



Martti Hautala
Kuvat: Pekka Lehtonen

Venäjän maanhallinta

Tämä artikkeli perustuu YK:n Euroopan taloudellisen komission (UN/ECE) alaisuudessa toimivan maanhallintatyöryhmän (Working Party on Land Administration, WPLA) toimesta tehtyyn maanhallinnan tilan arviointiin (Land Administration Review, LAR) Venäjällä. Arviointia oli pyytännyt Venäjän kiinteistörekisterivirasto (Roszemcadastre) saadakseen kansainvälisiä suosituksia uudistusten tekemiseksi niin toiminnoissa kuin toteuttavissa organisaatioissa.

Arviointitiimissä oli yhteensä kahdeksan maanhallinnan asiantuntijaa Tanskasta, Itävallassa, Ruotsista, Hollannista, Norjasta, Armeniasta, Englannista ja Suomesta. Tiimin sihteerinä toimi UNECE:n sihteeristöstä **Guennardi Vinogradov** ja Suomea edusti vientipäällikkö **Martti Hautala** Maanmittauslaitoksesta. Roszemcadastre järjesti tiimille viikon mittaisen selvittelymatkan, jolloin tiimi vieraili monissa alaan liittyvissä ministeriöissä ja virastoissa Moskovassa, joissa sikäläiset asiantuntijat kertoivat tilanteesta, kehittämissuunnitelmista ja vastasivat esitettyihin kysymyksiin. Lisäksi tiimi kävi yksityisen rakennusurakoitsijan luona ja puolikaupallisessa kaupunkialueisiin erikoistuneessa instituutissa, joka koulutti kaupunkien virkailijoita ja konsultoi maanhallintaan liittyvän lainsäädännön kehittämistä federaation duumalle (Venäjän federaation eduskunnalle).

Arvioinnin tulokset ja suositukset julkaistaan raportissa, joka koottiin siten, että kullakin jäsenellä oli jokin erityinen vastuualue, jota muut tiimin jäsenet tarpeen mukaan täydensivät. Viikon aikana ei voi saada noin isosta ja merkittävässä talouselämän muutoksissa olevas-

ta maasta täysin selvää kuvaa maanhallinnan tilasta. Tämän johdosta tiimiin oli nimetty henkilöitä, joilla oli jo aikaisempaa kokemusta Venäjän maanhallinnan tilanteesta, sen organisaatiosta ja lainsäädännöstä.

Raportti noudattaa perinteistä sisältöä eli ensin kuvataan lyhyesti nykytilanne ja sen jälkeen esitetään suosituksia havaittujen epäkohtien korjaamiseksi. Suomen edustajan vastuu teemana oli geodesia ja kartografia, jotka ovat erittäin tärkeä elementti kiinteistöjärjestelmän hoidossa.

Töiden koordinoitua pitäisi parantaa

Roszemcadastre on suoraan Venäjän federaation hallituksen alainen virasto eli lähes samalla tasolla kuin ministeriöt. Sillä on alueellinen toimipiste jokaisella Venäjän alueella (*oblast*). Rekisteröintiä varten on oma organisaationsa *Federal Cadastral Centre Zemlja* (FCC Zemlja). Zemljalla on 13 alueellista katasterikeskusta. Roszemcadastren pääjohtajana on **Sergei Sai**, joka muistetaan Suomessa hänen Pietarin ajaltaan.

Geodeettisia ja kartografisia töitä tekee suoraan federaation hallituksen alai-

Omakotirakennukset rakennetaan tietyille paikalle viranomaisen arkkitehtiosaston antaman rakennusluvan perusteella. Myöhemmin omistajat erottavat aidoilla omat reviirinsä. Kuva Pyhäjärveltä.



Suomen asunto-osakeyhtiöitä vastaavia "huoneistojen omistajien yhtymiä" (homeowners' associations) on vain noin 5 000 kappaletta, mikä on vähäinen määrä ottaen huomioon Venäjän koko kerrostalojen asuntokannan. Kuva Räisälän kirkonkylästä.

kansainvälisessä auditoinnissa

suudessa oleva keskusvirasto, *Roskartografi*. Tämä ei kuitenkaan ole ainoa organisaatio, joka tekee geodeettisia mittauksia ja kartoitustöitä Venäjällä. Roszemcadastreella on myös oma kartoitusyksikkö (Vishagi). Sen lisäksi osa Maailmanpankin LARIS-lainasta, joka on suunnattu kiinteistörekisterin perustamiseen, käytetään keski- ja suurimittakaavaisten karttojen tuottamiseen Vishagin alueellisessa organisaatiossa. Arviointitiimin jäsenet olivat yksimielisiä siitä, että kartastotöiden organisaatiota tai ainakin töiden koordinoimista olisi parannettava.

Maalaki jakaa maankäytön kategorioihin pysyvästi

Venäjän perustuslaki lähtee siitä, että maa on edelleen valtion omistuksessa, mutta myöhemmin säädetty maalaki (2001) menee tuon säädöksen yli. Tämä perustuslain vastainen säädös tuli lainvoimaiseksi, koska perustuslakituomioistuin ei ristiriitaa puuttanut. Perustuslain säädöstä ei tämän päätöksen johdosta muutettu. Tällaiset ristiriidat tekevät Venäjän lainsäädäntöön perehtymisen ja kulloinkin voimassa olevan lain

tulkittamisen erittäin hankalaksi ulkomaalaisille.

Suosittelun kirjoittamisessa vaikeutena oli Maalain (2001) 7 §. Sen mukaan maa on jaettu seuraaviin kategorioihin:

- maatalousmaa
- taajamamaa
- teollisuus-, voimalaitos-, liikenne-, radio-, TV-, IT-, avaruustutkimus-, puolustus- yms. maat
- erityistarpeisiin varattu maa
- metsämaa
- vesistö
- reservimaa.

Maan kategoriointi tuolla tavalla muistuttaa hieman suomalaisessakin maankäytön suunnittelussa käytettyä jaottelua, mutta Venäjällä tuo kategoriointi on niin pysyvä, ettei sitä millään maankäytön suunnitelmalla muuteta. Tämä jako on niin syvällä, että valtion hallinto, virastot, yliopistot, lainsäädäntö ja melkein kaikki mahdollinen on jaoteltu tuon pykälän mukaisesti. Proseduurit, joilla maa-alue saataisiin luokasta toiseen, ovat puutteellisia ja viranomaiset vastustavat tuollaisia muutoksia viimeiseen saakka, koska siinä aluetta siirtyy pois omalta toimivalta-alueelta. Monimutkainen muutosmenettely saattaa

kaikkine kuluineen maksaa merkittävästi enemmän kuin mitä alueen markkina-arvo on.

Käytännössä tämä kategoria-ajattelu estää muun muassa suomalaistyyppisen maatilalan muodostamisen, jossa on sekä viljelys- että metsämaata, jotka tukisivat maanviljelijän taloutta ja työllistämistä.

Ilma, vesi, maa...

Maalaki tuntee yksityisen maanomistuksen ja maan käytön osana taloudellista toimintaa (myynti, maavero, käyttömaksu). Maalain mukaan maata voi olla myös alueiden (oblast) ja paikallishallintoyksiköiden (raijon) omistuksessa. Suurin osa on edelleen valtion (federaation) omistuksessa. Yksityistäminen takertelee muiden esteiden lisäksi, kun ei tiedetä, onko maa federaation, alueen vai kunnan. Rajanmääräiset näiden alueiden välillä ovat käynnissä, mutta niiden oletetaan kestävänsä vielä vuosia jotta omistusasiantuntijoiden epämuodollisuudesta ja ajantasaisen karttojen puutteesta.

Maalain mukaan voidaan yksityistää mm. omakotitalot, huvilat, viljelyspalstat. Maatalousmaan yksityistämisestä on erillinen laki, mutta ei vielä soveltamisasetusta. Metsämaa on yksiselitteisesti

federaation omistuksessa, mutta siihen voidaan myydä hakuoikeuksia, mutta ei muuta hallintaoikeutta. Maalaki yhdistää tontin rakennukseen ja niitä ei saa erottaa uudelleen eri omaisuusosiksi niin kuin se esimerkiksi Suomessa on mahdollista.

Neuvostoliiton romahtamisen jälkeen tehdyssä yksityistämässä annettiin yksityiseen omistukseen vain rakennukset ja huoneistot. Maapohja jäi oikeudellisessa mielessä avoimeksi kysymykseksi. Vasta maalaki mahdollisti rakennuksen omistajan mahdollisuuden saada myös maapohja omistukseensa.

Tässä yhteydessä voidaan todeta, että neuvostoaikaisessa talousajattelussa maahan suhtauduttiin samalla tavalla kuin hengittämäämme ilmaan tai juomaamme veteen eli se oli omistajatonta ainetta. Tätä taustaa vastaan on nähtävissä heidän filosofiansa kiinteistöjen rekisteröintiin. Vain sellaiset kohteet, joiden tekemiseen käytettiin rahoitusta, olivat rekisteriyskikoita. Näin ollen ei ollut mitään syytä rekisteröidä maapohjaa, vaan vain rakennus, joka sille rakennettiin tai kerrostaloista vain huoneistot, ei itse kerrostaloa. Tämä johti siihen, että rekisteriyskikoiksi tulivat myös maantiesillat, putkilinjat, johdot ja vastaavat infrastruktuuriin luettavat kohteet. Kaikkien noiden omistajana oli joko federaatio, alue (oblast) tai paikallishallintoyksikkö (raijon).

Rakennukset ja huoneistot rekisteröidään erikseen

Rakennukset ja huoneistot rekisteröitiin erillisinä yksikköinä ilman yhteyksiä toisiinsa. Huoneistot voidaan periaatteessa osoitteen perusteella yhdistää kerrostalorakennukseksi, mutta ei automaattisesti, koska osoitteet on standardien puuttuessa kirjoitettu eri tavalla. Vieläkin omakotirakennukset rakennetaan tietyille paikalle kunnan arkkitehtiosaston antaman rakennusluvan perusteella. Myöhemmin omistajat erottavat aidoilla omat



Maatalouspuolella neuvostoaikaiset kolhoosit ja sovhoosit yksityistettiin siirtämällä valtion omistusoikeus kollektiivituloilla työskenteleville ja asuville henkilöille. Entinen kolhoosin asuinrakennus Kivennavan-Raudun rajamailla.

reviirinsä. Kerrostaloissa, jotka rakennetaan suureksi osaksi julkisin varoin, ei määritellä rakennuspaikkaa sen tarkemmin kuin että arkkitehtiosasto vetää sijaintikartalle punaisen viivan, joka osoittaa julkisivun sijainnin katuun nähden.

Suomen asunto-osakeyhtiöitä vastaavia "huoneistojen omistajien yhtymiä" (homeowners' associations) on vain noin 5 000 kappaletta, mikä on vähäinen määrä ottaen huomioon Venäjän koko kerrostalojen asutokannan.

Käänteinen rakennuslupa: ensin lupa sitten piirustukset

Paikallishallinto vastaa kiinteistöjen hoidosta ja periaatteessa kerrostalojen yhteisistä tiloista järjestäytymättömissä taloissa. Järjestäytyneet taloyhtiöt sen sijaan haluavat hoitaa asiat omin päin. Tuota järjestäytymistä vastustavat monet asukkaat, koska silloin hoitovastikkeiden maksu tulee pakolliseksi. Pakollista se on järjestäytymättömissäkin, mutta paikallisen tavan mukaan tuollaisia maksuja voi jättää maksamatta ja "hoito" jatkuu edelleen.

Paikallishallinto (arkkitehtuuri osasto) myöntää Venäjällä rakennusluvan, mutta mitään rakennusvalvontaa ei ole. Rakennuksen valmistuttua tehdään ns. inventointi, jossa mitataan huoneiden leveydet ja pituudet ja tarkennetaan rakennuslupaan liittynyt pohjapiirustus vastaamaan rakennettua rakennusta. Sen lisäksi inventoinnissa kerätään muuta

tietoa huoneiston arvon laskemiseksi. Näillä perusteilla tehdään rakennus/huoneistokohtainen "tekninen passi", jolla ei kuitenkaan ole mitään lakiin perustuvaa todistusvoimaa. Passi laaditaan jokaisen luovutuksen yhteydessä, vaikka mikään tieto ei olisi muuttunut. Huoneiston omistaja on velvollinen maksamaan mittaukset. Mittauksen tekijä (*Bureau on Technical Inventory, BTI*) on paikallishallintoon osittain kuuluva "yksityinen" yritys, joka menestyy hyvin inventoinnista ja todistuksista perimillään maksuilla omistus- ja

muiden oikeuksien rekisteröintiä varten. Tätä BTI:n rekisteröintiä ei ole lopetettu, vaikka oikeusministeriön alaisuuteen on perustettu erillinen oikeuksien rekisteröintiorganisaatio. Arviointitiimin mielestä on käsittämätöntä, että tätäkin rekisteröintiä varten tarvitaan kohteesta uusi tekninen passi.

Maatalousmaa yksityistettiin kolhoosin asukkaille

Maatalouspuolella neuvostoaikaiset kolhoosit ja sovhoosit yksityistettiin siirtämällä valtion omistusoikeus kollektiivituloilla työskenteleville ja asuville henkilöille. Näiden kollektiivitulojen toimintavastuita voidaan verrata Suomen kuntiin, koska tilat maatalouden lisäksi hoitivat myös sosiaalisia toimintoja (koulut, sairaalat, kunnallistekniikka jne.). Omistuksen suhteen sekaannus on tällä hetkellä melkoinen, koska ei ole rekisteröity niitä henkilöitä, jotka tulivat osakkaiksi. Osa on muuttanut pois kaupunkiin tai jopa ulkopuolelle, eivätkä henkilörekiterit anna luotettavaa tietoa yksityistämishetkellä tai sitä ennen maatilalla asuneista henkilöistä.

Maatalousyhtymän omistus on periaatteessa järjestetty määräosina. Määräosan omistajalla on oikeus saada osuutensa itsenäisenä tilana (fermer). Fermerien asema on käytännössä huono, koska he saavat usein syrjäisiä ja heikosti kasvavia peltopalstoja ja koska lisäksi tuohon tilaan ei voi sisällyttää metsää maa-

lain kategorisointiperiaatteen perusteella. Näin ollen fermereillä on ongelmana välttämättömien investointien rahoitus. Myöskään kiinnityspohjainen pankkilainoitus ei toimi. Lisäksi fermereillä on vaikeuksia tuotteiden markkinoinnin kanssa, koska he joutuvat myymään tuotteensa yksityisillä markkinoilla, kun kollektiivitalan raunioille jääneet meijerit ja markkinointikanavat eivät ota vastaan fermereiden tuottamaa maitoa.

Vapaaehtoisia maatalousyhtymiä

Maatalousyhtymän määröosan myynti on lakien mukaan mahdollista. Kauppoja on tehty erittäin vähän, koska maatalousmaalle ei ole olemassa realistista markkinahintaa ja lisäksi luovutuksen muutosäännökset ovat puutteelliset. Määröosien omistajat ovat perustaneet vapaaehtoisia maatalousyhtymiä (agricultural cooperative), joille omistajat ovat vuokranneet osuutensa ja jotka jatkavat maatalouden harjoittamista entiseen tapaan yhteisyrityksenä. Entisen kollektiivitalan toimintavastuun mukaan tällainen yhteisyritys joutuu luovuttamaan maataloustuotteita, kuten maitoa, korvauksetta muun muassa entisen kolhoosin kouluille, sairaaloille ja vanhainkodeille.

Vuoden 2001 maalain säätämisen yhteydessä ei duumassa päästy sopuun maatalousmaan yksityistämisestä ja siksi siitä säädettiin erillinen laki. Ulkomaalaiset eivät saa ostaa maatalousmaata, mutta sen sijaan vuokraus on mahdollista. Epävarmuutta ilmenee sen takia, että soveltamisasetus ja -määräykset puuttuvat.

Geodesia ja kartoitus kehittyivät armeijan suojissa ja ehdoilla

Historiallisesti geodesia on ollut venäläisten vahva laji. Venäjällä on ollut monia alan tutkijoita, jotka aikanaan loivat perusteita geodeettisille mittauksille. Nykypäivinä kärsitään modernien, esim. elektronisten mittausvälineiden puutteesta ja siksi ollaan jäljessä länsimaaisista nykyaikaisista mittausmenetelmistä. Roskartografian organisaati-

ossa on geodeettisia instrumentteja valmistavia laitoksia, mutta laitteet ovat pääsääntöisesti analogisia ilman moderneja elektronisia apuvälineitä. Muistettava on myös, että venäläisillä on *Glonass*-paikannusmenetelmä, joka vastaa amerikkalaisten GPS:ää. Glonass on tarkoitettu ensisijassa sotilaskäyttöön ja siksi sen siviilikäyttö on Venäjällä vähäistä verrattuna GPS:ään.

Venäjän federaation yleinen koordinaattijärjestelmä (Gauss-Krüger) tiedetään, mutta kohteiden koordinaatit ovat salaisia. Roskartografia voi antaa hakijalle lisenssin geodeettisiin töihin, mikä avaa myös koordinaattien saanti- ja käytömahdollisuuden. Lisenssin saaminen ulkopuoliselle on varsin monimutkainen ja aikaa vievä toimenpide.

Myös kartoitus on Venäjän vahva ala. Kartoittivathan venäläiset Etelä-Suomea autonomian aikana varsin laajasti ja tarkasti, vaikka menetelmät olivat mitta-*pöytäluokkaa*. Nykyään Venäjällä on muutamissa paikoissa käytössä modernit ilma- ja satelliittikuviin perustuvat menetelmät ja laitteet, joista merkittävä osa on ulkomaalaista tekniikkaa ja ohjelmistoa.

Geodesia ja kartografia olivat pitkään osa armeijan toimialaa ja siksi kartoihin vieläkin sisältyy armeijan tietoja, jotka ovat salaisia. Kun armeijan tieto on painettu samoille lehdille siviilitietojen kanssa, niin se on tehnyt monet yleiset kartat salaisiksi. Siviiliversioita kartoista ei ole olemassa. Taajamista on tehty suurimittakaavaisia karttoja erilliskoor-



Maalain mukaan voidaan yksityistää mm. omakotitalot, huvilat ja viljelyspalstat. Palstaviljelyä Räisälän kirkon naapurissa.

dinaatistossa ja siksi ne ovat pääsääntöisesti julkisia.

Osa kartoista on auttamattomasti vanhentuneita, mikä on ymmärrettävää, kun otetaan huomioon maan pinta-ala ja olosuhde-erot. Kartoitukset on siksi keskitetty alueille, joilla tarve on suurin. Kiinteistörekisteritöissä käytetään viivakarttojen rinnalla myös ortokuvakarttoja, jotka saadaan nopeammin käyttöön kuin viivakartat.

Ei enää lisensioituja maanmittareita

Maanmittaus- ja rekisteritöitä tekeviltä maanmittareilta ei enää vaadita lisenssiä. Tästä olivat paikalliset asiantuntijat huolestuneita, koska kartoitusten laatu on laskenut huolestuttavasti. Myös juridiset asiat tuottavat yhä enemmän ongelmia ja virheitä kiinteistöjen rekisteröinnissä. Syyksi ilmoitettiin, että lain-säädäntö on muuttunut nopeasti ja kiinteistön rekisteröintiin liitetään runsaasti toimintoja, jotka eivät arviointitiimin käsityksen mukaan siihen yhteyteen kuulu. Mainittakoon tästä esimerkkinä maaveron maksaminen, sillä omistaja ei saa saantoaan rekisteröityä, ellei hän esitä kuittia myyjän maaveron maksamisesta. Toinen perin kaukainen todistus tarvitaan tapauksissa, joissa myyjänä on pariskunta, jolla on alaikäinen lapsi. Silloin tarvitaan lastensuojeluviranomaisten antama todistus siitä, että perheellä on uusi asunto.

Paikalliset asiantuntijat kertoivat arviointitiimille, että saannon rekisteröintiin tarvitaan minimissään 22 erilaista todistusta ja että rekisteröinti kestää kahdesta kolmeen vuoteen. Käytännössä on tietenkin keksitty keinoja, joilla leimoja ja rekisteröintejä saa nopeamminkin.

Arviointitiimin suosituksia

Arviointitiimi on esittänyt alustavassa raportissaan muun muassa seuraavia suosituksia:

1. *Maapolitiikan teko ja toteuttaminen saate-taan yhtenäiseksi koko valtion alueella ja erotellaan selvästi toisistaan.* Venäjällä länsimainen vallan kolmija-

ko (lainsäädäntö, toimeenpano ja tuomiovalta) ei ole vielä selvästi toteutunut. Maa-asioissa tuota valtakoa sekoittaa vielä se, että ei ole kaikkia maakategorioita kattavaa yhtä organisaatiota, vaan päätöksiä tehdään koordinoimattomasti eri ministeriöissä ja niiden alaisissa alueellisissa ja paikallisissa organisaatioissa.

2. *Toimintojen hajauttaminen alueiden ja raijonien tasolle.* Alue- ja paikallishallinnot ovat edelleen federaation hallinnon jatkeita ja siksi niiden tulee noudattaa federaation monesti ristiriitaisia ohjeita. Toimintojen koordinoimattomuus onnistuu jo aika hyvin alueilla ja raioneissa, mutta kun aluetason viranomaisilla ei ole itsenäistä päätäntävaltaa, niin tällainenkin koordinoimattomuus on erittäin hankalaa tai jopa mahdotonta.
3. *Tietojen vaihto viranomaisten kesken.* Suomessa on havaittu ne merkittävät säästöt ja tietojen luotettavuuden kasvut, kun paikalliset viranomaiset antavat tietoja toisten viranomaisten käyttöön. Samalla on päästy päällekkäisistä töistä, joista mainittakoon erityisesti tietojen keruu maastosta. Tietojen vaihto on jokapäiväistä kaikissa arviointitiimiin osallistuneiden kotimaissa. Tätä samaa ajatusta suositellaan myös venäläisille viranomaisille. Tiedossa on, että viranomaiset suostuvat kyllä tietojen vaihtoon, jos he saavat siitä rahallisen korvauksen.
4. *Maakategorioiden poistaminen ja rekisteröinnin levittäminen yhdenmukaisena koko Venäjän alueelle.* Arviointitiimi oli yksimielinen myös tästä suosituksesta, mutta mitään selvää etenemistietä ei osattu antaa, koska kyseessä on varsin syvälinen muutos. Tämä tietäisi muun muassa Maalain uudistamista, koska laki on jaettu lukuihin tuota kategoriajako noudattaen. Uudelleen organisoimista koskisi myös ministeriöiden, keskusvirastojen, tutkimuslaitosten sekä alueellisten että paikallisten viranomaisten tehtäväjakoja, yhdistämisistä ja lopettamisista. Nykyinen jako ei sovellu markkinatalouteen, mutta arviointitiimi suosittaa etenemistä pienin askelein niin, että toiminnot eivät lamaan tuisi liian radikaalien muutosten johdosta.
5. *Rakennusvalvonnan aloittaminen ja teknisten passien tekemisen lopettaminen.* Neuvostoajalta periytyvä menetelmä ei tue yksityisrahoituksella tehtävää rakennustoimintaa. Rakennuslupavaiheessa tarkistetaan monia

tekijöitä, kuten rakennuksen kestävyyttä, terveellisuutta, ja palokestävyyttä, mutta niiden määräysten noudattamista ei lupaviranomaisten toimesta mitenkään valvota. Rakennus saattaa poiketa rakennuslupaan liittyvistä piirustuksista ja määräyksistä (ylimääräisiä kerroksia, lisähuoneita tai -tiloja, yms). Arviointitiimi suosittelee pelkistettyä toimintatapaa, jossa ensin määritellään tontti, joka mitataan ja rekisteröidään. Sen jälkeen ryhdytään rakentamistoimenpiteisiin, ja rakentamista valvotaan niin, ettei rakennuslupan määräyksistä merkittävästi poiketa. Tekninen inventointi ja passin kokoaminen suositellaan lopetettavaksi.

6. *Rekisteröinnin yksinkertaistaminen ja nopeuttaminen.* Arviointitiimi sai käsityksen, että kiinteistön rekisteröinninhakija joutuu keräämään 20–30 asiakirjaa lukuisilta eri viranomaisilta ja asiakirjojen saanti saattaa kestää viikkoja. Arviointitiimi suosittelee hakijan toimittamien asiakirjojen radikaalia vähentämistä ja rekisteröintiin kuulumattomien seikkojen tarkistamisen lopettamista niin, että rekisteröinti voitaisiin tehdä muutamassa tunnissa tai korkeintaan viikossa.
7. *Hallinnollisen jaotuksen tekeminen koko Venäjän alueelle.* Venäjällä kiinteistötunnus määritellään samalla tavalla kuin Suomessa, mutta tasoja on enemmän kuin neljä johtuen valtion koosta. Hallinnollinen jako on aika selvä maatalous- ja asutusalueilla, vaikkakaan sitä ei välttämättä ole merkitty maastoon rajamerkeillä. Sen sijaan esim. valtion (federaation) omistamilla metsämailla ei jakoa piireihin ja kyliin ole tarvittu, koska ne ovat omassa maakategoriassaan ja paikallishallinnolla ei ole paljonkaan sanottavaa niiden suhteen. Selkeä hallinnollinen jako on erittäin tärkeä paitsi kiinteistörekisterijärjestelmän, mutta erikoisesti maaveron takia, koska maaveron on vähitellen muodostumassa yhä enemmän paikalliseksi veroksi ja siksi täytyy olla selvää, mille paikalliselle yksikölle vero kuuluu.
8. *Maatilojen omistusoikeuksien selvittäminen ja rekisteröiminen.* Tällä hetkellä entisten kollektiivitilojen omistussuhteet ovat suurelta osin selvittämättä. Arviointitiimi pitää kiireellisenä omistajaselvityksen tekoa, koska osakaskunta vaihtuu nopeasti ajan myötä ja pian on odotettavissa omistajien perikuntia ja edelleen niiden perikuntia. Duuman hyväksymästä

maatalousmaan luovuttamista koskeva erillislaista ja sen toimeenpanoasetuksesta tuli vaikeasti sovellettava. Arviointitiimi ehdottaa poistettavaksi laista pykälät, jotka oikeuttavat maatalousviranomaiset mitätöimään omistusoikeuden, jos maanviljelijä on laiminlyönyt maan viljelyn tarkoituksenmukaisella tavalla.

9. *Julkisen sektorin kontrollin tarkoituksenmukaistaminen.* Neuvostoajalta periytyy käsitys siitä, että viranomaisten päätehtävä on kontrollointi ja seuranta. Maanmittauslaki ja -asetus ovat pääsääntöisesti sisällöltään sitä, että asioita ja töitä kontrolloidaan ja maankäyttöä seurataan. Laki ei sisällä mitään säädöstä siitä, miten esim. kiinteistöt pyykitetään ja mitataan. Kuvavaava on esim., että suomalaista kiinteistötoimitusta kutsutaan inventoinniksi. Arviointitiimi esittää maanmittauslain ja -asetuksen uudistamista tältä osin.

Arviointitiimin lopullinen raportti valmistuu keväällä 2003 niin, että se voidaan esittää hyväksyttäväksi WPLA:n kolmannelle yleisistunnolle lokakuussa 2003. Roszemcadastren edustaja on ilmoittanut, että loppuraportti luovutetaan Venäjän federaation pääministerille jatkotoimenpiteitä varten. Odotettavissa on, että raportissa mainittuja suosituksia otetaan huomioon, kun keskipitkän aikavälin suunnitelmaa kiinteistörekisterin kehittämisestä vuosille 2003–2007 lähivuosina tarkistetaan ja ajantasaistetaan. Loppuraportti julkaistaan UNECE/WPLA:n websivulla <http://www.unece.org/env/hs/wpla/welcome.html> englanninkielisenä.

Kirjoittaja on DI ja Maanmittauslaitoksen vientipäällikkö, sähköposti: martti.hautala@maanmittauslaitos.fi.