

Maareformi seaduse ja teiste seaduste muutmise seadus

§ 1. Maareformi seaduse muutmine

Maareformi seaduses tehakse järgmised muudatused:

- 1) paragrahvi 12 lõike 1¹ ja § 14 lõike 5 kaheksas, üheksas ja kümnes lause tunnistatakse kehtetuks;
- 2) paragrahvi 20 lõike 1² neljandas lauses asendatakse tekstiosa „§ 22 1². lõikes nimetatud maa erastamisel“ tekstiosaga „§ 31² 1. lõikes nimetatud maast eraõiguslikule isikule kuuluvale piirnevale kinnisasjale juurdelõike tegemisel“;
- 3) paragrahvi 22 lõige 1² tunnistatakse kehtetuks;
- 4) paragrahvi § 22³ lõike 1 esimest lauset täiendatakse pärast sõna „on“ tekstiosaga „, 2001. aasta“;
- 5) paragrahvi 22³ lõike 7 punktis 1 asendatakse arv „1590“ arvuga „1800“;
- 6) paragrahvi 22³ lõike 7 punktis 4 asendatakse arv „127“ arvuga „360“;
- 7) paragrahvi 22³ lõike 8 kolmas, neljas ja viies lause tunnistatakse kehtetuks;
- 8) paragrahvi 22³ lõige 12 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:
„(12) Käesoleva paragrahvi 9. või 10. lõike alusel soodustuse saamiseks esitatakse maa müügihinna vähendamiseks, enammakstud summa tagastamiseks või väljaostuvõla kustutamiseks taotlus erastamise korraldajale.“;
- 9) paragrahvi 22³ täiendatakse lõikega 13 järgmises sõnastuses:
„(13) Käesoleva paragrahvi 9. ja 10. lõikes sätestatud soodustuste rakendamise otsustab erastamise korraldaja. Otsus peab vastavalt asjaoludele sisaldama järgmist:
 - 1) müügihinna vähendamist või väljaostuvõla kustutamist või enammakstud summa tagastamist taotlenud isiku ja müügilepingu objekti andmed;
 - 2) soodustuse rakendamise õiguslik alus;
 - 3) summa, mille ulatuses müügihinna või väljaostuvõlga vähendatakse, või enammakstud summa, mis tagastatakse;
 - 4) väljaostuvõla tekkimise või tasutud summa tagastamise aluseks oleva maa müügilepingu andmed;
 - 5) missuguseks tähtpäevaks tasumisele kuuluv summa ja missuguses ulatuses kustutatakse, kui maa omandamiseks on sõlmitud müügileping ja koostatud maksegraafik väljaostuvõla tasumiseks;
 - 6) soodustuste summast kasutamata jääv osa.“;
- 10) paragrahvi 23 lõike 5¹ sissejuhatav lauseosa ja punkt 1 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:
„(5¹) Maa müügilepingu kohustuslikud tingimused on:
 - 1) ostja kinnitus selle kohta, et seda maatükki erastades vastab ta sooduskoefitsiendi rakendamiseks, maa väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks vajalikele tingimustele ega ületa käesolevas seaduses sätestatud maa erastamise piirmäärasid;“;

11) paragrahvi 23 lõike 5¹ punktid 2, 4 ja 5 tunnistatakse kehtetuks;

12) paragrahvi 23 lõike 5¹ punkt 3 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„3) ostja kohustus tasuda erastamise korraldaja eriarvele rahas kolmekordne seadusliku müügihinna ning ostu-müügilepingus fikseeritud müügihinna vahe, kui pärast maa ostu-müügilepingu sõlmimist selgub, et ostja ei vastanud sooduskoeffitsiendi rakendamiseks, väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks vajalikele tingimustele;“;

13) paragrahvi 23 lõige 5³ tunnistatakse kehtetuks;

14) paragrahvi 31³ lõike 1 esimest lauset täiendatakse pärast sõnu „valla- või linnavalitsuse“ sõnadega „või Maa-ameti“ ja lõiget 1 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:

„Maa liidetakse kinnisasjale juurdelõike tegemisega piiri muutmise teel maakorraldusseaduses sätestatud alustel, arvestades käesolevas paragrahvis sätestatud erisusi.“;

15) paragrahvi 31³ lõike 2 esimest lauset täiendatakse pärast sõnu „Valla- või linnavalitsus“ sõnadega „või Maa-amet“;

16) paragrahvi 31³ lõiked 4 ja 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(4) Pärast piirnevale kinnisasjale juurdelõike tegemise võimalikkuse väljaselgitamist edastatakse maakorralduskava ja tehakse ettepanek maa omandamiseks kinnisasjaga liitmiseks sobiva maaga piirnevate kinnisasjade omanikele, kelle kinnisasjaga on planeeringu ja maakorralduse nõuetest lähtudes võimalik juurdelõige liita. Maa omandamise ettepanekut ei tehta selle piirneva kinnisasja omanikule, kellele kuuluv piirnev kinnisasi kuulub looduskaitseaduse § 20 alusel riigi poolt omandamisele. Ettepaneku saanud isikul on õigus maakorralduse läbiviija määratud tähtaja jooksul esitada taotlus maa omandamiseks. Määratud tähtjaks taotluse esitamata jätmisel loetakse isik maa omandamisest loobunuks.“

(5) Lähtuvalt planeeringu ja maakorralduse nõuetest on maakorralduse läbiviijal õigus otsustada, kas kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa on otstarbekas jagada või jätta jagamata.“;

17) paragrahvi 31³ lõike 6 esimesest lausest jäetakse välja tekstiosa „riigi või kohaliku omavalitsuse omandis oleva ehitise, sealhulgas tee juurde kuuluva maaüksusega piirneva maana“;

18) paragrahvi 31³ täiendatakse lõikega 6¹ järgmises sõnastuses:

„(6¹) Käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud menetlustoiminguid ei tehta, kui kinnisasjaga liitmiseks sobivast maast tehakse juurdelõige riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale kinnisasjale.“;

19) paragrahvi 31³ lõige 7 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(7) Käesoleva paragrahvi alusel maa omandamisega seotud kulud kannab maa omandaja.“;

20) paragrahvi 31³ lõiked 8 ja 9 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(8) Maakorralduse tulemusel tekkiva katastriüksuse sihtotstarbeks määratakse selle kinnisasja sihtotstarve, millele juurdelõige liidetakse. Kui juurdelõikena liidetava maa tegelik kasutus on erinev, võib tekkivale katastriüksusele määrata mitu sihtotstarvet. Sihtotstarbe määramise otsuses märgitakse ka liidetava osa sihtotstarve.“

(9) Omandatava maa eest tasutakse Maa-ametile hüvitis, mille määramisel võetakse aluseks maa korralduste hindamiste tulemuste alusel määratud madalaim maa maksustamishind. Metsamaa omandamisel lisatakse hüvitisele kasvava metsa maksumus, mis määratakse samadel alustel nagu maa ostueesõigusega erastamisel.“;

21) paragrahvi 31³ täiendatakse lõikega 9¹ järgmises sõnastuses:

„(9¹) Omandatava maa eest hüvitise tasumisel saab kasutada järelmaksu vastavalt käesoleva seaduse § 22³ 7. ja 8. lõikele. Järelmaksu tasumise tagamiseks koormatakse hüpoteegiga kinnisasi, millele juurdelõige liidetakse. Järelmaksu tasumisele ja hüpoteegiga seotud toimingutele kohaldatakse käesoleva seaduse VIII². osas sätestatud.“;

22) paragrahvi 31³ lõige 10 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(10) Kinnisasjaga liitmiseks sobiva iseseisva kasutusvõimaluseta maast piirnevale kinnisasjale juurdelõike tegemise, menetlustoimingute tähtajad, kulude koosseisu, piirmäärad ja tasumise korra kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega.“;

23) paragrahvi 31³ täiendatakse lõigetega 12–15 järgmises sõnastuses:

„(12) Maakorraldusseaduse § 30¹ 4. lõike alusel tehtavas otsuses määratakse omandatava maa eest tasumisele kuuluva hüvitise suurus, tasumise kord ja järelmaksuga tasumise korral hüpoteegi seadmise tingimused.

(13) Maakorralduse tulemusel moodustatud katastriüksus registreeritakse maakatastris pärast hüvitise tasumist või järelmaksulepingu sõlmimist ja hüpoteegi seadmist.

(14) Juurdelõikena omandatava maa omandiõigus läheb omandajale üle samas ulatuses, mis tal oli kinnisasja suhtes, millele juurdelõige liidetakse. Maakorralduse tulemusel ei muutu abikaasa lahusvara hulka kuuluv kinnisasi ega sellele liidetud juurdelõige abikaasade ühisvaraks.

(15) Kui juurdelõige liidetakse maareformi käigus hoonestusõiguse või kasutusvaldusega koormatud riigi omandis oleva kinnisasjaga, laienevad kogu moodustatud kinnisasjale nimetatud asjaõigustest tulenevad hoonestaja või kasutusvaldaja õigused ja kohustused.“;

24) paragrahvi 35¹ lõikest 1³ jäetakse välja teine lause;

25) paragrahvi 35¹ lõike 2 kolmandas lauses asendatakse tekstiosa „erastamise otsustamise ajal kehtiv“ tekstiosaga „2001. aasta“;

26) paragrahvi 35¹ lõike 2 neljandast lausest jäetakse välja tekstiosa „2.“;

28) paragrahvi 35¹ täiendatakse lõikega 2¹ järgmises sõnastuses:

„(2) Müügihinna tasumisel järelmaksuga on maa omandaja kohustatud igal aastal tasuma vähemalt hoonestusõiguse aastatasule vastava summa, kuid mitte vähem kui 360 eurot aastas. Järelmaksu tasumise viimasel aastal võib tasumisele kuuluv summa olla väiksem. Järelmaksuga tasumise tähtaeg määratakse käesoleva seaduse § 22³ lõigete 7 ja 8 kohaselt.“;

29) paragrahvi 35¹ lõiked 8–10 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(8) Maa-amet esitab kinnistusosakonnale hoonestusõiguse seadmise otsuse ning avalduse riigi omandisse jäetud maa kinnistamiseks ja hoonestusõiguse seadmiseks.

(9) Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustuse tagamiseks kantakse Maa-ameti peadirektori otsuse alusel hoonestusõiguse kinnistusregistriossa reaalkoormatis maaomaniku kasuks. Tasu muutmise nõude tagamiseks kantakse vastav märge hoonestusõiguse kinnistusregistriossa reaalkoormatisega samale järjekohale. Hoonestaja on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele reaalkoormatisega tagatud rahalise nõude rahuldamiseks.

(10) Kui ehitis on abikaasade ühisvara ja abikaasad on esitanud ühise avalduse, seatakse hoonestusõigus mõlema abikaasa kasuks. Kui abikaasad ühist avaldust esitanud ei ole, seatakse hoonestusõigus abikaasa kasuks, kes on registreeritud ehitise omanikuna. Teine abikaasa kantakse ühisomanikuna kinnistusraamatusse abikaasade ühise notariaalselt tõestatud avalduse alusel. Abikaasa lahusvarasse kuuluva ehitise või selle osa riigimaal omamiseks seatud hoonestusõigus ei muutu abikaasade ühisvaraks, kui abikaasad ei lepi kokku teisiti.“;

30) paragrahvi 38 lõike 2 punkti 6 täiendatakse pärast sõna „õigusaktiga“ tekstiosaga „, sealhulgas käesoleva lõike punktis 3 nimetatud ettekirjutusega,“;

31) paragrahvi 39¹ lõikes 3 asendatakse sõna „Rahandusministeerium“ sõnaga „Maa-amet“;

32) seadust täiendatakse VIII². osaga järgmises sõnastuses:

**„VIII². osa
HÜPOTEEGI SEADMINE, VÄLJAOSTUVÕLA TASUMINE JA
PIIRATUD ASJAÕIGUSTE HALDAMINE**

§ 39². Hüpoteegi seadmine

(1) Maa müügihinna järelmaksuga tasumise tagamiseks koormatakse erastamise või tagastamise objektiks olev kinnisasi hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks. Hüpoteek kantakse kinnistusregistrisse esimesele järjekohale.

(2) Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamisel järelmaksuga koormatakse Eesti Vabariigi kasuks kinnisasi, millele juurdelõige liidetakse, ning hüpoteek kantakse piirneva kinnisasja kinnistusregistriossa esimesele vabale järjekohale või tagatakse järelmaksu tasumine olemasoleva Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteegiga.

(3) Hüpoteegisumma peab tagama vähemalt maa eest järelmaksuga tasumise nõude ehk väljaostuvõla.

(4) Hüpoteegi seadmise lepingu kohustuslikeks tingimusteks on vastavalt asjaoludele:

1) poolte kokkulepe, mis näeb ette kinnisasja igakordse omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. Selle kohta kantakse märke kinnistusraamatusse;

2) ostja kohustus vältida hüpoteegiga koormatud kinnisasja väärtuse vähenemist ja hüpoteegipidaja õiguste muul viisil kahjustamist;

3) ostja kohustus mitte raiuda ilma hüpoteegipidaja loata hüpoteegiga koormatud maal kasvavat metsa ning esitada loa taotlemisel hüpoteegipidajale või tema volitatud esindajale metsaseaduses sätestatud metsamajandamiskava;

4) ostja kohustus tasuda vähemalt 1270 euro suurune leppetrahv käesoleva lõike punktides 2 ja 3 nimetatud kohustuste mittekohase täitmise eest.

(5) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud hüpoteegi seadmisel ei või kokku leppida, et seatava hüpoteegi suhtes ei kehti asjaõigusseaduse § 332 1. lõikes sätestatud nõue.

(6) Hüpoteegilepingu sõlmimise, hüpoteegi ülekandmise, muutmise, loovutamise ja kinnisasja hüpoteegi alt vabastamisega seotud kulud, sealhulgas notari tasu ja riigilõivu tasub hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanik.

§ 39³. Väljaostuvõla tasumine

(1) Väljaostuvõla tasumiseks koostatakse maksegraafik käesoleva seaduse § 22³ 7. ja 8. lõikes sätestatu kohaselt.

(2) Maa omandamisel käesoleva seaduse VI¹. osas sätestatud alustel koostatakse maksegraafik käesoleva seaduse § 22³ 7. lõike selle punkti kohaselt, mille alusel määrati järelmaksu tingimused kinnisasja ostmisel, millega omandatav maa liidetakse.

(3) Väljaostuvõla järelmaksuga tasumine algab mitte hiljem kui kuus kuud pärast müügilepingu sõlmimist. Järelmaksu tuleb tasuda vähemalt kaks korda aastas võrdsete osadena maksegraafikus ettenähtud tähtpäevadeks. Makse tasumisel tuleb makse selgituseks märkida selle summa tasumiseks maksegraafikus ettenähtud tähtpäev.

(4) Maksegraafiku järgi aastas tasumisele kuuluvalt summalt arvestatakse intressi 10 protsenti aastas, käesoleva seaduse § 22³ 4. lõikes ja § 35¹ 2. lõikes nimetatud maa erastamisel 5 protsenti aastas.

(5) Maksimisega viivitamise korral maksab ostja tähtjaks tasumata summalt viivist võlaõigusseaduses viivise kohta sätestatud määras, kuid mitte rohkem kui 0,05 protsenti iga tasumisega viivitatud päeva eest. Viivitusega tasutud summa tasumise korral vähendatakse esimesena ostja viivise, teisena leppetrahvi, kolmandana intressi ja viimasena ostuhinna võlga.

(6) Maa omanik võib väljaostuvõla täielikult või osaliselt tasuda enne maksegraafikuga ettenähtud tähtaja saabumist. Väljaostuvõla ennetähtaegsel tasumisel peab selline tahe selgelt väljenduma makse selgituses. Enne tähtaega tasutud summalt intresse ei arvutata. Osalisel ennetähtaegsel tasumisel, samuti käesoleva seaduse § 22³ 9. ja 10. lõikes nimetatud juhtudel alustatakse väljaostuvõla kustutamist maksegraafikus fikseeritud viimasest maksest, aastas tasumisele kuuluvat summat ümber ei arvutata ja tasumist jätkatakse maksegraafiku järgi.

(7) Hüpoteegisumma vähendamisel või kinnisasja jagamise tulemusel tekkiva kinnisasja hüpoteegi alt vabastamise korral koostatakse selleks ajaks tasumata väljaostuvõla tasumiseks uus maksegraafik käesoleva seaduse § 22³ 7. lõike punktides 1–3 sätestatud tingimustel, lähtudes tasumata väljaostuvõla summast.

(8) Käesoleva seaduse alusel tekkinud maa väljaostuvõla ülekandmise korral maa uuele omanikule muudetakse maksegraafikut arvestusega, et aastas tasumisele kuuluv summa oleks vähemalt 360 eurot. Käesolevat lõiget ei kohaldata, kui väljaostuvõlg kantakse üle kinnisasja pärijale või kui aastas tasumisele kuuluv summa on suurem kui 360 eurot.

(9) Järelevalvet väljaostuvõla tasumise üle teeb Maa-amet.

§ 39⁴. Hüpoteegipidaja õigused ja kohustused

(1) Maareformi käigus Eesti Vabariigi kasuks seatava hüpoteegi puhul täidab hüpoteegipidaja ülesandeid Maa-amet.

(2) Hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamisel moodustatava kinnisasja hüpoteegi alt vabastamiseks määratakse järelmaksunõuet hüpoteegiga tagama jääva kinnisasja harilik väärtus. Hüpoteegipidaja võib lubada kinnisasja jagamist ilma hindamiseta, kui jagamine toimub avalikes huvides või sellega ei kahjustata riigi huve. Hüpoteegipidaja nõusolekul võib jagamisel moodustatava kinnisasja hüpoteegi alt vabastada ja jätta hüpoteegi koormama vaid kinnisasja, mille väärtus katab hüpoteegiga tagatud nõude summa 1,2 korda.

(3) Maareformi käigus hüpoteegiga tagatud väljaostuvõla ülekandmiseks kinnisasja pärijale ei ole vaja hüpoteegipidaja nõusolekut.

(4) Hüpoteegipidaja võib anda nõusoleku maareformi käigus tekkinud väljaostuvõla ülekandmiseks kinnisasja omandajale vaid juhul, kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi võõrandatakse omaniku otsejoones sugulasele, õele, vennale, abikaasale, registreeritud elukaaslasele või isikule, kes võtab täitemenetluse või maksejõuetusmenetluse tulemusena üle kinnisasja eelmise omaniku võlakohustused.

(5) Hüpoteegipidaja võib käesoleva paragrahvi 4. lõikes nimetatud nõusoleku andmisest keelduda, kui hüpoteegiga tagatud nõudest on tasumata vähem kui 360 eurot või kui on alust eeldada, et kinnisasja omandaja ei ole võimeline võlakohustust täitma või väljaostuvõla ülekandmine võib muul viisil kahjustada riigi huve.

(6) Hüpoteegipidajal on õigus hüpoteegisummat vähendada, kui väljaostuvõlast on tasutud vähemalt 30% ja maksmata summa on suurem kui 720 eurot.

(7) Hüpoteegipidaja annab käesoleva seaduse § 39² 4. lõike punktis 3 nimetatud loa või keeldub sellest kolme nädala jooksul arvates samas sättes nimetatud taotluse ja dokumentide saamisest. Hüpoteegipidajal on õigus loa andmisest keelduda, kui raie tulemusena langeks kinnisasja väärtus alla 1,2-kordse hüpoteegiga tagatud nõude summa.

(8) Kinnisasja väärtuse vähenemisel alla 1,2-kordse hüpoteegiga tagatud nõude summa on hüpoteegipidaja kohustatud rakendama kõiki seaduses sätestatud meetmeid hüpoteegiga koormatud kinnisasja väärtuse vähenemise takistamiseks.

(9) Hüpoteegiga koormatud kinnisasja väärtuse vähenemisel alla seaduses sätestatud määra on hüpoteegipidajal õigus järelmaksuleping üles öelda, nõuda tasumata väljaostuvõla täielikku tasumist ja hüpoteegi kustutamist või lisatagatist, sealhulgas hüpoteegi seadmist kinnisasjale, mis ei olnud erastamise või tagastamise objektiks.

(10) Hüpoteegipidajal on õigus järelmaksuleping erakorraliselt üles öelda, kui füüsilisest isikust võlgnikul on tasumata vähemalt kaks järjestikust osamakset või võlgnetav summa vastab vähemalt järelmaksu kahe osamakse summale või kui juriidilisest isikust võlgnikul on tasumata järelmaksu osamakse, mille tasumise tähtpäevast on möödunud üle kolme kuu.

(11) Hüpoteegipidaja võib hüpoteegi maaomanikule loovutada vaid juhul, kui hüpoteegi seadmise lepingus on selline tingimus sätestatud. Hüpoteegi loovutamist ei saa taotleda, kui hüpoteegipidaja on esitanud hüpoteegi kustutamise avalduse.

(12) Hüpoteegipidajal on riigile kahju tekkimise vältimiseks õigus rakendada seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid sõltumata sellest, kas selline tingimus on järelmaksu- ja hüpoteegi seadmise lepingus sätestatud.

§ 39⁵. Piiratud asjaõiguse kustutamine

(1) Maareformi käigus seatud piiratud asjaõiguse kustutatakse kinnistu registriosast Maa-ameti digitaalallkirjastatud kinnistamisavalduse alusel, kui:

1) koormava asjaõiguse kanne on kaotanud igasuguse õigusliku tähenduse või kui asjaõiguse tähtaeg on möödunud;

2) hüpoteegiga tagatud nõue on rahuldatud või nõuet ei ole tekkinud.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud kannete tegemiseks kinnistusraamatus ei ole vaja puudutatud isiku nõusolekut.“.

33) seadust täiendatakse paragrahvidega 40⁴ ja 40⁵ järgmises sõnastuses:

„§ 40⁴. Kuni 2003. aasta 1. jaanuarini sõlmitud kasutusvalduse lepingu aastatasu

Kuni 2003. aasta 1. jaanuarini kehtinud § 34¹ alusel sõlmitud kasutusvalduse lepingu täitmisel loetakse kohalikuks keskmiseks kasutusvalduse aastatasuks 2% maa maksustamishinnast.

§ 40⁵. Iseseisva kasutusvõimaluseta maa erastamise, munitsipaalomandisse andmise ja riigi omandisse jätmise lõpule viimine

Iseseisva kasutusvõimaluseta maa erastamine, munitsipaalomandisse andmine või riigi omandisse jätmine viiakse lõpule seni kehtinud alustel ja korras, kui on vastu võetud maa erastamise, munitsipaalomandisse andmise või riigi omandisse jätmise otsus“.

§ 2. Asjaõigusseaduse muutmine

Asjaõigusseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahv 54 lõiget 4 täiendatakse pärast sõna „kinnisasju“ lauseosaga „, välja arvatud juhul, kui kinnisasja omanik ja piiratud asjaõiguse omaja ei lepi kokku asjaõiguse lõpetamiseks“;

2) paragrahv 64² esimene lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:
„Kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamiseks on nõutav kinnisasja omaniku ja õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud või digitaalallkirjastatud avaldus õiguse lõpetamise kohta ja õiguse kustutamine kinnistusraamatust, kui seadus ei sätesta teisiti.“;

3) paragrahvi 73 lõiget 4 täiendatakse pärast sõna „vanemale“ lauseosaga „või kui kinnisasja mõtteline osa omandatakse avalikes huvides, sealhulgas sundvõõrandatakse“;

4) paragrahvi 158¹ lõike 1¹ kolmandat lauset täiendatakse pärast sõna „keskkonnaseire“ lauseosaga „ ja tänavavalgustuse“;

5) paragrahvi 329 lõike 1 teist lauset täiendatakse pärast sõna „kinnitatud“ sõnadega „või digitaalallkirjastatud“;

6) paragrahvi 330 esimene lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:
„Hüpoteegi lõpetamiseks on vajalik kinnisasja omaniku notariaalselt kinnitatud või digitaalallkirjastatud nõusolek, välja arvatud hüpoteegi sundkustutamisel kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse alusel.“.

§ 3. Eluruumide erastamise seaduse muutmine

Eluruumide erastamise seaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 6 lõike 2 kolmandat lauset täiendatakse pärast tekstiosa „valitsemisalas,“ tekstiosaga „samuti käesoleva seaduse § 21³ lõikes 1 sätestatud juhul“;

2) paragrahvi 21³ lõike 1 teine lause muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

„Kui eluruumide erastamise kohustatud subjekt, korteriühistu või eluruumi vallasasjana omavad isikud ei ole nimetatud tähtpäevaks avaldust esitanud, algatab valla- või linnavalitsus hiljemalt 2022. aasta 30. juunil korteriomandi seadmise menetluse.“;

3) paragrahvi 21³ lõike 1 kolmas lause tunnistatakse kehtetuks;

4) paragrahvi 21³ lõiked 2 ja 3 tunnistatakse kehtetuks;

5) paragrahv 21⁵ lõiget 3 täiendatakse pärast sõna „on“ tekstiosaga „2001. aasta“;

6) paragrahvi 21⁵ lõike 7 teises lauses asendatakse sõnad „Rahandusministeeriumi valitsusasutus“ sõnaga „Maa-amet“ ja lõiget täiendatakse kolmanda lausega järgmises sõnastuses: „Puudutatud isiku nõusolek võib olla digitaalallkirjastatud.“;

7) paragrahvi 21⁸ lõikes 3 asendatakse tekstiosa „Rahandusministeeriumi valitsusasutuse“ tekstiosaga „Maa-ameti“.

§ 4. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse muutmine

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 3 lõiget 2 täiendatakse pärast sõna „vahetamise“ lauseosaga „ning käesoleva seaduse § 25 lõikes 3 nimetatud maakorralduse“;

2) paragrahvi 3 lõiget 3 täiendatakse pärast sõna „võrdne“ lauseosaga „, ning käesoleva seaduse § 25 lõikes 3 nimetatud maakorralduse“;

3) paragrahvi 3 täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:

„(4) Kinnisasjalt hüpoteegi sundkustutamise otsustab hüpoteegipidaja nõusoleku puudumisel käesoleva paragrahvi lõigetes 1-3 nimetatud omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise, otsustaja.“;

4) paragrahvi 4 lõike 1 punktist 6 jäetakse välja lauseosa „õppe- ja “;

5) paragrahvi 4 lõiget 1 täiendatakse punktiga 6¹ järgmises sõnastuses:

„6¹) arhiivinduse, haridus-, teadus-, keele- või noorsootöoga seotud avaliku ülesande täitmiseks;“;

6) paragrahvi 4 lõike 1 punkti 21 täiendatakse pärast sõna „juhul“ lauseosaga „ja käesolevas lõikes nimetatud eesmärgil kasutusel oleva ehitise või objekti omandamiseks“;

7) paragrahvi 11 lõiget 2 täiendatakse pärast sõna „eest“ lauseosaga „, kui need esinevad“;

8) paragrahvi 11 täiendatakse lõigetega 2¹ ja 2² järgmises sõnastuses:

„(2¹) Kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv kinnisasi omandatakse tasu eest ilma käesoleva seaduse §-des 15–17 nimetatud täiendavate hüvitisteta.“

(2²) Maareformi seaduse või riigivaraseaduse alusel kohaliku omavalitsuse üksusele tasuta antud kinnisasja eest ei maksta tasu ja riik hüvitab sellele kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on eset oluliselt parendatud.“;

9) paragrahvi 11 lõige 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(5) Tasu määratakse selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse. Menetluse läbiviija võib põhjendatud juhul väärtuse määramise kuupäeva ajakohastada.“;

10) paragrahvi 11 täiendatakse lõikega 6 järgmises sõnastuses:

„(6) Tasu määratakse hindamise tulemuse korral kuni 99 eurot, täpsusega üks euro ning tulemusel üle 99 euro, täpsusega 10 eurot. Täiendavad hüvitised ümardatakse ühe euro täpsusega.“;

11) paragrahvi 14 lõike 1 teine lause tunnistatakse kehtetuks;

12) paragrahv 19 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„§ 19. Omandatavat kinnisasja koormava hüpoteegi kustutamine ja hüpoteegi järjekoht kinnisasja vahetamise korral

(1) Omandatavat kinnisasja koormav hüpoteek kustutatakse kinnisasja omaniku ja hüpoteegipidaja nõusolekul.

(2) Kui mitme hüpoteegiga koormatud omandatav kinnisasi vahetatakse teise kinnisasjaga, säilivad hüpoteekide omavahelised järjekohad.

(3) Kui kinnisasja omanik või hüpoteegipidaja ei anna nõusolekut hüpoteegi kustutamiseks, otsustab omandamise otsustaja hüpoteegi sundkustutamise.

(4) Hüpoteegi sundkustutamise korral on hüpoteegipidajal õigus esitada nõue kinnisasja omanikule asjaõigusseaduse § 335 lõikes 3 nimetatud alusel.

(5) Kui hüpoteegipidaja elu- või asukoht ei ole teada, teavitab menetluse läbiviija hüpoteegipidajat hüpoteegi sundkustutamise kavatsusest ja avaldab hüpoteegi sundkustutamise otsuse käesoleva seaduse paragrahvi 7 lõikes 4 sätestatud korras.“;

13) paragrahvi 25 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Kinnisasja osade vahetamisel ja ümberkruntimisel ei maksta maakorralduse osalisele käesolevas seaduses sätestatud täiendavaid hüvitisi.“;

14) paragrahvi 25 täiendatakse lõigetega 3 ja 4 järgmises sõnastuses:

„(3) Kinnisasja piiri muutmisel, kui sellega ei kaasne osade vahetamist, makstakse maakorralduse osalisele kinnisasjast tehtava äralõike eest tasu ja käesoleva seaduse §-s 15 nimetatud täiendavat hüvitist. Motivatsioonitasu makstakse äralõike tasu alusel.

(4) Kui käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud juhul jääb äralõike eeldatav tasu alla 0,3-kordset Statistikaameti avaldatud eelneva aasta keskmist brutokuupalka, makstakse äralõike eest käesoleva seaduse § 23 lõikes 2 nimetatud kiirmenetluse tasu ja käesoleva seaduse §-s 15 nimetatud täiendavat hüvitist.“;

15) paragrahvi 27 lõiget 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(4) Kinnisasja omandamise menetluses tuleb kinnisasja omanikuga saavutada kinnisasja omandamise kokkulepe menetluse läbiviija määratud tähtaja jooksul, mis arvestab menetlustoimingute keerukust.“;

16) paragrahvi 39 lõiget 1 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:

„Ehitusloa kohustuse puudumise korral otsustab sundvalduse seadmise kohalik omavalitsus.“;

17) paragrahvi 39 lõiget 3 täiendatakse teise ja kolmanda lausega järgmises sõnastuses:

„Korteriomandi omanikku võib sundvalduse seadmise menetlusest teavitada korteriühistu kaudu. Kui teavitus on korteriühistule kätte toimetatud, loetakse teavitus kättetoimetatuks korteriomandi omanikule.“;

18) paragrahvi 39 täiendatakse lõikega 5¹ järgmises sõnastuses:

„(5¹) Kui sundvaldus seatakse kinnisasjale, mille majandamiseks on asutatud korteriühistu, võib sundvalduse seadja otsustada tasu maksmise korteriühistu kaudu.“;

19) paragrahvi 40 täiendatakse lõikega 5¹ järgmises sõnastuses:

„(5¹) Kui kinnisasja omanik ja tehnovõrgu või -rajatise omanik on saavutanud sundvalduse seadmises ja selle tasus kokkuleppe, ei ole sundvalduse seadmise menetlus vajalik ning sundvalduse seadja teeb sundvalduse otsuse poolte kokkuleppe alusel.“.

§ 5. Kinnistusraamatuseaduse muutmine

Kinnistusraamatuseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 34¹ lõiget 5¹ täiendatakse pärast sõna „digitaalallkirjastatud“ tekstiosaga „või notariaadiseaduse § 53 lõike 1 punkti 5² alusel kinnitatud“;

2) paragrahvi § 34¹ lõiget 7 täiendatakse punktidega 7 ja 8 järgmises sõnastuses:

„7) kinnisasja avalikes huvides omandamise menetluse läbiviija taotleb kinnisasja omandi üleandmise kande tegemist sundvõõrandamise otsuse ja piiratud asjaõiguse kande sundkustutamist kinnisasja omandamise või sundvõõrandamise otsuse alusel;

8) taotletakse kinnisasja koormava asjaõiguse kande kustutamist juhul, kui asjaõiguse tähtaeg on möödunud või juriidiline isik lõpeb ja puudub õigusjärglane või füüsiline isik sureb ja õigus ei ole pärandatav.“.

§ 6. Maakatastriseaduse muutmine

Paragrahvi 17 lõike 9 esimest lauset täiendatakse pärast sõnu „piiride kättenäitamisest“ sõnadega „ja piiride kindlakstegemisest“.

§ 7. Maakorraldusseaduse muutmine

Maakorraldusseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 4 lõike 2 punkti 4 täiendatakse pärast sõna „reservmaast“ tekstiosaga „või maareformi seaduse § 31 lõikes 2 nimetatud maast“;

2) seaduse 5. peatükki täiendatakse §-ga 30¹ järgmises sõnastuses:

„§ 30¹. Lihtsad maakorraldustoimingud maareformi läbiviimisel

(1) Maareformi seaduse § 31 lõikes 2 nimetatud maast, mis vastab sama seaduse §-s 31² sätestatud tingimustele, võib teha piiri muutmiseks juurdelõike piirnevale kinnisasjale, et tagada käesoleva seaduse § 2 lõikes 1 nimetatud eesmärk. Käesolevas lõikes nimetatud juhul on maakorralduse läbiviija linna- või vallavalitsus või Maa-amet ja reformimata maa omanikuna esindab riiki Maa-amet.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud maast kinnisasjale juurdelõike tegemisel määratakse juurdelõike eest tasutav hüvitis ja maa omandamise tingimused maareformi seaduse VI¹. osas sätestatud alustel.

(3) Hüvitist ei maksta ja maakorralduse viib läbi Maa-amet, kui käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud piiri muutmine viiakse läbi riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse omandis oleva kinnisasjaga.

(4) Käesolevas paragrahvis sätestatud maakorralduse otsustab Maa-amet.

(5) Maakatastris kinnisasja piiride muudatuse registreerimise aluseks on käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud otsus ja maakorralduse osaliste avaldused.“;

3) paragrahvi 31 pealkiri muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„§ 31. Ümberkruntimine maareformi läbiviimisel“.

§ 8. Maa hindamise seaduse muutmine

1) paragrahvi 8 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(2) Erakorralise hindamise korra, sealhulgas kasvava metsa hindamise meetodika, kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega.“;

2) seaduse III. peatükki täiendatakse paragrahvi 8² järgmises sõnastuses:

„§ 8². Tehnovõrgu ja -rajatise või tee kasutustasu

Tehnovõrgu ja -rajatise või tee eelduslikuks kasutustasuks määratakse 3 protsenti maa turuväärtusest või maksustamishinnast, kui viimane vastab turuväärtusele. Kasutustasule lisandub kasutusala ulatuses hüvitis maamaksu eest.“.

§ 9. Notariaadiseaduse muutmine

Paragrahvi 53 lõiget 1 täiendatakse punktiga 5² järgmises sõnastuses:

„5²) Maa-amet – maakorralduse käigus kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse omaja tahteavaldusele antud allkirja õigsuse kinnitamisel;“.

§ 10. Riigivaraseaduse muutmine

Riigivaraseaduses tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 105¹ pealkirja täiendatakse tekstiosaga „ ja hoonestusõiguse tasu muutmine“;

2) paragrahvi 105¹ lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Maareformi seaduse alusel seatud hoonestusõiguse igakordsel omanikul on õigus hoonestusõigusega koormatud maa omandada juhul, kui maa ei ole vajalik riigile ega kohalikule omavalitsusele tema ülesannete täitmiseks ega muul avalikul eesmärgil. Kui hoonestusõigus on kaasomandis ja mõni kaasomanik ei soovi maad omandada, on teistel kaasomanikel õigus omandada kogu hoonestusõigusega koormatud maa. Maa omandatakse maareformi seaduse §-s 35¹ sätestatud tingimustel ja korras. Maa, mille sihtotstarve ei ole elamumaa, omandatakse harilikule väärtusele vastava tasu eest.“;

3) paragrahvi 105¹ lõige 2 tunnistatakse kehtetuks;

4) paragrahvi 105¹ täiendatakse lõigetega 2¹ ja 2² järgmises sõnastuses:

„(2¹) Kui hoonestusõigusega koormatud maa on riigile või kohalikule omavalitsusele vajalik osaliselt, võib kinnisasja jagada ja hoonestajale võõrandada osa, mida riik või kohalik omavalitsus ei vaja. Kinnisasja jagamise korraldab ja sellega seotud kulud katab asutus, kelle ülesannete täitmiseks on maa vajalik.

(2²) Kui isikul ei ole seaduse järgi õigust maad omandada või riik on keeldunud käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud alusel maa võõrandamisest, võib elamumaa sihtotstarbega maa maksustamishinna muutumisest tingitud hoonestusõiguse tasu aastane tõus olla kuni 10% hoonestusõiguse kehtivast tasust.“;

5) paragrahvi 105¹ täiendatakse lõigetega 4–6 järgmises sõnastuses:

„(4) Käesoleva paragrahvi alusel maa võõrandamise või sellest keeldumise otsustab riigivara valitseja või Maa-amet. Võõrandamise otsuses määratakse müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimise tähtaeg, mis võib olla kuni kolm kuud maa võõrandamise otsuse tegemisest. Põhjendatud juhul võib otsustaja tähtaega pikendada.

(5) Maa hinna järelmaksuga tasumisel koormatakse kinnisasi hüpoteegiga riigi kasuks. Järelmaksunõuete haldamisele, hüpoteegi seadmisele ja kustutamisele ning hüpoteegipidaja õiguste ja kohustuste täitmisele kohaldatakse maareformi seaduses sätestatud.

(6) Maareformi seaduse alusel seatud hoonestusõiguse aastatasule kohaldatakse maksustamishinna muutumisel tasumäära, mis maareformi seaduse või selle alusel kehtestatud määruse kohaselt kehtib tasu muutmise hetkel. Muutunud tasumäära ei kohaldata, kui see on kõrgem hoonestusõiguse lepingus sätestatud tasumäärast. Kui tasu muutmisega kaasneb hoonestusõiguse või reaalkoormatise seadmise lepingu muutmine, tasub sellega kaasnevad kulud lepingu muutmise taotleja.“.

§ 11. Võlaõigusseaduse muutmine

Paragrahv 251 lõiget 1 täiendatakse pärast lauseosa „samuti kui asi“ lauseosaga „avalikes huvides omandatakse, sealhulgas“.

§ 12. Seaduse jõustumine

Käesolev seadus jõustub üldises korras.

.....

Riigikogu esimees

Tallinn, ”....” 2021. a.

Algatab Vabariigi Valitsus 2021

(allkirjastatud digitaalselt)