujas saņemšanai un atvēl tam divus mēnešus. Turklāt Aizsardzības ministrija var pieprasīt, lai potenciālais īpašumtiesību pārņēmējs piesakās šādas atļaujas saņemšanai, arī tad, ja tā uzskata, ka nekustamais īpašums tiks iegūts tādas personas interesēs, uz kuru saskaņā ar likumu prasība pēc atļaujas netiek attiecināta. ([ECPRD, 2019](#))

### Somijas pieeja valsts drošības stiprināšanai: stratēģiski nozīmīgu objektu tuvumā esošu nekustamo īpašumu iegādes regulēšana – pierādījumos balstītas politikas paraugs

2017. gadā pēc Somijas valdības pasūtījuma tika veikts pētījums par iespējām stiprināt valsts drošību ar stratēģiski nozīmīgu objektu tuvumā esošu nekustamo īpašumu iegādes regulējuma palīdzību. Viens no pētījuma mērķiem bija izstrādāt priekšlikumus reālā laika monitoringa sistēmai, kas ļautu izsekot īpašumtiesībām, darījumiem ar īpašumu un investīciju projektiem noteiktās teritorijās.

Galvenā uzmanība pētījumā tika veltīta teritorijām, kas robežojas ar:

- militārajām zonām;
- stratēģiskajiem ceļiem;
- dzelzceļiem;
- tiltiem;
- dambjiem;
- kuģu ceļiem un ostu struktūrām;
- teritorijām, kur izvietotas telekomunikācijas un elektropārvaldes infrastruktūra.

Pētījumā tika analizētas iespējas attīstīt citstarp šādus darbības virzienus:

- uzlabot datu apmaiņu starp dažādiem valsts iestāžu reģistriem;
- juridiski pamatot valsts un pašvaldību īstenoto nekustamā īpašuma atsavināšanu "sabiedrības vajadzībām", pamatojumam izmantojot citstarp nepieciešamību nodrošināt visaptverošu valsts drošību un aizsardzību;
- liegt nekustamā īpašuma iegādi teritorijās, kur tas varētu traucēt aizsardzības spēku darbības, citstarp mācības un manevrus;
- ieviest iepriekšējas obligātas elektroniskās ziņošanas sistēmu attiecībā uz trešo valstu pilsoņu darījumiem ar nekustamo īpašumu, nosakot, ka šī sistēma darbojas noteiktās teritorijās (piemēram, pierobežā vai arī noteiktu objektu apkaimē);
- noteikt par pienākumu nekustamo īpašumu aģentiem informēt savus klientus par ierobežojumiem nekustamā īpašuma iegādei valsts aizsardzībai un drošībai nozīmīgās vietās;
- iekļaut visaptverošus drošības mērķus arī zemes izmantošanas un apbūves regulējumā, ņemot vērā to, ka Somijas būvatļauju sistēma pagaidām neietver visaptverošas drošības garantēšanai nepieciešamos nosacījumus vai pienākumus.

Balstoties uz pētījuma rezultātiem, premjerministra izveidotā darba grupa sāka gatavot likumu grozījumu paketi, kuru plānots iesniegt Somijas parlamentam 2019. gadā.

Avots: [Ministry of Defence of Finland, 2017](#).

Igaunija



Valsts drošības apsvērumu dēļ fiziskajai personai, kas nav EEZ valsts pilsonis, vai juridiskajai personai, kuras galvenā mītne neatrodas EEZ valstī, aizliegts iegūt nekustamos īpašumus noteiktās teritorijās vai, ja mainās attiecīgo teritoriju platība vai nosaukums, — tajās robežās, kas noteiktas 1999. gada 31. decembrī. Tomēr valstiski svarīgi apsvērumi var kalpot par pamatu tam, lai Igaunijas valdība ar rīkojumu piešķirtu minētajām personām atļauju iegādāties nekustamo īpašumu reģionos, kuros vispār īpašuma iegādei noteikti stingrāki ierobežojumi.



Jebkurš darījums, kas ir pretrunā ar Nekustamā īpašuma iegādes ierobežošanas likumu, uzskatāms par spēkā neesošu. Likums nosaka — ja darījums nav veikts saskaņā ar nekustamā īpašuma iegādes ierobežojumiem, kas izriet no valsts drošības apsvērumiem, atbildīgais ministrs lūdz labot zemesgrāmatas ierakstu un strīda gadījumā vēršas tiesā, lai darījums tiktu atzīts par spēkā neesošu ([Riiqikoqu, 2012](#)). Valstī ir spēkā arī likums “Par nekustamā īpašuma iegādi sabiedrības interesēs” ([Riiqikoqu, 2018](#)). Īpašuma atsavināšana var tikt veikta citstarp “valsts aizsardzības vajadzībām”. Saskaņā ar šo likumu gadījumā, kad darījums ir pretrunā ar nekustamā īpašuma iegādes ierobežojumiem, kas izriet no valsts drošības apsvērumiem, par teritoriju atbildīgais ministrs lūdz labot zemesgrāmatas ierakstu un strīda gadījumā vēršas tiesā, lai darījums tiktu atzīts par spēkā neesošu ([ECPRD, 2019](#)).

Lauksaimniecības zemes iegādes atļauju ārvalstniekiem izsniedz pašvaldības. Lai to saņemtu, visām trešo valstu (ārpus ES, EEZ un Šveices Konfederācijas) personām jāiesniedz īpašuma lauksaimnieciskās izmantošanas plāns ([Avotniece, et al., 2017](#)).

Francija 

Francijā lauksaimniecības un meža zemes tirgu regulē SAFER, kas ir tiesīga pēc detalizētas konkrēto apstākļu analīzes noteikt katrā gadījumā specifiskus ierobežojumus. Kopumā šī organizācija darbojas ar mērķi kontrolēt lauksaimniecības un mežsaimniecības zemes darījumu atbilstību vietējām un valsts interesēm. Šajā ziņā sabiedrība ir apveltīta ar plašām pilnvarām. SAFER veic zemes darījumu līgumu kontroli, kā arī iegādājas lauksaimniecības zemi un lauku saimniecību zemi, ja, pēc tās ieskata, pastāv zemes koncentrācijas un spekulāciju riski. SAFER ir bezpeļņas sabiedrība ar ierobežotu atbildību un darbojas Lauksaimniecības ministrijas un Finanšu ministrijas uzraudzībā. Šai institūcijai ir nodaļas katrā pašvaldībā. SAFER valdēs darbojas vietējo pašvaldību, profesionālu lauksaimnieku organizāciju, finanšu sektora un valsts varas pārstāvji.

Katru plānotā pirkuma pieteikumu izskata tehniskā komiteja, kuras sastāvā ir apmēram 20 lietpratēji, lauksaimnieku organizāciju, arodbiedrību, zemes īpašnieku pārstāvji, notārs, prefekts (pārstāv valsts intereses) un mērs (pārstāv pašvaldības intereses). Notāriem ir pienākums informēt SAFER par katru slēdzamo līgumu. SAFER ir tiesīga izmantot lauksaimniecības zemes pirkuma tiesības, mainīt līguma nosacījumus un pat bloķēt darījumu. Tiek pārbaudītas visu līgumu darījumu summas, darījumā iesaistītās puses, to savstarpējā saistība. Nosacījumi tiek saskaņoti ar diviem SAFER valdes locekļiem, kuri pārstāv Lauksaimniecības ministriju un Finanšu ministriju un kuriem ir veto tiesības. 2015. gadā SAFER izmantoja pirkuma tiesības attiecībā uz 1260 īpašumiem, kuru kopējā platība ir 6000 ha un vērtība – 54 miljoni EUR. ([Avotniece, et al., 2017](#))

Polija 

Polijas likums par nekustamo īpašumu iegādi, ja tā pircējs ir ārvalstnieks noteic, ka procesa norisē iesaistītās puses ir Iekšlietu ministrija, Aizsardzības ministrija, Lauku attīstības ministrija un pašvaldības ([Sejm, 1920](#)).

Pirms iekšlietu ministrs pieņem lēmumu par atļauju trešās valsts pilsonim iegādāties nekustamo īpašumu, var tikt pieprasīta papildu informācija, citstarp arī atzinumi no citām iestādēm par to, vai darījums neapdraudēs valsts aizsardzību un drošību. Nekustamā īpašuma iegādes atļaujas pieteikumā jānorāda pieteicēja tiesiskais statuss, iegādājamā nekustamā īpašuma izmantošanas mērķis, iegādes tiesiskais pamatojums. Atļauja ir derīga divus gadus. Ārvalstnieku iespējas iegādāties lauksaimniecības zemi reglamentē likums “Par lauksaimniecības sistēmas izveidi”. Zemes tirgus regulācijā būtiskas funkcijas un plaša kompetence ir Lauksaimniecības īpašumu aģentūrai.

Polijā normatīvais regulējums gandrīz pilnībā aizliedz pārdot valstij piederošo zemi. Iegādes atļaujas piešķiršanai nepieciešamā pārbaude neaprobežojas ar lauksaimniecības zemes darījuma nosacījumu kontroli, bet aptver arī darījumus ar uzņēmumu kapitāla daļām, ja zemes īpašumu plānots ieguldīt pamatkapitālā. Tādā gadījumā aģentūra var izmantot šādu uzņēmumu daļu pirmpirkuma tiesības. Aģentūrai ir tiesības atpirkt lauksaimniecības īpašumus no sabiedrībām ar ierobežotu atbildību, ja tajās mainās dalībnieku sastāvs vai tām pievienojas jauns dalībnieks. Aģentūra kontrolē arī darījumus, kas saistīti ar zemes dalīšanu, apvienošanu, plānotu uzņēmuma juridiskās formas maiņu ([Avotniece, et al., 2017](#)).

Lietuva 

Lietuvā lauksaimniecības zemes tirdzniecības kontroles sistēma ir visai ierobežojoša. Lai iegādātos vairāk nekā 10 ha zemes, jāsaņem Nacionālā zemes dienesta atļauja. Pirkšanas atļauja nepieciešama arī Lietuvas un citu ES un EEZ valstu fiziskajām personām. Visiem pircējiem neatkarīgi no to kategorijas ir pienākums iesniegt īpašuma lauksaimnieciskās izmantošanas plānu ([Avotniece, et al., 2017](#)).

Lietuvā aizsargjoslas nosaka valdība, izvērtējot attiecīgo objektu specifiku, ņemot vērā drošības apsvērumus, kā arī aizsardzības nepieciešamību atkarībā no riska faktoriem. Ieteikumus par aizsargjoslu izveidi pēc valdības pieprasījuma iesniedz Valsts drošības nodrošināšanas objektu koordinācijas komisija. Sagatavojot vai pārskatot teritorijas plānošanas dokumentus, Vides ministrijai un pašvaldību pārvaldēm jāņem vērā valdības noteiktās aizsargjoslas.

Lietuvā saskaņā ar likumu "Par zemi" ir pieļauta zemes atsavināšana sabiedrības vajadzībām – valsts nozīmes projektu īstenošanai. Zemi privātīpašniekam var atsavināt sabiedrības vajadzībām pēc valsts vai pašvaldības pamatota lūguma. Zemi var atsavināt:

- tādu valsts nozīmes tautsaimniecības projektu realizācijai, kuru nozīmi sabiedrības vajadzību apmierināšanā ar savu lēmumu atzīst Seims vai valdība;
- lai nodrošinātu valsts robežas aizsardzību un apsardzību;
- lidostu, ostu un to iekārtu izvietojumam;
- publiskās dzelzceļa infrastruktūras objektu un ceļu, cauruļu līniju, augstsprieguma pārvades līniju ierīkošanai, kā arī to darbībai nepieciešamo inženierbūvju celšanai un izmantošanai sabiedrības vajadzībām;
- sociālās infrastruktūras attīstības, izglītības, zinātnes, kultūras, veselības aizsardzības un veselības aprūpes, vides aizsardzības, sociālās aizsardzības, sabiedriskās kārtības nodrošināšanas, fiziskās kultūras un sporta objektu būvniecības un darbības vajadzībām;
- lai izpētītu derīgo izrakteņu ieguves iespējas;
- sadzīves atkritumu (izgāztuvju) apsaimniekošanai izmantojamo objektu (iekārtu) būvei un ekspluatācijai;
- kapsētu un to uzturēšanai nepieciešamo objektu būvniecībai un ekspluatācijai;
- dabas un kultūras mantojuma teritoriālo kompleksu un objektu aizsardzībai.

Pēc Lietuvas valdības ierosinājuma Seims var atzīt noteiktu enerģētikas infrastruktūras, transporta infrastruktūras vai valsts aizsardzības projektu par īpašas, proti, valsts nozīmes projektu. ([Seimas, 1994](#))

### 4.3. Fizisko un juridisko personu atbilstības kritēriji

Dažas valstis ir paredzējušas nekustamā īpašuma iegādes ierobežojumus ne tikai fiziskajām, bet arī juridiskajām personām (sk. [pielikumu](#)). Tomēr arī valstīs, kur šādi ierobežojumi pastāv, ir noteikta kārtība vai arī specifiski kritēriji, atbilstoši kuriem personas no trešām valstīm var iegādāties nekustamo īpašumu. Šajos gadījumos visbiežāk ir nepieciešama īpaša atļauja.



Lai personas no trešām valstīm (t.i., ārpus ES un NATO esošu valstu personas) varētu iegādāties nekustamo īpašumu Polijā, tām jāsaņem iekšlietu ministra atļauja. Atļaujas piešķiršanas procesu var apturēt aizsardzības ministrs vai lauksaimniecības ministrs. Atļauju izsniedz, ja tiek atzīts, ka nekustamā īpašuma iegāde neapdraud valsts drošību, aizsardzību un sabiedrisko kārtību, tāpat īpašuma iegāde var tikt akceptēta, ņemot vērā sociālos un sabiedrības veselības apsvērumus. Trešo valstu personām jāspēj apliecināt savu saikni ar Poliju ([ECPRD, 2019](#)).

ES, EEZ valstu un Šveices Konfederācijas pilsoņiem vai juridiskajām personām nav nepieciešama lauksaimniecības zemes iegādes atļauja, taču pārejas periodā pirms attiecīgās normas svītrošanas šāda atļauja bija nepieciešama. Tāpat atļauja jāpieprasa gadījumos, kad nekustamais īpašums atrodas pierobežas teritorijā, kā arī par vienu hektāru lielāka lauksaimniecības zemes gabala iegādei.

Atļauja nav nepieciešama personām, kuras Polijā nodzīvojušas piecus gadus pēc pastāvīgās uzturēšanās atļaujas saņemšanas; trešās valsts pilsonim, kura laulātais ir Polijas pilsonis un kurš pēc pastāvīgās uzturēšanās atļaujas iegūšanas ir nodzīvojis Polijā vismaz divus gadus; gadījumā, kad attiecīgais ārvalsts pilsonis īpašuma iegādes dienā ir tiesīgs šo īpašumu mantot; ja nekustamā īpašuma platība nepārsniedz 0,4 ha pilsētas teritorijā un citos speciāli norādītos gadījumos.

Saskaņā ar nesējajiem grozījumiem normatīvajā regulējumā, par lauksaimniecības zemes īpašniekiem var kļūt galvenokārt privātpersonas – individuālie zemnieki ([Avotniece, et al., 2017](#)).



Pēc atļaujas īpašuma iegādei pieprasījumu saņemšanas tiek pārbaudīta fizisko personu valstspiederība un juridisko personu gadījumā – uzņēmuma galvenās mītnes atrašanās vieta. Lai trešās valsts pilsonis varētu iegūt atļauju iegādāties īpašumu stratēģiski nozīmīgu objektu tuvumā, viņam jāuzrāda uzturēšanās atļauja, apliecinājums tam, ka ir iesniegts pieteikums uzturēšanās atļaujas atjaunošanai, vīza vai citi dokumenti, kas apliecina personas likumīgu atrašanos valstī, kā arī mītnes valsts izsniegta izziņa par sodāmības neesamību ([ECPRD, 2019](#)).

Grieķijā trešo valstu personas var arī vērsties attiecīgās decentralizētās administratīvās teritorijas administrācijā, lūdzot atcelt iepriekš noteiktu aizliegumu iegādāties nekustamo īpašumu pierobežas teritorijā un, norādot, kādam mērķim šis īpašums tiks izmantots. Pieteikumu izskata īpaša komisija. Komisijas sastāvā ietilpst administrācijas ģenerālsekretārs vai viņa vietnieks, kā arī ekonomikas, finanšu un pilsoņu aizsardzības ministriju pārstāvji. Noteiktais aizliegums ir atceļams ar komisijas locekļu vairākuma lēmumu, taču obligāts atceļšanas priekšnoteikums ir pozitīvs Aizsardzības ministrijas pārstāvja balsojums. Darījumiem starp juridiskajām personām, kuras nav reģistrētas ES un EEZ valstīs, kā arī izmaiņām šo kompāniju daļās nepieciešama Aizsardzības ministrijas atļauja ([ECPRD, 2019](#)).

## Šveice

Šveicē tiek izšķirti trīs nekustamā īpašuma veidi: mājoklis pastāvīgai dzīvošanai, investīciju objekts un "brīvdienu māja" (*resort*). Iespēja saņemt atļauju nekustamā īpašuma iegādei ir atkarīga gan no potenciālā pircēja izcelsmes valsts, gan īpašuma veida. Par ārvalstu personām uzskata:

- personas no valstīm ārpus ES vai EEZ, kurām nav derīgas uzturēšanās atļaujas;
- ES un EEZ valstu pilsoņus, kuriem nav derīgas uzturēšanās atļaujas Šveicē.

Šādām personām ir aizliegts iegādāties nekustamo īpašumu ieguldījumu nolūkos vai zemes gabala attīstīšanai. Tomēr tām ir atļauts iegādāties "brīvdienu mājas" dažos kantonos atbilstoši noteiktajām kvotām. Ir noteikts, ka Federālā padome (*Schweizerischer Bundesrat*) gadā var piešķirt līdz 1500 šādu atļauju un tās tiek sadalītas starp kantoniem. Turklāt nerezidents var iegādāties tikai vienu īpašumu ģimenes lietošanai. Ģimene atbilstoši likumam sastāv no pircēja, viņa laulātā un bērniem līdz 18 gadu vecumam. Otru nekustamo īpašumu var reģistrēt uz cita radnieka vai par 18 gadiem vecāka bērna vārda.

Noteikti arī platības ierobežojumi: ārvalstu pilsoņi nevar iegādāties īpašumu, kas lielāks par 200 kvadrātmetriem vai zemes gabalu, kura platība pārsniedz 1000 kvadrātmetrus. Šie limiti var tikt pārskatīti, sniedzot atbilstošu pamatojumu.

Jebkuras valsts pilsoņi var bez ierobežojumiem iegādāties atsevišķu veidu komerciālos īpašumus: mazumtirdzniecības un biroja telpas, viesnīcas, rūpnieciskās telpas u. c. ([Tranio, 2015b](#))

### *Citi piemēri*

Islandē un Lihtenšteinā iegādāties nekustamo īpašumu ir tiesīgi vienīgi pastāvīgie iedzīvotāji. Igaunijā trešo valstu (valstis ārpus ES un EEZ) pilsoņiem ir liegts iegādāties īpašumu valsts robežas tuvumā. Dažās valstīs (piemēram, Albānijā, Melnkalnē,) likumā, kas regulē īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu ir noteikts, ka attiecīgie nosacījumi vienlīdz lielā mērā attiecas kā uz ārvalstniekiem, tā uz attiecīgās valsts piederīgajiem. Tomēr atsevišķās šo valstu teritorijās valsts interešu, drošības un aizsardzības apsvērumu dēļ trešās valsts personām ir liegts iegūt nekustamo īpašumu. Andorā, Dānijā, Maltā, Polijā un Ungārijā ārvalstu investori var iegādāties īpašumu tikai pēc vietējo iestāžu izdota apstiprinājuma saņemšanas. Tomēr vairums lielāko Eiropas valstu (piemēram, Apvienotā Karaliste, Itālija, Spānija un Vācija) paredz ārvalstu, citstarp trešo valstu ieguldītājiem tādas pašas tiesības iegādāties dzīvojamo un komerciālo nekustamo īpašumu kā vietējiem iedzīvotājiem ([Tranio, 2015a](#)).

**Daudzās Eiropas valstīs specifiski atbilstības kritēriji tiek noteikti auksaimniecības zemes pircējiem.** Vairumā valstu lauksaimniecības zemes iegādes ierobežojumi attiecas uz ārvalstniekiem, turklāt trešo valstu personām zemes iegāde var būt pat pilnībā aizliegta. Daudzviet ir noteikts, piemēram, minimālais periods, kas ārvalstniekam jānodzīvo attiecīgajā valstī pirms pirkuma izdarīšanas. Piemēram, Igaunijā trešo valstu fiziskām personām tas ir pusgads. Citur šāda prasība tiek attiecināta arī uz ES, EEZ vai Šveices Konfederācijas pilsoņiem: Lietuvā un Ungārijā šis termiņš ir trīs gadi, Polijā – pieci gadi, bet Slovākijā pat 10 gadi. Lielā daļā Eiropas valstu pircējam tiek izvirzīta prasība pēc iepriekšējas pieredzes lauksaimniecībā (piemēram, Igaunijā juridiskajām personām šāda pieredze nepieciešama vismaz gadu), retāk – pēc attiecīgas izglītības vai profesionālās kvalifikācijas. Izglītību lauksaimniecības jomā apliecinoši dokumenti no pircējiem tiek prasīti Lietuvā, Polijā, Rumānijā un Ungārijā. Ciktāl runa ir par Eiropas valstīm, lauksaimniecības zemes pircējiem – juridiskajām personām – parasti jābūt reģistrētiem kā nodokļu maksātājiem tajā valstī, kur tiek iegādāts īpašums. ([Avotniece, et al., 2017](#))

**Lielākajā daļā Eiropas valstu attiecībā uz lauksaimniecības zemi ir noteikta iespēja izmantot pirmpirkuma tiesības.** Pirmpirkuma tiesības var būt paredzētas piegulošās zemes īpašniekiem (Portugālē), tuvāko apdzīvoto vietu iedzīvotājiem (Slovākijā), personām ar lauksaimnieka statusu (Slovēnijā). Slovākijā ir noteiktas vairākpakāpju pirmpirkuma tiesības. Prioritāri zemi var pirkt attiecīgās pašvaldības lauksaimnieki. Ja viņi šīs tiesības neizmanto, tad priekšroka tiek dota blakus esošo pašvaldību lauksaimniekiem un visbeidzot – jebkuram citam Slovākijas lauksaimniekam. Tikai tad, ja neviens no minētajiem lauksaimniekiem neizmanto pirmpirkuma tiesības, zemi var pārdot jebkuram citam pircējam ([Avotniece, et al., 2017](#)).

**Drošības situācijas uzlabošanās, ko varētu izdoties panākt ar stingrāku ierobežojumu noteikšanu darbībām ar nekustamo īpašumu, var nesasniegt maksimālo iecerēto mērķi citstarp straujās tehnoloģiju attīstības dēļ. VDD vērš uzmanību uz izaicinājumiem, kurus kritiskās infrastruktūras objektu drošībai rada, piemēram, bezpilota lidaparāti ([LSM.LV, 2019](#)).** Bezpilota gaisa kuģu lidojumus vai cita veida lidaparātu pārvietošanos Latvijas gaisa telpā regulē MK noteikumi Nr. 737 “Kārtība, kādā veicami bezpilota gaisa kuģu un tādu cita veida lidaparātu lidojumi, kuri nav kvalificējami kā gaisa kuģi” ([MK, 2017](#)). Noteikumos uzskaitītas aizliegtās teritorijas un infrastruktūras objekti. Lidojumus drīkst veikt ne tuvāk par 500 m no ieslodzījuma vietām un to jaunbūvēm, kā arī noteiktiem militārajiem objektiem. Lidojumi virs noteiktiem infrastruktūras objektiem un to aizsargjoslām saskaņojami ar infrastruktūras īpašnieku vai valdītāju. Tas attiecas uz valsts aizsardzības objektiem, ielām, autoceļiem un dzelzceļiem, elektriskiem tīkliem, navigācijas tehniskajiem līdzekļiem un militārajiem jūras novērošanas tehniskajiem līdzekļiem, elektronisko sakaru tīklu un stacionārajiem radiomonioringa punktiem u. c.

## 5. Ārvalstu investīciju izvērtēšana

Nemot vērā aizvien pieaugošo kapitāla mobilitāti un ar to saistītos iespējamus riskus, vairākas valstis ir izveidojušas ārvalstu investīciju ietekmes izvērtēšanas sistēmu. Investīciju ietekme tiek izvērtēta pēc vairākiem kritērijiem, citstarp arī pēc to ietekmes uz kritiskās infrastruktūras drošību, ārvalstu iespējām veikt novērošanas vai spiegošanas darbības u. c.



Federālajā līmenī Kanādā darbojas ārvalstu investīciju reģistrs, kurā tiek fiksēti citstarp darījumi ar nekustamo īpašumu, kuros iesaistīti nerezidenti. Kanādas investīciju likuma 25. pants nosaka kārtību, kādā izvērtējamas investīcijas, kuras var apdraudēt valsts drošību ([Parliament of Canada; 1985](#)). Izstrādātas arī īpašas vadlīnijas investīciju izvērtēšanai valsts drošības kontekstā ([Government of Canada; 2016](#)). Tajās rekomendēts ieguldījumu izvērtēšanā inovāciju, zinātnes un ekonomikas attīstības ministram vai pie ministrijas izveidotas padomes vadītājam ārvalstu ieguldījumu izvērtēšanā ņemt vērā šādus apsvērumus:

- ieguldījuma iespējamā ietekme uz Kanādas aizsardzības spējām un interesēm;
- ieguldījuma ietekme uz jutīgas tehnoloģijas vai zinātnes nodošanu ārpus Kanādas;
- iesaistīšanās Aizsardzības ražošanas likumā (*Defense Production Act*) norādīto preču vai tehnoloģiju izpētē, ražošanā vai pārdošanā;
- ieguldījuma iespējamā ietekme uz Kanādas kritiskās infrastruktūras drošību;
- ieguldījuma iespējamā ietekme uz kritisko preču un pakalpojumu piegādi Kanādas iedzīvotājiem vai preču un pakalpojumu piegādi Kanādas valdībai;
- ieguldījuma ietekme uz ārvalstu iespēju veikt novērošanas vai spiegošanas darbības;
- ieguldījuma ietekme uz pašreizējo vai turpmāko izlūkošanas vai tiesībaizsardzības operāciju norisi;
- ieguldījuma iespējamā ietekme uz Kanādas starptautiskajām interesēm, citstarp uz ārējām attiecībām;
- ieguldījuma ietekme uz nelikumīgu subjektu, piemēram, teroristu, teroristu organizāciju vai organizētās noziedzības darbībām.



Lietuvā tiek pārbaudīta investora atbilstība valsts drošības interesēm, ja tas vēlas veikt kādas darbības stratēģiskas nozīmes tautsaimniecības nozarē vai īpaši aizsargājamā teritorijā, vai arī vēlas iegūt īpašumu aizsargājamā teritorijā. Saskaņā ar likumu trešā valsts ir valsts, kas nav ES, NATO, Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (turpmāk arī – OECD) vai EBTA dalībvalsts. Par trešās valsts investoriem tiek atzītas trešās valsts fiziskās un juridiskās personas vai organizācijas, kuras reģistrētas:

- trešajā valstī,
- jebkurā ES, NATO, OECD vai EBTA dalībvalstī, un kurās puse vai lielāka daļa no balsstiesīgo dalībnieku skaita pārstāv trešās valstis, kā arī tādas juridiskās personas, kuras ir trešās valsts vai trešās valsts pilsoņu kontrolē ([Seimas, 2002](#)).

Potenciālā ieguldījumu veicēja atbilstību valsts drošības interesēm pārbauda Nacionālajai drošībai nozīmīgu objektu aizsardzības koordinācijas komisija (*Commission for Coordination of Protection of Objects of Importance to Ensuring National Security*). Tās darbības reglamentu apstiprina valdība. Komisijas sastāvā nedrīkst būt politiķi un politiskās amatpersonas. Atbilstības

pārbaudē informāciju komisijai savas kompetences ietvaros sniedz Valsts drošības departaments, Ārlietu ministrija, Iekšlietu ministrija, Ģenerālprokuratūra un, pamatojoties uz komisijas lēmumu, arī citas institūcijas ne vēlāk kā 15 dienu laikā no dienas, kad saņemts pieprasījums iesniegt attiecīgu atzinumu. Ja iestādes neiesniedz atzinumus noteiktajā termiņā, tiek uzskatīts, ka to rīcībā nav informācijas par potenciālā ieguldītāja neatbilstību valsts drošības interesēm ([Seimas, 2002](#)).

Pēc kompetento iestāžu sniegto atzinumu saņemšanas un izvērtēšanas komisija ne vēlāk kā 20 dienu laikā no pārbaudes uzsākšanas dienas pieņem lēmumu par potenciālā ieguldītāja atbilstību valsts drošības interesēm. Ja komisija nepieņem lēmumu šajā termiņā, tiek uzskatīts, ka tai nav informācijas par potenciālā ieguldītāja neatbilstību valsts drošības interesēm, un darījums var notikt. Ja potenciālais ieguldītājs tiek atzīts par neatbilstošu valsts drošības interesēm, komisija rekomendē pilnībā vai daļēji aizliegt attiecīgo ieguldījumu. Tāpat tiek ieteiktas arī obligātas prasības vai nosacījumi, kas jāizpilda, lai tiktu izslēgta valsts drošības apdraudējuma iespējamība. Galīgo lēmumu, pamatojoties uz komisijas atzinumu, pieņem valdība. Ja tiek konstatēta ieguldītāja neatbilstība valsts drošības interesēm, tas nedrīkst slēgt darījumus un/vai veikt attiecīgas darbības, kamēr netiek novērsti lēmumā norādītie valsts drošības apdraudējuma cēloņi. Valdība var pārskatīt lēmumu pēc tam, kad no komisijas saņemts jauns atzinums un attiecīga rekomendācija ([Seimas, 2002](#)).

Īpaši piesardzīgi valsts drošības interešu kontekstā plānotās investīcijas tiek vērtētas, ja tiek konstatēti šādi apstākļi:

- pieteikuma iesniegšanas brīdī vai iepriekš personai bijusi saistība ar tādu ārvalstu iestādēm vai fiziskajām vai juridiskajām personām, kas var apdraudēt Lietuvas drošību;
- pieteikuma iesniegšanas brīdī vai iepriekš personai bijuši kontakti ar tādām organizētām grupām, dienestiem vai valstu grupām, kas saistītas ar starptautiskām teroristu organizācijām, vai arī persona uztur attiecības ar personām, kuru aktivitātes rada aizdomas par valsts drošības apdraudējumu;
- persona nesniedz pierādījumus tam, ka reāli spēj veikt apsolītās investīcijas;
- persona noteiktajā termiņā neiesniedz pieprasītos dokumentus un informāciju;
- iegūtas citas pamatotas liecības par ieguldītāja neatbilstību valsts drošības interesēm ([Seimas, 2002](#)).

#### Amerikas Savienotās Valstis

ASV Aizsardzības ministrija (turpmāk arī – AM) pastiprinātu uzmanību velta ārvalstu investīcijām uzņēmumos, kas atrodas militāro mācību un izmēģinājumu poligonu tuvumā, lai nepieļautu, ka attiecīgie pasākumi tiek novēroti un informācija par tiem nopludināta uz citām valstīm. Pēc ASV valdības revīzijas iestādes ieskata, AM un tās sadarbības iestāžu lietoto rīku un mehānismu klāsts aizvien nav pietiekams optimālai ar ārvalstu investīcijām saistīto risku izvērtēšanai ([US GAO, 2018](#)). Vispār ASV ārvalstu investīcijas uzskata par vienu no iespējamiem valsts drošības riska faktoriem, tomēr noteikt tiesiskus ierobežojumus šajā jomā īpaši valsts netiecas (4. tabula).

## Ar ārvalstu investīcijām saistīto risku novērtēšanas un novēršanas pasākumi ASV.

Izmantota informācija no: [US GAO, 2018](#); [US GAO, 2016](#).

Elements	Vērtējums
Ar ārvalstu investīcijām saistītā federālo īpašumu iespējamā apdraudējuma novērtēšanas procesi	Komisija, kas uzrauga ārvalstu investīcijas ASV ( <i>Committee on Foreign Investment in the United States</i> ; turpmāk arī – <i>CFIUS</i> ) ir galvenais rīks, ar kura palīdzību ASV AM var novērtēt ar ārvalstu investīcijām saistītos valsts drošības riskus gadījumos, kad darījumi attiecas uz militārajiem objektiem tuvāko apkārtni. Komisiju vada finanšu ministrs, un tās sastāvā ir arī ASV AM pārstāvji. ASV AM sniedz atzinumus savas ekspertīzes jautājumos. Risku konkretizēšanas nolūkā ir iedibināts neformāls ASV AM un štatu civilās pārvaldības struktūru darbības koordinācijas mehānisms.
ASV AM ieteiktie risku mazināšanas pasākumi	Vairums konkrēta štata pārvaldes darījumu neietilpst <i>CFIUS</i> kompetencē, un līdz ar to iespējamie valsts drošības risku mazināšanas pasākumi ir būtiski ierobežoti. ASV AM gan norāda, ka tā varētu par iespējamiem valsts drošības apdraudējumiem ziņot štatu zemes pārvaldes subjektiem, kā arī, piemēram, Federālajai aviācijas administrācijai vai Okeāna enerģijas vadības birojam ( <i>Bureau of Ocean Energy Management</i> ; turpmāk arī – <i>BOEM</i> ). Taču šī sadarbība un/vai informācijas apmaiņa ir neformāla un visai neregulāra.
ASV AM īstenotā sadarbība ar citām federālajām iestādēm par konstatētajiem riskiem gadījumos, kad plānots darījums ASV AM objektu vai to darbības rādiusa tuvumā.	<p>ASV AM sadarbojas ar <i>BOEM</i> attiecībā uz iecerētajām investīcijām, kas saistītas ar enerģētikas attīstīšanu ārējā kontinentālajā šelfā. Abas iestādes sadarbojas informācijas apmaiņas jomā, kā arī darījumu monitorēšanā.</p> <p><i>BOEM</i> ir vienīgā zemes pārvaldības iestāde, ar kuru ASV AM sadarbojusies attiecībā uz darījumiem, kas ir ārpus <i>CFIUS</i> kompetences. Citām iestādēm nav pilnvaru vai resursu, lai veiktu ar valsts drošību saistītu risku identificēšanu ārvalstu ieguldījumiem, kas atrodas militārajiem objektiem tuvā apkārtnē.</p> <p>Konsekventas procedūras, kas paredzētu prasību identificēt potenciālo juridiskās personas īpašnieku – ārvalstnieku – un skatīt šo jautājumu nacionālās drošības kontekstā, nav iedibinātas.</p>

ASV AM pārstāvji ir identificējuši atsevišķas ārvalstu investīcijas, kuras raisa bažas par ārvalstu ieguldītāju radītiem apdraudējumiem valsts drošībai, ja tie iegūst pieeju inovatīvām tehnoloģijām vai iespēju atrasties nozīmīgu militāro objektu tuvumā. Tiek pieļauts, ka šādu investīciju izvērtēšanai būtu nepieciešamas arī likumdošanas iniciatīvas ([US GAO, 2018](#)).

Šajā sadaļā sniegts neliels ieskats valstu praksē jautājuma risinājumā attiecībā uz investīciju ietekmes izvērtēšanu, citstarp arī uz kritiskās infrastruktūras drošību, tomēr **perspektīvā tam būtu nepieciešams pievērst padziļinātu uzmanību.**



## 6. Politikas virzieni

Rezumējot līdz šim veikto ārvalstu pieredzes analīzi, tika konstatēts, ka trešo valstu personām mēdz būt noteikti visai plaši ierobežojumi attiecībā uz nekustamā īpašuma iegādi. Latvijā turpmākās iespējamās rīcības kontekstā šajā jomā iespējams projicēt trīs hipotētiskus iespējamus politikas virzienus. Pirmais no tiem – neiejaukšanās – paredz regulējuma saglabāšanu esošajā līmenī. Otrais – pastiprināts regulējums ir saistīts ar plašāku valsts iejaukšanos dažādās jomās, kas saistītas ar nacionālās drošības interešu nodrošināšanu. Savukārt trešā politikas virziena – viedā regulējuma – īstenošanas gadījumā varētu tikt noteikts samērīgs regulējums dažādās ar valsts drošību saistītās jomās.

### *Neiejaukšanās*

**Valsts iejaukšanās īpašumtiesību regulējumā nolūkā nodrošināt valsts drošības intereses tiek saglabāta esošajā apjomā. Netiek sinhronizētas un salāgotas darbības dažādās jomās starp dažādiem resorciem.** Ierobežojumi tiek noteikti tikai atsevišķās jomās, piemēram, noteiktās teritorijās trešo valstu pārstāvjiem tiek ierobežoti darījumi ar nekustamo īpašumu, taču tiek ignorētas citas ar valsts drošību un aizsardzību cieši saistītas jomas, piemēram, nepilnīgi tiek veikta investīciju kontrole, nepietiekami uzraudzīta informācijas tehnoloģiju drošība, ostu, dzelzceļa un autoceļu izmantošana, izgudrojumu aizsardzība u. c. Regulējums galvenokārt tiek izstrādāts *post factum*, reaģējot uz jau notikušiem drošības incidentiem, kuros tikusi apdraudēta valsts aizsardzība un drošība; preventīvie pasākumi ir mazefektīvi. Nenorit efektīva sadarbība starp valsts iestādēm, netiek atvieglota datu apmaiņa starp iestādēm un dažādās datu bāzēs un informācijas reģistros uzkrāto datu nodošana un savietojamība. **Būtiskākais ar neiejaukšanos saistītais risks ir valsts nespēja proaktīvi reaģēt uz mainīgiem drošības izaicinājumiem.**

### *Pastiprināts regulējums*

**Valsts drošības intereses tiek izvirzītas par prioritārām attiecībā pret indivīda brīvībām, kas citstarp ir tiesības iegūt un izmantot īpašumu pēc saviem ieskatiem. Valsts pastiprināti iejaucas dažādās jomās, kas saistītas ar valsts drošības interešu aizsardzību, īstenojot visaptverošu pieeju regulējuma izstrādē un ieviešanā.** Balstoties uz dažādu jomu un nozaru risku analīzi, tiek veiktas būtiskas izmaiņas ne vien nekustamo īpašumu darījumu regulējumā, bet arī tādās jomās kā bīstamo kravu aprīte, autoceļi, dzelzceļš, aviosatiksmē, publiskie iepirkumi, elektroniskie plašsaziņas līdzekļi, farmācija, patenti, zinātniskā darbība, investīcijas, finanšu līdzekļu plūsmu kontrole, dažādu biedrību reģistrēšana. Lai noteiktu saimnieciskās darbības ierobežojumus nacionālās drošības apsvērumu dēļ, var tikt izstrādāts arī visaptverošs ietvarlikums. Vērtējot nacionālās drošības riskus, valsts institūcijas bieži vien nerespektē proporcionalitātes principu un nenošķir dažādus drošības risku līmeņus vai arī īsteno tikai uz aizliegumiem balstītu pieeju. Veidojas situācijas, kurās, piemēram, trešo valstu pilsoņiem jāsaņem īpaša atļauja, lai iegādātos nekustamo īpašumu visas valsts teritorijā ne tikai stratēģiski nozīmīgu objektu tuvumā. Šādas un līdzīgas situācijas palielina administratīvo slogu un saimnieciskās darbības izmaksas, kas investīciju un uzņēmējdarbības vidi padara nepievilcīgu. Veiktspēja, kas nepieciešama iecerēto pasākumu realizācijai, visbiežāk nav pietiekama. Tomēr būtiskākais neproporcionāla regulējuma risks ir saistīts ar iespējamiem incidentiem, kuros valstij var nākties atlīdzināt zaudējumus, kas radušies neproporcionālu vai nepietiekami pamatotu ierobežojumu piemērošanā, tiesiskās palāvības principa neievērošanā utt.

## **Viedais regulējums**

Valsts iejaucas dažādās jomās, kas saistītas ar valsts drošības interešu nodrošināšanu, pamatojoties uz dažādu jomu un nozaru risku analīzi. Arī viedā regulējuma gadījumā tiek īstenota visaptveroša pieeja regulējuma izstrādē un ieviešanā, izmaiņas skar ne tikai darījumus ar nekustamo īpašumu, bet arī citas jomas – bīstamo kravu apriti, autoceļus, dzelzceļu, aviosatiksmi, publiskos iepirkumus, elektroniskos plašsaziņas līdzekļus, farmāciju, patentus, zinātnisko darbību, investīcijas, finanšu līdzekļu plūsmu kontroli, biedrību reģistrēšanu. **Tomēr būtiska viedā regulējuma atšķirība no pastiprinātā regulējuma ir sistemātiska pieeja, kas balstīta uz sadarbību starp valsts iestādēm un institūcijām nolūkā atvieglot datu un informācijas apmaiņu starp dažādām datubāzēm un informācijas reģistriem gan privātajā, gan publiskajā sektorā.** Tiek pieņemti uz faktiem un pierādījumiem balstīti lēmumi, perspektīvā tiek īstenota arī informācijas apmaiņa starp dažādām valstīm. Informācijas aprīte nodrošina iespēju veikt preventīvu kontroli vēl pirms risku iestāšanās.

**Vērtējot valsts drošības riskus, valsts institūcijas nošķir dažādus drošības risku līmeņus, nepieļaujot situācijas, kurās margināls drošības apdraudējums kļūst par pamatu plašiem indivīda tiesību ierobežojumiem.** Ierobežojumi darbībām ar nekustamo īpašumu tiek šķirti pēc darījuma subjekta (darījumā iesaistītās puses) un objekta (nekustamā īpašuma veids).

Izstrādājot tiesību aktus par ierobežojumu un aizliegumu noteikšanu trešo valstu personām darījumos ar nekustamo īpašumu, **tiek ievērots samērīguma princips.** Tas nozīmē, ka tiek sniegti argumenti, kas pamato šo aizliegumu vai ierobežojumu piemērotību un vajadzīgumu izvirzītā mērķa (valsts, sabiedrības drošība) īstenošanai, kā arī pamato, ka šādu mērķi nevar sasniegt ar aizliegumiem vai ierobežojumiem, kas būtu mazāk ierobežojoši vai kas mazākā mērā ietekmētu ES iekšējo tirdzniecību ([EK, 2017](#); [EST, 2010](#); [EST, 2015](#)).

**Līdz ar aizliegumiem un ierobežojumiem tiek noteikti arī trešo valstu personu atbilstības kritēriji.** Īstenojot šādu pieeju, valstij ir lielākas iespējas izvairīties no kompensāciju izmaksas gadījumā, ja personas tiesības iegādāties īpašumu tiek nepamatoti ierobežotas. Priekšnosacījumi sekmīgai viedā regulējuma īstenošanai ir šādi:

- tiek pietiekamā apmērā atvēlēti dažāda veida resursi;
- noteikts skaidrs iesaistīto pušu kompetenču sadalījums, kas tiek ievērots un realizēts praksē;
- iesaistīto pušu veikspēja ir pietiekama, lai pildītu noteiktās funkcijas.

## Avoti un literatūra

**Aubin, D., Varone, F., 2013.** Getting access to water: property rights or public policy strategies? *Environment and Planning C: Government and Policy*, 31(1), pp. 154–167.

**Avotniece, Z., Beizītere, I., Valtenbergs, V., Grumolte-Lerhe, I., 2017.** *Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirdzniecības ierobežojumi Eiropā un tirgus situācija Latvijā: Pētījums*. Rīga: Latvijas Republikas Saeima. Pieejams: <[http://www.saeima.lv/petijumi/LIZ\\_tirdzniecibas\\_ierobezojumi\\_24102017.pdf](http://www.saeima.lv/petijumi/LIZ_tirdzniecibas_ierobezojumi_24102017.pdf)> [Sk. internetā 2019. gada 20. martā].

**Banerjee J., Basu K., Sen A., 2018.** On hardening problems in critical infrastructure systems. *International Journal of Critical Infrastructure Protection*, 23, pp. 49–67.

**Central Bank of the Russian Federation (Bank of Russia), 2017.** *Balance of payments, international investment position, and external debt of the Russian Federation. 2017*. Moscow: CBR. Pieejams: <[http://www.cbr.ru/Content/Document/File/71594/White\\_book.pdf](http://www.cbr.ru/Content/Document/File/71594/White_book.pdf)> [Sk. internetā 2019. gada 14. aprīlī].

**Court of Justice of the European Union (EST), 1995.** *Judgment of the Court. Case C-55/94 – Gebhard v Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e Procuratori di Milano*. 30.11.1995. Pieejams: <<http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?language=en&num=C-55/94>> [Sk. internetā 2019. gada 22. martā].

**Court of Justice of the European Union (EST), 2000.** *Judgment of the Court (Sixth Chamber). Case C-423/98 – Alfredo Albore*. 13.07.2000. Pieejams: <<http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?language=en&num=C-423/98>> [Sk. internetā 2019. gada 10. aprīlī].

**Court of Justice of the European Union (EST), 2010.** *Judgment of the Court. Case C-543/08 – Commission v Portugal* 11.11.2010. Pieejams: <<http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?language=en&num=C-543/08>> [Sk. internetā 2019. gada 10. aprīlī].

**Court of Justice of the European Union (EST), 2015.** *Judgment of the Court. Case C-333/14 – Scotch Whisky Association and Others v The Lord Advocate General for Scotland*, 23.12.2015. Pieejams: <<http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?num=C-333/14>> [Sk. internetā 2019. gada 22. martā].

**Deng, Y., Song, L., Zhou, Z., Liu, P., 2017.** Complexity and vulnerability analysis of critical infrastructures: A methodological approach. *Mathematical Problems in Engineering*, October 19. Pieejams: <<https://doi.org/10.1155/2017/8673143>> [Sk. internetā 2019. gada 7. maijā].

**Eiropas Komisija (EK), 2017.** Komisijas skaidrojošais paziņojums par lauksaimniecības zemes iegādi un Eiropas Savienības tiesībām. C/2017/6168. *Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis*, 18.10.2017, 2017/C 350/05. Pieejams: <[https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/ALL/?uri=CELEX:52017XC1018\(01\)](https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/ALL/?uri=CELEX:52017XC1018(01))> [Sk. internetā 2019. gada 23. aprīlī].

**Eiropas Savienības Padome (ESP), 2008.** Padomes direktīva 2008/114/EK (2008. gada 8. decembris) par to, lai apzinātu un noteiktu Eiropas Kritiskās infrastruktūras un novērtētu vajadzību uzlabot to aizsardzību. *Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis*, 23. decembris, L 345. Pieejams: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/PDF/?uri=CELEX:32008L0114&from=EN>> [Sk. internetā 2019. gada 23. aprīlī].

**European Centre for Parliamentary Research and Documentation (ECPRD), 2019.** *Detecting the regulatory framework and existing arrangements of the European Union and NATO Member States regarding activities with real estate in the vicinity of infrastructure sites of strategic importance to the State*. Request No. 4039.

**Government of Canada, 2016.** *Guidelines on the National Security Review of Investments*. 19.12.2016. Pieejams: <<https://www.ic.gc.ca/eic/site/ica-lic.nsf/eng/lk81190.html>> [Sk. internetā 2019. gada 16. maijā].

**Grand National Assembly of Turkey, 1981.** *Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu. Kanun Numarası: 2565*, 18.12.1981. Pieejams: <<http://www.mevzuat.gov.tr/MevzuatMetin/1.5.2565.pdf>> [Sk. internetā 2019. gada 3. jūnijā].

**Higinss, E. (IR), 2018.** Atpūtai vai spiegošanai? *IR*, 7. novembris. Pieejams: <<https://ir.lv/2018/11/07/atputai-vai-spiegosanai/>> [Sk. internetā 2019. gada 20. martā].

- Kachmazov, G., 2018.** *BRICKS & MORTAR: Russian foreign property investments grow for the first time in four years.* 16.04.2018. Pieejams: <<https://www.intellinews.com/bricks-and-mortar-russian-foreign-property-investments-grow-for-the-first-time-in-four-years-140047/>> [Sk. internetā 2019. gada 14. maijā].
- Latruffe, L., Minviel, J. J., Salanié, J., 2013.** The role of environmental and land transaction regulations on agricultural land price: the example of the French region Brittany. Conference on Applied Microeconomics. 6–7 June 2013. Nice, France. Pieejams: <<https://prodinra.inra.fr/ft?id={FF0ACF89-CC89-4383-A042-08C727DAECE0}&original=true>> [Sk. internetā 2019. gada 13. maijā].
- Latvijas Satversmes Sapulce (Satversmes Sapulce), 1922.** *Latvijas Republikas Satversme. 15.02.1922.* Pieejams: <<https://likumi.lv/ta/id/57980-latvijas-republikas-satversme>> [Sk. internetā 2019. gada 13. martā].
- Lauta, K. C., 2015.** Regulating a moving nerve: on legally defining critical infrastructure. *European Journal of Risk Regulation*, 6(2), pp. 176–184.
- Lazari, A., 2014.** *European Critical Infrastructure Protection.* Cham: Springer International Publishing.
- LETA, 2018.** *Raidījums: Krievijas militārās industrijas pārstāvis iegādājies ēku pie Rīgas lidostas.* 02.12.2018.
- Līguma par Eiropas Savienības darbību konsolidētā versija (LESD), 2012.** *Eiropas Savienības Oficiālais Vēstnesis*, 26. oktobris, C 326. Pieejams: <<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/PDF/?uri=CELEX:12012E/TXT&from=LV>> [Sk. internetā 2019. gada 13. martā].
- LR Augstākā Padome (AP), 1992.** *Par zemes privatizāciju lauku apvidos. 09.07.1992.* Pieejams: <<https://likumi.lv/ta/id/74241-par-zemes-privatizaciju-lauku-apvidos>> [Sk. internetā 2019. gada 28. martā].
- LR Ministru kabinets (MK), 2004.** *Valsts noslēpuma objektu saraksts. 26.10.2004.* MK noteikumi Nr. 887. Pieejams: <<https://likumi.lv/doc.php?id=95649>> [Sk. internetā 2019. gada 28. martā].
- LR Ministru kabinets (MK), 2009.** *Noteikumi par darbību ierobežojumiem aizsargjoslās ap valsts aizsardzības objektiem. 10.11.2009.* MK noteikumi Nr. 1312. Pieejams: <<https://likumi.lv/ta/id/200577-noteikumi-par-darbibu-ierobezojumiem-aizsargjoslas-ap-valsts-aizsardzibas-objektiem>> [Sk. internetā 2019. gada 28. martā].
- LR Ministru kabinets (MK), 2010.** *Krītiskās infrastruktūras, tajā skaitā Eiropas krītiskās infrastruktūras, apzināšanas un drošības pasākumu plānošanas un īstenošanas kārtība. 01.06.2010.* MK noteikumi Nr. 496. Pieejams: <<https://likumi.lv/doc.php?id=212031>> [Sk. internetā 2019. gada 29. martā].
- LR Ministru kabinets (MK), 2017.** *Kārtība, kādā veicami bezpilota gaisa kuģu un tādu cita veida lidaparātu lidojumi, kuri nav kvalificējami kā gaisa kuģi.* MK noteikumi Nr. 737. Pieejams: <<https://likumi.lv/ta/id/286823-kartiba-kada-veicami-bezpilota-gaisa-kugu-un-tadu-cita-veida-lidaparatu-lidojumi-kuri-nav-kvalificjami-ka-gaisa-kugi>> [Sk. internetā 2019. gada 29. martā].
- LR Saeima (Saeima), 1997.** *Aizsargjoslu likums. 05.02.1997.* Pieejams: <<https://likumi.lv/doc.php?id=42348>> [Sk. internetā 2019. gada 29. martā].
- LR Saeima (Saeima), 1999.** *Nacionālo bruņoto spēku likums. 04.11.1999.* Pieejams: <<https://likumi.lv/doc.php?id=15836>> [Sk. internetā 2019. gada 29. martā].
- LR Saeima (Saeima), 2000.** *Nacionālās drošības likums. 14.12.2000.* Pieejams: <<https://likumi.lv/doc.php?id=14011>> [Sk. internetā 2019. gada 29. martā].
- LR Saeima (Saeima), 2002.** *Imigrācijas likums. 31.10.2002.* Pieejams: <<https://likumi.lv/doc.php?id=68522>> [Sk. internetā 2019. gada 29. martā].
- LR Saeima (Saeima), 2011.** *Teritorijas attīstības plānošanas likums. 13.10.2011.* Pieejams: <<https://likumi.lv/doc.php?id=238807>> [Sk. internetā 2019. gada 29. martā].
- LR Saeima (Saeima), 2016.** *Par Valsts aizsardzības koncepcijas apstiprināšanu. 16.06.2016.* Pieejams: <<https://likumi.lv/ta/id/282964-parvalsts-aizsardzibas-koncepcijas-apstiprinasanu>> [Sk. internetā 2019. gada 10. aprīlī].

- LSM.LV.** 2019. *VDD: Arvien lielāku izaicinājumu kritiskajai infrastruktūrai rada bezpilota lidaparāti.* 09.06.2019. LETA. Pieejams: <<https://www.lsm.lv/raksts/zinas/latvija/vdd-arvien-lielaku-izaicinajumu-kritiskajai-infrastrukturai-rada-bezpilota-lidaparati.a321865/?>> [Sk. internetā 2019. gada 9. jūnijā].
- Mardikian, L., 2018.** The right to property as regional custom in Europe. *Transnational Legal Theory*, 9(1), pp. 56–84.
- Merlet, M., 2015.** *SAFERs: Land Agencies that Have Been Used to Regulate the French Rural Land Market for Over 50 Years.* Pieejams: <[http://www.agter.org/bdf/docs/2015\\_fiche-merlet-eng-2.pdf](http://www.agter.org/bdf/docs/2015_fiche-merlet-eng-2.pdf)> [Sk. internetā 2019. gada 18. aprīlī].
- Ministry of Defence of the Republic of Finland, 2017.** *Summary of the report, dated 20 April 2017, on improving comprehensive state security in transfers of immovable property: Press Release.* 20.04.2017. Pieejams: <[https://www.defmin.fi/en/topical/press\\_releases/2017/summary\\_of\\_the\\_report\\_dated\\_20\\_april\\_2017\\_on\\_improving\\_comprehensive\\_state\\_security\\_in\\_transfers\\_of\\_immovable\\_property.8368.news](https://www.defmin.fi/en/topical/press_releases/2017/summary_of_the_report_dated_20_april_2017_on_improving_comprehensive_state_security_in_transfers_of_immovable_property.8368.news)> [Sk. internetā 2019. gada 14. maijā].
- Palaščáková, L., 2016.** The objects of critical infrastructure of the state and establishment of their security. *AD ALTA: Journal of Interdisciplinary Research*, 6(2), pp. 78–82.
- Palleti, V. R., Joseph, J. V., Silva, A., 2018.** A contribution of axiomatic design principles to the analysis and impact of attacks on critical infrastructures. *International Journal of Critical Infrastructure Protection*, 23, pp. 21–32.
- Parlamentul României, 2014.** *LEGE nr. 17 din 7 martie 2014. Unele măsuri de reglementare a vânzărilor-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan.* Pieejams: <<https://www.madr.ro/terenuri-agricole/legislatie/1-lege-nr-17-din-7-martie-2014.html>> [Sk. internetā 2019. gada 24. maijā].
- Parliament of Canada, 1985.** *Investment Canada Act.* 20.06.1985. Pieejams: <<https://laws-lois.justice.gc.ca/eng/acts/I-21.8/index.html>> [Sk. internetā 2019. gada 20. martā].
- Parliament of the French Republic (Parlement français), 2019.** *Code de la défense,* 18.06.2019. Pieejams: <<http://codes.droit.org/CodV3/defense.pdf>> [Sk. internetā 2019. gada 18. martā].
- Pilsonības un migrācijas lietu pārvalde (PMLP), 2018.** *Statistika: Uzturēšanās atļaujas.* Pieejams: <<https://www.pmlp.gov.lv/lv/sakums/statistika/uzturesanas-atlaujas.html>> [Sk. internetā 2019. gada 14. maijā].
- Pletichová D., Gebelová Z. 2013.** Development of market prices of agricultural land within the conditions of the EU. *Agris on-line Papers in Economics and Informatics.* Vol. V, No. 3, 2013. Pieejams: <[http://ageconsearch.umn.edu/record/157586/files/agris\\_on-line\\_2013\\_3\\_pletichova\\_gebelova.pdf](http://ageconsearch.umn.edu/record/157586/files/agris_on-line_2013_3_pletichova_gebelova.pdf)> [Sk. internetā 2019. gada 14. maijā].
- Potsiou, C., Basiouka, S., 2012.** Security of ownership versus public benefit: a case study for land taking for infrastructure in Greece, as an EU member state. *Survey Review*, 44(325), pp. 111–123.
- Riigikogu of the Republic of Estonia (Riigikogu), 2012.** *Restrictions on Acquisition of Immovables Act.* 08.02.2012. Pieejams: <<https://www.riigiteataja.ee/en/eli/523102017002/consolide>> [Sk. internetā 2019. gada 2. aprīlī].
- Riigikogu of the Republic of Estonia (Riigikogu), 2018.** *Acquisition of Immovables in Public Interest Act.* 06.06.2018. Pieejams: <<https://www.riigiteataja.ee/en/eli/502072018003/consolide>> [Sk. internetā 2019. gada 6. martā].
- Satversmes aizsardzības birojs (SAB), 2018.** *2018. gada darbības pārskats.* Rīga: SAB. Pieejams: <[http://www.sab.gov.lv/files/2018\\_parskats.pdf](http://www.sab.gov.lv/files/2018_parskats.pdf)> [Sk. internetā 2019. gada 5. jūnijā].
- Schmid, C. U., Hertel, C., Wicke, H., 2005.** *Real Property Law and Procedure in the European Union: General Report. Final Version.* Florence: EUI; Würzburg: DNotI. Pieejams: <<https://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeaPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>> [Sk. internetā 2019. gada 6. martā].

**Seimas of the Republic of Lithuania (Seimas), 1994.** *Law on Land*. 26.04.1994. Pieejams: <<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/917e4f22526811e78869ae36ddd5784f?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=7b089cb1-51d6-412e-9388-2950bafce6afhttps://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.396644/qEoziXKxjm>> [Sk. internetā 2019. gada 29. maijā].

**Seimas of the Republic of Lithuania (Seimas), 2002.** *Law on the Protection of Objects of Importance to Ensuring National Security*. 10.10.2002. Pieejams: <<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/a7ba7f40211411e88a05839ea3846d8e?positionInSearchResults=0&searchModelUUID=a2a7ed35-3b05-4b04-87ef-7a941753d082>> [Sk. internetā 2019. gada 29. maijā].

**Sejm of the Republic of Poland (Sejm), 1920.** *Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez obcokrajowców*, 24.03.1920. Pieejams: <<http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19200310178&type=3>> [Sk. internetā 2019. gada 16. aprīlī].

**Shakhovskaya, L., Petrenko, E., Dzhindzholia, A., Timonina, V., 2018.** Market peculiarities of natural gas: case of the Pacific Region. *Entrepreneurship and Sustainability Issues*, 5(3), pp. 555–564.

**Tranio, 2015a.** *European limitations on foreign property purchases*. 12.11.2015. Pieejams: <[https://tranio.com/articles/european\\_limitations\\_on\\_foreign\\_property\\_purchases/](https://tranio.com/articles/european_limitations_on_foreign_property_purchases/)> [Sk. internetā 2019. gada 12. aprīlī].

**Tranio, 2015b.** *Lex Koller: the Swiss law that limits foreign property purchases*. 08.10.2015. Pieejams: <[https://tranio.com/articles/lex\\_koller\\_the\\_swiss\\_law\\_that\\_limits\\_foreign\\_property\\_purchases/](https://tranio.com/articles/lex_koller_the_swiss_law_that_limits_foreign_property_purchases/)> [Sk. internetā 2019. gada 15. aprīlī].

**Tranio, 2016a.** *Russian and CIS Overseas Commercial Property Buyer Report 2015*. 10.02.2016. Pieejams: <[https://tranio.com/articles/russian\\_and\\_cis\\_overseas\\_commercial\\_property\\_buyer\\_report\\_2015\\_5015/](https://tranio.com/articles/russian_and_cis_overseas_commercial_property_buyer_report_2015_5015/)> [Sk. internetā 2019. gada 15. aprīlī].

**Tranio, 2016b.** *Russian property investments abroad halved in 2015*. 21.03.2016. Pieejams: <[https://tranio.com/articles/russian\\_property\\_investments\\_abroad\\_halved\\_in\\_2015\\_5066/](https://tranio.com/articles/russian_property_investments_abroad_halved_in_2015_5066/)> [Sk. internetā 2019. gada 26. aprīlī].

**Tranio, 2017a.** *Buying and registering property in Austria*. 20.10.2017. Pieejams: <<https://tranio.com/austria/buying/>> [Sk. internetā 2019. gada 26. aprīlī].

**Tranio, 2017b.** *Buying and registering property in Croatia*. 31.08.2017. Pieejams: <<https://tranio.com/croatia/buying/>> [Sk. internetā 2019. gada 26. aprīlī].

**Tranio, 2017c.** *Buying and registering property in Hungary*. 20.10.2017. Pieejams: <<https://tranio.com/hungary/buying/>> [Sk. internetā 2019. gada 26. aprīlī].

**Tranio, 2017d.** *Buying and registering property in Montenegro*. 20.10.2017. Pieejams: <<https://tranio.com/montenegro/buying/>> [Sk. internetā 2019. gada 26. aprīlī].

**Tranio, 2017e.** *Buying and registering property in Turkey*. 31.08.2017. Pieejams: <<https://tranio.com/turkey/buying/>> [Sk. internetā 2019. gada 26. aprīlī].

**Tranio, 2019.** *Construction in Germany: What are the risks?* 07.03.2019. Pieejams: <<https://tranio.com/articles/construction-in-germany-what-are-the-risks/>> [Sk. internetā 2019. gada 26. aprīlī].

**Tvaronavičienė, M., 2018.** Elaborating internationally tuned approach towards critical infrastructure protection. *Journal of Security and Sustainability*, 8(2), pp. 143–150. Pieejams: <[https://doi.org/10.9770/jssi.2018.8.2\(2\)](https://doi.org/10.9770/jssi.2018.8.2(2))> [Sk. internetā 2019. gada 16. maijā].

**United States Department of Defence (US DoD), 2015.** *Report to Congress on Sustainable Ranges*. 2015. 12.02.2015. Washington: DoD.

**United States Government Accountability Office (US GAO), 2016.** *Defense Infrastructure: DOD Has Made Limited Progress in Assessing Foreign Encroachment Risks on Federally Managed Land*. GAO-16-381R. 13.04.2016. Pieejams: <<https://www.gao.gov/products/GAO-16-381R>> [Sk. internetā 2019. gada 14. maijā].

**United States Government Accountability Office (US GAO), 2018.** *The Committee on Foreign Investment in the United States: Action Needed to Address Evolving National Security Concerns Facing the Department of Defense.* GAO-18-494. 10.07.2018. Pieejams: <<https://www.gao.gov/products/GAO-18-494>> [Sk. internetā 2019. gada 14. maijā].

**Valsts drošības dienests (VDD), 2019.** Publiskais pārskats par Valsts drošības dienesta darbību 2018. gadā. Rīga, 2019. gada aprīlis. Pieejams: <<https://vdd.gov.lv/lv/?rt=documents&ac=download&id=42>> [Sk. internetā 2019. gada 10. jūnijā].

**Van Erp, S., Akkermans, B., 2010.** European Union property law. In: C. Twigg-Flesner, ed., *The Cambridge Companion to European Union Private Law.* Cambridge: Cambridge University Press, pp. 173–186.

**Van Wijk, M., Brattinga, K., Bontje, M. A., 2011.** *Exploit or protect airport regions from urbanization? Assessment of land use restrictions in Amsterdam-Schiphol.* *European Planning Studies*, 19(2), pp. 261–277.

**Weaver, G. A., Klett, T., Holcomb, T., 2018.** *Structure and Function of Interconnected Critical Infrastructures.* 2018 Resilience Week (RWS), pp. 95–99.

**Зубец, А. (FU), 2018.** *Самая популярная страна для покупки недвижимости за границей – Болгария. Больше всего покупателей зарубежной недвижимости в Москве, Санкт-Петербурге, Сочи, Владивостоке и Перми.* Москва: Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации. Pieejams: <[http://www.fa.ru/Documents/74.%20Real\\_Estate\\_Abroad.pdf](http://www.fa.ru/Documents/74.%20Real_Estate_Abroad.pdf)> [Sk. internetā 2019. gada 16. maijā].




Titullapas noformējumam izmantots attēls no interneta vietnes <https://pixabay.com/photos/chess-ipad-3d-digital-strategy-1214226/>




Pielikums









## Ierobežojumi Eiropas valstīs ārvalstu personām nekustamā īpašuma iegādei





Avoti: [Avotniece, et al., 2017](#); [ECPRD, 2019](#); [Parlamentul României, 2014](#); [Riiqikoqu, 2012](#); [Sejm, 1920](#); [Tranio, 2015a](#); [Tranio, 2015b](#); [Tranio, 2017a](#); [Tranio, 2017b](#); [Tranio, 2017c](#); [Tranio, 2017d](#); [Tranio, 2017e](#)




Valsts	Ierobežojumi nekustamā īpašuma iegādei	Teritoriālie ierobežojumi	Papildus nosacījumi fiziskām un juridiskām personām
 <b>Albānija</b>	<p>Ārvalstu personām nav tiesību iegādāties lauksaimniecības zemi, bet ir tiesības to iznomāt uz 99 gadiem.</p> <p>Ierobežojumi attiecas gan uz ES, EEZ un Šveices Konfederācijas, gan uz trešo valstu fiziskajām un juridiskajām personām.</p>	— *	—
 <b>Austrija</b>	<p>Nekustamā īpašuma iegādei Austrijā nav noteikta vienota kārtība. Katra federālā valsts un pašvaldība var izdot savus noteikumus attiecībā uz ārvalstu personu tiesībām.</p> <p>Lai iegādātos īpašumu, pircējs apliecina, ka tas ir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ES valsts pilsonis;</li> <li>• saņēmis uzturēšanās atļauju Austrijā;</li> <li>• vai ir ES reģistrēts uzņēmums.</li> </ul> <p>Iespējami ierobežojumi, kas ir atkarīgi no īpašuma veida.</p>	<p>Ārvalstu personām nav ļauts iegādāties īpašumu lielā daļā valsts federālo zemju, piemēram, Augšaustrijā, Burgenlandē, Karintijā, Lejasaustrijā, Tirolē, Vīnē, Forarlbergā, Zalcburgā.</p>	<p>Vairākos reģionos nekustamo īpašumu var iegādāties vienīgi juridiskās personas.</p> <p>Austrijā reģistrētas juridiskās personas ir tiesīgas iegādāties gandrīz jebkāda veida īpašumu. Tomēr jābūt izpildītam nosacījumam — vismaz 51 % juridiskās personas kapitāldaļu pieder ES pilsoņiem vai ES reģistrētām juridiskajām personām.</p> <p>Personai, kas nav Austrijas pilsonis, ir nepieciešama īpaša atļauja, kuru izsniedz Austrijas pašvaldības teritoriālās komisijas (<i>Grundverkehrsbehörde</i>) gandrīz visos reģionos.</p>
 <b>Dānija</b>	<p>Ārvalstnieki var iegādāties nekustamo īpašumu vienīgi tad, ja šis īpašums ir fiziskās personas pastāvīgā dzīvesvieta vai juridiskās personas komercdarbības veikšanas vieta.</p>	—	<p>Ārvalstu investori ir tiesīgi iegādāties īpašumu tikai pēc tam, kad ir saņemts apstiprinājums no vietējām iestādēm.</p>

Valsts	Ierobežojumi nekustamā īpašuma iegādei	Teritoriālie ierobežojumi	Papildus nosacījumi fiziskām un juridiskām personām
 <b>Griekija</b>	—	<p>Personas no trešām valstīm nav tiesīgas iegādāties nekustamo īpašumu valsts drošībai nozīmīgu objektu un valsts robežu tuvumā, jo īpaši Egejas jūras austrumu salās, Dodekanesas arhipelāgā, dažos Ziemeļgriekijas, Krētas un Rodas apgabalos.</p>	<p>Uz personām no trešām valstīm attiecas vispārējs ierobežojums uz jebkura veida juridisko darījumu, kura mērķis ir trešo valstu valstspiederīgajiem iegūt faktiskas tiesības uz nekustamo īpašumu pierobežas reģionos. Tostarp komercsabiedrībai, kuras īpašumā atrodas nekustamais īpašums pierobežas reģionos, nav atļauta pamatkapitāla, akciju vai īpašnieku maiņa bez īpašas atļaujas.</p>
 <b>Horvātija</b>	<p>Noteikts aizliegums ārvalstu pilsoņiem iegādāties lauksaimniecības un meža zemi, kā arī zemi aizsargājamās dabas teritorijās. Bez ierobežojumiem iespējams iegādāties dzīvojamo, komerciālo īpašumu vai zemi apbūvei, ja vien ir noslēgta vienošanās starp Horvātiju un valsti, kuru pārstāv pircējs.</p>	—	<p>Uz nekustamā īpašuma tirgus darījumiem Horvātijā attiecas ierobežojumi, kas balstīti uz divpusēju līgumu ar valsti, kuru pārstāv pircējs. Visas ES valstis (izņemot Itāliju), kā arī ASV un Krievija ir ratificējušas divpusēju nolīgumu par īpašuma iegādi valstī, kura pārstāv otru pusi. Itālijas, Šveices, kā arī Bosnijas un Hercegovinas pilsoņi ir tiesīgi iegādāties īpašumu tikai tad, ja viņi plāno pastāvīgi uzturēties Horvātijā. Toties ārvalstu fiziskās personas var apiet nekustamā īpašuma iegādes ierobežojumu, reģistrējot juridisko personu Horvātijā. Īpašuma iegādei jāsaņem Horvātijas Tieslietu ministrijas atļauja.</p>
 <b>Igaunija</b>	<p>Pircējiem no trešām valstīm lauksaimniecības un meža zemes iegādei jāsaņem vietējās pašvaldības izsniegta atļauja.</p>	<p>Personas no trešām valstīm nav tiesīgas iegādāties nekustamo īpašumu pie valsts robežām. Zeme tur drīkst piederēt vienīgi Igaunijas, ES un</p>	<p>Trešās valsts juridiskajai personai, ja tā reģistrēta Igaunijas komercrēģistrā, ir tiesības iegādāties nekustamo īpašumu, kura sastāvā ir lauksaimniecības vai meža zeme, vienīgi ar</p>

Valsts	Ierobežojumi nekustamā īpašuma iegādei	Teritoriālie ierobežojumi	Papildus nosacījumi fiziskām un juridiskām personām
		EEZ valstu pilsoņiem, kā arī juridiskajām personām, kurām izsniegta attiecīga atļauja.	vietējās pašvaldības atļauju, ja juridiskā persona ir ar iepriekšēju pieredzi lauksaimniecībā Igaunijā vismaz vienu gadu pirms pieteikuma iesniegšanas.
 <b>Kipra</b>	Personām, kuras nav ES un EEZ valstu pilsoņi, nedrīkst piederēt vairāk par diviem īpašumiem. Viens no tiem var būt komerciālais īpašums, bet īpašuma platība nedrīkst pārsniegt 100 m <sup>2</sup> . Personām, kuras nav ES un EEZ valstu pilsoņi, jāpieprasa Kipras Ministru padomes atļauja iegādāties nekustamo īpašumu.	—	—
 <b>Lietuva</b>	Personām no trešām valstīm noteikti stingri nosacījumi lauksaimniecības zemes iegādei, citstarp nepieciešama Nacionālā zemes dienesta izsniegta atļauja.	—	—
 <b>Malta</b>	Personas, kuras nav ES un EEZ valstu pilsoņi, ir tiesīgas iegādāties ne vairāk kā vienu īpašumu katrai ģimenei.	Personai no ārvalstīm nepieciešama speciāla īpašumtiesību iegūšanas atļauja visā valsts teritorijā.	—
 <b>Melnkalne</b>	Ārvalsts fiziskā persona ir tiesīga iegādāties līdz 5000 m <sup>2</sup> zemes kopā ar ēku. Zemi ar lielāku platību var iegādāties vienīgi juridiskā persona.	Personas no trešām valstīm nav tiesīgas iegādāties īpašumus likumā noteiktās teritorijās, kuras pasludinātas par valsts interesēm, drošībai un aizsardzībai nozīmīgām teritorijām.	—

Valsts	Ierobežojumi nekustamā īpašuma iegādei	Teritoriālie ierobežojumi	Papildus nosacījumi fiziskām un juridiskām personām
 <p><b>Polija</b></p>	<p>Personām, kuras nav ES un EEZ valstu pilsoņi, jāsaņem Polijas Iekšlietu ministrijas atļauja. Lauksaimniecības zemes iegādei nepieciešams arī aizsardzības ministra un lauku attīstības ministra akcepts. Atļauja nav nepieciešama atsevišķu dzīvojamo māju pircējiem un tiem, kuri piecus gadus ir nodzīvojuši Polijā.</p>	<p>Personām no trešām valstīm ir nepieciešama atļauja nekustamā īpašuma iegādei teritorijās, kuras atrodas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• militāra rakstura objektu tuvumā;</li> <li>• jūras piekrastē;</li> <li>• nacionālajā dabas parkā.</li> </ul>	<p>Personām no trešām valstīm var tikt izsniegta atļauja nekustamā īpašuma iegādei, ja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• īpašuma iegāde neapdraud ne valsts aizsardzību, ne valsts drošību, ne sabiedrisko kārtību, un īpašuma iegāde ir pieļaujama, izvērtējot sociālos un sabiedrības veselības apsvērumus;</li> <li>• fiziskā persona spēj pierādīt savu saikni ar Poliju (piemēram, uzrādot pagaidu vai pastāvīgās uzturēšanās atļauju);</li> <li>• juridiskā persona veic ekonomiskās vai lauksaimnieciskās darbības Polijas teritorijā.</li> </ul> <p>Iekšlietu ministrs atļaujā var noteikt īpašus nosacījumus ārvalstu personām, kuras vēlas iegādāties nekustamo īpašumu.</p>
 <p><b>Rumānija</b></p>	<p>Lauksaimniecības zemi ir tiesīgas iegādāties personas no trešām valstīm, ar kurām Rumānijai ir noslēgts attiecīgs līgums (pamatojoties uz savstarpības principu), ja tiek izpildīti īpaši nosacījumi un saņemta atļauja.</p>	<p>Nepieciešams saņemt Nacionālās aizsardzības ministrijas atļauju iegūt īpašumtiesības attiecībā uz lauksaimniecības zemi ārpus apbūvējamām teritorijām:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 km attālumā no valsts robežas un Melnās jūras krasta;</li> <li>• 2,4 km attālumā no specifiskiem objektiem.</li> </ul>	<p>—</p>

Valsts	Ierobežojumi nekustamā īpašuma iegādei	Teritoriālie ierobežojumi	Papildus nosacījumi fiziskām un juridiskām personām
 <b>Serbija</b>	<p>Ārvalstnieki nav tiesīgi iegādāties lauksaimniecības un meža zemi.</p>	<p>Ārvalstnieki nav tiesīgi iegādāties nekustamo īpašumu, kas atrodas militāra rakstura objektu tuvumā.</p>	—
 <b>Slovākija</b>	<p>Ārvalstu personām ir aizliegts iegādāties lauksaimniecības un meža zemi. Ierobežojums neattiecas uz ES, EEZ valstu personām, kuras ir saņēmušas uzturēšanās atļauju Slovākijā un šo zemi ir lietojušas jau vismaz trīs gadus. Kopumā īpašuma iegādes vai nomas nosacījumi ārvalstu personām neatšķiras no Slovākijas pilsoņiem un iedzīvotājiem piemērojamiem nosacījumiem (ar dažiem izņēmumiem atkarībā no īpašuma veida).</p>	<p>Slovākijas nerezidentiem īpašuma iegāde ir ierobežota teritorijās, kurām noteikts:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pieminekļa, vēsturiskas vietas, dabas un ainavu aizsardzības statuss;</li> <li>• lauksaimniecības zemes un meža zemes aizsardzības statuss un izmantošanas ierobežojumi.</li> </ul>	—
 <b>Slovēnija</b>	<p>Trešo valstu personām noteikts aizliegums lauksaimniecības zemes iegādei.</p>	—	—
 <b>Šveice</b>	<p>Ārvalstu personām nepieciešama atļauja, lai iegādātos "brīvdienu" (<i>resort</i>) īpašumu. Noteikts aizliegums iegādāties īpašumu investīciju nolūkā. Pastāv aizliegums ārvalstu personām iegādāties zemi celtniecībai. Tās var iegādāties tikai vienu īpašumu ģimenei; īpašuma dzīvojamā platība nedrīkst pārsniegt 200 m<sup>2</sup>. Maksimālā iegādājamā zemes gabala platība kopā ar ēku ir 1000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Ārvalstu personas ir tiesīgas iegādāties īpašumu atsevišķos kantonos un atbilstoši noteiktajām kvotām.</p>	<p>Ārvalstu juridiskajām personām ir aizliegts iegādāties nekustamo īpašumu Šveicē, taču pirkumu var veikt Šveicē reģistrēta juridiskā persona. Juridiskajai personai jābūt reģistrētai Šveices biržā, un ārvalstu personām nevar piederēt vairāk kā 33 % no tās kapitāla.</p>

Valsts	Ierobežojumi nekustamā īpašuma iegādei	Teritoriālie ierobežojumi	Papildus nosacījumi fiziskām un juridiskām personām
 <b>Turcija</b>	<p>Ārvalstu personas nedrīkst iegādāties vairāk kā 30 ha zemes.</p>	<p>Ārvalstu personām noteikts aizliegums pirkt vai īrēt īpašumu militāro bāzu teritorijā. Šādām personām nedrīkst piederēt vairāk kā 10 % nekustamā īpašuma vienā administratīvajā teritorijā vai pilsētā.</p>	<p>Ārvalstu personām, kuras vēlas iegādāties īpašumu Turcijā, jāsaņem Turcijas Militārās pārvaldes (<i>Türk Silahlı Kuvvetleri</i>) izsniegta atļauja Izmirā un Zemesgrāmatu nodaļas (<i>Tapu Kadastro Müdürlüğü</i>) atļauja Ankarā.</p> <p>Ārvalstu fondi un asociācijas nav tiesīgi iegādāties nekustamo īpašumu. Atsevišķi aizliegumi noteikti Armēnijas, Jemenas, Kubas, Nigērijas, Sīrijas un Ziemeļkorejas pilsoņiem, bet šajā gadījumā īpašuma iegāde ir iespējama ar juridiskās personas starpniecību.</p>
 <b>Ungārija</b>	<p>Juridiskās personas nedrīkst iegādāties lauksaimniecības un meža zemi.</p> <p>Trešo valstu fiziskās personas nav tiesīgas iegādāties lauksaimniecības un meža zemi, bet pastāv iespēja iegādāties māju ar zemes platību līdz vienam hektāram.</p> <p>Īpašuma iegādei nepieciešama vietējās pašvaldības atļauja.</p>	<p>Ārvalstu personām ir aizliegts iegādāties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>lauksaimniecības un meža zemi;</li> <li>zemi ārpus pilsētas robežām, kura pārsniedz 6000 m<sup>2</sup>;</li> <li>zemi militāro un stratēģisko objektu tuvumā;</li> <li>īpašumu pierobežas teritorijās;</li> <li>īpašumu, kas atrodas nacionālā parka teritorijā.</li> </ul>	—
 <b>Ziemeļmaķedonija</b>	<p>Ārvalstu pilsoņiem ir aizliegts iegādāties lauksaimniecības zemi, bet, saņemot Tieslietu ministrijas atļauju, šāda iespēja pastāv.</p>	—	—

\* Ierobežojumi un/vai specifiski nosacījumi nav konstatēti

**Pētījums ir izstrādāts pēc Saeimas Prezidija un Frakciju padomes pieprasījuma.**

**Pētījuma tēmu pieteikušas Nacionālās apvienības “Visu Latvijai!”–“Tēvzemei un Brīvībai/LNNK” frakcija un Jauno konservatīvo frakcija.**

**Saeimas Analītiskais dienests ir Saeimas pētnieciskā struktūrvienība, kas veic pētniecisko darbu parlamenta vajadzībām. Tas sniedz likumdevējam atbalstu lēmumu pieņemšanas procesā, normatīvā regulējuma pilnveidē un kontrolē pār izpildvaru.**

**Šis pētījums ir izstrādāts, lai apzinātu un raksturotu Eiropas Savienības un NATO valstīs pastāvošo tiesisko regulējumu un tā piemērošanas praksi attiecībā uz darbībām ar nekustamo īpašumu valstij stratēģiski nozīmīgu infrastruktūras objektu tuvumā.**