

Základné informácie o právnom rámci vzťahov k nehnuteľnostiam na Ukrajine

Vzťahy k pozemkom upravuje niekoľko zákonov ako sú občiansky zákonník, pozemkový zákon, zákon o „nájme pôdy“, o „úhrade za pôdu“, o „územnom plánovaní“ a podzákonná legislatíva.

Cudzinci môžu nadobudnúť budovy, až na isté výnimky, bez obmedzenia. Nadobudnutie pôdy zo strany zahraničných subjektov a investorov je však stále obmedzené, a to i napriek skutočnosti, že nový pozemkový zákon, ktorý nadobudol účinnosť dňa 1. januára 2002, značne rozširuje práva cudzích štátnych príslušníkov a zahraničných právnických osôb k nehnuteľnostiam. Na ukrajinskom trhu s nehnuteľnosťami navyše platia určité zvláštne podmienky ako moratórium na predaj poľnohospodárskych pozemkov.

1. Zvláštne podmienky na ukrajinskom trhu s nehnuteľnosťami

Na ukrajinskom trhu s nehnuteľnosťami v súčasnej dobe platia určité zvláštne podmienky, ktoré je potrebné pri investovaní na Ukrajine zvážiť.

(i) Kategória pôdy

Pozemkový zákon rozdeľuje pôdu do deviatich kategórií a 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, nie sú v súčasnej dobe určené pre súkromné alebo komerčné účely.

Je prísne zakázané používať pôdu k účelu, ktorý sa od vymedzeného účelu líši, a za porušenie tohto zákazu hrozia rôzne sankcie; dokonca môže dôjsť k zrušeniu vlastníckych práv k pozemku alebo zrušeniu jeho štátnej registrácie, k neplatnosti zmluvy o prevode pozemku, a subjekt, ktorý tento zákaz poruší, nesie správnu a v niektorých prípadoch dokonca i trestnú zodpovednosť.



Kyjevská budova, v ktorej sa nachádza sídlo právnej kancelárie PETERKA & PARTNERS LLC.

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. Uspokojivé rozhodnutie zodpovedného orgánu však nejde zaručiť.

(ii) Moratórium

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

I napriek tomu, že toto moratórium existuje už pomerne dlhú dobu, až do nedávnej doby nepredstavovalo pre investorov vážnu prekážku v používaní poľnohospodárskej pôdy prevažne pre účely umiestnenia skladov – bolo len nevyhnutné zmeniť kategóriu pozemku, ako je uvedené vyššie. Avšak s platnosťou od januára 2007 bolo moratórium rozšírené a v súčasnej dobe sa zmena kategórie poľnohospodárskej pôdy nedovoľuje.

Moratórium platí pre akúkoľvek poľnohospodársku pôdu v štátnom a obecnom vlastníctve.

Účelom tohto moratória je chrániť pozemky s úrodnou pôdou pred ich použitím pre 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 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 najbližšej dobe nepredpokladá.

(iii) Verejná súťaž

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

dokončenie na strane 8

Základné informácie o právnom rámci vzťahov k nehnuteľnostiam na Ukrajine

dokončenie zo strany 7

2. Nadobúdanie nehnuteľnosti cudzincami

Nehnuteľnosti zahŕňujú (i) budovy a ich časti a (ii) pozemky. Zatiaľ čo vlastníctvo budov (pre 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.

(i) 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 zvláštne 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, avšak skutočné náklady môžu byť vyššie (zahŕňujú 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 (ich častiam) je treba registrovať na Úrade pre technickú inventarizáciu (BTI). Kupujúci sa stáva vlastníkom nadobúdanej 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.

(ii) 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 roku predať, inak bude vlastnícky titul k takémuto pozemku zrušený.

Cudzí štátny príslušník môže nadobúdať nepoľnohospodársku pôdu len:

- vo vnútri hraníc mestského osídlenia;
- 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 spoločnosti tak i pre ukrajinské spoločnosti so zahraničnou kapitálovou účasťou bez ohľadu na jej výšku.

Nadobudnutie pozemkov vo vlastníctve štátu či obce má iné zvláštnosti 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 i ukrajinskému parlamentu (v prípade predaje štátom vlastnených pozemkov okrem

pozemkov, na ktorých sa nachádzajú objekty určené k privatizácii). Obce sú oprávnené sami rozhodnúť o predaji obecných pozemkov zahraničnej spoločnosti, avšak na základe súhlasu kabinetu ministrov. Navyše štátom či obcou vlastniaci pôdu, môže nadobudnúť len tá zahraničná právnická osoba, ktorá má na Ukrajine registrovanú pobočku.

3. Developerské projekty na Ukrajine

Počas posledných rokov sa Ukrajina teší boomu v oblasti výstavby nehnuteľností. I napriek tomu dopyt ďaleko prevyšuje ponuku, zvlášť v oblasti komerčných nehnuteľností. Nájom za kancelárie dosahuje, a v mnohokrát dokonca prekračuje úroveň nájomov v západnej Európe (v roku 2007 stúplo nájomné o 20-30%).

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

Typické je, že táto situácia je bežná vo veľkých priemyslových mestách ako je Kyjev a okolie, Dnepropetrovsk, Doneck a južné oblasti Ukrajiny (južné pobrežie Krymu: Jalta, Alušta), zatiaľčo v menších mestách je klíma pre investície ďaleko priaznivejšia.

* * *

Ukrajinský trh s pozemkami a jeho legislatívny rámec má mnohé úskalia a vyžaduje mnoho úprav a vylepšení vrátane prehľadnejších postupov nadobúdania nehnuteľností, zmeny účelu pozemkov a založenie funkčnej a verejne prístupnej databázy s informáciami o nehnuteľnostiach a súvisiacich vzťahoch.

Autorkou článku je Mgr. Monika Šimúnková Hošková, generálna riaditeľka kyjevskej pobočky právnej kancelárie PETERKA & PARTNERS.

*V prípade akýchkoľvek ďalších informácií ohľadne otázok, ku ktorým sa článok vyjadruje, obráťte sa prosím PETERKA & PARTNERS v Kyjeve, Bohdana Khmelnytskoho 17/52, Tel: +380 44 581 11 20.
E-mail: office@peterkapartners.sk;
www.peterkapartners.com.*

PRAHA - BRATISLAVA - KYJEV - SOFIA