
UCRAINA

La proprietà fondiaria

**Preparato da
S.C.I. - International
Irshawa - UCRAINA
Settembre 2008**



1. Indice del documento

1. Indice del documento.....	2
2. La proprietà fondiaria	3
2.1 Il Nuovo Codice sulla Proprietà Fondiaria (Land Code).....	3
2.2 Acquisto di terreni	5
2.3 Cambio di destinazione d'uso del terreno.....	8
2.4 Costruzione di edifici su terreni di proprietà	9
2.5 L'acquisto di proprietà immobiliari.....	11
2.6 Le figure coinvolte nelle transazioni immobiliari.....	12
2.7 L'ultimo aggiornamento del Land Code	12

2. La proprietà fondiaria

La legislazione sulla proprietà fondiaria in Ucraina è regolata da un sistema di atti normativi riconducibili a varie branche del diritto:

- Codice Civile n° 435-IV, del 16 gennaio 2003 (“Civil Code”);
- Codice del Commercio n° 436-IV, del 16 gennaio 2003 (“Commercial Code”);
- Codice Fondiario n° 2768_III, del 25 ottobre 2001 (“Land Code”);
- Atto “sui diritti di proprietà” n° 697-XII, del 7 febbraio 1991.

Non esistono in Ucraina restrizioni particolari riguardo il possesso di beni immobili che non siano identificabili come terreni, mentre la situazione è più complessa per gli atti che riguardano compravendita o affitto di suoli.

2.1 Il Nuovo Codice sulla Proprietà Fondiaria (Land Code)

Il Nuovo Codice sulla Proprietà Fondiaria è entrato in vigore il 1 Gennaio 2002. Il testo di legge rappresenta un significativo passo avanti dell’Ucraina verso l’armonizzazione del proprio sistema giuridico con i moderni principi internazionali di diritto. Il Codice introduce numerosi nuovi concetti e principi, tra i quali quello della proprietà fondiaria (privata), con i relativi diritti ad essa collegata, come per esempio il diritto di acquisto esteso, in determinate circostanze, anche a soggetti stranieri (persone fisiche e/o giuridiche), l’istituto delle servitù e dei diritti reali di terzi.

Il nuovo Codice ha fatto proprie le preesistenti classificazioni dei terreni, suddivisi, a secondo del tipo, in:

- terreni per uso agricolo;
- superfici edificabili (per uso pubblico o privato);
- aree per uso pubblico e/o privato;
- terreni di rilevanza culturale storica e paesaggistica;
- altri.

Il Codice disciplina la materia nella sua interezza ed è applicabile, senza possibilità di deroga, ad ogni proprietà fondiaria ubicata in Ucraina, disciplinando i rapporti giuridici in materia di proprietà, d’uso e disposizione di terreni fra soggetti di diritto Ucraino, soggetti stranieri, persone fisiche o

giuridiche che siano, società statali, autorità nazionali e locali, Stati Stranieri, Organizzazioni Internazionali.

Il Nuovo Codice sulla Proprietà Fondiaria prevede che possano essere titolari del diritto di proprietà, in Ucraina, i soggetti privati, lo Stato e le Municipalità. Così, sono stati abrogati anche per i privati (persone fisiche o giuridiche) alcune preesistenti restrizioni sull'esercizio del diritto di proprietà relativamente ai terreni agricoli, ed essi possono, pertanto, esercitare e disporre pienamente di tale diritto.

Le restrizioni riguardo i soli terreni agricoli, che possono riassumersi nel divieto di rivenderli e di disporne altrimenti (salvo che la disposizione tragga origine da un accordo di scambio, o sia disposta a titolo ereditario, o si riveli necessaria per un pubblico interesse), hanno effetto fino al 1° Gennaio 2005. Il Codice non contiene simili restrizioni rispetto ai terreni non di uso agricolo.

Il Codice introduce e disciplina i seguenti diritti fondiari:

- diritto di proprietà;
- diritto di uso in perpetuo o a tempo indeterminato a favore di imprese statali;
- diritto di cedere e/o di prendere in affitto terreni per breve o lungo periodo;
- servitù.

Nel Codice sono contenute varie garanzie a tutela dei diritti sia dei proprietari che degli utilizzatori di proprietà fondiaria, in particolare si prevedono e limitano tassativamente i casi per i quali è eccezionalmente consentito l'espropriazione del fondo, che comunque deve essere sancita da apposita sentenza. L'espropriazione può avvenire, per esempio, in caso di pubblica necessità e/o utilità, oppure nel caso in cui il proprietario avesse già formulato la propria intenzione di disporne in tal senso. Comunque sia, l'accertamento dei requisiti di espropriabilità è demandato all'Autorità Giudiziaria, con pieno rispetto dei principi di uno Stato di Diritto.

L'affitto di una proprietà fondiaria deve trarre origine da un contratto tra le parti, è essenzialmente a tempo determinato ed a fronte del pagamento di un corrispettivo da parte del conduttore (straniero o Ucraino, che sia), che utilizzerà il terreno per le proprie necessità. Il limite temporale può essere a breve termine (fino a cinque anni) o a lungo termine (fino a 50 anni). Il conduttore, previa autorizzazione ottenuta dal locatore, può sub-affittare il fondo e inoltre può gestire il fondo autonomamente, considerarsi proprietario delle semine e dei raccolti ottenuti, utilizzare per uso privato le risorse naturali

che si trovano sul terreno e sotto di esso, costruire immobili ed erigere altre costruzioni

Locatore potrà essere solo il legittimo proprietario o un suo rappresentante munito dei relativi poteri. Il Codice, inoltre, riconosce l'esistenza di nuovi tipi di diritti a favore di terzi ed introduce il concetto di "servitù" e quello di "buon vicinato".

I terreni di proprietà statale o comunale si affittano tramite l'asta. Il contratto di affitto si stipula con un'amministrazione statale o comunale in base all'apposita deliberazione della stessa. I terreni di proprietà privata si affittano liberamente a titolo di contratto stipulato con il proprietario (persona fisica o giuridica). Se un terreno di proprietà privata viene affittato senza un immobile presente su di esso, si deve ricorrere anche in questo ad una procedura d'asta. La legislazione ucraina non restringe la cerchia di potenziali soggetti locatari e permette l'affitto di terreni anche da parte di società straniere operanti in Ucraina.

Qualsiasi fondo può essere oggetto di compravendita a trattativa privata, secondo i normali istituti di diritto civile (contratto); tale normativa si applica a qualsiasi tipo di proprietà fondiaria e può essere liberamente utilizzata sia da soggetti ucraini che stranieri. Solamente i fondi di proprietà statale o municipale dovranno essere alienati a mezzo di asta pubblica.

L'atto di compravendita deve essere autenticato da un notaio pubblico, ed è soggetto a registrazione presso l'Ufficio del Catasto.

Il legittimo proprietario, che abbia rispettato tutte le procedure previste per legge intorno all'acquisto della proprietà, può assoggettare il fondo anche ad ipoteca. In questo caso, però, la garanzia ipotecaria può essere concessa solo a favore di istituti bancari.

2.2 Acquisto di terreni

L'articolo 82 del Codice Fondiario ucraino ("I diritti proprietari di persone giuridiche sui terreni") dispone quanto segue:

“

1. *Le persone giuridiche (composte da cittadini ucraini o da persone giuridiche ucraine) hanno il diritto di acquisire appezzamenti di terreno per svolgervi attività commerciale nei seguenti casi:*
 - *utilizzo in seguito a contratto di compravendita, leasing, donazione, baratto, altri accordi di diritto civile;*

- *contribuito al capitale sociale di una azienda da parte degli azionisti sottoforma di terreno;*
 - *eredità;*
 - *altre fattispecie previste dalla legge.*
2. *Le persone giuridiche straniere hanno il diritto di acquisire terreni non agricoli:*
- *in centri abitati nel caso di acquisto della proprietà immobiliare o nel caso di costruzione finalizzata all'attività imprenditoriale*
 - *fuori dai centri abitati nel caso di acquisto della proprietà immobiliare.*
3. *Le Joint venture, istituite con la partecipazione di persone giuridiche o persone fisiche straniere hanno il diritto di acquisire terreni non agricoli nei casi menzionati ai punti 1) e 2) e in ottemperanza al Codice che regola le persone giuridiche straniere.*

“

Da quanto esposto si può evincere che:

- solo persone giuridiche composte da cittadini ucraini o persone giuridiche ucraine possono acquistare terreni, eccetto terreni agricoli, poiché di questi ultimi è proibito il possesso in base ad una speciale moratoria in vigore fino alla futura adozione di una speciale legislazione sul mercato fondiario.
- le persone giuridiche straniere hanno il diritto di acquistare terreni (con le limitazioni descritte sopra).
- le joint venture hanno il diritto di acquistare lo stesso tipo di terreni delle persone giuridiche formate da cittadini ucraini o persone giuridiche ucraine.

Il Codice tuttavia non menziona l'ipotesi di una società ucraina posseduta al 100% da una persona giuridica o una persona fisica straniera.

Analizzando tuttavia l'art. 82, si può concludere che le società Ucraine costituite al 100% da capitali di persone fisiche o giuridiche straniere non possono acquistare terreni in nessun caso: esse non sono infatti né “*figure giuridiche formate da cittadini ucraini o persone giuridiche ucraine*”, né “*joint venture*”.

Vi è dunque una distinzione tra persone giuridiche straniere, costituite cioè in Ucraina in accordo alla legislazione di un altro paese, e società costituite al 100% da capitali stranieri. Le prime possono acquistare terreni alle condizioni viste precedentemente (in centri abitati nel caso di acquisto della proprietà

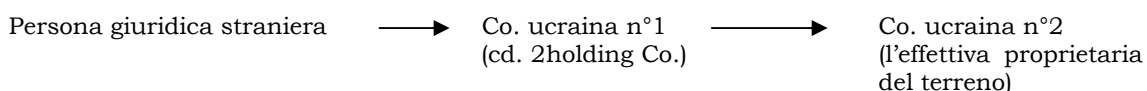
immobiliare o nel caso di costruzione finalizzata all'attività imprenditoriale; fuori dai centri abitati nel caso di acquisto della proprietà immobiliare), le seconde non sono autorizzate all'acquisto di nessun tipo di terreno.

Tale paradosso è legato ad una discrepanza contenuta nell'art. 82 del Codice fondiario che dichiara: *“persone giuridiche (fondate da cittadini e persone giuridiche ucraine) possono acquisire terreni per condurre le proprie attività commerciali”*.

Tale approccio alla questione è oggetto di numerose dispute legali in Ucraina. Alcuni specialisti insistono nel considerare le società ucraine costituite al 100% da capitali stranieri come joint venture; altri invece affermano che tali società potrebbero acquistare terreni in qualità di persone giuridiche straniere.

In ogni caso, l'opinione più accreditata sembra essere che in Ucraina le compagnie costituite al 100% da capitali stranieri non possano acquistare alcun terreno. Tale operazione sarebbe infatti giuridicamente estremamente rischiosa poiché vi sono più argomenti a favore di un divieto rispetto a quelli a sostegno di un'operazione di acquisizione.

In sostanza, gli investitori stranieri possono evitare tali rischi elaborando una struttura societaria del seguente tipo:



Solo la Co. Ucraina n°2 (fondata da una persona giuridica ucraina) è coinvolta nel processo di acquisizione del terreno, avendo in tal mondo minori restrizioni in base al codice fondiario ucraino.

2.2.1 Acquisizione di terreni statali o comunali da parte di persone giuridiche straniere o di joint venture

L'articolo 129 del Codice fondiario prevede:

1. L'obbligo da parte di persone giuridiche straniere di registrare un proprio ufficio di rappresentanza permanente sul territorio ucraino con il diritto di condurre attività commerciale.
2. La necessità di ottenere speciali liberatorie:
 - del Governo ucraino (Consiglio dei Ministri), in caso di terreni appartenenti al governo locale
 - del governo e del Parlamento ucraino, in caso di terreni appartenenti allo Stato centrale.

Per concludere un contratto di acquisizione di un terreno sono richiesti i seguenti documenti:

- certificato statale di possesso di un terreno, pianta del terreno;
- estratto del “Register of prohibitions of disposal of real estate” (può essere ritirato dal proprietario o da una terza persona).
- estratto del registro fondiario statale confermando l’assenza di qualsiasi impedimento e limitazione (può essere ritirato solo dal proprietario o da un suo rappresentante).
- Certificato che confermi l’assenza di costruzioni sul terreno emesso dall’Ufficio tecnico (Bureau of technical Inventory).
- Consenso reso ufficiale con atto notarile del co-proprietario, se presente.

Una persona giuridica straniera deve inoltre presentare dei documenti (autenticati e postillati) che provino l’esistenza della società e i poteri effettivi di rappresentanza del proprio membro incaricato all’acquisto.

La registrazione ufficiale del contratto di compravendita è compiuta da un notaio dopo la sua autenticazione, inviando tutte le informazioni necessarie riguardo il contratto al registro di Stato delle transazioni.

Dopo la certificazione notarile è necessario inoltre fare richiesta al locale ufficio per le risorse del territorio al fine di ottenere un nuovo Atto di proprietà. Solo dopo l’ottenimento di tale documento la proprietà effettiva dell’oggetto è trasferita al compratore.

2.3 Cambio di destinazione d’uso del terreno

Ogni appezzamento di terreno ha una propria destinazione d’uso. È importante ricordare che prima di effettuare l’acquisto di un terreno bisogna verificare se la destinazione d’uso può essere modificata. Secondo il Codice fondiario ucraino il cambio di destinazione dei terreni agricoli è fermamente proibito.

La procedura da seguire per richiedere un cambio di destinazione d’uso è descritta dalla Risoluzione del Consiglio dei ministri ucraino n°502, 11/04/2002.

La domanda deve contenere i seguenti documenti:

- copia dell’atto ufficiale di proprietà del terreno
- copia del certificato di registrazione presso i registri statali della persona giuridica

- documentazione riguardante possibili impedimenti e servitù gravanti sul terreno
- dichiarazione specificante l'effettiva necessità di modificare la destinazione d'uso del terreno, precisando le misure di quest'ultimo.

Gli organi statali vagliano la richiesta ed in caso di consenso al cambio di destinazione d'uso emanano un permesso di lottizzazione di terreno. Un progetto di lottizzazione di terreno è composto sulla base di :

- decisione del consiglio locale, del consiglio cittadino e dell'amministrazione regionale
- contratto tra il proprietario, l'utilizzatore e organizzazione per la pianificazione territoriale
- decisione della corte

L'organizzazione per la pianificazione territoriale imposta un progetto di lottizzazione sulla base della licenza data. Il termine per la preparazione completa del progetto deve essere specificato in un contratto.

In caso di decisione positiva il progetto può essere riconsiderato dal consiglio locale, dal consiglio cittadino e dall'amministrazione regionale che prendono la decisione finale sull'ipotesi di cambio di destinazione d'uso.

Le decisioni per i terreni posti al di fuori degli appezzamenti di terreno sono prese dall'amministrazione statale.

La procedura di cambio di destinazione d'uso è percorribile, ma può richiedere molto tempo. Una delle ragioni è legata alla grande quantità di istituzioni statali coinvolte nella procedura.

2.4 Costruzione di edifici su terreni di proprietà

In Ucraina non vi è una singola legge che copre tutte le procedure da espletare necessarie alla costruzione di un immobile. Vi è infatti una lunga serie di leggi, indicazioni, standard e regole. A causa del gran numero di attori coinvolti, la preparazione di tutti documenti richiesti può impiegare da 1 a 2 anni.

L'intero processo è diviso in fasi qui di seguito descritte:

- Fase 1 Permesso di costruire un immobile:
è necessario presentare una domanda alle istituzioni locali certificando l'effettiva proprietà dell' terreno.

La decisione, ancora provvisoria, sull'opportunità di costruire un edificio è fornita dall'ufficio statale competente sulle opere architettoniche.

➤ Fase 2 Sviluppo del progetto:

Secondo il Codice civile e dell'economia ucraino i progetti devono essere sviluppati sulla base di contratti conclusi tra cliente e progettista.

➤ Fase 3 Approvazione e fattibilità del progetto:

Quando il progetto è stato elaborato, deve essere approvato da una serie di organismi:

- servizio sanitario epidemiologico
- ispezione ecologica
- ispezione dei vigili del fuoco
- ispezione dell'organismo per la protezione dei lavoratori e per il risparmio energetico.

Il passo successivo è lo studio di fattibilità, il cui scopo è quello di controllare il rispetto di tutte le regole e norme di costruzione. Tali adempimenti sono eseguiti da organismi statali specializzati.

➤ Fase 4 Concessione del permesso di costruire:

Questo passaggio è la fase finale prima dell'inizio dei lavori. Il permesso di costruzione è infatti il documento principale che certifica il diritto di eseguire il lavori di costruzione.

I seguenti documenti devono essere inviati all'Ufficio per le ispezioni architettoniche e costruttive:

- application form;
- documento certificante il possesso del terreno;
- permesso di costruire un immobile;
- progetto di costruzione approvato;
- documentazione progettuale approvata;
- conclusione dello studio di fattibilità;
- documenti attestanti la nomina di un responsabile dell'esecuzione dei lavori.

Altri documenti possono inoltre essere richiesti a seconda dei regolamenti regionali o locali, diversi in base alla zona di costruzione dell'immobile.

➤ Fase 5 Inizio dei lavori

➤ Fase 6 Registrazione della proprietà

Terminata la costruzione di un edificio, il proprietario deve procedere alla richiesta dell'atto di proprietà dell'immobile, che è emesso dal governo locale. Il certificato di proprietà è soggetto all'iscrizione nei registri immobiliari statali. Solo dopo aver espletato queste pratiche il proprietario può disporre pienamente dell'immobile costruito.

2.5 L'acquisto di proprietà immobiliari

L'acquisto di proprietà immobiliari (edifici ed altre costruzioni in genere) è libero sia per i soggetti di diritto Ucraino che per gli Stranieri (persone fisiche o giuridiche). La vigente normativa non pone alcun tipo di restrizione a carico di soggetti Stranieri per l'acquisto di edifici, appartamenti e simili, sia da parte di privati che da parte di Società, siano esse Statali o Private.

Gli acquirenti si sono dovuti, però, confrontare con problemi di natura amministrativa, derivanti dalla difficoltà di verificare la legittimità della sequenza dei titoli di provenienza del bene.

E' prevista la creazione di un Unico Pubblico Registro Immobiliare; presso tale Ufficio verranno depositati e registrati i titoli di provenienza di tutte le proprietà (sia immobili che terreni) unitamente a tutte le annotazioni, oneri, vincoli, restrizioni afferenti il bene, ivi compresa l'esistenza di eventuali ipoteche a carico del bene stesso.

Al diritto di proprietà su un immobile, è collegato il diritto d'uso del terreno sottostante, per il periodo in cui l'immobile è in esistenza.

Per terreno sottostante l'edificio si intende la parte di suolo che circonda l'edificio e che è ragionevolmente necessaria ai fini del suo uso e della sua manutenzione. Deve essere calcolata da un ispettore fondiario e in seguito approvata dalle autorità statali. Se l'edificio e il terreno annesso sono stati acquistati da un privato che ne aveva precedentemente il possesso, non dovrebbero essere previsti controlli ulteriori.

La Legge Ucraina permette a tutti i proprietari, stranieri o Ucraini che siano, di disporre liberamente della loro proprietà, utilizzandola per fini commerciali, dandola in affitto, ecc. percependone utili e proventi relativi.

2.6 Le figure coinvolte nelle transazioni immobiliari

- Agente: responsabile per la ricerca della proprietà che corrisponde alle necessità del potenziale compratore o affittuario. Il ruolo dell'agente è limitato alla fase precontrattuale di negoziazione e di assistenza. Gli agenti sono solitamente remunerati con una success fee pari ad un importo variabile tra l'1% e il 5% del valore del contratto.
- Avvocato: solitamente interviene nella parte di negoziazione vera e propria del contratto, preparando insieme alle parti il testo del contratto e procedendo alla registrazione dell'accordo. La consulenza è solitamente retribuita in base ad una tariffa oraria.
- Notaio: tale figura svolge un ruolo integrante nella transazione economica, poiché la registrazione notarile di un atto di compravendita immobiliare è obbligatoria.
- Vi è infine l'addetto ai registri, un Ufficiale di Stato che attesta ufficialmente la conformità dell'accordo con le leggi vigenti. La tariffa varia a seconda del periodo di tempo richiesto per la registrazione, e solitamente non supera i 300 euro.

2.7 L'ultimo aggiornamento del Land Code

L'ultima modifica al codice fondiario è stata apportata con la legge "Bilancio statale dell'Ucraina per il 2008 e emendamenti ad alcuni atti legislativi ucraini" dd. 28.12.2007 N° 107-VI. Il codice fondiario è stato emendato nei seguenti punti:

- un prolungamento illimitato della moratoria per la conclusione di accordi aventi come oggetto terreni agricoli, fino all'adozione della legge sui registri dei terreni statali sul mercato dei terreni;
- la vendita di terreni statali o comunali può essere effettuata solo tramite asta pubblica;
- la vendita di terreni ad uso agricolo di proprietà statale o comunale può essere svolta solamente dallo "State committee on land resources of Ukraine".