

Venäläiset ostavat Suomea, mutta voivatko suomalaiset ostaa Venäjää?

Henrik Ungern



©Tampereen kunta

Oikeusministeriön 1.4.2008 julkaiseman tiedotteen mukaan jopa neljässä viidestä ulkomaalaiskaupasta ostaja on venäläinen.

Venäjän lähialueyhteistyö kantaa hedelmää.

Viimeisin osoitus tästä ovat Venäjän, erityisesti

Karjalan tasavallan, ja Suomen viranomaisten yhteiset kiinteistönkauppajulkaisut ”Kiinteistön hankinta Venäjällä” sekä ”Kiinteistön ja asunnon hankinta Suomessa”.

KUTEN TIEDÄMME, ovat venäläiset viime vuosina tehneet invaasion Suomen kiinteistömarkkinoille. Maanmittauslaitoksen ylläpitämän kauppahintarekisterin tietojen pohjalta voidaan todeta, että esimerkiksi vuonna 2007 ulkomaalaisten hankkimista runsaasta 800 kiinteistöstä oli venäläisten osuus runsaat 600 kiinteistöä. Oikeusministeriön 1.4.2008 julkaiseman tiedotteen mukaan jopa neljässä viidestä ulkomaalaiskaupasta ostaja on venäläi-

nen. Varsinkin Itä-Suomen järvialueella ovat erilaiset rantakiinteistöt kiinnostaneet venäläisiä. On havaittu, että venäläisten ostajien ostovoima ja maksukyky ovat ainakin jossain tapauksissa nostaneet kauppahinnan tasolle, josta kyseisten kiinteistöjen omistajat ovat aiemmin voineet vain uneksia. Asiaa on valotettu muun muassa *Suomen Kuvalehden* (40/2008) lokakuussa julkaistussa artikkelissa otsikolla ”Osta pala isän maata”.

Tässä kirjoituksessa ei kuitenkaan ole tarkoitus lähemmin puuttua kiinteistöjen hintakehitykseen tai kauppojen lukumäärään, vaan selostaa hieman niitä käytännön kysymyksiä, jotka liittyvät kiinteistön ja asunnon hankkimiseen erityisesti Venäjällä. Artikkelin pohjautuu kirjoittajan omakohtaisten kokemusten lisäksi pääosin Suomen oikeusministeriön ja Maanmittauslaitoksen sekä Venäjän kiinteistökatasteri- ja kiinteistörekisteriviranomaisten edustajien yhteistyönä syntyneisiin julkaisuihin ”Kiinteistön ja asunnon hankinta Suomessa” sekä ”Kiinteistön hankinta Venäjällä”. Julkaisuhanke liittyy Suomen viranomaisten ja Venäjän viranomaisten, joita tässä tapauksessa ovat edustaneet erityisesti Federaation rekisterilaitoksen ja kiinteistökatasteriviraston Karjalan tasavallassa olevat hallinnot, väliseen lähialueyhteistyöhön. Hankkeeseen on osallistunut myös Karjalan tasavallan lakimiesliitto. Suomea koskevan osion kirjoittajina ovat suomalaiset asiantuntijat ja Venäjää koskevan osion kirjoittajina Karjalan tasavallan asiantuntijat. Julkaisut on luettavissa sähköisessä muodossa Maanmittauslaitoksen ja oikeusministeriön Internet-sivuilla (www.maanmittauslaitos.fi tai www.om.fi).

Karjalan tasavallan viranomaisten taholta on esitetty pari vuotta sitten aloitteellisen julkaisun tekemisestä, jossa kuvattaisiin toisaalta niitä asioita, joita venäläisten tulee ottaa huomioon halutessaan hankkia kiinteistön tai asunnon Suomesta ja toisaalta niitä asioita, joita suomalaisten tulee ottaa huomioon halutessaan ostaa kiinteistön tai asunnon Venäjältä. Jo heti alkuvaiheessa alustavaa runkoa julkaisuille kaavailtaessa törmättiin erinäisiin kysymyksiin, jotka näyttivät tekevän toivotunlaisen vertailevan julkaisun tekemisestä varsin haasteellisen. Ensimmäinen hankaluus oli määrittellä, mitä kiinteistön ja asunnon hankinnalla käsitteellisesti ymmärretään toisaalta Suomessa ja toisaalta Venäjällä.

Kiinteistön käsitteestä

Julkaisun Venäjä-osiossa todetaan, että Venäjän lainsäädännössä kiinteistön

käsitettä ei ole määritelty, vaan laissa puhutaan kiinteän omaisuuden eri kohteista. Siviililainsäädännössä luetellaan kiinteäksi omaisuudeksi katsottavat kohteet ja määrittellään perusteet, joilla jokin tietty kohde luokitellaan kiinteäksi omaisuudeksi. Siviililain lisäksi vuonna 2001 voimaan tullut maalaki vaikuttaa kiinteän omaisuuden määrittelyyn ja kiinteistöjen vaihdantaan. **Martti Hautala** on selostanut jo viitisen vuotta sitten tässä lehdessä (nrossa 4/2003) Venäjän maanhallintajärjestelmää. Artikkelin eräissä alaotsikossa todetaan muun muassa, että maalaki jakaa maankäytön kategorioihin pysyvästi. Nämä kategoriat määrittävät myös sen, mihin tarkoituksiin maata saa käyttää. Käyttötarkoituksen muuttaminen on erittäin hankalaa.

Venäjällä maa on jaettu seitsemään pääryhmään käyttötarkoituksen mukaan. Nyt julkaistussa esitteessä erillisinä ja erikseen tarkasteltavina ryhminä on lueteltu maakiinteistöt, maankamaran alueet, rakennukset ja rakennelmat, rakennuksessa ja rakennelmissa sijaitsevat tilat, huoneistot ja huoneet, tuotantolaitokset omaisuuskokonaisuuksina sekä keskeneräiset rakennuskohteet. Toisin kuin Suomessa esimerkiksi erillinen kerrostaloasuntokin voi Venäjällä olla kiinteistö. Toisaalta Venäjällä ei ole samanlaista asunto-osakeyhtiömuotoista omaisuuskohteita kuin Suomessa. Tosin heillä tunnetaan useampia asuntoja käsittävien kohteiden osuusrakentaminen, joka luonteeltaan muistuttaa myös monessa Euroopan maassa tunnettua useita kerrostalo- tai muita asuntoja käsittävää kiinteistönhallinta- ja omistamismuotoa (ns. condominium).

Jotta kohde Venäjällä luokiteltaisiin kiinteistöksi, on sen oltava erottamattomassa yhteydessä maahan. Tämä yhteys ilmenee ennen muuta siten, että kohde on mahdotonta siirtää haittaamatta kohtuuttomasti sen käyttöä. Todettakoon kuitenkin, että tämä on Venäjän siviililain ensimmäinen kriteeri kiinteistön määrittelemiseksi, kuten **Leena Lehtinen** toteaa teoksessaan *Venäjän maa- ja kiinteistö-oikeus* (Saarijärvi 2002). Toinen kriteeri on se, että esine (kohde) on valtiollisessa

”Kiinteän omaisuuden vaihdanta on paljon rajoitetumpaa Venäjällä kuin Suomessa.”



Kuva esitteestä ”Kiinteistön hankinta Venäjällä”.

Venäjällä maa on jaettu seitsemään pääryhmään käyttötarkoituksen mukaan: maakiinteistöt, maankamaran alueet, rakennukset ja rakennelmat, rakennuksessa ja rakennelmissa sijaitsevat tilat, huoneistot ja huoneet, tuotantolaitokset omaisuuskokonaisuuksina sekä keskeneräiset rakennuskohteet. Kerrostalohuoneisto voi olla kiinteistö.

Приобретение недвижимости

Подготовка к сделке купли-продажи

Удачная сделка купли-продажи недвижимости становится возможной только в результате тщательной подготовки, ведь для этого необходимо согласовать не только цену, но и многие другие условия, в том числе - что особенно важно - выяснить характер и состояние объекта недвижимости. На практике основная часть сделок по недвижимости осуществляется через риэлтерские фирмы, которые также располагают информацией об объектах, выставленных на продажу.

Обязанность продавца – предоставить информацию о недвижимости

До заключения сделки купли-продажи продавец обязан передать покупателю всю информацию о важных факторах, которые влияют на эксплуатацию и стоимость недвижимости. Отнесение информации к категории важной определяется в соответствии с характером и целью эксплуатации объекта. Если при покупке коттеджа покупателя интересуют, прежде всего, метод строительства и использованные стройматериалы, то при покупке дачного участка решающее значение могут иметь право на строительство и качественные характеристики водоема.

Продавец обязан предоставить покупателю следующую информацию:

- сведения о территории недвижимости и находящихся на ней территории зданиях. Предоставление информации о дефектах и повреждениях, включая возникшие по причине протечек, является обязательным;
- сведения о решениях, принятых официальными органами (например, о землеотводе и застройке или запрете на строительство), которые ограничивают возможности эксплуатации недвижимости;
- сведения о залоговых правах и других обременениях, к которым относится, например, право аренды.

Продавец обязан предоставить эту информацию добровольно, и он несет ответственность за ее достоверность.

Обязанность покупателя – произвести осмотр недвижимости

Покупатель обязан произвести тщательный осмотр недвижимости до заключения сделки купли-продажи. В здании необходимо обследовать все помещения, к которым имеется беспрепятственный доступ. Покупатель не

тietyssä mielessä kiinteistöiksi. Tämän artikkelin kannalta kuitenkin vain ensimmäisen kriteerin mukaisella määrittelyllä on merkitystä.

Vertailun vuoksi todettakoon, että Suomen lakien mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan sellaista itsenäistä maanomistuksen yksikköä, joka kiinteistörekisterilain nojalla on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin, ja muulla rekisteriyksiköllä muuta sanotun lain nojalla kiinteistörekisteriin merkittävää erillistä yksikköä. Kiinteistö käsittää siihen kuuluvan alueen, osuudet yhteisiin alueisiin ja yhteisiin erityisiin etuuksiin sekä kiinteistölle kuuluvat rasitteet ja yksityiset erityiset etuudet. Kiinteistöoikeuden mukaan kiinteistöön kuuluvat sen ainesosina ja tarpeistona rakennukset, puusto ja kiinteät laitteet. Kiinteistö merkitään yleensä maastoon rajamerkein, vaikka kaupunkikortteleissa tämä ei ole aina mahdollista eikä tarkoituksenmukaistakaan.

Kiinteistönvaihdannasta

Lehtisen mukaan ennen vuoden 2001 maalakia ei maalla ole ollut mitään oikeudellista itseisarvoa eikä usein myöskään taloudellista arvoa Venäjän kiinteistöoikeudessa. Hänen mukaansa maa ei edelleenkaan voi olla siviilioikeudellisten oikeustoimien kohteena, ellei sitä nimenomaan sallita maalailta tai muulla maalainsäädännöllä. Kiinteän omaisuuden kuuluminen vaihdannan piiriin onkin paljon rajoitetumpaa Venäjällä kuin Suomessa. Erilaatuisia kiinteistöjä koskevat lisäksi erilaiset luovutussäännökset ja muun muassa maatalousmaat päätettiin kiistanalaisena asiana jättää maalain so-

veltamisen ulkopuolelle. Niiden vaihdannasta päätettiin antaa erillinen säädös.

Kuten edellä on todettu, on Venäjällä vaihdannan kannalta merkitystä erilaisilla kiinteistötyypeillä. Näiden erillinen tarkastelu on tarpeen sen vuoksi, että niiden vaihdantaan sovelletaan erilaisia säännöksiä. Vaikka Suomessakin voidaan tunnistaa eri kiinteistötyyppejä (maatilat, metsäkiinteistöt, rakennetut kiinteistöt jne.) sovelletaan meillä kuitenkin kaikkien kiinteistöjen vaihdantaan samoja maakaaren säännöksiä. Kiinteistön tyyppi ei Suomessa ole myöskään samalla tavoin muuttamaton ja pysyvä kuin Venäjällä. Toki meilläkin voidaan kaavoituksella

Oikeusministeriö ja Maanmittauslaitos sekä Venäjän kiinteistökatasteri- ja kiinteistörekisteriviranomaiset ovat laatineet yhteisvoimin julkaisun "Kiinteistön ja asunnon hankinta Suomessa" ("Priobretenie nedvishimosti i shilja v Finlandii").

rekisterissä. Tämä kriteeri ei kuitenkaan ole yksiselitteinen, koska toisinaan myös sellaiseen irtaimeen omaisuuteen, joka ei ole yhteydessä maahan, kohdistuva oikeus on rekisteröitävä. Kun kiinteistön määrittelyminen voidaan tehdä kahden eri kriteerin perusteella jopa siten, että kiinteistö voidaan määrittellä kummankin pohjalta erikseen, on tästä seurauksena se, että myös meri- ja sisävesialukset samoin kuin avaruusaluuksetkin voidaan luokitella

vaikuttaa kiinteistön tulevaan käyttöön ja luoda myös tiettyä pysyvyyttä ja suunnitelmallisuutta, mutta varsinkin haja-asutusalueilla ovat maa-alueiden eri käyttömuodot paljon laajemmin ja vapaammin kiinteistönomistajan valittavissa. Sen sijaan Venäjällä maakiinteistöä saa käyttää vain siihen käyttötarkoitukseen mihin se on hankittu.

Kiinteistön kauppakirja näyttäisi olevan päällisin puolin samansisältöinen kuin Suomessa ja muutoinkin kaupan edellytyksiin liittyy osaksi samoja piirteitä kuin meillä, muun muassa vaatimus puolison suostumuksesta yhteisomistustilanteessa. Maakiinteistön osalta on kuitenkin huomattava, että kiinteistön tulee olla muodostettu ja merkitty valtion kiinteistörekisteriin, ennen kuin se voi olla vaihdannan kohteena. Meillä hyvin tavallinen määrälän kauppa ei siten ole sellaisenaan mahdollinen Venäjällä, vaan kauppa edellyttää ensin kiinteistön muodostamista.

Venäjän viranomaiset ovat kuitenkin ilmaisseet näkemyksensä, että meillä 1997 uusitun maakaaren myötä omaksuttu käytäntö on tavoitteena myös Venäjällä, mutta lainsäädännön sekä käytännön muuttaminen vievät aikaa. Muutoinkin venäläiset kollegat ovat lähialueyhteistyön puitteissa ilmaisseet kiinnostuksensa Suomen joustavaa kiinteistönvaihdantamenettelyä sekä vaihdantaa palvelevaa ajanmukaista kiinteistötietojärjestelmää (KTJ) kohtaan.

Ulkomaalaisten oikeuksista

Vaikka ulkomaalaisia yksityis- ja oikeushenkilöitä koskevat Venäjän federaation perustuslain mukaan lähtökohtaisesti samat oikeudet ja velvollisuudet kuin Venäjän kansalaisiakin, on ulkomaalaisten oikeutta omistaa maata kuitenkin rajoitettu eräissä tapauksissa huomattavasti. Esimerkiksi maatalouskiinteistöjä eivät ulkomaalaiset voi pääsääntöisesti omistaa. Tosin sellaisia maataloustuotantoon tarkoitettuja kiinteistöjä, joiden käyttötarkoitukseksi on merkitty henkilökohtainen apu- ja mökkitalouden pito (kesämökki), puutarhanhoito, karjanhoito ja kasvimaaviljely, voivat ulkomaalaisetkin hankkia omistukseensa. Sen sijaan metsäalueet voivat olla yksityisessä omistuksessa vain hyvin poikkeuksellisissa tapauksissa, toteaa Leena Lehtinen teoksessaan *Venäjän metsäoikeudesta* (Rovaniemi 2006). Kuvaavaa on, että kun Suomessa metsät ovat pääosin yksityisessä omistuksessa, voi Venäjällä olla yksityisomistuksessa vain privatisoiduille alueille kasvanut uudismetsä.

”Koska ei ole tietoa siitä, kuuluuko mahdollisesti koko Karjalan alue raja-alueisiin, liittyy ulkomaalaisten kiinteistökauppoihin aikamoinen riski.”

Toinen merkittävä rajoitus on se, että ulkomaalaiset eivät voi omistaa kiinteistöjä raja-alueilla. Tosin Suomessakin on joitakin rajoituksia ulkomaalaisten kiinteistön hankinnasta rajavyöhykkeellä, mutta Suomen osalta kysymys on tarkkaan määrittelystä ja varsin kapeasta alueesta aivan rajan tuntumassa. Venäjälläkin rajavyöhykkeen rajat on määritelty, mutta ulkomaalaisia koskevia rajoituksia voidaan lisäksi soveltaa myös muualla kuin rajavyöhykkeellä. Kysymys on alueista, joita koskevan luettelon Venäjän federaation presidentin tulisi vahvistaa. Toistaiseksi luettelo ei kuitenkaan ole vielä vahvistettu eikä raja-alueiden kiinteistökauppojen osalta ole myöskään yhtenäistä käytäntöä. Sen vuoksi on vaikeaa lopulta arvioida, miltä alueelta kiinteistön voi turvallisesti hankkia.

Suomalaiset ostajina

Otsikossa esitettyyn kysymykseen, voivatko suomalaiset olla kiinteistönkaupassa ostajina, voidaan siis vastata ainakin periaatteessa myöntävästi. Eri asia on, että nykyisin kiinteistöjä ja sijoituskohteita hankkivat pääasiassa vain muutamat kiinteistöbisnestä harjoittavat suuryhtiöt. Muun muassa eräs suomalainen suuryhtiö kertoo keväällä ilmestyneessä asiakaslehdessään hakevansa kasvua ja kannattavuutta Venäjän kiinteistöbisneksistä. Usein tällaiset toimijat toimivat kuitenkin Venäjälle perustamiensa tytäryhtiöiden kautta.

Sen sijaan yksityishenkilöt tuntuvat aristavan ainakin ns. maakiinteistöjen hankkimista Venäjältä. Mielenkiintoisia

kohteita olisi kyllä lähialueillakin esimerkiksi Äänisen rannoilla ja muuallakin Karjalan tasavallassa, minkä artikkelin kirjoittaja on voinut omakohtaisesti todeta paikan päällä. Petroskoissa viime keväänä Karjalan tasavallan viranomaisten kanssa käymiemme keskustelujen pohjalta jäi kuitenkin se vaikutelma, että suomalaisen kuten muidenkin ulkomaalaisten olisi ehkä turvallisempaa pyrkiä hankkimaan asunto tai kesämökki vuokraamalla. Koska Venäjän presidentti ei toistaiseksi ole vahvistanut raja-alueiden luetteloa eikä ole tietoa esimerkiksi siitä, kuuluuko mahdollisesti koko Karjalan alue raja-alueisiin, liittyy ulkomaalaisten kiinteistökauppoihin aikamoinen riski, kuten esitteessä todetaan. Ratkaisematta on muun muassa kysymys, miten ulkomaalaisten hankkimia kiinteistöjä kohdellaan siinä tapauksessa, että tällaisen kiinteistön havaittaisiin kuuluvan presidentin vahvistaman luettelon mukaiselle raja-alueelle. Erityisesti vesistöjen läheisyydessä sijaitsevat kiinteistöt näyttäisivät olevan vaaravyöhykkeellä.



Pekka Lehtonen

Kirjoittaja on Maanmittauslaitoksen johtava kirjaamislakimies. Sähköposti henrik.ungern@nls.fi.