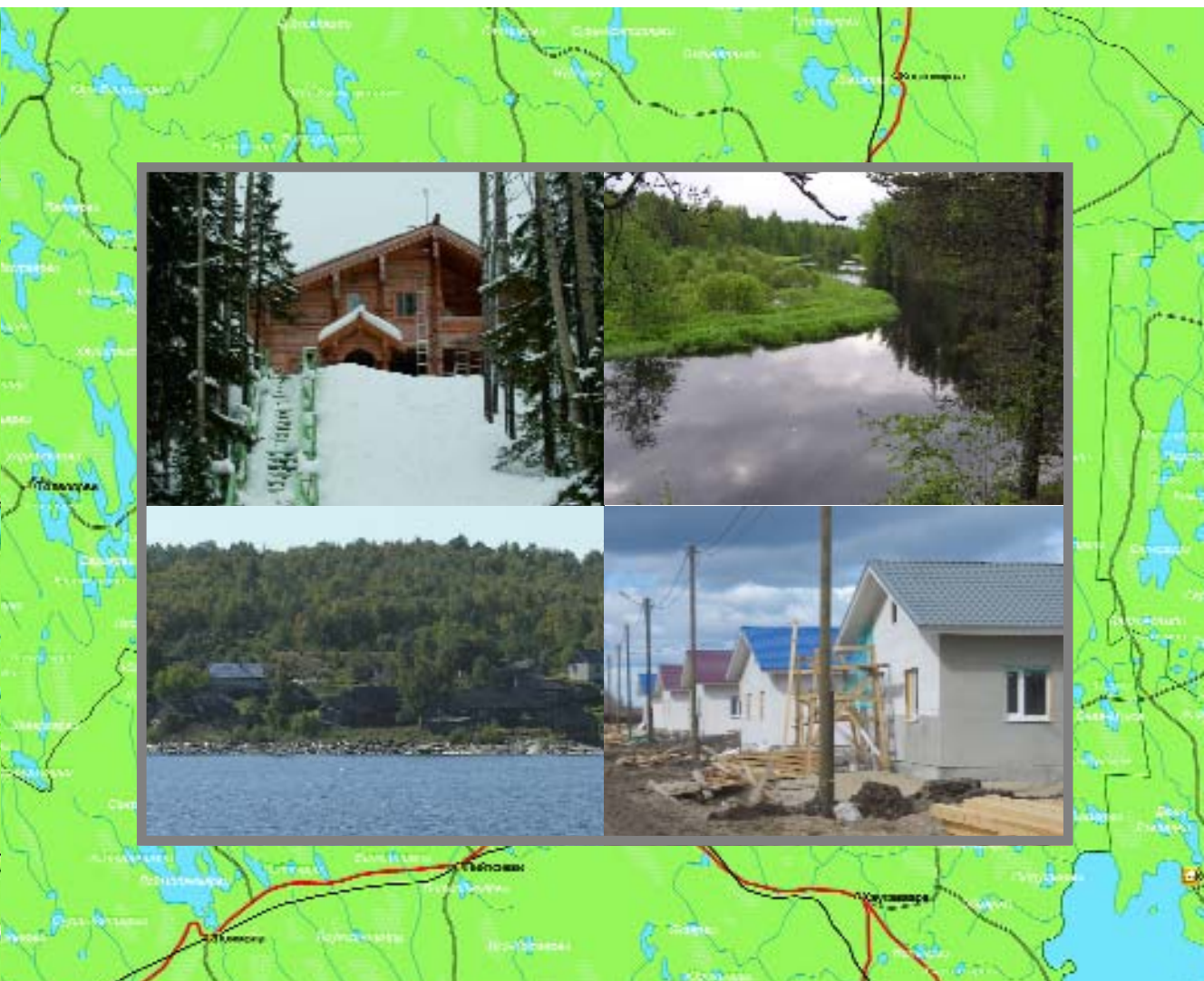




Kiinteistön hankinta Venäjällä



Sanastoa

Venäjän federaatio

Venäjän liittovaltio

subjekti

hallinnollinen alue (esimerkiksi Karjalan tasavalta)

Rosregistratsija

rekisterilaitos, jolle kuuluu kiinteistön omistusoikeuksien ja kiinteistökauppojen rekisteröinti

Rosnedvizhimost

maanmittauslaitosta vastaava viranomainen, jolle kuuluu maa-alueiden pinta-alan ja sijainnin rekisteröinti kiinteistörekisteriin

kiinteistökatasteri

kiinteistörekisteri

apostille-todistus

todistus siitä, että tietyn asiakirjan allekirjoittaneella henkilöllä on ollut allekirjoitusoikeus



Sisältö



Johdanto	4	Moniasuntoisten talojen ja muiden kiinteistöjen osuusrakentaminen	13
Yleistä.....	5	Kiinteistöjä koskevien oikeuksien ja sopimusten rekisteröiminen.....	15
Kiinteä omaisuus Venäjän lainsäädännössä.....	5	Yleistä.....	15
Kiinteistöihin liittyviä lainsäädännöllisiä erityispiirteitä.....	5	Miten kiinteistöoikeudet ja sopimukset rekisteröidään?	16
Kiinteistöjen vaihdantakelpoisuus.....	6	Kiinteistön rekisteröinti	18
Kiinteistön hankkiminen Venäjältä	7	Kiinnitys (kiinteistön panttaus)	20
Voiko ulkomaalainen hankkia kiinteistön Venäjältä?	7	Lisätietoja	22
Jaoton ja määräosainen yhteisomistus	9		
Kiinteistöön kohdistuvan oikeuden syntyminen ..	9		
Kiinteistöjä koskevien sopimusten sisältö	9		
Tarvitaanko kiinteistön kaupassa asiamiestä? ...	10		
Maakiinteistöjen hankinta.....	11		



Johdanto

Suomen ja Venäjän oikeusministeriöt ovat tehneet yhteistyötä kiinteistöjä koske-
vissa asioissa vuodesta 2005 alkaen. Yhteistyötä on toteutettu käytännössä Fede-
raation rekisterilaitoksen (Rosregistratsija) ja Federaation kiinteistökatasteriviraston
(Rosnedvizhimost) kanssa. Suomesta oikeusministeriön lisäksi yhteistyöhön on aktii-
visesti osallistunut Maanmittauslaitos.

Sekä yksityishenkilöiden että liike-elämän kannakäyminen kehittyy erittäin
nopeasti Suomen ja Venäjän välillä. Taloudellinen yhteistyö sekä tavoite saada lisää
ulkomaisia investointeja vaativat valtiovallan tukea ja muun muassa kiinteän omaisuu-
den rekisteröintijärjestelmän kehittämistä Venäjällä.

Ulkomaalaiset omistavat entistä enemmän kiinteistöjä Suomessa, ja erityisesti
venäläiset ovat ostaneet paljon vapaa-ajan asuntoja. Onko kiinteistön hankinta vaikeaa
ulkomaalaiselle? Tehdäänkö kiinteistökaupat oikein? Suomessa toivotaan ulko-
maalaisomistuksen mahdollisimman laajaa sallimista myös Venäjällä. Venäläistä lain-
säädäntöä ja prosessia pidetään Suomessa melko tuntemattomana ja usein hankalana.
Mutta onko se sitä?

Suomen oikeusministeriö (www.om.fi) ja Maanmittauslaitos (www.maanmittauslaitos.fi) sekä Federaation rekisterilaitoksen Karjalan tasavallan hallinto
(www.rosreg.karelia.ru), Federaation kiinteistökatasteriviraston Karjalan tasavallan
hallinto (www.r10.kadastr.ru) ja Karjalan tasavallan lakimiesliitto (souz.2x4.ru) ovat
päättäneet osaltaan auttaa kansalaisiaan saamaan lisätietoja oikeista menettelyistä kiin-
teistönhankinnassa julkaisemalla esitteet ”Kiinteistön hankinta Venäjällä” ja ”Kiinteis-
tön ja asunnon hankinta Suomessa”. Venäjän järjestelmää kuvaavan esitteen ovat laa-
tineet Venäjän kiinteistökatasteri- ja kiinteistörekisteriviranomaisten edustajat, ja
Suomen järjestelmää kuvaavan esitteen ovat laatineet suomalaiset kiinteistöasiantunti-
jat.

Esitteiden laatiminen on lisännyt myös viranomaisten tietoja toistensa kiinteistö-
järjestelmistä ja kehittänyt yhteyksiä. Toivomme, että tämä yhteistyö jatkuu myös
tulevaisuudessa. Olemme iloisia, jos esitteet ovat hyödyksi suomalaisille ja venäläisille
tuleville kiinteistöjen omistajille, mutta myös laajemmin ulkomaalaisille, jotka
suunnittelevat kiinteistön hankkimista Suomesta tai Venäjältä.

Suomen ulkoasiainministeriö on tukenut esitteiden laatimista ja julkaisemista.
Venäjällä taloudellisena tukijana on toiminut Karjalan tasavallan lakimiesliitto.

Yleistä

Kiinteä omaisuus Venäjän lainsäädännössä

Venäjän lainsäädännössä kiinteistön käsitettä ei ole määritelty, vaan laissa puhutaan kiinteän omaisuuden eri kohteista. Siviililainsäädännössä luetaan kiinteäksi omaisuudeksi katsottavat kohteet ja määritellään perusteet, joilla jokin tietty kohde luokitellaan kiinteäksi omaisuudeksi. Tässä esitteessä näitä kohteita kutsutaan kiinteistöiksi.



Kiinteistöjä ovat muun muassa:

- maakiinteistöt;
- rakennukset ja rakennelmat sekä niissä sijaitsevat tilat, asunnot ja huoneet;
- tuotantolaitokset omaisuuskokonaisuuksina;
- keskeneräiset rakennuskohteet.

Jotta kohde luokiteltaisiin kiinteistöksi, sen on oltava erottamattomassa yhteydessä maahan. Erottamaton yhteys maahan ilmenee ennen muuta siten, että kohdetta on mahdotonta siirtää haittaamatta kohtuuttomasti sen käyttöä.

Maakiinteistöllä tarkoitetaan maa-aluetta, jonka rajat toimivaltainen viranomainen on säädetyssä järjestyksessä määritellyt ja vahvistanut. Maakiinteistöön kuuluu kaikki maa-alueen ylä- ja alapuolella oleva, ellei Venäjän lainsäädännössä toisin määrätä. Maakiinteistöt jaetaan seitsemään maaluokkaan, joista vaihdannan kannalta keskeisimmät ovat taajamatontit, maatalousmaat sekä teollisuus- ja muut vastaavat alueet.

Maakiinteistön ja sillä sijaitsevien rakennusten tai rakennelmien myyminen toisistaan erillään ei ole sallittua, jos rakennus tai rakennelma ja maakiinteistö kuuluvat samalle henkilölle. Tällä pyritään turvaamaan kiinteistökohteiden yhtenäisyys.

Kiinteistöihin liittyviä lainsäädännöllisiä erityispiirteitä

Erilaisia kiinteistöjä koskevat Venäjällä erilaiset säännökset, joten esimerkiksi eri kiinteistöjen hankinta- ja luovutusmenettelyt sekä kiinteistöjen käyttömahdollisuudet voivat poiketa toisistaan. Yhteistä kaikille kiinteistöille Venäjällä on kuitenkin se, että kiinteistöä on käytettävä sen käyttötarkoituksen mukaisesti. Esimerkiksi asuntoa (huoneisto, asuintalo tai huone asunnossa) saa käyttää vain asumiseen ja pienimuotoiseen kotona tapahtuvaan ammatinharjoittamiseen (esim. asiantuntijan toimistona).

Maakiinteistöjä koskevat säännökset eroavat toisistaan riippuen siitä, mihin maaluokkaan maakiinteistö kuuluu ja miten





alueiden vyöhykejako sallii sitä käytettävän. Jos maakiinteistö on luokiteltu esimerkiksi maatalousmaaksi, jolla on luvallista harjoittaa puutarhaviljelyä, maakiinteistölle saa rakentaa myös puutarhamökin. Hyötykasvien viljely sillä on kuitenkin pakollista.

Kiinteistöjen vaihdantakelpoisuus

Vaihdantakelpoisuus tarkoittaa sitä, että kiinteistö voidaan luovuttaa (esimerkiksi myymällä) tai se voi siirtyä henkilöltä toiselle yleisen oikeuksien siirtymisen perusteella (esimerkiksi perintönä) tai muulla tavalla (esimerkiksi vuokraamalla).

Yleensä kiinteistöt ovat vaihdantakelpoisia, mutta on olemassa myös kiinteistöjä, joiden vaihdanta on kielletty tai rajoitettu. Vaihdannan ulkopuolella olevia kiinteistöjä ei voi luovuttaa, antaa vuokralle eikä kiinnittää. Vaihdantakelpoisuuden rajoittaminen puolestaan tarkoittaa joko sitä, että kiinteistö voi olla vain laissa määritellyn henkilöryhmän omistuksessa tai sitä, että kiinteistöä saa

ainoastaan vuokrata. Kyseiset kiinteistöt luetellaan Venäjän lainsäädännössä. Kokonaan tai rajoitetusti vaihdantakelpoisia kiinteistöjä voivat olla esimerkiksi historiallisesti arvokkaat rakennukset.

Kiinteistöt:

- maakiinteistöt;
- maankamaran alueet;
- rakennukset ja rakennelmat;
- rakennuksissa ja rakennelmissa sijaitsevat tilat;
- huoneistot, huoneet;
- tuotantolaitokset omaisuuskokonaisuuksina;
- keskeneräiset rakennuskohteet.



Kiinteistön hankkiminen Venäjältä

Voiko ulkomaalainen hankkia kiinteistön Venäjältä?

Venäjän federaation perustuslain mukaan ulkomaisia yksityis- ja oikeushenkilöitä koskevat Venäjällä samat oikeudet ja velvollisuudet kuin Venäjän federaation kansalaisia, lukuun ottamatta federaation laissa tai kansainvälisissä sopimuksissa mainittuja tapauksia.

Venäjän maallain mukaan ulkomaisten kansalaiset, kansalaisuudettomat henkilöt ja ulkomaiset oikeushenkilöt eivät voi omistaa kiinteistöjä raja-alueilla eivätkä muilla Venäjän lainsäädännössä erikseen määritetyillä alueilla. Luettelon raja-alueista vahvistaa Venäjän federaation presidentti noudattaen federaation lainsäädäntöä valtionrajoista.

Venäjän presidentti ei ole toistaiseksi vahvistanut raja-alueiden luetteloa. Raja-alueen käsite on kuitenkin määritelty laissa federaation valtionrajasta. Tuon määritelmän mukaan raja-alueisiin kuuluvat ensinnäkin rajavyöhykkeet, joiden rajat on jo nykyisin määritelty. Lisäksi raja-alueisiin kuuluvat rajajokien, -järvien ja muiden rajavesistöjen venäjänpuoleiset osat, Venäjän federaation talousalueen vedet ja aluevesirajan sisällä olevat vedet, joilla rajamääräykset ovat voimassa sekä alueet, joilla sijaitsevat valtionrajan ylityspaikat. Lisäksi raja-alueisiin kuuluvat hallinnollisten piirien ja kaupunkien, loma- ja kylpyläalueiden, luonnonsuojelualueiden ja muiden valtionrajaan, rajavyöhykkeeseen, rajajokien, -järvien ja muiden rajavesistöjen rantoihin, merien rannikkoihin tai rajanylityspaikkoihin ulottuvat alueet.

Koska rajavyöhykkeiden rajat on jo määritelty, on yksiselitteistä, että ulkomaalaiset eivät voi hankkia näiltä alueilta omistukseensa maakiinteistöjä. Muilla raja-alueilla kuin rajavyöhykkeillä kiinteistönkaupat ovat sen sijaan edelleen mahdollisia, ja kauppa ja sen perusteella syntyvä oikeus voidaan myös rekisteröidä valtion rekisteriin. Yhtenäistä käytäntöä tämän suhteen ei Venäjällä ole kuitenkaan vielä muodostunut. Koska raja-alueiden luetteloa ei ole vahvistettu eikä selvyttä näin ollen ole esimerkiksi siitä, kuuluuko koko Karjalan tasavallan alue raja-alueisiin, ulkomaalaisten kiinteistökaupat Venäjällä sisältävät tietyn riskin. Vaikka itse kauppa ja sen tuloksena syntyvä oikeus rekisteröitäisiinkin, on epäselvää, miten raja-alueiden luettelon vahvistamisen jälkeen ulkomaalaisten omistamia kiinteistöjä kohdellaan siinä tapauksessa, että hankittu kiinteistö sijaitsee raja-alueella.

Ulkomaisten kansalaiset eivät voi omistaa myöskään maataloustuotantoon tarkoitettuja maakiinteistöjä. Ulkomaisten kansalaiset voivat kuitenkin hankkia omistukseensa maatalousmaakiinteistöjä, joiden käyttötarkoituksena on merkitty henkilökohtainen apu- ja mökkitalouden pito (kesämökki), puutarhanhoito, karjanhoito ja kasvimaaviljely. Ulkomaalaiset voivat hankkia omistukseensa myös rakennettuja kiinteistöjä ja asutuksiin kuuluvia kiinteistöjä.





Kiinteistöt, jotka ulkomaalaiset voivat ostaa omakseen:

- huoneisto, huone osana huoneistosta;
- huonetilat;
- rakennukset, rakenteet, rakennelmat, keskeneräiset rakennuskohteet, valtion tai kunnan maalla sijaitsevat asuinrakennukset;
- rakennukset, rakenteet, rakennelmat ja keskeneräiset rakennuskohteet sekä asuinrakennukset tontteineen, mikäli kyseinen kiinteistökokonaisuus kuuluu yhdelle henkilölle. Poikkeuksen tästä säännöstä muodostavat raja-alueella sijaitsevat maakiinteistöt ja niillä oleva omaisuus. Näitä kiinteistöjä voidaan vuokrata tai saada määräaikaan käyttöön;
- maakiinteistöt, lukuun ottamatta raja-alueilla sijaitsevia maakiinteistöjä. Koska vahvistettua raja-alueiden luetteloa ei toistaiseksi ole olemassa, ulkomaalaisten maakaupat sisältävät tietyn riskin, vaikka maakauppa ja maanomistusoikeus tulisivatkin rekisteröidyiksi asianomaisessa viranomaisessa.

Kiinteistöt, joita ulkomaalaiset eivät voi ostaa omakseen:

- vaihdannasta poistetut kiinteistöt;
- maatalousmaat, lukuun ottamatta henkilökohtaiseen apu- ja mökkitalouden pitoon (kesämökki), puutarhanhoitoon, karjanhoitoon ja kasvimaaviljelyyn tarkoitettuja maita;
- raja-alueilla sijaitsevat maakiinteistöt.

Maakiinteistöjen, myös maataloustuotantoon tarkoitettujen maakiinteistöjen, vuokraaminen on kuitenkin sallittua kaikkialla Venäjän federaatiossa, lukuun ottamatta maita, jotka eivät ole vaihdannan kohteita. Vuokralaisella on lisäksi etuosto-oikeus vuokraamaansa maahan, jos maa myydään, edellyttäen että kyseisen maan myyminen on Venäjän lain mukaan sallittua.

Kuten edellä on todettu, ulkomaalaiset eivät voi hankkia omistukseensa vaihdannan ulkopuolella olevia kiinteistöjä. Tämä koskee myös Venäjän kansalaisia.



Jaoton ja määräosainen yhteisomistus

Venäjällä omaisuus voi olla jaottomassa yhteisomistuksessa, siis ilman, että kunkin omistajan osuus olisi määritetty, vain aviopuolisoilla ja yksityistilan (perheviljelmän) jäsenillä. Jos toinen puolisoista hankkii kiinteää omaisuutta avioliiton aikana, kyseisestä omaisuudesta tulee heidän yhteistä omaisuuttaan, elleivät puoliset ole keskenään toisin päättäneet. Jos puoliset haluavat määritellä osuutensa, he voivat tehdä keskenään sopimuksen (avioehtosopimuksen) osuuksien määrittämisestä ja vahvistuttaa sen notaarilla.

Määräosainen yhteisomistus (omistusyhtymä) puolestaan syntyy, kun jokin kohde hankitaan useiden henkilöiden omistukseen. Osaomistajat määräävät itse kunkin osuuden suuruuden, paitsi jos kyse on perinnöstä. Lisäksi osaomistajat voivat tehdä keskenään sopimuksia osuuksien uudelleen jakamisesta tai siitä, mikä omaisuuden osa vastaa kunkin osuutta tai mitä osaa kukin käyttää. Osaomistus voi olla myös murto-osaista.

Kiinteistöön kohdistuvan oikeuden syntyminen

Venäjän siviililainsäädännön mukaan oikeus kiinteistöön voi syntyä joko alkuperäisyyden perusteella, esimerkiksi kiinteistökohteen rakentamisen kautta, tai kiinteistöjä koskevien oikeustoimien perusteella.

Oikeus kiinteistöön voi perustua muun muassa:

- myynti-, lahjoitus-, vuokra- tai vuokratuottosopimukseen;
- perintöoikeutta koskevaan todistukseen;
- lainvoimaiseen tuomioistuimen päätökseen;
- valtiovallan tai paikallisviranomaisten toimivaltansa puitteissa antamaan asiakirjaan, jonka viranomainen on antanut kyseisenä aikana ja kyseisessä paikassa voimassa olleen lainsäädännön nojalla.

Kiinteistöjä koskevien sopimusten sisältö

Kaikentyyppiset kiinteistöjä koskevat sopimukset on tehtävä kirjallisesti. Lisäksi laissa mainituissa tapauksissa, esimerkiksi jos on kyse vuokratuottosopimuksesta, notaarin on todistettava sopimus oikeaksi. Sopimusosapuolet voivat halutessaan todistuttaa sopimuksensa notaarilla myös siinä tapauksessa, että lainsäädännössä ei sitä nimenomaisesti edellytetä.

Kauppan pätevyys edellytyksenä on, että kauppasopimuksessa on mainittu ainakin sopimuksen kohde sekä kauppahinta, kun kyse on vastikkeellisesta luovutuksesta. Kaikissa asiakirjoissa, joiden perusteella syntyy kiinteistöoikeuksia, on oltava kuvaus kyseisestä kiinteistöstä eli kohteen nimi, sijainti, pinta-ala, kohteen mahdollinen



kiinteistörekisterinumero sekä tekniset tiedot. Sopimuksissa on mainittava sopimusosapuolten täydelliset nimet. Jos kyse on vuokra- tai kauppasopimuksesta, sopimuksessa on mainittava lisäksi sopimuksen arvo. Lisäksi luonnollisen henkilön tunnistamista varten suositellaan, että sopimuksessa mainitaan muun muassa henkilön virallinen osoite sekä passin tiedot.

Kiinteistöä koskevaa oikeustointa tehtäessä on syytä varmistua siitä, että kiinteistön luovuttajalla on luovutukseen tarvittavat valtuudet. Jos esimerkiksi omaisuus on puolisojen yhteistä omaisuutta, kaikkiin omaisuuteen kohdistuviin oikeustoimiin on saatava kummankin osapuolen suostumus. Jos taas omaisuus tai osuus siihen kuuluu henkilölle, joka ei ole oikeustoimikelpoinen, esimerkiksi jos kyseessä on alaikäinen henkilö, oikeustoimen tekeminen edellyttää holhous- ja huoltoviranomaisten suostumusta. Venäjällä tällainen viranomaisen toimii federaation subjektin toimeenpanevien viranomaisten yhteydessä.

Osaomistuksessa olevaa omaisuutta luovutettaessa omaisuuden osaomistajilla (osuuksien omistajilla) on etuosto-oikeus luovutettaviin osuuksiin. Myös luovutettaessa tällaista omaisuutta vuokralle tarvitaan kaikkien osaomistajien suostumus.

Erikseen on syytä todeta, että myydessä asuntoja, joissa asuvilla henkilöillä on lain mukaan käyttöoikeus asuntoon myös sen myymisen jälkeen, näistä henkilöistä on esitettävä luettelo, jossa myös mainitaan heidän oikeutensa käyttää myytävää asuntoa. Tällaisia henkilöitä ovat esimerkiksi vuokralaiset.

Tarvitaanko kiinteistön kaupassa asiamiestä?

Venäjällä kiinteistön kaupan voi tehdä joko itse tai käyttämällä valtuutettua edustajaa, jonka valtakirjan tulee olla venäläisen notaarin vahvistama. Ostaja voi valita valtuutetun edustajansa itse, mutta edustaja on syytä valita huolellisesti.

Venäjällä kauppakirjaa laadittaessa ja kiinteistön kauppaa vahvistettaessa voi kääntyä notaarin puoleen. On kuitenkin syytä huomata, että notaari ei lähtökohtaisesti tunne myytävää tai ostettavaa omaisuuskohdetta. Notaari voi laatia sopimuksen ja vahvistaa sen jälkeensä. Myös niissä tapauksissa, joissa laki ei vaadi notaarin vahvistusta, kauppakirja voidaan vahvistuttaa notaarilla, mikäli osapuolet sitä haluavat. Hän voi myös huolehtia kaupan rekisteröinnistä rekisteriviranomaisessa sekä vastaanottaa asiakirjat omistusoikeuden ja oikeustoimen kirjaamisen jälkeen. Notaari, jonka puoleen asianomaiset kääntyvät kaupan vahvistamisasiassa, on velvollinen kertomaan, millaiset valtuudet hänellä on kaupan vahvistajana ja oikeustoimen rekisteröinnin hoitajana. Notarin antamista palveluista maksetaan valtion määräämä veronluontoinen maksu sekä toimitusmaksu eli korvaus työstä.

Venäjällä on yritystoimintaa harjoittavia kiinteistönvälitystoimistoja ja kiinteistönvälittäjiä. Toiminta ei ole kuitenkaan luvanvaraista, eikä Venäjän lainsäädännössä ole kiinteistönvälitystoimintaa koskevia erityissäännöksiä. Toimintaa säännellään yritystoiminnasta annetuilla säädöksillä.

Kiinteistönvälitystoimiston puoleen voi kääntyä niin ostaja kuin myyjäkin. Kiinteistönvälittäjien käyttö ei ole kuitenkaan pakollista. Monilla toimistoilla on oma lista myytävästä omaisuudesta sekä omat internet-sivut, joilta myös voi löytää tietoa myytävänä olevista kohteista. Turvauduttaessa kiinteistönvälittäjään tehdään sopimus välityspalveluista. Kiinteistönvälittäjät tarjoavat yleensä myytäväksi omaisuutta, josta on jo laadittu kaikki asiakirjat, taikka auttavat asiakirjojen laadinnassa.

Maakiinteistöjen hankinta¹

Maaluokituksesta ja sallitusta käytöstä riippumatta kaikkiin maakiinteistökauppoihin pätee yleissääntö, jonka mukaan maakiinteistön on oltava muodostettu ja merkitty valtion kiinteistörekisteriin.

Mitä tarkoittaa maakiinteistön muodostaminen? Maakiinteistö on muodostettu, kun sitä koskeva maanmittaustoimitus on suoritettu, eli kun sen pinta-ala ja rajat on todettu tarkasti sekä kun sen rajat on merkitty maastoon ja määritelty säädettyssä järjestyksessä.

Maanmittaustoimituksia suorittavat Venäjällä omistusmuodoiltaan erilaiset yritykset ja organisaatiot. Näistä organisaatioista on laadittu luettelo, johon voi tutustua Federaation kiinteistökatasteriviraston (Rosnedvizhimost) aluehallintoviranomaisissa (Karjalan tasavallassa aluehallintoviranomaisena toimii Rosnedvizhimostin Karjalan tasavallan hallinto) ja alueellisissa maakatasterikamareissa.

Maanmittaustöiden tuloksista tehdään maanmittauksen toimituskirja ja maakiinteistön rajojen kuvaus. Rajojen kuvausta tarvitaan maakiinteistön merkitsemiseksi valtion kiinteistörekisteriin. Yksi kappale maanmittauksen toimituskirjaa jää aina maakiinteistön oikeudenhaltijalle.

Jos maakiinteistö on muodostettu asianmukaisesti ja merkitty valtion kiinteistörekisteriin, lopullinen maakiinteistöä koskeva asiakirja on maakiinteistön kiinteistörekisteriote, joka sisältää täydelliset tiedot kyseisestä maakiinteistöstä ja koostuu teksti- ja kuvaosuudesta. Kiinteistörekisteriote on liitettävä oikeustoimen sisältöä käsitteleviin asiakirjoihin, esimerkiksi kauppakirjaan.

Tehtäessä mitä tahansa sopimusta, jolla hankitaan kiinteistö Venäjän federaatiosta, on siis varmistuttava, että kiinteistön oikeudenhaltijalla on seuraavat asiakirjat:

- oikeuden toteava asiakirja tai oikeuden vahvistava asiakirja (todistus omistusoikeudesta – ennen valtiollista rekisteröintiä annettava omistusoikeuden todistava asiakirja, todistus omistusoikeuden valtiollisesta rekisteröinnistä, vuokrasopimus, asianomaisen toimielimen päätös kiinteistön luovuttamisesta omistukseen, todistus perintöoikeudesta jne.), sekä
- kiinteistörekisteriote, johon on merkitty kiinteistön tarkka pinta-ala.

Venäjän federaatiossa ei maauidistuksen aikana 1990-luvulla välttämättä suoritettu kaikkia maanmittaustöitä tai niitä ei dokumentoitu. Tästä syystä kiinteistöä hankittaessa on ensin varmistuttava siitä, että kiinteistö on muodostettu, sillä kiinteistön muodostaminen ja rekisteröinti valtion rekisteriin on toteutettava ennen kiinteistön hankkimista, kuten edellä jo todettiin.

¹ Tässä jaksossa kuvaillaan maakiinteistöön hankintaa muilta kuin valtiolta tai kunnilta. Myös valtion tai kunnan omistamien maakiinteistöjen hankkiminen on mahdollista. Hankintamenettely on tällöin kuitenkin pääsääntöisesti niin mutkikas, ettei menettelyn selostaminen tässä esitteessä ole mahdollista. Poikkeuksen muodostavat tapaukset, joissa valtion tai kunnan omistamia kiinteistöjä hankitaan tarjouskilpailulla. Näissä tapauksissa kiinteistöt on asianmukaisesti muodostettu, niistä on olemassa vahvistetut asiakirjat sekä niiden sijainti, maa-alueluokka ja sallittu käyttö on määritelty. Ilmoituksia tällaisista tarjouskilpailuista julkaistaan paikallisissa tiedotusvälineissä.



Muodostamattoman kiinteistön hankintamenettely on seuraavanlainen:

1. Alueelliselta Rosnedvizhimostin hallinnolta² pyydetään tiedot konkreettisen kiinteistön maanmittaustoimitusta varten.
2. Kiinteistön maanmittaustoimitus suoritetaan ja maanmittauslaitoksen viranomaiset laativat tuloksista asiakirjat. Kiinteistön kuvaus on toimitettava kiinteistörekisterin pitäjälle.
3. Kiinteistö merkitään valtion kiinteistörekisteriin (Rosnedvizhimost) tai kiinteistöä (muun muassa pinta-alaa ja rajoja) koskevia rekisteröityjä tietoja muutetaan ja kiinteistötiedot annetaan kiinteistörekisteriotteen muodossa.
4. Laaditaan asiakirja, jonka perusteella oikeudet kiinteistöön siirtyvät (kaupan vahvistaminen).
5. Haetaan rekisteröintiä Rosregistratsijasta.

Jos kiinteistö on muodostettu ja sen mittauksesta on olemassa asiakirjat, kiinteistön hankintamenettely on seuraavanlainen:

1. Haetaan alueelliselta Rosnedvizhimostin hallinnolta kiinteistörekisteriote, johon on merkitty valtion maarekisteriin tallennetut tiedot. Jos kiinteistön rekisteröinnin perusteella annettavat asiakirjat on jo toimitettu Rosregistratsijan hallintoon ja liitetty kiinteistöoikeudet toteaviin asiakirjoihin, kyseisiä asiakirjoja ei tarvitse esittää uudestaan myöhempää oikeuden tai kaupan rekisteröintiä varten.
2. Vahvistetaan asianomainen oikeustoimi.
3. Haetaan rekisteröintiä Rosregistratsijasta.



Maakiinteistöä koskeviin sopimuksiin sovelletaan kaikkia edellä mainittuja sääntöjä. Poikkeuksen muodostavat tapaukset, joissa osapuolet ovat tehneet vuokrasopimuksen alle vuodeksi. Tällöin vuokrasopimusta ei tarvitse kirjata valtion rekisteriin.

Tehtäessä mitä tahansa sopimusta maakiinteistöstä on aina muistettava, että hankittua maakiinteistöä saa käyttää vain asiakirjoissa mainittuun sallittuun tarkoitukseen. Maakiinteistö on ehdottomasti tarkastettava paikan päällä ennen sen hankkimista. On syytä varmistaa, että rajat on merkitty maastoon ja vahvistettu (rajatoimitus on suoritettu) ja että kiinteistö on käyttö-

tarkoituksensa edellyttämässä kunnossa (ei esimerkiksi romun peitossa tai saastunut). Lisäksi on tarkistettava, että oikeudenhaltijalla on kaikki kiinteistöä koskevat asiakirjat sekä valtuudet päättää kiinteistön luovuttamisesta; esimerkiksi onko tarvittaessa saatu puolison suostumus tai onko otettu huomioon mahdollinen muiden henkilöiden etuusto-oikeus.

Hankittaessa rakennus tai rakennelma, joka sijaitsee valtion tai kunnan omistamalla maakiinteistöllä, uudella omistajalla on ensisijainen oikeus kyseisen maakiinteistön yksityistämiseen vuokraamisen tai omistukseen hankkimisen kautta.

² Käytäntö on voimassa suurimmassa osassa Venäjän federaation subjekteja.

Moniasuntoisten talojen ja muiden kiinteistöjen osuusrakentaminen

Osuusrakentamista koskevassa sopimuksessa rakennuttaja sitoutuu määräajassa yksin tai muiden henkilöiden avulla rakentamaan moniasuntoisen talon tai muun kiinteistökohteen. Saatuaan luvan kohteen käyttöönottoon rakennuttajan on luovutettava kohde osuusrakentamiseen osallistuvalla henkilölle. Osuusrakentamiseen osallistuva henkilö puolestaan sitoutuu maksamaan ennalta sovitun kauppahinnan ja vastaanottamaan osuusrakentamisen kohteen, kun moniasuntoisen talon tai muun kiinteistökohteen käyttöönottoon on saatu lupa.

Ennen kuin rakennuttaja saa hankkia osuusrakentamiseen osallistuvien henkilöiden rahavaroja moniasuntoisen talon tai muiden kiinteistöjen rakentamista varten, hänen tulee suorittaa seuraavat toimet:

- hankkia rakennuslupa
- julkaista hankeilmoitus ja/tai antaa se tiedoksi sekä
- tulla kirjatuksi valtion rekisteriin sen maakiinteistön omistajana tai vuokraajana, jolle on määrä rakentaa moniasuntoinen talo ja/tai muita kiinteistökohteita, joihin tulee kuulumaan osuusrakentamisen kohteita.

Sopimus on tehtävä kirjallisesti, ja se on kirjattava valtion kiinteistöoikeuksien rekisteriin. Sopimus katsotaan solmituksi rekisteröintihetkestä alkaen.

Sopimukseen on sisällytettävä:

- suunnitteluasiakirjojen mukainen määrittely osuusrakentamiskohteesta, jonka rakennuttaja luovuttaa saatuaan luvan moniasuntoisen talon tai muun kiinteistökohteen käyttöönottoon
- määräaika, johon mennessä rakennuttajan on luovutettava osuusrakentamiskohde osuusrakentamiseen osallistuvalla henkilölle
- osuusrakentamiskohteen hinta sekä sen maksuaika ja -tapa, sekä
- osuusrakentamiskohteen takuu aika.

Jotta rakennuttajan ja ensimmäisen osuusrakentamiseen osallistuvan henkilön välinen osuusrakentamissopimus voidaan kirjata valtion rekisteriin, rakennuttajan on esitettävä lisäksi:

- rakennuslupa
- hankeilmoitus sekä
- rakennettavan kiinteistökohteen pohjapiirustus, josta ilmenee sen sijainti ja rakennettavaan kiinteistökohteeseen sisältyvien asuin- ja muiden huoneistojen määrä ja kunkin huoneiston suunniteltu pinta-ala.



Rakennuttaja luovuttaa osuusrakentamiskohteen ja osuusrakentamiseen osallistuva henkilö vastaanottaa sen osapuolten allekirjoittamalla luovutuspöytäkirjalla tai muulla luovutusasiakirjalla.

Osuusrakentamiseen osallistuva henkilö saa luovuttaa sopimukseen perustuvat saamisoikeudet vasta maksettuaan sopimuksen hinnan tai samalla kun hän siirtää velan uudelle osuusrakentamiseen osallistuvalla henkilölle Venäjän siviililaissa säädettyllä tavalla.

Aika, jonka kuluessa osuusrakentamiseen osallistuva henkilö voi siirtää sopimukseen perustuvat saamisoikeudet, alkaa sopimuksen tultua kirjatuksi valtion rekisteriin ja päättyy osapuolten allekirjoitettua luovutuspöytäkirjan tai muun asiakirjan osuusrakentamiskohteen luovutuksesta.

Rakennuttajan omistama, osuusrakentamiskohteita sisältävän moniasuntoisen talon tai muun kiinteistökohteen rakentamista varten luovutettu maakiinteistö, taikka rakennuttajan vuokraoikeus tällaiseen maakiinteistöön ja sille rakennettavaan moniasuntoiseen taloon tai muuhun kiinteistökohteeseen katsotaan osuusrakentamista koskevan sopimuksen valtiollisesta rekisteröinnistä alkaen pantiksi, jonka haltijoita ovat osuusrakentamiseen osallistuvat henkilöt. Pantilla varmistetaan, että rakennuttaja (pantinantaja) täyttää sopimusvelvoitteensa.

Kun valtion rekisteriin kirjataan rakennuttajan omistusoikeus keskeneräiseen rakennuskohteeseen, kyseisen kohteen katsotaan olevan osuusrakentamiseen osallistuvien henkilöiden panttina rakennuttajan omistusoikeuden kirjaamishetkestä alkaen.

Kun valtion rekisteriin kirjataan rakennuttajan omistusoikeus moniasuntoiseen taloon tai muuhun kiinteistöön kuuluviin asuin- tai muihin tiloihin, joiden rakentamiseen on hankittu rahavaroja osuusrakentamiseen osallistuvilta henkilöiltä, kyseiset tilat ovat osuusrakentamiseen osallistuvien henkilöiden panttina omistusoikeuden kirjaamishetkestä alkaen.

Jotta valtion rekisteriin voidaan kirjata osuusrakentamiseen osallistuvan henkilön omistusoikeus osuusrakentamisen kohteeseen, tarvitaan kohteen valmistumisen vahvistavia asiakirjoja. Näitä ovat osuusrakentamisen kohteen sisältävän moniasuntoisen talon tai muun kiinteistökohteen käyttöönottolupa sekä luovutuskirja tai muu asiakirja osuusrakentamisen kohteen luovutuksesta.

Saadessaan omistusoikeuden osuusrakentamiskohteeseen osaomistaja saa samalla osuuden omistusoikeudesta moniasuntoisessa talossa olevaan yhteiseen omaisuuteen. Tuota osuutta ei voi luovuttaa tai siirtää osuusrakentamisen kohteen omistusoikeudesta erillään. Kun valtion rekisteriin kirjataan syntyneeksi omistusoikeus osuusrakentamiskohteeseen, kyseinen rekisteröinti kattaa myös siihen erottamattomasti liittyvän kohteen omistajan osaomistusoikeuden yhteiseen omaisuuteen.



Kiinteistöjä koskevien oikeuksien ja sopimusten rekisteröiminen

Yleistä

Rekisteröitävän oikeuden olemassaolon voi todistaa vain oikeuksien valtiollinen rekisteröinti, ja tällainen oikeus voidaan riitauttaa ainoastaan oikeusteitse. Venäjän lainsäädännössä on tarkka luettelo kiinteistöoikeuksista, joiden kirjaaminen valtion kiinteistöoikeuksien ja -oikeustoimien rekisteriin on pakollista. Yksi näistä on omistusoikeuden kirjaaminen.

Oikeudet kirjataan valtion rekisteriin kiinteistön sijaintipaikkakunnalla. Jos kohde sijaitsee esimerkiksi Sortavalan kaupungin alueella, kirjauksen valtion rekisteriin tekee Federaation rekisterilaitoksen Karjalan tasavallan hallinnon Sortavalan osasto.

Tällä hetkellä valtion kiinteistöoikeuksien ja -kauppojen rekisteröinnistä vastaa Federaation rekisterilaitos (Rosregistratsija, www.rosregistr.ru). Venäjän federaation subjekteissa (alueellisissa hallinnollisissa yksiköissä) oikeuksia valtion rekisteriin kirjaavat Rosregistratsijan alueelliset yksiköt. Esimerkiksi Karjalan tasavallan alueella kiinteistöoikeuksia ja -kauppoja kirjaa Federaation rekisterilaitoksen Karjalan tasavallan hallinto (Rosregistratsijan Karjalan tasavallan hallinto). Lisäksi Venäjän subjekteihin on perustettu rekisteröintiä varten paikallisosastoja, esimerkiksi Rosregistratsijan Karjalan tasavallan hallinnon Kemin osasto.

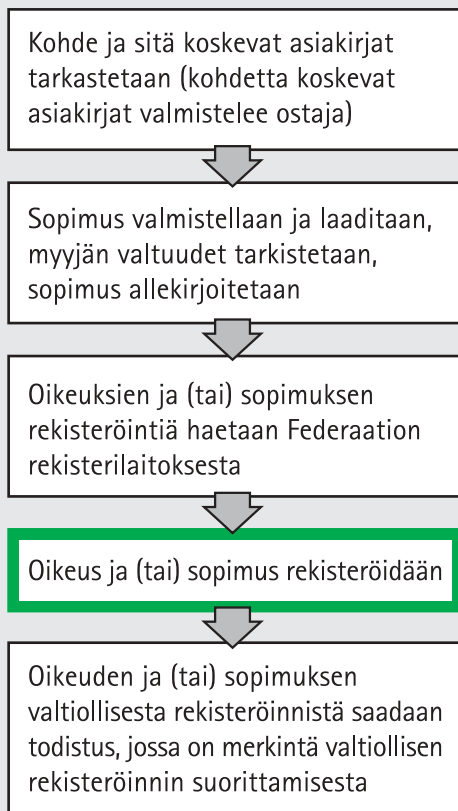
Valtion rekisteriin on kiinteistöoikeuksien ja -kauppojen lisäksi kirjattava kiinteistöoikeuksiin kohdistuvat rajoitukset, eli esimerkiksi rasitteet, kiinnitykset, hallinnointi valtakirjalla sekä vuokraoikeudet. On myös huomattava, että siviililainsäädännössä edellytetään eräiden oikeustoimien kirjaamista valtion rekisteriin.

Valtiollista rekisteröintiä vaativat esimerkiksi:

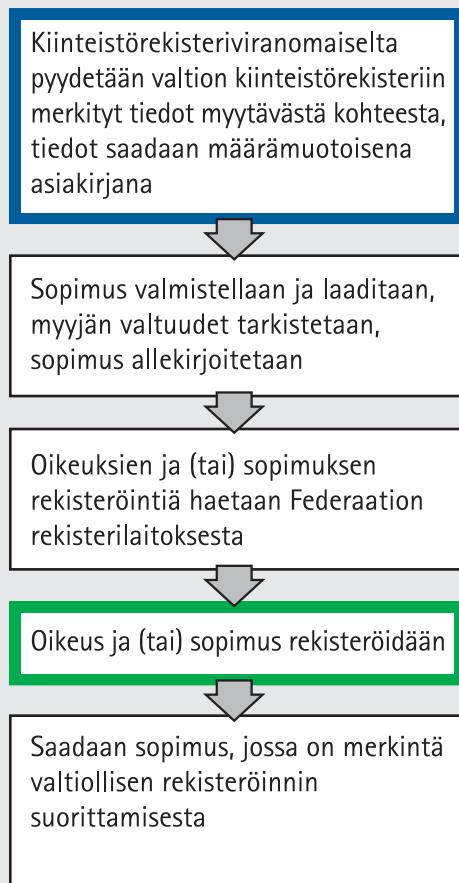
- asuntokauppari (sopimus talon, talon osan, huoneiston tai huoneen kaupasta)
- lahjakirja (lahjoitus sopimus)
- kiinteistön luovutusta edellyttävä vuokratuottosopimus
- sopimus asuntojen vaihdosta
- kiinteistön luovutusta edellyttävä elinikäinen elatus- ja huoltosopimus (syytinkisopimus)
- sopimus tuotantolaitoksen myynnistä omaisuus-kokonaisuutena
- vähintään vuodeksi tehty sopimus maakiinteistön, rakennuksen, rakennelman ja muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettun huoneiston vuokrauksesta
- sopimus osallistumisesta moniasuntoisten talojen osuusrakentamiseen
- kiinnityssopimus.



Kiinteistön ostomenettely



Kiinteistön myyntimenettely



 Pakollista, jos oikeutta kohteeseen ei ole rekisteröity

 Suorittaa Federaation rekisterilaitoksen asianomainen hallinto



Miten kiinteistöoikeudet ja sopimukset rekisteröidään?

Oikeuksien ja kauppojen kirjaamista valtion rekisteriin on haettava kirjallisesti valtiollisesta rekisteröinnistä vastaavalta virastolta. Hakemuksen täyttää joko henkilö, joka on kyseisessä oikeustoimessa oikeudenhaltijana ja/tai osapuolena, tai hänen valtuuttamansa henkilö valtakirjan nojalla.

Kirjattaessa valtion rekisteriin kauppa tai muu oikeustoimi ja/tai oikeuden siirtyminen luovuttajalta luovutuksensaajalle hakemuksen jättävät kaikki kyseisen oikeustoimen osapuolet tai heidän edustajansa. Poikkeuksena on kiinteistön vuokrasopimus, jonka kirjaamista valtion rekisteriin voi hakea myös sopimusosapuoli yksin.

Edustajalla on oltava valtakirja, joka oikeuttaa hänet edustamaan valtuuttajaa Rosregistratsijan hallinnoissa. Yksityishenkilöiden antaman valtakirjan on oltava notaarin vahvistama.

Oikeushenkilöä voi edustaa joko sen johtaja tai valtuutettu henkilö. Valtuutetulla tulee olla joko notaarin vahvistama valtakirja tai yksinkertainen kirjallinen valtakirja, joka on oikeushenkilön johtajan tai muun sen perustamisasiakirjojen nojalla siihen valtuutetun henkilön allekirjoittama ja kyseisen oikeushenkilön leimalla vahvistettu. On kuitenkin huomattava, että valtuutetun henkilön on esitettävä notaarin vahvistama valtakirja vastaanottaessaan asiakirjoja oikeuksien valtiollisen rekisteröinnin jälkeen siitä riippumatta, hakiko valtiollista rekisteröintiä yksityis- vai oikeushenkilö.

Jotta valtakirja olisi muodoltaan oikea, se on suositeltavaa laatia Venäjällä. Laatiesaan valtakirjaa venäläinen notaari paitsi varmistuu valtakirjan antajan allekirjoituksen aitoudesta, myös toteaa tämän oikeustoimikelpoisuuden ja tahdonilmaisun valtakirjassa lueteltujen valtuuksien antamiseen. Notaarit myös tietävät, millaisia valtuuksia valtakirjassa on mainittava kiinteistökauppoja tehtäessä ja niihin liittyviä toimia suoritettaessa. Notaareilla on lisäksi velvollisuus esittää suosituksia siitä, millaisia valtuuksia valtakirjaan merkitään. Jos valtakirja on laadittu Suomessa, siitä on voinut jäädä pois joitakin tarpeellisia valtuuksia, mistä voi aiheutua ongelmia oikeustointa suoritettaessa tai sitä rekisteröitäessä.

Ulkomaalaisen, joka ei hallitse maan kieltä, kannattaa käyttää venäläisen notaarin luona asioidessaan kyseisen notaarin tunteman tai tietävän tulkin apua. Notaariin voi ottaa etukäteen yhteyttä tällaisen tulkin yhteystietojen selvittämiseksi. Karjalan tasavallassa on notaarikamari, josta saa kaiken tarvittavan tiedon tasavallan alueella toimivista notaareista. Venäjän kaikista notaareista voi saada tietoa Rosregistratsijan alueellisista hallinnoista, jotka ylläpitävät notaarirekisteriä.

Jos valtakirja laaditaan Suomessa, se on todistettava oikeaksi ja vahvistettava notaarin apostille-todistuksella. Tällainen valtakirja voi olla laadittu joko suomeksi tai venäjäksi. Suomessa laaditun valtakirjan myöntämien valtuuksien toteuttamiseksi valtakirjan suomenkielinen teksti on kuitenkin käännettävä virallisesti venäjäksi niin, että käännöksessä näkyvät kaikki suomalaisen notaarin vahvistukset. Koska käännös on tämän jälkeen vielä vahvistettava venäläisellä notaarilla, käännös kannattaa tehdä Venäjällä. Toinen tapa laatia valtakirja Suomessa on vahvistuttaa venäjänkielinen valtakirja Venäjän Suomen konsulaatin notaarilla. Tällaista valtakirjaa ei tarvitse enää erikseen käännettä eikä vahvistuttaa.

Rekisteröintihakemukseen on liitettävä kaikki vaadittavat asiakirjat. Mitä nämä ovat, riippuu siitä, millaista oikeutta tai kauppaa/oikeustointia haetaan rekisteröitäväksi. Jotta oikeudet voitaisiin kirjata valtion rekisteriin, on esitettävä asiakirja, joka vahvistaa, että kyseinen oikeus kuuluu oikeuden ja/tai kaupan/oikeustoimen valtiollista rekisteröintiä hakevalle henkilölle. Tällaisia asiakirjoja voivat olla esimerkiksi sopimukset (kauppakirjat), todistukset kyseisestä oikeudesta, valtion tai kunnan viranomaisen antamat asiakirjat ja lainvoimaiset tuomioistuinten päätökset. Oikeuksien valtiolliseen rekisteröintiin tarvittavat sopimukset/asiakirjat toimitetaan vähintään kahtena alkuperäiskappaleena, joista yksi on oikeuksien valtiollisen rekisteröinnin jälkeen





palautettava oikeudenhaltijalle ja yksi on talletettava oikeuden toteavien asiakirjojen kansioon. On suositeltavaa toimittaa rekisteröintiä varten sopimuksen osapuolten lukumäärän mukainen määrä sopimuksen alkuperäiskappaleita ja lisäksi yksi alkuperäiskappale, joka jää Rosregistratsijan hallintoon.

Oikeuksien valtiolliseen rekisteröintiin tarvittaviin asiakirjoihin on liitettävä myös kiinteistökohteen pohjapiirustus. Jos kyseessä on maakiinteistö, mukaan on liitettävä myös asiakirja, joka sisältää valtion kiinteistörekisteriin merkityt tiedot.

Jos kiinteistökohteen pohjapiirustus tai asiakirja, joka sisältää valtion kiinteistörekisteriin merkityt tiedot, on toimitettu aiemmin esimerkiksi kiinteistökohteen aiemman kaupan yhteydessä ja talletettu asianomaiseen oikeuden toteavien asiakirjojen kansioon, näitä asiakirjoja ei tarvitse esittää, kun samaa kohdetta koskevia oikeuksia ja/tai kaupoja/oikeustoimia rekisteröidään myöhemmin (uuden kaupan yhteydessä).

Valtiollista rekisteröintiä varten on esitettävä myös kuitti valtiolle perittävästä maksusta. Maksun suuruus on määrätty Venäjän verolaissa.

Kirjaus valtion rekisteriin tehdään kuukauden kuluessa hakemuksen ja kaikkien vaadittavien asiakirjojen jättämisestä. Yleistä määräaika on eräissä tapauksissa mahdollista lyhentää. Esimerkiksi federaation laissa osallistumisesta moniasuntoisten talojen ja muiden kiinteistökohteiden osuusrakentamiseen määrätään, että osuusrakentamisen toisen ja myöhempien osanottajien kanssa tehdyt sopimukset osallistumisesta osuusrakentamiseen on kirjattava valtion rekisteriin 10 päivän kuluessa.

Hakijalla on myös oikeus keskeyttää oikeuksien valtiollinen rekisteröinti enintään kolmeksi kuukaudeksi, jos hän ilmoittaa keskeytyksen syyn ja keston.

Jos rekisteriviranomainen havaitsee esteen oikeuksien valtiolliselle rekisteröinnille eikä estettä poisteta määräajassa, valtiollinen rekisteröinti voidaan evätä. Valtiolla suoritettua maksua ei tällöin palauteta.

Kiinteistön rekisteröinti

Kaikki kiinteistöt Venäjällä on kirjattava valtion rekisteriin. Kiinteistöön kohdistuvien sopimusten teko sekä kiinteistöoikeuksien ja -oikeustoimien valtiollinen rekisteröinti edellyttää, että itse kohde on kirjattu valtion rekisteriin ja rekisteröinnistä on annettu asianmukainen todistus.

Kaikki maakiinteistöt ovat nykyisin valtion kiinteistörekisterissä. Kiinteistörekisteritiedot ovat julkisia ja kaikkien saatavilla. Valtion kiinteistörekisteriin merkitään kaikki tiedot maakiinteistöstä. Näitä ovat esimerkiksi maaluokka ja sallittu käyttö, pinta-ala, sijainti sekä tiedot rajoista ja oikeudenhaltijasta. Kiinteistörekisteröinnin yhteydessä maakiinteistölle annetaan yksilöllinen kiinteistörekisterinumero. Maakiinteistön kiinteistörekisterinumeron rakenne on seuraava:

Ensimmäinen kaksinumeroisen luku on sen kiinteistörekisteripiiriin tunnus, jonka alueella maakiinteistö sijaitsee. Kaksoispisteen jälkeen seuraa kaksinumeroisen kiinteistörekisterialueen tunnus, seuraavan kaksoispisteen jälkeen kuusinumeroisen kiinteistökorttelin tunnus ja viimeisen kaksoispisteen jälkeen itse maakiinteistön nelinumeroisen tunnus.

- Esimerkki: Karjalan tasavallassa (Karjalan kiinteistörekisteripiirissä) sijaitsevan maakiinteistön kiinteistörekisterinnumero 10: 20: 11 12 12: 0047.

Merkinnän kiinteistörekisteriin tekevät maakiinteistön sijaintipaikkakunnan kiinteistörekisteriviranomaiset tai niiden valtuuttamat laitokset. Kiinteistörekisteriviranomaisia ovat nykyisin Rosnedvizhimost ja sen alaiset aluehallinnot Venäjän federaation subjekteissa sekä subjektien valtiolliset kiinteistörekisterikamarit (Zemelnaja kadastrovaja palata). Karjalan tasavallassa maakiinteistöjä rekisteröivät ja valtion kiinteistörekisteriin kirjattuja tietoja maakiinteistöistä antavat Rosnedvizhimostin Karjalan tasavallan hallinto ja sen paikallisosastot sekä federatiivinen valtionlaitos Karjalan tasavallan kiinteistörekisterikamari (jäljempänä Karjalan kiinteistörekisterikamari) ja sen paikallisosastot eräissä Karjalan tasavallan piireissä.

Kirjattaessa tietoja kiinteistörekisteriin perusteina ovat hakemus sekä maakiinteistön mittauksesta tehdyt asiakirjat, jotka vahvistavat maakiinteistön muodostamisen. Hakemuksen maakiinteistön kirjaamisesta valtion kiinteistörekisteriin voi tehdä kuka tahansa, mutta kirjattaessa maakiinteistötietojen muutoksia hakemuksen voi jättää vain oikeudenhaltija tai hänen valtuuttamansa henkilö. Oikeudenhaltijan edustajan valtuuksien on perustuttava notaarin todistamaan valtakirjaan. Valtio perii maksun kiinteistön kirjaamisesta kiinteistörekisteriin ja valtion kiinteistörekisterissä olevien tietojen antamisesta.

Kiinteistöoikeuksien ja -kauppojen rekisteröintiin tarvitaan kiinteistörekisteriote, joka sisältää valtion kiinteistörekisteriin kirjatut tiedot yksittäisestä maakiinteistöstä.

Muiden kiinteistökohteiden kuin maakiinteistöjen valtiollista rekisteriä pitävät ja teknistä inventointia (kiinteistötoimituksia) suorittavat organisaatiot, jotka ovat saaneet valtuutuksen Rosnedvizhimostin subjektitason hallinnolta. Tietoa näistä organisaatioista saa Rosnedvizhimostin kyseisen subjektin tasolla toimivan hallinnon internet-sivuilta, joista tiedot löytyvät Rosnedvizhimostin Internet-sivuilta (www.kadastr.ru).

Teknisen inventoinnin (kiinteistötoimitusten) tulosten perusteella laaditaan kohteen tekninen todistus, josta näkyvät kaikki kohteen tekniset ominaisuudet, peruste sen syntymiselle sekä tiedot oikeudenhaltijasta. Tekninen todistus laaditaan kahtena kappaleena, joista toinen annetaan oikeudenhaltijalle, kun oikeus kohteeseen on kirjattu valtion rekisteriin, ja toinen jää toimistoon.

Oikeuksien ja oikeustoimien valtiollista rekisteröintiä varten annetaan tekninen todistus perustetusta uudesta kohteesta. Myös olemassa olevaa kohdetta koskevien oikeuksien ja oikeustoimien valtiollista rekisteröintiä varten voidaan esittää ote kyseisestä teknisestä todistuksesta (planspravka). Oikeuden ja/tai oikeustoimen valtiollista rekisteröintiä varten voidaan siis esittää joko tekninen todistus tai ote siitä.

Tammikuun 1 päivästä 2010 alkaen valtion kiinteistörekisterissä tulee olemaan tiedot kaikista kiinteistöistä. Kiinteistöoikeuksien valtiollista rekisteröintiä varten tullaan hyväksymään kiinteistörekisteriotteet, jotka sisältävät kiinteistöstä valtion kiinteistörekisteriin merkityt tiedot.



Kiinnitys (kiinteistön panttaus)

Kiinteistön panttaus voi perustua tehtyyn kiinnityssopimukseen tai lakiin, esimerkiksi kiinteistön osamaksukaupassa tai pankin antaessa luottoa kiinteistökohteen rakentamista ja hankkimista varten. Lakiin perustuva kiinnitys syntyy myös silloin, kun rakennuttaja hankkii sopimuksenvaraisesti osuusrakentamiseen osallistuvilta yksityis- ja oikeushenkilöiltä rahavaroja moniasuntoisen talon tai muun kiinteistökohteen rakentamista varten.

Lakiin perustuva kiinnitys rekisteröidään samalla kun valtion rekisteriin kirjataan sen henkilön omistusoikeus, jonka oikeuksia kiinnitys rasittaa. Valtio ei peri tällöin kiinnityksen rekisteröinnistä maksua.

Kiinnityssopimus voi puolestaan koskea seuraavanlaisia kiinteistökohteita:

- muut kuin valtion tai kunnan omistuksessa olevat maakiinteistöt
- valtion tai kunnan omistamat maakiinteistöt eräissä erityistapauksissa
- tuotantolaitokset, rakennukset, rakennelmat ja muu kiinteä omaisuus, jota käytetään yritystoimintaan;
- asuintalot, huoneistot ja asuintalojen ja huoneistojen osat, jotka koostuvat yhdestä tai useammasta erillisestä huoneesta
- huvilat, puutarhamökit, autotallit ja muut kulutuskäyttörakennukset
- keskeneräiset rakennuskohteet
- vuokraoikeus kiinteistöön
- osuus määräosaisessa yhteisomistuksessa olevaan kiinteistöön, joka voidaan pantata kiinnityslain perusteella.

Jos rakennukset ja maapohja kuuluvat samalle henkilölle, rakennuksia ja muita maahan välittömässä yhteydessä olevia rakennelmia voidaan kiinnittää vain, jos samanaikaisesti ja samalla sopimuksella kiinnitetään myös maakiinteistö, jolla kyseinen rakennus tai rakennelma sijaitsee. Sama koskee maakiinteistön osaa, jota pantattavan

kohteen käyttö edellyttää, sekä pantinantajan vuokraoikeutta maakiinteistöön tai sen asianomaiseen osaan.

Maakiinteistöä kiinnitettäessä panttioikeus koskee myös maakiinteistön alueella sijaitsevia tai sille rakenteilla olevia pantinantajan rakennuksia tai rakennelmia, ellei kiinnityssopimuksessa ole toisin sovittu. Kiinnitettäessä keskeneräistä rakennuskohdetta kiinnityskohteena on rakentamisen tuloksena pystytetty rakennus tai rakennelma.



Seuraavia kiinteän omaisuuden lajeja ei voi kiinnittää:

- vaihdannan ulkopuolella oleva omaisuus
- omaisuus, johon Venäjän lain mukaan ei voi kohdistaa pakkomyyntiä/ulosmittausta
- omaisuus, joka on laissa säädettyssä järjestyksessä määrätty yksityistettäväksi tai jonka yksityistäminen on kielletty
- valtion tai kunnan omistamat yksityiskäytössä olevat tai moniasuntoiset asuintalot ja huoneistot
- valtion tai kunnan omistamat maakiinteistöt tiettyjä poikkeuksia lukuun ottamatta
- maakiinteistön osa, jonka pinta-ala jää alle sen vähimmäispinta-alan, joka federaation alue- ja paikallishallinnon elinten velvoittavissa asiakirjoissa on säädetty eri käyttötarkoituksiin määrätuille ja sallitun käytön piiriin kuuluville maakiinteistöille.

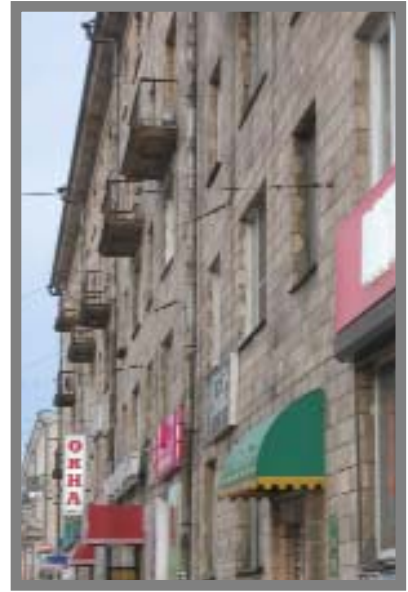
Kiinnityssopimus tehdään kirjallisesti, ja se on kirjattava valtion rekisteriin.

Kiinnityssopimuksessa on ilmoitettava:

- Sopimusosapuolet, muun muassa tiedot pantinhaltijasta.
- Kiinnitettävän kohteen nimi, sijaintipaikka sekä riittävät tiedot kohteen yksilöimiseksi (tiedot on annettava myös silloin, jos kiinnitys kohdistuu pantinantajan vuokraoikeuteen).
- Vuokra-aika, jos kiinnitys kohdistuu pantinantajan vuokraoikeuteen.
- Pantinantajan oikeus kiinnityskohteeseen sekä sen valtiollisen rekisteriviranomaisen nimi, joka on kirjannut pantinantajan oikeuden valtion yhtenäiseen rekisteriin.
- Pantinantajan ja pantinhaltijan keskenään sopima kiinnityskohteen rahallinen arvo. Maakiinteistön arvo määritellään arviointitoimintaa sääntelevän lainsäädännön mukaisesti. Pantattaessa valtion tai kunnan omistamaa keskeneräistä rakennuskohdetta sen arvo perustuu markkina-arvoon.
- Kiinnityksellä turvatun sitoumuksen sisältö, suuruus ja täyttämisen määräaika. Kiinnityksellä turvattava sitoumus on ilmoitettava kiinnityssopimuksessa. Samalla on mainittava sen summa, syntyperuste ja täyttämisen määräaika. Jos kiinnityksellä turvattava sitoumus perustuu johonkin sopimukseen, kiinnityssopimuksessa on mainittava kyseisen sopimuksen osapuolet, päiväys ja tekopaikka. Jos kiinnityksellä turvattava sitoumus on määrä täyttää osina, kiinnityssopimuksessa on mainittava kyseisten maksujen määräajat (ajallinen jaksotus) ja suuruudet tai ehdot, joilla niiden suuruudet määritetään.
- Ilmoitus panttikirjan antamisesta.
- Kaikki voimassa olevat kolmansien henkilöiden oikeudet kiinnityskohteeseen (vuokraoikeudet, kiinnitykset, rasitteet, elinikäiset käyttöoikeudet).

Saamisoikeudet, jotka perustuvat tehtyyn kiinnityssopimukseen tai kiinnityksellä turvattuun/vahvistettuun sitoumukseen, voidaan lain mukaan siirtää kolmannelle. Saamisoikeutta ei voi siirtää, jos kiinnityssopimukseen tai kiinnityksellä turvattuun sitoumukseen perustuvat pantinhaltijan oikeudet on vahvistettu panttikirjalla. Saamisoikeuden siirto tapahtuu asiakirjalla, joka on kirjattava valtion rekisteriin.

Kiinnitys lakkaa panttikirjan laillisen haltijan hakemuksesta, pantinantajan ja pantinhaltijan yhteisestä hakemuksesta tai oikeuden päätöksellä.



Lisätietoja

Tärkeimmät kiinteistön muodostamista, kiinteistöjä koskevia oikeustoimia ja niiden rekisteröintiä säätelevät lait:

- Venäjän federaation siviilikoodeksi (ensimmäinen osa, 30.11.1994, N 51-FZ, toinen osa, 26.1.1996, N 14-FZ, kolmas osa 26.11.2001, N 146-FZ ja neljäs osa, 18.12.2006, N 230-FZ);
- Venäjän federaation maalaki, 25.10.2001, N 136-FZ;
- Federaation laki 21.7.1997, N 122-FZ "Kiinteistöoikeuksien ja kiinteistöjä koskevien oikeustoimien valtiollisesta rekisteröinnistä";
- Federaation laki 16.7.1998, N 102-FZ "Hypoteekista (kiinteistön panttaamisesta)";
- Federaation laki 24.7.2007, N 221-FZ "Valtiollisesta kiinteistörekisteristä (katasterista)";
- Federaation laki 30.12.2004, N 214-FZ "Osallistumisesta moniasuntoisten talojen ja muiden kiinteistökohteiden osuusrakentamiseen ja muutoksista eräisiin Venäjän federaation säädöksiin".



Graafinen suunnittelu ja taitto: Savumerkki

Paino:

Vuosi: 2008

Yhteystiedot

Federaation rekisterilaitoksen Karjalan tasavallan hallinto (www.rosreg.karelia.ru)
(Управление федеральной регистрационной службы по Республике Карелия (Управление Росрегистрации по Республике Карелия))

ul. Krasnaja, d.33, Petroskoi,
Karjalan tasavalta, 185610
Puh. 76-95-06, 78-01-68
Sähköpostiosoite: rosreg@karelia.ru
Internet-sivut: rosreg.karelia.ru

Rekisterilaitoksen keskushallinto hoitaa seuraavien kaupunkien ja piirien asiat: Petroskoin kaupunki, Prionežskin piiri, Prjaža ja Prjažan piiri, Suojärvi ja Suojärven piiri, Aunuksen piiri.

Keskushallinnossa toimivat seuraavat osastot:

1) Tietojenanto-osasto

(tiedot rekisteröidyistä oikeuksista)
Puh. 76-48-49

2) Kiinteistöoikeuksien ja kiinteistöjä koskevien oikeustoimien rekisteröinnin valvonta-, oikeussuoja- ja oikeusturvaosasto
Puh. 76-57-82

3) Asiakirjojen vastaanotto ja hukkaamiskieltojen rekisteröintiosasto
Puh. 78-55-24

4) Oikeusselvitysten ja rekisteröintien osasto
Puh. 76-75-91

5) Asiakirja- ja arkistointiosasto
Puh. 76-33-69

Federaation kiinteistökatasteriviraston Karjalan tasavallan hallinto
(Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Республике Карелия (Управление Роснедвижимости по Республике Карелия))

ul. Kuibysheva, 11, Petroskoi,
Karjalan tasavalta, 185035
Puh./faksi: 76-29-31
Puh. 78-10-70, 78-21-61
Sähköpostiosoitteet: u10@kadastr.ru;
zempl@onego.ru
Internet-sivut: www.r10.kadastr.ru

Federaation valtiollinen laitos «Maakatasterikamari», Karjalan tasavallan paikallisyksikkö
(Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая плата» по Республике Карелия (ФГУ «ЗКП» по Республике Карелия))
ul. Gribojedova, 14, Petroskoi,
Karjalan tasavalta, 185031
Puh./faksi: 77-42-63
Sähköpostiosoite: fgu10@kadastr.ru

Karjalan tasavallan notaarikamari
(Нотариальная палата по Республике Карелия)
ul. Gogolja, 50, tmsto 1, Petroskoi,
Karjalan tasavalta, 185035
Puh./faksi: 78-33-92
Sähköpostiosoite: notari@onego.ru

Karjalan tasavallan lakimiesliitto
(Союз юристов Республики Карелия)
185610, Venäjä, Karjalan tasavalta, Petroskoi,
pl. Lenina d. 2
Puh: 77-37-32;
Sähköpostiosoite: root@souz.karelia.ru
Internet-sivut: souz.2x4.ru



Suomen oikeusministeriö

Maanmittauslaitos

Suomen ulkoasiainministeriö

Venäjän federaation rekisterilaitoksen Karjalan tasavallan hallinto

Venäjän federaation kiinteistökatasteriviraston Karjalan tasavallan hallinto

Karjalan tasavallan lakimiesliitto

