



Rusko již delší dobu představuje pro mnoho českých investorů velmi zajímavou obchodní příležitost. Tak tomu je i v oblasti nemovitostí. Ceny nemovitostí v Rusku jsou velmi vysoké a do propuknutí finanční krize byl růst cen nemovitostí v Rusku nevídaný.

Ruský trh s nemovitostmi má svá specifika

Tento růst cen se významným způsobem zpomalil koncem minulého roku a nyní lze již s jistotou říct, že ceny nemovitostí klesají. To se týká i nájemného, a to jak v případě rezidenční, tak nerezidenční sféry. Jisté je, že v případě nemovitostí v Rusku se jedná do jisté míry i o korekci někdy až extrémně vysokých cen, kterých nemovitosti dosáhly v nedávné době. Jak již však bylo mnohokrát řečeno, krize bývá současně velkou investiční příležitostí.

Tak tomu bude nepochybně i ve sféře realit, tím spíše v Rusku, kde volatilita cen bývá větší než například v západní Evropě. Pro české investory může být v této souvislosti zajímavý krátký exkurz do některých zvláštností a problémů ruského práva nemovitostí.

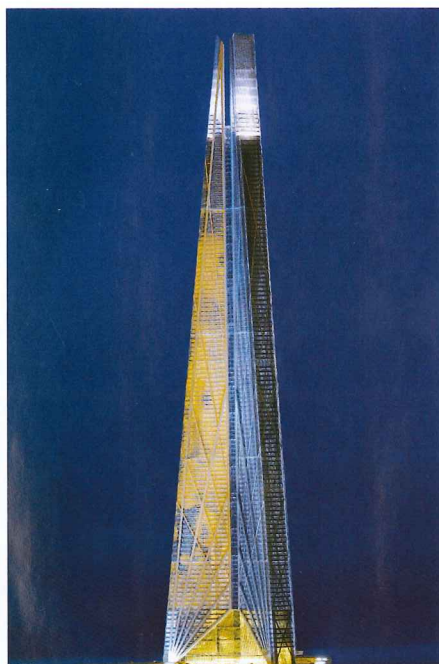
Dva kroky k nabytí nemovitosti

K nabytí nemovitostí v Rusku je podobně jako v České republice třeba dvou časově odlišných úkonů. Za prvé je nutno uzavřít smlouvu o převodu nemovitostí, která musí mít písemnou formu. Za druhé je nutno smlouvy registrovat ve státním registru práv k nemovitostem a transakcí. Tento registr je zjednodušeně řečeno obdobou českého katastru nemovitostí. Vlastnické právo se nabývá zápisem ve výše zmíněném registru. Nedodržení požadavku na registraci má za následek neplatnost převodu, což platí i o zřizování dalších práv, jako jsou zástavní práva, věcná břemena a podobně. V Rusku je významný rozdíl, nabývá-li se pozemek, či budova. Nabývání pozemků se v Rusku řídí speciální právní úpravou, přičemž předmětem převodu mohou být pouze pozemky zapsané ve speciálním pozemkovém katastru. V ruském právu je velmi silně akcentován požadavek, aby vlastník budovy měl právní titul k pozemku, na němž se budova nachází. Zjednodušeně lze říci, že budovy mohou být

převáděny pouze společně s pozemkem pod budovou. Ruské právní předpisy stanoví, že nabyvatel budovy automaticky získává k pozemku pod budovou stejný právní titul, jako měl ten, kdo na něj budovu převedl. Byl-li tedy původní vlastník budovy i vlastníkem pozemku, stane se nabyvatel vlastníkem pozemku, aniž by bylo nutné tuto skutečnost výslovně řešit. Totéž platí obdobně v případě, že původní vlastník měl pozemek jen v nájmu.

Stejná práva pro všechny

V případě nemovitostí na území Moskvy je tento systém ještě dále modifikován stejně jako v případě, kdy pozemek je v municipálním vlastnictví. Nabude-li kdokoli budovu na pozemcích ve vlastnictví města Moskvy, má takový nabyvatel právo požádat o nájem nezbytné části pozemku nebo přímo o převod do vlastnictví. V praxi však k převodům do vlastnictví nedochází, a zpravidla je takovým nabyvatelům poskytován nájem pozemků na dobu 49 let. Z hlediska osob, které mohou nemovitosti nabývat, platí, že zahraniční fyzické osoby i společnosti mají stejná práva ve vztahu k nabývání nemovitostí jako rezidenti. Na federální úrovni však určitá omezení existují. Cizinci například nejsou oprávněni nabývat pozemky v pohraničních oblastech a jiných specifických teritoriích. Cizinci také nesmí



vlastnit zemědělskou půdu, mohou si nicméně takovou půdu pronajmout až na dobu 49 let. Tato omezení se týkají i ruských právnických osob, které jsou z více než padesáti procent vlastněny zahraničními fyzickými či právníky osobami. Vlastníci nemovitostí a související právní vztahy jsou poté registrováni ve veřejně přístupných rejstřících. Každý má právo na informace z příslušného rejstříku, avšak ve srovnání s českým katastrem nemovitostí pouze v omezené míře. Není například možné nahlédnout do nabývacích titulů k nemovitostem. Tyto informace také nejsou přístupné okamžitě, ale výpis je poskytován na základě žádosti doručované příslušnému úřadu do pěti dnů. Přístup do registru nemovitostí prostřednictvím internetové sítě v Rusku neexistuje.

Slasti i strasti nájemní smlouvy

Nájem nemovitostí je v Rusku poměrně častý, ať již kvůli různým omezením převodů nemovitostí, nebo jejich vysoké pořizovací ceně. Nájemní smlouva musí být písemná a může být uzavřena na dobu určitou i neurčitou. Nájem nemovitostí ve vlastnictví státu a municipalit, jakož i některých zvláštních kategorií nemovitostí, je možný maximálně na dobu 49 let. Tato maximální doba nájmu je v praxi velmi využívána. Zajímavé je, že nájemní smlouva uzavřená na dobu delší než jeden rok podléhá státní registraci v jednotném státním registru práv k nemovitostem a transakcí obdobně jako převod vlastnictví. Nájemce má také ze zákona předkupní právo

na získání pronajaté nemovitosti. Nájemní smlouva může být ukončena pouze dohodou stran nebo soudem na základě žádosti některé ze stran. Důvodem pro takové zrušení je zejména závažné porušení smlouvy. Není tedy možné nájemní smlouvu vypovědět bez ingerence soudu. To samozřejmě neplatí, jestliže si sjednaly strany výpovědní důvody přímo ve smlouvě – v takovém případě je možné smlouvu vypovědět v souladu se smlouvou i bez účasti soudu. Nájemce, který řádně plnil své povinnosti z nájemní smlouvy, má při uplynutí doby nájmu přednostní právo na obnovení nájmu. Nájemce musí svůj zájem pokračovat v nájmu oznámit pronajímateli

v rozumné době před uplynutím doby nájmu. Toto právo nájemce nicméně není opcí na prodloužení nájmu. Nájemce nemá ani právo na obnovení nájmu za původních podmínek. Uzavře-li však pronajímatel nájemní smlouvu s jinou osobou, aniž reflektoval toto právo nájemce, může se nájemce domáhat u soudu odpovídající kompenzace. Obdobně jako v českém právním řádu se nájemní smlouva automaticky obnovuje, pokud nájemce i po skončení nájmu fakticky pokračuje v nájmu a pronajímatel formálně takové chování nájemce nenapadne u soudu.

Jiří Štěřba, advokát

Brzobohatý Brož & Honsa, v. o. s.



Ceny domů v Británii rekordně klesají

Ceny domů ve Velké Británii klesly za únor o 2,3 procenta a meziročně se propadly o rekordních 17,7 procenta. Průměrná cena domu tak byla 160 327 liber (téměř pět milionů Kč) a vrátila se na úroveň ze srpna 2004. Vyplývá to z údajů britské hypoteční skupiny Halifax.



Únorový pokles cen domů smazal i lednový nárůst, který statistici revidovali na dvě procenta. Výsledek byl horší, než se čekalo; analytici odhadovali měsíční pokles cen na dvě procenta. Meziroční pokles je největší v záznamech a vyplývá z porovnání cen za tři měsíce do února letos a v minulém roce. Proti srpnu 2007, kdy byly domy v Británii nejdražší, jsou nyní jejich ceny nižší o 19,7 procenta. „Ceny domů tíhnou více k sestupnému trendu,“ uvedl ekonom Howard Archer z IHS Global Insight. Připomněl, že poslední čísla o schválených hypotékách naznačují, že se aktivita na trhu s bydlením odrazila ode dna. Archer ale nevěří, že by se prodej domů v brzké době zvýšil výrazně. Výsledky průzkumu Halifaxu jsou podobné jako jeho rivala Nationwide. Podle něj se za únor ceny domů meziročně propadly o 17,6 procenta. (čtk)