

Lex Leena Lehtinen Tmi

Leena Lehtinen, KTT, OTL, Tampere 7.11.2001

KTM-projekti ”Venäjän liikejuridiikan seuranta”

Raportti: *Venäjän uusi maalaki* (Laajaan jakoon; tietoa hyödynnettäessä lähde mainittava)

VENÄJÄN UUSI MAALAKI ASTUNUT VOIMAAN

Venäjän federaation presidentti V. Putin allekirjoitti 25.10.2001 maalaisin, jonka Venäjän parlamentin alahuone valtiollinen duuma hyväksyi 28. syyskuuta 2001 ja ylähuone liittoneuvosto 10. lokakuuta 2001. Venäjän federaation ylimmät lainsäädäntöelimet hyväksyivät samalla federatiivisen lain maalaisin astumisesta voimaan. Sekä maalaki että sen täytäntöönpanolaki julkaistiin virallisesti 30. lokakuuta 2001 ja astuivat tuona päivänä voimaan.

Maalaisin täytäntöönpanolaissa on erittäin tärkeitä normeja maan hinnanmuodostuksesta, valtiollisesta maasta määräämisestä ottaen huomioon, että tätä koskeva erityislaki astuu voimaan vasta ensi vuoden alusta, maahan kohdistuvien erityistyyppisten hallintaoikeuksien jatkumisesta, ulkomaalaisten oikeudesta maahan, maatalousmaan vaihdannan jättämisestä osittain maalaisin ulkopuolelle sekä alueellisen maatalousmaata koskevan lainsäädännön voimassapysymisestä. Täytäntöönpanolaissa on myös muita tärkeitä normeja mm. siitä, miltä osin aiempi lainsäädäntö kumoutuu ja miltä osin se on edelleen otettava huomioon.

Maalaki koskee ennen kaikkea taajamien maita eli asuinalueiden ja teollisuusalueiden tontteja. Maalaki säätelee vain rajoitetusti tai välillisesti esimerkiksi metsiä ja vesistöjä. Maatalousmaahan uutta maalakia sovelletaan toistaiseksi hyvin rajoitetusti, sillä ensin on säädettävä poliittisesti hankala laki maatalousmaan vaihdannasta.

Asuin- ja liiketontit yksityistettävä

Taajama-alueiden eli asuin- ja teollisuuskäytössä olevien maiden oikeudelliseen asemaan uusi maalaki tuo täsmennystä ja muutoksia. Asuin-, liike- ja teollisuusrakennusten alla oleva maa on ollut mahdollista saada aiemmankin lainsäädännön mukaan yksityiseen omistukseen, mutta privatisoitaessa rakennusten uudet yksityiset omistajat eivät usein halunneet maata omistukseensa, sillä tontti määriteltiin käyttöön usein jopa ilmaiseksi tai alhaista vuokraa vastaan.

Taajamatonttien yksityistämisen esteenä on ollut myös se, ettei ole saatu selvyyttä siitä, kenellä on oikeus tehdä päätös valtiollisen tai kunnallisen maan yksityistämisestä. Tätä asiaa ei uusi maalaki ratkaise eikä siitä annettu erityislakikaan kovinkaan selkeästi, mutta Venäjän uuden maalainsäädännön yksi keskeinen lähtökohta on se, että taajamatontit on oltava sillä sijaitsevan rakennuksen omistajan omistuksessa tai vuokralla.

Taajamatonttien ilmaiskäytöstä maalaki haluaa ehdottomasti päästä eroon ja sellaiset erityishallintamuodot kuin elinikäinen perimyskelpoinen maan käyttöoikeus ja maan ilmainen käyttöoikeus tulevat uuden lainsäädännön mukaan täysin poikkeuksellisiksi ja ne ovat mahdollisia vain Venäjän kansalaisille ja valtiollisille/kunnallisille yrityksille ja laitoksille.

Taajamatonttien yksityistämiseksi maalain täytäntöönpanolaissa määritellään hinnanmuodostustapa. Taajamatontilla olevan rakennuksen tai rakennelman omistajan tulee ostaa tontti maksamalla siitä liittovaltiosubjektin eli alueviranomaisten määrittelemä hinta, jonka perustana on maavero ja federaation hallituksen vahvistamat tontin käyttötarkoituksen huomioon ottavat kertoimet. Taajamatonttien hinnanmuodostuksessa otetaan huomioon paikkakunnan asukasmäärä: Jos asukkaita on yli 3 miljoonaa, on hinta 5-30 -kertainen, ½-3 miljoonan asukkaan paikkakunnalla 5-17 -kertainen ja alle puolen miljoonan asukkaan paikkakunnalla ja paikkakunnan ydinkeskuksen ulkopuolella olevilla alueilla 3-10 -kertainen. Kerrointa käytetään tontin neliöhinnan määrittelyyn ja perustana on maaveron minimimäärä. Tontilla olevan rakennuksen käyttötarkoituksesta riippuen näin saatu neliöhinta kerrotaan 0,7-1,3 suuruisella käyttötarkoituskertoimella.

Taajamatontin vuokran suuruus määritellään Venäjän federaation hallituksen päätöksellä (maalain täytäntöönpanolaki 3 § 2. kohta).

Jos asuin- tai teollisuusrakennus sijaitsee valtion tai kunnan omistamalla maalla, on tontti joko vuokrattava tai ostettava yksityiseen omistukseen. Maalain täytäntöönpanolain mukaan tämä on tehtävä 1.1.2004 mennessä. Tämä maahan kohdistuvien oikeuksien ”normalisointi” koskee myös sellaisia yhtiöitä ja osuuskuntia, joissa sijoituksena on maan käyttöoikeus, mikäli maan omistajana on valtio tai kunta. Valtiollisen ja kunnallisen maan vuokraus- tai ostopakon ulkopuolelle jäävät vain tontilla sijaitsevan rakennuksen tai rakennelman käyttäjät ja haltijat, jotka ovat valtiollisia tai kunnallisia laitoksia tai yrityksiä (kruununyrityksiä). Venäjän kansalaisten elinikäinen perimyskelpoinen käyttöoikeus asuintonttiin voi myös toistaiseksi jatkua.

Ulkomaalaisten oikeudesta maahan

Ulkomaalaisten oikeudesta maahan on maalaissa ja sen täytäntöönpanolaissa useita normeja. Maalaissa on yleisnormi, jossa todetaan, että vieraiden maiden kansalaiset ja ulkomaiset juridiset henkilöt voivat omistaa maata maalaissa ja muissa federatiivisissa laeissa määritellyllä tavalla. Ulkomaalaisten omistusoikeudesta ei siis maalain mukaan voida määrätä lakia alemmantasoisilla säädöksillä eikä alueellisella lainsäädännöllä ainakaan federatiivisesta laista poikkeavalla tavalla. (Maalaki 5 § 2. kohta.) Vieraiden maiden kansalaisten oikeudesta vuokrata maata määritellään tyhjentävästi maalaissa (maalaki 22§ 1. kohta).

Vieraiden maiden kansalaisten ja ulkomaisten oikeushenkilöiden oikeutta omistaa maata on maalailla rajoitettu rajavyöhykkeillä sijaitsevien tonttien osalta presidentin myöhemmin vahvistaman luettelon mukaisesti. Federatiivisella lailla voidaan määritellä muita erityisalueita, joilla ulkomaalaisten maanomistus ei tule olemaan mahdollista. Sen tarkemmin maalaissa ei määritellä, millaisista erityisalueista on kysymys. (Maalaki 15 § 3. kohta.)

Erityismääräykset koskevat luonnollisia henkilöitä – vieraiden maiden kansalaisia ja ilman kansalaisuutta olevia ihmisiä – sekä oikeudellisia henkilöitä – yhtiöitä ja muita yhteisöjä, jotka on perustettu ulkomailla. Ulkomaalaisten Venäjällä perustamista yhtiöistä ei ole mitään erityismainintaa maalaissa. Niinpä esim. suomalaisen yhtiön Venäjällä perustamaa tytäryhtiötä ja suomalais-venäläistä yhteisyritystä, joka on rekisteröity Venäjällä oikeushenkilönä, koskevat maalain yleiset normit.

Jos tontti sijaitsee Venäjän rajalainsäädännön mukaisella valtion raja-alueella, ei tontilla olevan rakennuksen tai rakennelman ulkomaalainen omistaja voi saada tonttia yksityiseen omistukseen ennen kuin Venäjän federaation presidentti vahvistaa luettelon sellaisista alueista, joilla ulkomaalaisten maanomistus ei ole ylipäättään sallittu. Jos ulkomaalainen siis omistaa asuin-, liike- tai teollisuusrakennuksen tai rakennelman valtion tai kunnan omistamalla maalla, voi tämä ulkomaalainen kiinteistöomistaja odottaa presidentin vahvistamaa listaa alueista, joilla ulkomaalaisomistus ei ole mahdollista. Mikäli tontti ei tule sisältymään tälle listalle, on rakennuksen omistajan joko vuokrattava tai lunastettava omistukseensa tontti. Jos tontti on alueella, joka sisältyy presidentin vahvistamaan luetteloon, ei ulkomaalainen voi saada maahan omistusoikeutta, mutta kylläkin vuokraoikeuden. (Maalain täytäntöönpanolaki 3 § 5. kohta ja maalaki 15 § 3. kohta.)

Ulkomaalaisten oikeudesta maatalousmaahan maalin täytäntöönpanolaki määrää, että ulkomaalaiset voivat hallita ja käyttää maatalousmaapalstoja vain vuokraoikeuksien siihen saakka, kun erityinen laki maatalousmaan vaihdannasta on hyväksytty (maalin täytäntöönpanolaki 8 § 3 mom.). Maalin täytäntöönpanolain 9 §:n mukaan sellaisissa liittovaltiosubjekteissa, joissa maan vaihdanta on säädelty omilla alueellisilla maalailla, saa maatalousmaankin vaihdanta jatkaa alueellisen lainsäädännön mukaisesti siihen saakka, kunnes säädetään federatiivinen laki maatalousmaan vaihdannasta. Ilmeisesti tämä on tulkittava siten, että niissä liittovaltiosubjekteissa, joissa jo nyt on hyväksytty maatalousmaan ulkomaalaisomistus, saa tämä jatkaa toistaiseksi. Maatalousmaan vaihdannasta annettavalla erityislaila voidaan myöhemmin määrätä toisin, mikä ei kuitenkaan poliittisesti ole kovinkaan todennäköistä.

Maalaissa on ulkomaalaisten oikeudesta maahan todettu myös, että vieraan maan kansalaiset ja ulkomaiset oikeushenkilöt voivat saada maata omistukseen ja vuokralle ainoastaan maksusta, jonka suuruus määräytyy maalaissa säädetyllä tavalla (maalaki 28 § 5. kohta). Ulkomaalaiset eivät siis voi saada maata käyttöönsä ilmaiseksi, kuten Venäjän kansalaiset tai valtiolliset/kunnalliset yritykset ja laitokset.

Maalaissa on runsaasti säännöksiä siitä, millä tavalla tontti osoitetaan rakennustarkoituksiin. Ulkomaalaisten oikeudesta saada rakennustontti ei ole säädetty mitään erityistä, vaan tällöin otetaan huomioon laissa annetut yleiset ulkomaalaisen vuokra- ja omistusoikeutta koskevat säännöt. (Maalaki 30 § 12. kohta.)

Keskeinen lähtökohta Venäjän uudessa maalaissa on se, että maa kuuluu samalle henkilölle, jonka omistuksessa on sillä sijaitseva rakennuskiinteistö. Maalin mukaan omistusoikeuden rakennukseen tai rakennelmaan siirtyessä toiselle henkilölle siirtyy myös oikeus maahan. Ulkomaalaistenkin omistamien rakennusten ja rakennelmien ollessa toiselle kuuluvalla tontilla, on omistajalla etuoikeus ostaa tai vuokrata tämä tontti ottaen kuitenkin huomioon maalaissa olevat yleiset ulkomaalaisomistusta koskevat rajoitukset.

Venäjän federaation presidentti voi maalin mukaan vahvistaa luettelon rakennus- ja rakennelmatyypeistä, joita tämä yleissääntö ei koske ostettaessa rakennusta tai rakennelmaa. Maalin mukaan presidentti voi siis vahvistaa sellaisen rakennus- ja rakennelmaluettelon, jotka tullessaan ulkomaalaisen omistukseen eivät oikeuta ulkomaalaista ostamaan tai vuokraamaan

rakennuksen tai rakennelman alla olevaa tonttia. Laissa ei ole mitään täsmennystä siitä, minkätyyppisistä rakennuksista tai rakennelmista saattaisi olla kysymys. Laki ei tarkoita sitä, etteivätkö nämä rakennukset tai rakennelmat voisi olla ulkomaalaisomistuksessa, sillä laki puhuu vain tonttien omistus- ja vuokraoikeudesta.

Onkin mielenkiinnolla odotettava, millaiseen oikeudelliseen tilanteeseen rakennusten tai rakennelmien ulkomaalaisomistajat joutuvat tonttien osalta. On hankala hahmottaa sellaisia asuin-, liike- ja teollisuusrakennuksia, jotka olisivat ulkomaalaisen omistuksessa, mutta joiden alla oleva tontti ei voisi olla edes vuokralla. Ottaen huomioon koko maalaki ja esimerkiksi se normi, että ulkomaalaiset eivät voi saada omistukseensa ja vuokralle maata kuin maksua vastaan, näyttää tämän pykälän tulkinta johtavan siihen johtopäätökseen, että ulkomaalaisten olisi luovuttava näiden rakennusten ja rakennelmien ostamisesta; muutoin tälle pykälälle ei löydy järkevää soveltamistapaa. Tällä säännöstöllä ilmeisesti pyritään siihen, että presidentin määrittelemien rakennus- ja rakennelmatyyppien omistajiksi eivät ulkomaalaiset ylipäätään ryhtyisi.

Maalain mukaan silloin, kun ulkomaalainen jo omistaa tietyn rakennuksen tai rakennelman, hänellä on oikeus hankkia maa omistukseensa samalla tapaa kuin muutkin ottaen huomioon ulkomaalaisomistusta koskevat yleisrajoitukset (maalaki 36 § 9. kohta).

Maahan kohdistuvien oikeuksien ryhmittelyä

Venäjän maalaki ei suinkaan tyhjentävästi säätele maaominoita. Maahan kohdistuvien oikeuksien syntymisestä, sisällöstä ja lakkaamisesta ja esimerkiksi omistusoikeudesta ja vuokraoikeudesta annetaan päänormit siviililaissa. Maalaki jakaa maan eri ryhmiin käyttötarkoituksen mukaan ja maan oikeudellinen asema saattaa vaihdella eri maaryhmissä. Maalissa jaetaan maat seitsemään pääryhmään: maatalousmaat, taajamamaat, teollisuusmaat, suojelualueet, metsämaat, vesistöt, varamaat. Kustakin maaryhmästä annetaan tarkempia normeja sekä maalissa että erillislaeissa, kuten metsälaissa.

Maan käyttötarkoituksen muuttaminen eli esimerkiksi maatalousmaan muuttaminen taajamamaaksi voi tapahtua vain viranomaispäätöksellä. Maalissa määritellään viranomaiset, jotka voivat tehdä päätöksiä tiettyyn ryhmään kuuluvan maan muuttamisesta toiseksi. Jos maa on Venäjän federaation omistuksessa, voi sen käyttötarkoituksen muuttaa Venäjän federaation hallitus. Vaikka maatalousmaa on kunnallisessa omistuksessa, sen käyttötarkoituksen muuttamisesta voi tehdä

päätöksen vain liittovaltiosubjektin viranomainen. Näin myös, jos maatalousmaa on yksityisessä omistuksessa. Muiden maiden käyttötarkoituksen muuttamisesta tekee päätöksen joko alueellinen viranomainen tai kunnallinen viranomainen riippuen siitä, kummanko omistukseen maa kuuluu. Maata koskevilla tärkeillä asiakirjoilla kuten kauppa- ja vuokrasopimuksissa ja kiinteistörekisteriasiakirjoissa on oltava maininta siitä, mihin käyttötarkoitukseen maa on määritelty.

Maahan kohdistuvat esineoikeudet

Luonnollisten ja juridisten henkilöiden omistusoikeudesta maahan ei laki sano mitään täsmällistä. Maalain mukaan maa voi olla yksityisessä omistuksessa sikäli kuin Venäjän federaation lainsäädäntö sen sallii. Maalilla ja muilla federatiivisilla laeilla voidaan maa sulkea yksityisen omistusoikeuden ulkopuolelle. Maan federatiivisesta ja alueellisesta valtiollisesta omistuksesta ja kunnallisesta omistuksesta laki toteaa myös, että nämä julkisyhteisöt omistavat maata sen mukaan kuin lainsäädännössä määritellään. Maalain mukaan Moskovassa ja Pietarissa ei maata ryhmitellä kunnallisessa omistuksessa olevaksi.

Erityistyyppisiä esineoikeuksia maahan on uudessa maalaissa seuraavasti: pysyvä maapalstan käyttöoikeus, elinaikainen perimiskelpoinen maapalstan hallintaoikeus, maapalstan vuokra, servituutti, määräaikainen ilmainen maapalstan käyttöoikeus. Maalaki kieltää perustamasta uutta maan elinaikaista perimiskelpoista hallintaoikeutta ja aiemmat tällaiset oikeudet tulee muuttaa omistusoikeudeksi, jos kohta muuttamiselle ei aseteta määräaikaa (maalain täytäntöönpanolaki 3 § 3. kohta; maalaki 21 §).

Maapalsta voi olla pysyvässä käytössä valtiollisilla ja kunnallisilla laitoksilla ja federatiivisilla valtionyrityksillä (kruununyrityksillä) sekä valtiollisilla ja kunnallisilla viranomaisilla. Näitä palstoja ei yritys/laitos saa myydä, vuokrata eikä pantata. Venäjän kansalaisella on oikeus saada ilmaiseksi yhden maapalstan, joka on ollut hänellä pysyvässä käytössä. Muut tontit on ostettava eikä uusia pysyviä käyttöoikeuksia voida perustaa yksityisille henkilöille – sen paremmin kansalaisille kuin yhteisöille. (Maalaki 20 §)

Maan vuokraaminen

Maapastan vuokraa 22§:ssä määritellesään maalaki puhuu vain vieraiden maiden kansalaisten vuokraoikeudesta, mutta ei ulkomaalaisten juridisten henkilöiden vuokraoikeudesta. Vieraiden maiden kansalaisten vuokraoikeutta rajoittavat yleiset maalaissa määritellyt ulkomaalaismääräykset.

Mikäli federatiivisessa omistuksessa oleva maa on maalain 27 §:n mukaisesti vaihdannan ulkopuolelle määriteltyä, ei sitä saa vuokrata. Muutoin maan vuokraaminen tapahtuu siviililain ja maalain mukaisesti. Vuokrausoikeuden ulkopuolella ovat esimerkiksi luonnonsuojelualueet, puolustusvoimien ja turvallisuusviranomaisten käytössä olevat kiinteistöt sekä ydinvoimaloiden tontit.

Maapalstan vuokralaisella on etuoikeus jatkaa vuokrasopimusta vuokra-ajan päätyttyä. Maalain mukaan vuokralaisella on oikeus ottaa alivuokralaisia maapalstalle, kunhan ilmoittaa vuokranantajalle. Vuokrasopimuksessa on kuitenkin voitu määritellä toisin. Vuokralainen voi myös siirtää vuokraoikeuden toiselle henkilölle, kiinnittää sen tai käyttää vuokraoikeutta apporttisijoituksena yhtiössä ja panoksena tuotannollisessa osuuskunnassa. Vuokraoikeuden siirtämisestä on vuokranantajaa informoitava, mutta vuokranantajan nimenomaista lupaa toimenpiteisiin ei tarvita, ellei siitä ole määräystä vuokrasopimuksessa. Vuokralaisen vaihtumistilanteessa ei ole tarpeen solmia uutta vuokrasopimusta, mutta uusi vuokralainen on vastuussa vuokranantajaan nähden vuokrasopimuksen täyttämisestä. Panttaustilanteessa alkuperäinen vuokralainen on kuitenkin myös edelleen vastuussa vuokralaisen velvollisuuksien täyttämisestä vuokranantajaa kohtaan.

Jos maa on valtion tai kunnan omistuksessa ja se on vuokrattu yli viideksi vuodeksi, on vuokralaisella vuokra-ajan puitteissa oikeus siirtää vuokraoikeutensa, sijoittaa se yhtiöön tai osuuskuntaan ja maalain 22 § 9. kohdan mukaan myös pantata, mikä sinänsä on tähänastisen lainsäädännön tulkinnan kanssa ristiriitaista.

Koska hypoteekkilaki kieltää valtiollisen ja kunnallisen maan panttauksen, on katsottu, ettei myöskään vuokraoikeutta saa kiinnittää. Uusi maalaki näyttäisi sallivan valtiollisen ja kunnallisen maan vuokraoikeuden panttauksen. Vaihdannan ulkopuolelle määriteltyjen maiden vuokraaminen ei ole mahdollista eikä näin ollen myöskään tule kysymykseen vuokraoikeuden panttaus.

Jos maata ei ole määritelty vaihdannan ulkopuolelle jääväksi, vaan sen vaihdanta on maalain mukaan vain rajoitettua, on sen vuokraaminen mahdollista ja näin ollen myös vuokraoikeuden

panttaaminen sallittua. Tällaisia maita ovat maalaismaahan mukaan mm. valtiolliseen ja kunnalliseen omistukseen kuuluvat tietyt luonnonsuojelualueet, metsätalousmaat, vesistöjen maat sekä kulku- ja tietoliikenneyhteyksiin käytettävät maat . (maalaki 27 §).

Valtiollista ja kunnallista maata myytäessä on maalaismaahan mukaan sen vuokralaisella etuoikeus ostaa maa, ellei sitten maalla sijaitsevan rakennuksen omistajan maahan kohdistuva etuosto-oikeus mene edelle (22 § 8. kohta).

Vuokran suuruus määritellään vuokrasopimuksessa, mutta valtiollisen ja kunnallisen maan vuokraamisen hinnoittelusta saatetaan antaa federaation hallituksen erityismääräyksiä.

Valtiollisen ja kunnallisen maan vuokraaminen voi tapahtua kilpailuttamalla. Kilpailujen ja huutokauppojen järjestämisestä antaa federaation hallitus tarkemmat määräykset. Maan vuokraoikeuden myyjänä kilpailussa tai huutokaupassa on valtiollinen tai kunnallinen viranomais, joka voi antaa toimeksiannon kilpailun tai huutokaupan järjestämisestä kiinteistökauppaa harjoittavalle yritykselle. (Maalaki 38 §)

Jos vuokratulla maapalstalla sijaitseva rakennus tai rakennelma tuhoutuu tulipalon tai muun luonnonkatastrofin johdosta, jatkuu vuokralaisen tai alivuokralaisen vuokraoikeus maahan mikäli siitä on sopimuksessa sovittu (39 § 2. kohta).

Tontit rakentamista varten

Uudessa maalaissa on runsaasti säännöstöä siitä, millä tavalla maapalstoja osoitetaan rakentamistarkoituksiin. Maalaismaahan pykäliin 28-33 sisältyvät säännöt ovat erittäin tärkeää uudistusta ja täsmennystä Venäjän lainsäädäntöön, jossa rakennustonttien oikeudellinen määrittely on ollut erittäin huolellista.

Maalaissa lähdetään siitä, että valtiollisessa tai kunnallisessa omistuksessa oleva tontti on annettava rakentamista varten yksityisen henkilön omistukseen, ellei maa ole määritelty kokonaan vaihdannan ulkopuolelle, sen yksityistämistä kielletty tai ellei sitä ole varattu valtiollisiin tai kunnallisiin tarpeisiin. (28 § 4. kohta) Vaikka maan vaihdanta olisi rajoitettua, mutta federaation lain mukaan on mahdollista, että se on yksityisessä omistuksessa, eivät viranomaiset voi kieltäytyä maapalstan myymisestä rakennustarkoitukseen. (28 § 4. kohta)

Valtiolisessa tai kunnallisessa omistuksessa olevan maan osoittaminen rakennustarkoitukseen on hieman eri tavalla säädeltyä, mikäli etukäteen ei määritellä rakennettavan rakennuksen sijaintipaikkaa tai milloin rakennuksen sijaintipaikka täsmällisesti sovitaan. Jos rakennusten sijaintipaikkaa ei etukäteen täsmällisesti määritellä, osoitetaan valtiollista tai kunnallista maata rakennustarkoituksiin myymällä tontti kilpailussa tai huutokaupassa. Jos taas rakennusten sijaintipaikka määritellään täsmällisesti etukäteen, annetaan valtiollinen tai kunnallinen tontti vuokralle ja erityistapauksissa pysyvään käyttöön.

Ennen kilpailun järjestämistä rakennustontin myymiseksi on tontin sijainti kartalla todettava tarkasti ja sen käyttötarkoitus määriteltävä. Tontin infrastruktuurikytkennöistä on tehtävä tarkat suunnitelmat. Joissain tapauksissa ei ole pakko järjestää kilpailua, mutta tuolloinkin päätöksestä on julkisesti tiedotettava kuten kilpailun tai huutokaupan järjestämisestäkin. Ennen kilpailua tai huutokauppaa on rakennustontille saatava kadasterinumero kiinteistörekisteristä. Kilpailun tai huutokaupan jälkeen allekirjoitetaan päätöspöytäkirja, jonka nojalla solmitaan kauppasopimus.

Silloinkin, kun rakennettavien rakennusten sijainti määritellään täsmällisesti etukäteen, tapahtuu tontin osoittaminen rakentamistarkoituksiin vastaavalla tavalla.

Jos viranomaiset kieltäytyvät tontin osoittamisesta rakennustarkoituksiin, voi hakija nostaa kanteen tuomioistuimessa.

Etukäteen ei tarvitse määritellä rakennettavien kohteiden sijaintia, mikäli tonttia halutaan kaupungissa tai maaseututaajamassa, jolle on vahvistettu rakennuskaava. Näin on myös silloin, jos rakennustontti halutaan esimerkiksi omakotitalon rakentamiseen. (30 § 11. kohta)

Vieraiden maiden kansalaiset ja ulkomaalaiset oikeushenkilöt saavat rakentamista varten tontteja ottaen huomioon ulkomaalaisomistusta koskevat yleiset rajoitukset.

Henkilö, joka haluaa itselleen rakennustontin, kääntyy valtiollisen tai kunnallisen viranomaisen puoleen hakemuksella, jolla pyytää rakennustonttia ja mahdollisesti myös rakennettavien kohteiden sijainnin hyväksyntää. Rakennustontin hakijaa on informoitava tontin käyttötarkoituksesta ja infrastruktuuri- ja liikenneyhteyksistä.

Maalaissa on myös säännös, jonka mukaan alueen asukkailla on oikeus osallistua rakentamisen alueelliseen suunnitteluun. Samoin on vähemmistökansojen mielipiteet otettava huomioon rakennettaessa heidän asuinalueillaan.

Liittovaltiosubjektit voivat omalla lainsäädännöllään määritellä enimmäis- ja vähimmäispinta-alat luonnollisten henkilöiden omistukseen osoitettaville tonteille, mikäli ne tulevat maatalouskäyttöön tai esimerkiksi huvilakäyttöön. Jos taas tontti on tarkoiteltu omakotirakentamiseen, voivat paikallisviranomaiset asettaa pinta-alanormeja. Enimmäispinta-alat kansalaisille ilmaiseksi annettavista tonteista määritellään federatiivisella lailla federaation omistuksessa olevan maan suhteen ja alueellisilla tai paikallis päätöksillä näiden omistukseen kuuluvan maan osalta. Muutoin tonttien suuruuksista on saatettu antaa pinta-alamääräyksiä esimerkiksi kaupunkien kaavoissa ja rakentamismääräyksissä. (Maalaki 33 §)

Aivan tyhjentävää vastausta maalaki ei anna siihen, voiko ulkomaalainen olla ilman rajoituksia osakkaana sellaisessa asuinkerrostalossa, jonka tontti määritellään asukkaiden yhteisomistukseen asuntojen omistajien yhtiötä koskevan lain mukaisesti. Tätä asiaa koskevan maalan 36 §:n lopussa viitataan yleisiin ulkomaalaisomistusta koskeviin rajoituksiin. Ulkomaalainen voi pääsäännön mukaan olla asuinhuoneiston omistaja ja siten omistajien muodostaman yhtiön eli ei-kaupallisen oikeushenkilön yhtiömies, mutta tonttia ei omista yhtiö, vaan se on asuntojen omistajien yhteisomistuksessa. Jos maa tai talo sisältyy presidentin vahvistamaan ulkomaalaisomistusta rajoittavaan luetteloon, ei ilmeisestikään ulkomaalainen voi omistaa asuntoa tällaisessa talossa. On tässäkin kysymyksessä odotettava lain soveltamis- ja tulkintasääntöjä.