

Viite

MOS0035-75

Asia

**Maalainsäädännön tarkistus**

---

Asiasanat	VENÄJÄ, VENÄJÄN TALOUSLAINSÄÄDÄNTÖ
<b>Hoitaa UM</b>	<b>ITÄ-22</b>
<b>Hoitaa UE</b>	<b>MOS</b>
Koordinoi	
Tiedoksi	AVS-KPO; ITÄ-01; ITÄ-02; ITÄ-23; ITÄ-24; ITÄ-25; KPO-01; KPO-02; KPO-03; KPO-04 BER; EUE; KIO; PET; PIE; RII; TAL; VIL FINPRO; KESKUSKAUPPAKAMARI; KTM; METSÄHALLITUS; METSÄNTUTKIMUSLAITOS; METSÄTEOLLISUUS RY; MMM; OM; VM; VNK; YM

---

**Vuonna 2001 hyväksytty maakoodeksi ei ole mahdollistanut toimivien kiinteistömarkkinoiden syntymistä. Federaation hallitus käsitteli ongelmia kesällä 2003. Maalainsäädännön tarkistusta käsiteltiin duuman kuulemistilaisuudessa 17.05.**

**Duumalle esitettiin maakoodeksin muutoksia, joilla mm. edistetään kiinnitystä, täsmennetään maakiinteistön käsitettä ja selvennetään maatalousmaan vuokraajan lunastusoikeutta.**

**Kiinteistörekisteristä vastaa federaation kiinteistörekisterivirasto, joka valmistelee uutta yhtenäistä kiinteistörekisteriä ja arviointijärjestelmää. Uutta järjestelmää koskeva lakiesitys on tulossa duumaan kesäkuun kuluessa**

**Tavoitteena olevat toimivat kiinteistömarkkinat toteutunevat vasta lähivuosina ja edelleen on näkemyseroja, jotka voivat hidastaa kehitystä.**

Duuman omaisuuskomitea järjesti 17.05 maalainsäädännön täsmentämistä käsittelevän parlamentaarisen kuulemistilaisuuden. Omaisuuskomitean puheenjohtaja **V. Pleskatševski** totesi, että ollaan peruskysymysten äärellä, kun maa tulee vaihdon kohteeksi markkinatalousympäristössä. Vuonna 2001 hyväksytty maakoodeksi ei mahdollistanut toimivien kiinteistömarkkinoiden syntymistä eikä maan käyttämistä vakuutena kiinnittämällä. Tulee tehdä tarvittavat muutokset, jotta maata ja sillä olevia rakennuksia ja laitoksia voidaan käsitellä yhtenä omistusyksikkönä. Erilliset lait maatalousmaasta, valtion maanomistuksen rajoittamisesta sekä maankäytön muutoksista tulee kytkeä paremmin pääsädökseen maakoodeksiin.

Maatalouskomitean puheenjohtaja **G. Kulikin** huolena oli maatalousmaan keinotteluluonteinen käyttö rakentamiseen ja datša-viljelmiin. Teollisuus-, teknologia- ja rakennuskomitean puheenjohtaja **M. Šakkum** piti rakennustuotannon ongelman sitä, että investoija ei voi puuttuvien normien takia saada jo hankkeen alkuvaiheessa rakennuspaikan omistusta tai vuokraoikeutta. Hän esitti rakennusmaan jakoa kilpailun pohjalta.

Osanottajat suosittelivat duumalle maakodeksin muutoksia, joilla edistetään kiinnitystä, täsmennetään maakiinteistön käsitettä, selvennetään maatalousmaan vuokraajan lunastusoikeutta, selvennetään yhteisesti hallittavien maa-alueiden vaihdantaa sekä täsmennetään maankäytön muutoksia koskevia säädöksiä.

Federaation hallitukselle esitettiin, että tulee valmistella loppuun esitys federaation laiksi, jolla määritellään ehdot ja menettely omistus- tai vuokraoikeuden saamiseksi valtion tai kunnan sellaiseen maa-alueeseen, jolla on rakennuksia. Tulee nopeuttaa valtion maanomistuksen rajoittamista. On luotava yksi järjestelmä [kadastr] maa-alueiden arvon määrittäystä varten sekä tulee nopeuttaa maanmittaus- ja kiinteistön määrityksen prosesseja.

Kommersant kirjoitti 17.05 kuulemistilaisuudesta todeten, että vuoden 2001 maakodeksi ei tuonut suurta muutosta kiinteistöasioihin kuten odotettiin. Tavoitteena olivat yksiselitteiset omistus ja vuokraus epämääräisen hallintaoikeuden tilalle. Kuitenkin käytännössä ajauduttiin umpikujaan ja nyt keskustellaan maakodeksiin tarvittavista muutoksista. Edelleen käydään yleisesti kauppaa rakennuksista, joiden tontteja ei ole rekisteröity eikä yksityistetty. Oikeusistuimissa käsitellään runsaasti maanomistuksen epäselvyyksiä.

Kommersant jatkaa teemaa 18.05 kertoen, että yritykset eivät lähteneet lunastamaan tontteja, koska hintaa pidettiin korkeana. Teollisuuden ja yrittäjien liitto (RSPP) tavoitteli tonttien maksutonta luovutusta. Yksityiset tonttien haltijat pitivät arvioinnin ja rekisteröinnin kustannuksia liian korkeina. Keinottelijat ovat hankkineet maatalousmaata, jonka arvo maankäytön virallisen muutoksen jälkeen nousee moninkertaiseksi. Lehti toteaa, että maakodeksia täydentävien muiden lakien tarkistus on tarpeen mutta erityisen tärkeää on yhden kattavan kiinteistörekisterin luominen. Rakennusten ja niiden tonttien tulee olla samassa rekisterissä.

Moskovassa järjestettiin 18.05 kansainvälinen kiinteistörekistereitä käsittelevä konferenssi. Venäjällä on toiminut 14 erilaista kiinteistörekisteriä ja kadasteria. Yhtenäisen järjestelmän kehittämistä ovat hidastaneet tekniset syyt mutta myös virastojen välinen kilpailu tuloa tuottavasta toiminnasta. Nyt asia on ratkaistu ja rekisteröinnistä vastaa talkehministeriön alinen *federaation kiinteistörekisterivirasto* [federalnoe aginstvo kadastra objektov nedvizimosti], jonka johtaja on **M. Mišustin**. Virastossa valmistellaan uutta 90 tunnusta sisältävää kiinteistöarvioinnin menetelmää. Uusi järjestelmä halutaan toteuttaa keskitetysti federaation hallinnon johdolla mutta kunnat eivät halua luovuttaa nykyistä toimivaltaansa. Uutta yhtenäistä kiinteistörekisteriä koskeva lakiesitys on tulossa duumaan kesäkuun kuussa (Kommersant 19.05).

## Kommentti

Federaation hallitus käsitteli heinäkuussa 2003 maareformin ongelmia ja antoi määräyksiä säädösten valmistelusta vuoden 2003 loppuun mennessä. Kehitys on ollut kuitenkin arvioitua hitaampaa, koska nyt olivat esillä osittain samat ongelmat kuin viime vuonna. Todennäköisesti hallinnon uudistuksen valmistelu hidasti näidenkin asioiden valmistelua.

Ilman luotettavaa ja kohtuullisen kustannuksin toimivaa kiinteistörekisteriä ei saada aikaan toimia kiinteistömarkkinoita. Pitkä epämääräinen kiinteistöjen hallinnan aika lisää oikeuden käsittelyä vaativien kiistojen määrää ja hidastaa monien rakennushankkeiden toteutusta.

Nyt kiinteistörekisterin päävastuu on federaation kiinteistövirastolla ja uuden järjestelmän valmistelu on menossa. Talkehministeriö ja kiinteistövirasto ovat sitä mieltä, että käytännön toteutus voidaan antaa liikeperiaatteella toimiville organisaatioille, joiden välinen kilpailu pitäisi kustannukset kurissa. Aikaisemmin rekistereistä vastanneet organisaatiot vastustavat toiminnan yksityistämistä.

Vaikka toimintaperiaatteet selkiytyvät vaatii yhtenäisen kiinteistöarvioinnin ja rekisteröinnin käynnistäminen aikaa. Tavoitteena olevat toimivat kiinteistömarkkinat toteutunevat vasta lähivuosina. Edelleen on olemassa näkemyseroja, jotka voivat hidastaa kehitystä.

## LIITTEET

-