

# Profesors: zemes patieso vērti

Kad spēsim plānot tālāk par sava īpašuma sētas vērtiņiem, pieaugs gan individuālā īpašuma vērtība, gan sabiedrības kopējais ieguvums, sarunā ar Guntaru Gūti uzsver **ekonomikas doktors Armands Auziņš**

**Jūs šobrīd kopā ar kolēģiem no citām Eiropas universitātēm veicat ES pētniecisko projektu par to, kam vajadzētu būt labumu no zemes vērtības pieauguma, un veidojat inovatīvu instrumentu kopumu, kas ļautu optimizēt teritorijas attīstības izmaksu un ieguvumu sadalījumu un atvieglot valsts un pašvaldību budžetus. Pastāstiet, lūdzu, tieši ko pētāt.**

Tas radās zinātnieku apvienībā, kuri pēta zemes pārvaldīšanas jomu un apvienojusies zem nosaukuma *Eiropas zemes izmantošanas un attīstības akadēmija*. Runa ir par zemes izmantošanu un attīstību – saprast, kādas konkrētajā teritorijā ir zemes resursu vērtības, to izmantošanas apstākļi, un ko ar tiem var darīt. Būtībā ideja ir vēsta uz vietējo pašvaldību līmeni, jo reālie zemes pārvaldības procesi notiek pašvaldībās – tiek veidoti un pieņemti lēmumi, un tad ir jautājums – kā šo lēmumu ieviešana un izpilde ietekmē dažādus procesus, kas saistīti ar cilvēku dzīves kvalitāti, īpašuma vērtību izmaiņām. Viens ir zemes kā kapitāla vērtības izmaiņas, taču ikvienam cilvēkam ir nepieciešamība pēc dzīvesvietas, tādēļ arī tas ir svarīgi, viņam ir sava mājai, kurā viņš var tātālāk dzīvot un veidot vērtības, kuras viņam šķiet svarīgākas. Minētās akadēmijas pētnieku grupas dibināšanas iniciatori bija Šveices un Vācijas zinātnieki, bet pamazām tai ir pievienojusies daudzu citu Eiropas valstu zinātnieki. Reizi gadā tiekamies sampozijā, kur apspriežam paveikto un arī aktuālāko pētījumu rezultātus un secinājumus zemes izmantošanas pārvaldības jomā.

**Tātad šī problemātika aktuāla ne tikai Latvijai un citām Austrumeiropas valstīm, bet arī citur pasaulē?** Precīzi. Piemēram, ASV ir daudz jautājumu par efektīvu zemes izmantošanu, viņiem pat ir izveidota speciāla metodoloģija, ar kuru nosaka zemes izmantošanas vērtību. Proti, nevis zemes kā nekustamā īpašuma vērtību, bet tieši zemes izmantošanas vērtību. Šajā gadījumā tas, protams, ir saistīts ar ļoti lielām zemes platībām šajā valstī – gan neapgūtām, gan lauksaimniecībā izmantotām zemēm, kurās saražotos lauksaimniecības produktus vairs nevar realizēt tirgū ar tādiem nosacījumiem kā agrāk. Tas nozīmē, ka cilvēkiem

ir lielāki zaudējumi vai arī nav pietiekamā apjomā ieguvumi, kā bija iepriekš. Un šajā gadījumā tiek lietoti vērtēšanas paņēmieni, lai cilvēkiem nenāktos nodokļos samaksāt visus ienākumus.

**Kā jūs to domājat?**

Ir ražojumu tirgus un nekustamā īpašuma tirgus. Nekustamā īpašuma vērtība it kā attiecas uz otro. Šie ir divi atšķirīgi tirgi, tomēr, ja domājam no īpašuma īpašnieka jeb izmantotāja viedokļa, vērtībai būtu jāatspoguļo ieguvums no īpašuma izmantošanas. Lai no nekustamā īpašuma iegūtu ne tikai pats tā īpašnieks, bet plašāka sabiedrība, iekasējot par konkrēto nekustamo īpašumu nodokli (NĪN), tiek veikti dažāda veida uzlabojumi. Te gan uzreiz jāpiebilst, ka šī nianse tik ļoti neattiecas uz lauksaimniecībā izmantoto zemi, kur pamatā nekas netiek mainīts. Te vairāk ir runa par piepilsētu zemes īpašumiem, kur paredzēta dažāda veida apbūve, kur tai ir potenciāls vai nepieciešama turpmāka attīstība. Piemēram, jūs pilsētas nomalē iegādājaties zemes gabalu ar mērķi to attīstīt. Un šajā gadījumā jūs viens vai kopā ar kaimiņiem vērsāties pašvaldībā ar ierosinājumu uzlabot infrastruktūru – izbūvēt ceļu, centralizētas inženierkomunikācijas. Tikpat labi var būt iniciatīva blakus esošajā publiskajā zemes gabalā ierīkot parku un tamlīdzīgi. Un tad ir jautājums – kurā brīdī un ar kādiem līdzekļiem tas tiek īstenots – to var finansēt paši īpašnieki vai arī akcentēt, ka attīstības ieceres realizācija nākotnē būs ieguvums ne tikai esošajiem zemes īpašniekiem, bet plašākai sabiedrībai, kas nozīmē, ka šim mērķim tiktu atvēlēti arī pašvaldības līdzekļi (galvenokārt NĪN un iedzīvotāju ienākuma nodokļa – IIN – ieņēmumi). Te ir runa par to, kādā veidā attīstības izmaksas tiek refinansētas. Vienlaikus jāatceras, ka pašvaldība ir publiska persona, kas pārstāv primāri savu vietējo iedzīvotāju intereses. Un tās teritorijā esošo īpašumu sakopšana un attīstīšana attiecīgi palielina gan katra īpašuma atsevišķi, gan visu teritoriju kopējo vērtību.

Vienlaikus jāatzīst, ka šajā kontekstā ir vērojama liela problēma – «privātipašnieciskums», ko savā ziņā tomēr var arī saprast, jo tikai pirms nepilniem 30 gadiem zemes tirgū mums atgriezās privātais sektors – daļa atguva savus vai savu senču īpašumus,

kāds iegādājās no jauna, sākmā pat nezinot, ko ar iegūto īpašumu darīt. Paralēli tam arī norisinājās teritorijas attīstības plānošana, tomēr prioritāte bija zemes reformai, ko vienlaicīgi īstenoja laukos un pilsētās. Šeit būtiski katram īpašniekam apzināties un necenties būt vienīgajam un absolūtajam noteicējam savā īpašumā, jo patiesībā viņš nebūt nav vienīgais tā noteicējs – īpaši, ja runa iet par zemes attīstību. Zemes pārvaldībā ir svarīgi līdzsvarot trīs lietas: tiesības uz īpašumu un tā izmantošanu, otrs ir ierobežojumi un trešais – atbildība. Šīs trīs lietas vienmēr jāskata kopumā, un no šāda rakursa tas «privātipašnieciskums» vairs nav tāds – katrs īpašnieks ir vietējās sabiedrības loceklis, kuram būtu ne tik daudz jācīnās tikai par savu īpašumu un tiesībām, bet jāskatās plašāk – ka viņš ir daļa no sabiedrības, un, ja citi īpašnieki (kaimiņi) dzīvos labāk, viņš arī no tā iegūs (un otrādi). Savukārt jebkurš sabiedrības pārstāvis – īpašnieks, attīstītājs, pašvaldības ierēdnis – ar savu iesaistīšanos procesos palīdz radīt un paaugstināt šīs publiskās vērtības un vienlaikus katra sabiedrības indivīda labklājību un dzīves kvalitāti. Tiklīdz tu izej pa savas sētas vērtiņiem, uzreiz nokļūsti publiskajā telpā, kas ikdienā ietekmē tavu dzīves kvalitāti.

**Esat paudis, ka Latvijā publiskie līdzekļi bieži tiek tērēti nelietderīgi, turklāt, konstatējot nepamatotus tērējumus, nepilnības netiek novērstas. Postpadomju telpā ir «izsūcošas» institūcijas, kas darbojas par labu nevis sabiedrības vairākumam, bet šaurai elitei pretstatā valstīm, kur ir «iekļaujošas» institūcijas, kas reaģē uz nepilnībām un ar dažādiem instrumentiem panāk pozitīvu efektu. Tajā pašā laikā nupat uzsvērāt, ka arī privātipašniekiem ir jāsaprot sava atbildība šajā jomā. Es uz šim lietām vienmēr raugos no pētnieciskā viedokļa. Manis teiktais par «izsūcošajām» un «iekļaujošajām» institūcijām nav mans izdomājums – 2012. gadā tika publicēts ievērojama zinātnieku pētījums par šo tēmu ar nosaukumu *Why Nations Fail?*. Lielā mērā tas ir padomju laika mantojums. Mana pirmā izglītība ir inženierzinātnē – mērniecība, ģeodēzija, un man daudzas lietas ir saprotamas, ja es saprotu, kā to var «izmērīt», noteikt. Tādēļ esmu pats sev**



▲ **TIKAI** tad, kad spēsim pārvarēt «viensētas» domāšanu un saskaņot kopējās intereses, plānot ieguvumi, akcentē RTU Būvuzņēmējdarbības un nekustamā īpašuma ekonomikas un vadišanas kat

**Jautājums – kurš apmaksā rēķinu par visu to, kas tukšajā «ciematā» tiek nodrošināts**

nedefinējis vienkāršā valodā saprotamas tēzes, kā padomju laika mantojums izpaužas šodien. Tradīcijas efektīvā zemes īpašumu apsaimniekošanā attīstās ļoti lēni, patiesībā vienas paaudzes nepietiek, lai tās mainītu, tādēļ objektīvi jārēķinās, ka tikai mūsu mazbērni īpašuma kontekstā pareizi izprātīs trīs terminus – tiesības, ierobežojumus un atbildību. Arī Satversmi mēs līdz galam neizlasām. Satversmes 105. pantā pirmajā teikumā teikts, ka «Ikvienam ir tiesības uz īpašumu». Taču tālāk teikts: «Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sa-

biedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu.» Un šeit būtiski saprast, ka teritorijas attīstības plānošanas likums, atsavināšanas likums ir tie, saskaņā ar kuriem ir tiesības ierobežot īpašnieka darbību, arī pašvaldību saistošie noteikumi, kas reglamentē zemes izmantošanu un attīstību, tajā skaitā apbūves nosacījumus. Piemēram, ja atbilstoši pašvaldības apstiprinātajam detālplānojumam īpašniekam piederošo īpašumu šķērso visiem pieejami un izmantotāji ceļi vai ielas, kas notiek ar šo īpašumu – šeit vairāk runa ir par izpratni – kā attīstītājs, īpašnieks dalās ar konkrēto teritoriju – vai pārdod to par nosacīti mazu naudu pašvaldībai vai kā savādāk izmanto. Šeit vietā pieminēt, ka tas pats Satversmes 105. pants nosaka, ka: «Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos...» Ar to gribu uzsvērt – šādu plānošanas dokumentu rezultātā ikvienai iesaistītajai pusei būtu jāgūst maksimālais la-

bums, nevis katram jādzīvo sava atsevišķā dzīve. Nedrīkstam aizmirst, ka nodokļu maksātāji ir tie, kuri daudzas lietas finansē konkrētajā teritorijā, tajā skaitā kompensācijas par atsavināto īpašumu «piespiedu kārtā», tādēļ jebkuram apstiprinātajam detālplānojumam jābūt tādā, kas ar savu piemēru veicinātu arī citu teritoriju attīstīšanu, ar to faktiski akcentējot sinerģijas pozitīvo ietekmi uz katra indivīda labklājību un mazinot «privātipašniecisko» domāšanu. Sinerģijas formula vienkāršotā veidā ir «1+1>2», proti, divas saskaņoti attīstītas teritorijas kopā dod lielāku pozitīvo efektu nekā katra atsevišķi. Tādēļ ļoti nepareizi kā vienīgo īsto zemes vērtību uzskatīt tās teritoriju. Kad to saprotam, pieaug kvalitatīvas pārmaiņas plašākā teritorijā, zemes attīstības rezultātā mainās zemes izmantošanas intensitāte – ja blakus ir kāds mazāk apgūts zemes īpašums, bet tur ir potenciāls, tas jau ir teritorijas plānotāju ziņā, kuri attiecīgi var rosināt diskusijas pašvaldībā par iespējām te-