

Nadobúdanie nehnuteľností na ukrajinskom trhu a jeho úskalia



Author: SF / Mgr. Monika Šimůnková Hošková | Published: 08.09.2008

Právny rámec a špecifické podmienky

Na ukrajinskom trhu s nehnuteľnosťami platia v súčasnom období niektoré osobitné podmienky, ktoré je potrebné pri investovaní v tejto krajine zväžiť.

Kategória pôdy

Ukrajinský pozemkový zákon rozdeľuje pôdu do deviatich kategórií, pričom vymedzuje poľnohospodársku pôdu, pozemky určené pre rezidenčné a verejné stavby, pozemky, ktoré sú súčasťou prírodnej rezervácie, historicko-kultúrne pozemky atď. Mnohé pozemkové parcely, ktoré sú atraktívne pre zahraničných investorov, však v súčasnosti nie sú určené na súkromné alebo komerčné účely.

Je prísne zakázané používať pôdu na účel, ktorý sa od vymedzeného účelu líši. Za porušenie tohto zákazu hrozia rôzne sankcie - dokonca môže dôjsť k zrušeniu vlastníckych práv k pozemku alebo k zrušeniu jeho štátnej registrácie, k neplatnosti zmluvy o prevode pozemku. Subjekt, ktorý tento zákaz poruší, nesie navyše administratívno-právnu a v niektorých prípadoch dokonca i trestnú zodpovednosť.

Pozemkový zákon povoľuje zmenu účelu (určenia) pozemku, a to na základe rozhodnutia miestneho úradu štátnej správy alebo miestnej rady z ich vlastnej iniciatívy alebo na základe žiadosti vlastníka. V prípade súkromných pozemkov smie prevod iniciovať vlastník. Uspokojujúce rozhodnutie zodpovedného orgánu sa však nedá zaručiť.

Moratórium

V súčasnosti platí moratórium na predaj pôdy na účel poľnohospodárskej výroby („poľnohospodárska“ pôda) vo vlastníctve ukrajinských občanov a právnických osôb a poľnohospodárskych pozemkov (tiež nazývanej pozemky „OSD“) alebo podielov na pozemkoch (1).

I napriek tomu, že toto moratórium existuje už pomerne dlhý čas, až donedávna nepredstavovalo pre investorov vážnu prekážku v používaní poľnohospodárskej pôdy prevažne na účely umiestnenia skladov - bolo len nevyhnutné zmeniť kategóriu pozemku, ako je uvedené vyššie. S platnosťou od januára 2007 bolo však moratórium rozšírené a v súčasnosti sa zmena kategórie poľnohospodárskej pôdy nepovoľuje.

Moratórium platí takmer pre akúkoľvek poľnohospodársku pôdu v štátnom i obecnom vlastníctve.

Účelom tohto moratória je chrániť pozemky s úrodnou pôdou pred ich použitím na komerčné a stavebné

účely, a tak zachovať poľnohospodársky potenciál Ukrajiny. I napriek protestom mnohých oponentov bolo toto moratórium už viackrát predĺžené.

V súlade so stávajúcimi dnešnými / platnými ustanoveniami pozemkového zákona zostáva moratórium až do prijatia zákona o štátnom katastri pôdy a trhu s pozemkami v platnosti. Prijatie tohto zákona sa však v najbližšom čase nepredpokladá.

Verejná súťaž

Podľa novelizovaného pozemkového zákona je predaj štátnych a obecných pozemkov až na výnimky (napríklad keď kupujúci pozemku už vlastní budovu alebo stavbu, ktorá sa na tomto pozemku nachádza) možné uskutočniť len na konkurenčnom základe - vo verejnej súťaži.

Nadobúdanie nehnuteľností cudzincami

Nehnuteľnosti zahrňujú budovy a ich časti a pozemky. Zatiaľ čo vlastníctvo budov (na rezidenčné a iné účely) zo strany cudzích štátnych príslušníkov a zahraničných právnických osôb je v zásade neobmedzené, možnosť týchto subjektov vlastníť pozemky je značne obmedzená.

Budovy

V súlade s ukrajinským Zákonom o právnom štatúte cudzincov a osôb bez štátnej príslušnosti majú cudzinci na Ukrajine rovnaké práva a povinnosti ako ukrajinskí občania, pokiaľ ukrajinské zákony alebo medzinárodné zmluvy nestanovia inak.

Občiansky zákonník, ktorým sa riadi nadobúdanie nehnuteľností (okrem pozemkov), nestanovuje žiadne osobitné obmedzenie pre nadobúdanie budov alebo ich častí zo strany cudzích štátnych príslušníkov a zahraničných právnických osôb.

Dohoda o predaji a nákupe nehnuteľností musí byť povinne overená notárom a registrovaná na štátnom úrade (túto registráciu uskutočňuje notár v rámci notárskeho overenia zmluvy). Notársky poplatok sa pohybuje približne vo výške 1% z hodnoty majetku, no skutočné náklady môžu byť vyššie - zahrňujú ocenenie majetku, poplatok za výpis zo štátneho registra hypoték, zástavných práv, príspevok do penzijného fondu vo výške 1% z hodnoty majetku atď.

Vlastnícky titul k budovám alebo ich častiam treba registrovať na Úrade pre technickú inventarizáciu (BTI). Kupujúci sa stáva vlastníkom nadobudanej nehnuteľnosti vo chvíli, keď je príslušný vlastnícky titul zaregistrovaný na BTI.

Na základe novelizácie ukrajinského pozemkového zákona z apríla roku 2007 by mal kupujúci v prípade nadobudnutia budovy alebo stavby automaticky nadobudnúť práva in rem k príslušnému pozemku pod budovou či stavbou (vlastníctvo, právo k užívaniu pozemku). Kupujúci budovy by mal mať rovnaké práva k pozemku ako predávajúci. Pre vylúčenie pochybností a s ohľadom na rozpornú právnu prax by zmluva o predaji mala predsa len obsahovať výslovné vymedzenie plochy, presné umiestnenie a právny vzťah predávajúceho k pozemku.

Pozemky

Zahraniční investori môžu v zásade nadobudnúť vlastníctvo pozemkov na základe občiansko-právnych zmlúv (predaj a nákup, dar, barterová zmluva a pod.) alebo dedením. Podobne ako zmluva o nadobudnutí budovy, musí byť i zmluva o prevode pozemku notársky overená a vlastnícky titul k pozemku musí byť zapísaný v príslušnom štátnom registri.

Treba však poznamenať, že existuje mnoho právnych obmedzení vzťahujúcich sa na nadobúdanie pozemkov zo strany cudzincov.

Prvou a zásadnou vecou je skutočnosť, že pozemkový zákon zakazuje, aby cudzinci nadobúdali poľnohospodársku pôdu. Pokiaľ cudzí štátny príslušník alebo zahraničná právnická osoba zdedí poľnohospodársku pôdu, musí ju do jedného roka predať, inak bude vlastnícky titul k takémuto pozemku zrušený.

Cudzí štátny príslušník môže nadobúdať nepoľnohospodársku pôdu len:

- vo vnútri hraníc mestského osídlenia (2),
- mimo hraníc mestského osídlenia v prípade, že kupujúci už vlastní budovu alebo stavbu, ktorá sa na danom pozemku nachádza.

Zahraničná právnická osoba môže nadobudnúť nepoľnohospodársku pôdu len:

- vo vnútri hraníc mestského osídlenia - v prípade nadobudnutia budovy, ktorá na pozemku už stojí, alebo za účelom výstavby objektu súvisiaceho s jej obchodnou činnosťou;
- mimo hraníc mestského osídlenia len v prípade, že kupuje budovu, ktorá na danom pozemku stojí.

Vyššie zmienené obmedzenia platia ako pre zahraničné, tak i pre ukrajinské spoločnosti so zahraničnou kapitálovou účasťou bez ohľadu na jej výšku.

Nadobudnutie pozemkov vo vlastníctve štátu či obce má iné osobitosti a všeobecne je komplikovanejšie a časovo náročnejšie. Napríklad, predaj pozemku vo vlastníctve štátu zahraničnej právnickej osobe podlieha predchádzajúcemu súhlasu kabinetu ministrov, a v určitých prípadoch (napríklad predaj štátom vlastnených pozemkov okrem pozemkov, na ktorých sa nachádzajú objekty určené na privatizáciu) i ukrajinskému parlamentu. Obce sú oprávnené samy rozhodnúť o predaji obecných pozemkov zahraničnej spoločnosti, to však iba na základe súhlasu kabinetu ministrov. Navyše pôdu vo vlastníctve štátu či obce môže nadobudnúť len tá zahraničná právnická osoba, ktorá má na Ukrajine registrovanú pobočku.

Developerské projekty na Ukrajine

Počas posledných rokov sa Ukrajina teší boomu v oblasti výstavby nehnuteľností. I napriek tomu dopyt vysoko prevyšuje ponuku, najmä v oblasti komerčných nehnuteľností. Nájom za kancelárie dosahuje, a často dokonca prevyšuje úroveň nájmov v západnej Európe (v roku 2007 stúplo nájomné o 20 až 30 %).

Ďalším rizikovým faktorom je nestabilná politická situácia, ktorá v mnohých prípadoch vedie k neprimeraným rozhodnutiam štátnych a miestnych úradov. Napríklad v rokoch 2006 - 2007 kyjevská radnica jednostranne ukončila mnohé zmluvy s investormi; existujú jasné prípady, keď došlo k zrušeniu rozhodnutia o pridelení pozemkov právnickým osobám bez dostatočného odôvodnenia a pod.).

Typické je, že táto situácia je bežná vo veľkých priemyselných mestách, ako sú Kyjev a okolie, Dnepropetrovsk, Doneck a južné oblasti Ukrajiny (Jalta a Alušta na južnom pobreží Krymu), zatiaľ čo v menších mestách je atmosféra pre investície oveľa priaznivejšia.

Ukrajinský trh s nehnuteľnosťami a jeho legislatívny rámec má viaceré úskalia a vyžaduje si mnoho úprav a vylepšení, vrátane stanovenia prehľadnejších zásad nadobúdania nehnuteľností, prekvalifikovania účelu pozemkov alebo založenia funkčnej a verejne prístupnej databázy s informáciami o nehnuteľnostiach a súvisiacich vzťahoch.

(1) Podiely na pozemkoch predstavujú pozemky, ktoré boli rozdelené medzi bývalých zamestnancov kolektívnych poľnohospodárskych podnikov po ich privatizácii.

(2) V dôsledku nejasných právnych ustanovení nie je zrejmé, či cudzinci môžu nadobúdať pozemky v meste bez obmedzenia, alebo len vtedy, pokiaľ vlastní nehnuteľnosť nachádzajúcu sa na danom pozemku. Hoci v súčasnosti prevláda interpretácia uvedená ako prvá, predsa sa len nedá zaručiť, že stanovisko štátnych úradov v určitom prípade nebude odlišné.

Autorka je generálnou riaditeľkou kyjevskej pobočky advokátskej kancelárie PETERKA & PARTNERS. Viac informácií môžete nájsť na www.peterkapartners.com. Zverejnené so súhlasom právnej kancelárie PETERKA & PARTNERS LLC.

Foto - budova, v ktorej sa nachádza sídlo právnej kancelárie PETERKA & PARTNERS LLC v Kyjeve

Možnostiam získavania nehnuteľností na rýchlo sa rozvíjajúcom ukrajinskom trhu, jeho regionálnym špecifikám, stavom technickej a právnej základne v oblasti developmentu, ako aj veľkým realitným projektom na Ukrajine bude venované diskusné stretnutie časopisu Stavebné fórum. Uskutoční sa 11. septembra 2008 v bratislavskom Art Hotel Wiliam na Laurinskej ulici č. 17 o 14. hodine. Viac informácií o programe a on-line prihlasovací formulár nájdete na [webe diskusií](#).

08.09.2008 16:46, SF / Mgr. Monika Šimůnková Hošková

