

Maareformi seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu seletuskiri

Sisukord

1. Sissejuhatus	2
1.1. Sisukokkuvõte	2
1.2. Eelnõu ettevalmistaja	3
1.3. Märkused.....	3
2. Seaduse eesmärk.....	4
2.1. Maareformi käigus seatud hüpoteekide haldamise üleviimine RTK-st Maa-ametisse ...	5
2.2. Lepingute haldamise reeglite korrastamine ja toimingute optimeerimine	5
2.3. Iseseisva kasutusvõimaluseta maa reformimise ja maakorralduse lihtsustamine	7
2.4. Ehitistealuse maa reformimise kiirendamine	8
2.5. Sundvalduse seadmise lihtsustamine	8
3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs	9
3.1. Maareformi seaduse muudatused	9
3.2. Asjaõigusseaduse muudatused	21
3.3. Eluruumide erastamise seaduse muudatused	23
3.4. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse muudatused	24
3.5. Kinnistusraamatuseaduse muudatused.....	29
3.6. Maakatastriseaduse muudatused	30
3.7. Maakorraldusseaduse muudatused.....	30
3.8. Maa hindamise seaduse muudatused	32
3.9. Notariaadiseaduse muudatused	35
3.10. Riigivaraseaduse muudatused	36
3.11. Võlaõigusseaduse muudatused.....	38
4. Eelnõu terminoloogia	38
5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele	38
6. Seaduse mõju.....	38
6.1. Kavandatav muudatus: maa järelmaksu- ja hüpoteegilepingute haldamise üleviimine Maa-ametisse.....	39
6.2. Kavandatav muudatus: lepingute haldamise reeglite korrastamine ja toimingute optimeerimine	39
6.3. Kavandatav muudatus: maareformi käigus riigimaale seatud hoonestusõiguse omanikele maa võõrandamise lihtsustamine.....	40
6.4. Kavandatav muudatus: iseseisva kasutusvõimaluseta maa reformi ja maakorralduse lihtsustamine	41
6.5. Kavandatav muudatus: ehitistealuse maa reformimise kiirendamine	42

7. Seaduse rakendamise seotud eeldatavad tulud ja kulud	43
7.1. Mõju riigieelarvele	43
7.2. Mõju kohalikele omavalitsustele.....	44
8. Rakendusaktid	44
9. Seaduse jõustumine	45
10. Eelnõu kooskõlastamine	45

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Maareformi seaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (edaspidi eelnõu) väljatöötamine on ajendatud sellest, et Keskkonnaministeeriumi, Rahandusministeeriumi, Riigi Tugiteenuste Keskuse (edaspidi RTK) ja Maa-ameti koostöös on jõutud ühisele arusaamisele, et otstarbekas on koondada maa erastamisel, tagastamisel ja korteriomandi seadmisel sõlmitud maa järelmaksulepingute haldamine ja riigi nimel hüpoteegipidaja ülesannete täitmine Maa-ametisse, kes on maa erastamise korraldaja.

Maareformi käigus riigi kasuks hüpoteegi seadmise ja haldamise reeglid on sätestatud maareformi erinevaid menetlusi käsitlevates rakendusaktides, mille sisu on mõnevõrra erinev. Koos hüpoteegipidaja ülesannete üleandmisega on otstarbekas kõik hüpoteegilepingute tingimused ja sellega seotud õigused ning kohustused sätestada eelnõuga kavandatavas seaduses ja need ka sisuliselt ühtlustada.

Maa-ameti andmetel on maareformi tegemisel kinnisasjade vahele tekkinud üle 7000 iseseisva kasutusvõimaluseta reformimata maatüki ehk riba. Kehtiva seaduse kohaselt on selliseid maaüksusi võimalik maareformi toimingute abil liita nii riigi, kohaliku omavalitsuse kui ka eraisiku omandis oleva piirneva kinnisasjaga, kuid selleks on tarvis teha ebaotstarbekalt aeganõudev ja suure halduskoormusega maareformi menetlus. Eelnõuga on kavandatud muuta maakorraldusseadust (edaspidi MaaKS) ja maareformi seadust (edaspidi MaaRS) selliselt, et iseseisva kasutusvõimaluseta reformimata maad on edaspidi võimalik piirneva kinnisasjaga liita lihtsa maakorraldustoiminguga. Sellisel juhul ei kanta reformimata maatükki kinnistusraamatus enam eraldi registriossa, vaid muudetakse olemasoleva kinnisasja piire.

Halduspraktika ühtlustamiseks on vaja täpsustada maakorralduse käigus antavate puudutatud isikute nõusolekute vorminõuet. Seetõttu sätestatakse notariaadiseaduses (edaspidi NotS) selgesõnaliselt Maa-ameti õigus kinnitada menetlusosalise allkirja õigsust maakorralduse käigus antaval nõusolekul ning täpsustakse vastavalt sellele ka kinnistusraamatuseaduses (edaspidi KRS) puudutatud isiku nõusoleku vorminõuet.

Maareformi otstarbekama ja kiirema elluviimise huvides loobutakse maareformi käigus ehitise omaniku kasuks hoonestusõiguse seadmise menetluses lepingu sõlmimisest. Juba praegu seatakse hoonestusõigus ilma lepinguta juhul, kui õigustatud isik ei osale menetluses või ei sõlmi lepingut ettenähtud tähtaja jooksul. Otstarbekas on kõik hoonestusõigused seada haldusakti alusel. Selliselt koormatakse õigustatud isikuid vähem ning nende õigused ehitise omanikuna on samaväärselt kaitstud kui lepingu sõlmimisel.

Kehtivates seadustes on piiratud asjaõiguste kustutamise seotud reeglid mitmeti mõistetavad. Praktikast on levinud erinevad tõlgendused selle kohta, millises vormis peab puudutatud isik

oma tahet avaldama. Eelnõu kohaselt võib puudutatud isik edaspidi esitada avalduse hüpoteegi kustutamiseks ka digitaalallkirjastatult, kui tema kasuks seatud piiratud asjaõigusel ei ole enam õiguslikku tähendust või selle tähtaeg on möödunud.

Eelnõusse on lisatud osaliselt maa hindamise seaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu raames (EIS toimik 20-1535) kavandatud muudatused, mis oma olemuselt sobivad paremini käesolevasse eelnõusse. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse muudatustega lihtsustatakse sundvalduse seadmise menetlust ning laiendatakse menetluslikult lihtsa maakorralduse kasutamist kinnisasja avalikes huvides omandamisel. Maareformist alguse saanud juurepääsuprobleeme saab edukalt lahendada erateele sundvalduse seadmise abil. Eeliseks on see, et ühe haldusaktiga saab määrata ära kogu avalikuks kasutamiseks vajaliku ala ja see info on kõigile nähtav maakatastrist. Eelnõuga nähakse ette ühtne kasutustasude määr, et lihtsustada avalikes huvides teede kasutustasude määramist.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu on koostanud Maa-ameti riigimaa haldamise osakonna juhataja Tiina Voro (tiina.voro@maaamet.ee; tel 665 0762) ja maareformi osakonna juhataja Maire Salu (maire.salu@maaamet.ee; tel 665 0877) ning Maa-ameti maakorralduse osakonna juhataja ja Rail Balticu projektijuht Merje Krinal (tel: 665 0753, e-post: Merje.Krinal@maaamet.ee). Eelnõu väljatöötamisel osalesid Maa-ameti peadirektori asetäitja Triinu Rennu (triinu.rennu@maaamet.ee; tel 665 0755), Maa-ameti õigusosakonna jurist Sven Haljas (sven.haljas@maaamet.ee; tel 665 0783) ja Riigi Tugiteenuste Keskuse maareformi nõuete halduse talituse juhataja Tarvo Nurgamaa (tarvo.nurgamaa@rtk.ee; tel 663 1859).

Eelnõu õigusekspertiisi on teinud Keskkonnaministeeriumi õigusosakonna endine nõunik Merike Laidvee (kuni 12.03.2021).

Keeletoimetajad olid Keskkonnaministeeriumi õigusosakonna peaspetsialist Aili Sandre (aili.sandre@envir.ee, tel 626 2953) ja Maa-ameti õigusosakonna jurist Kaire Bamberg (kaire.bamberg@maaamet.ee; tel 675 0823;).

1.3. Märkused

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õiguse rakendamisega. Eelnõu koostamisel on arvestatud ettevalmistamisel oleva maa hindamise seaduse, maamaksuseaduse ja teiste seaduste muutmise seaduse eelnõuga kavandatud maareformi seaduse ja riigivaraseaduse muudatustega¹.

Eelnõu on seotud Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammiga (VVTP) 2021-2023 punkti 8.31 „Jätkame riigiametite konsolideerimisega ning tugiteenuste korrastamisega“ ülesandega „Analüüs ja ettepanekud maa-, regionaal- ja planeeringute valdkonna ühendameti moodustamise kohta“. Eelnõu oli seotud ka eelmise VVTP-ga aastateks 2019–2023, mille punktis 3.3 on seatud riigivalitsemise ja kodanikuühiskonna valdkonna üheks eesmärgiks analüüsida ja teha ettepanekud ruumiloome kvaliteedi parandamiseks ning riigiasutuste institutsionaalseteks ümberkorraldusteks. Maareformi tulemusel tekkinud lepinguliste kohustuste haldamise ülesannete täitmise üleviimine Maa-ametisse on üheks sammuks riigiasutuste vahel kavandatud ümberkorraldustest.

Eelnõuga on kavandatud muudatused seletuskirjas viidatud õigusaktide järgmistes redaktsioonides:

¹ Eelnõude infosüsteemis nr 20-1535/01.

MaaRS – maareformi seadus (RT I, 19.05.2020, 9);
AÕS- asjaõigusseadus (RT I, 22.02.2019, 11);
EES – eluruumide erastamise seadus (RT I, 12.12.2018, 10);
KAHOS – kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (RT I, 10.12.2020, 12);
KRS – kinnistusraamatuseadus (RT I, 22.12.2020, 40);
MaaKatS – maakatastriseadus (RT I, 06.05.2020, 19);
MaaKS – maakorraldusseadus (RT I, 29.06.2018, 27);
MHS – maa hindamise seadus (RT I, 29.06.2018, 25);
NotS – notariaadiseadus (RT I, 22.12.2020, 36);
RVS – riigivaraseadus (RT I, 10.12.2020, 32);
VÕS – võlaõigusseadus (RT I, 04.01.2021, 19).

Eelnõukohase seadusega muudetakse kehtivaid seadusi. Enim muudatusi tehakse MaaRS-is. Enamik muudatusi on seotud maareformi käigus sõlmitud maa järelmaksu ja hüpoteegilepingute haldamise ülesannete andmisega Maa-ametile ning nimetatud ülesannete täitmisega seotud seaduste korrastamisega. Muudatused ei ole põhimõttelised, vaid seni MaaRS-i alusel mitmes rakendusaktis sätestatud reeglid koondatakse seaduse tasandile. Maareformi käigus kinnisasjade vahele tekkinud maaribade korraldamisega ning piiratud asjaõiguste kustutamise vorminõudega seotud muudatused ei ole samuti põhimõttelised, vaid pigem täpsustavad ja lihtsustavad neid tegevusi kooskõlas kehtiva õiguse põhimõtetega. Eelnõuga kavandatud muudatused AÕS-is, EES-is, KRS-is, MaaKS-is, MaaKatS-is ja VÕS-is on täpsustavat laadi ja vajalikud eelkõige kehtiva õiguse selgema ja ühetaolisema kohaldamise huvides. KAHOS-es täpsustatakse maa omandamist kohalikul omavalitsuselt ja lihtsustatakse sundvalduse regulatsiooni ning MHS-i lisatakse üldreegel, millest saab lähtuda ka avalikes huvides teede kasutustasu määramisel. RVS-i muudatused võimaldavad lepingute haldamise koormuse vähendamise eesmärgil võõrandada suure osa maareformi käigus hoonestusõigusega koormatud kinnisasjadest hoonestajatele.

Tuginedes hea õigusloome ja normitehnika eeskirja § 1 lõike 2 punktile 5 ei ole seaduste muutmiseks koostatud väljatöötamiskavatsust (edaspidi VTK), kuna seaduseelnõu seadusena rakendamisega ei kaasne olulist õiguslikku muudatust ega muud olulist mõju. Enamik kavandatud muudatusi ei ole põhimõttelised ja nendega ei kaasne isikutele negatiivset mõju, vaid õigusnormide sõnastust täpsustatakse ja muudetakse selgemaks ning reguleeritavad tegevused ja toimingud on edaspidi isikutele lihtsamad ja soodsamad. Samuti ei too muudatused riigiasutustele ega kohalikele omavalitsustele kaasa töökoormuse ega kulutuste kasvu, vaid pigem luuakse eeldused nende vähenemiseks. Seega puuduvad seaduseelnõu seadusena rakendamisel olulised mõjud ja seetõttu on eelnõu koostamise käigus loobutud VTK koostamisest.

Eelnõu seadusena vastuvõtmiseks on vajalik Riigikogu poolthälte enamus.

2. Seaduse eesmärk

Eelnõu väljatöötamise esmaseks ajendiks oli Vabariigi Valitsuse 01.08.2019 kabinetinõupidamise otsus, et Rahandusministeerium (edaspidi RaM) koos Keskkonnaministeeriumi, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ning Kultuuriministeeriumiga valmistavad ette analüüsi maa-, regionaal- ja planeeringute valdkonna ühendameti loomiseks. RaM-i projektijuhi koostatud ühendameti moodustamise analüüs sisaldab ka RTK poolt hüpoteegipidaja ülesannete ja võlamenetluse tegevuste üleandmist koos selleks vajaliku ressursi ja töökohtade üleandmise ettepanekuga. RTK ja Maa-ameti koostöös on välja selgitatud maareformi käigus riigi kasuks seatud hüpoteekide haldamisega seotud probleemid. Ühendameti moodustamise juhtrühm toetas seisukohta, et kuna maa erastamisel

müügilepingute ja uute hüpoteekide seadmine on Maa-ameti ülesanne, on otstarbekas lepingute täitmise tagamiseks vajalikud tegevused viia samuti Maa-ametisse sõltumata sellest, kas ja millal kavandata ühendamet luuakse.

RaM-i tellimusel on 2019. aastal advokaadibüroo NOVE koostanud õigusliku analüüsi, et leida muuhulgas maa järelmaksunõuete paremaks teenindamiseks lahendusi, millega kaasneks nii otsene rahaline kasu riigile kui ka nõuete haldamisele kuluvate ressursside kokkuhoid. Analüüsiti maareformi käigus tekkinud riigi hallatavate piiratud asjaõigustega (riigi seatud hüpoteegid, hoonestusõigused, kasutusvaldused) seotud lepingute muutmise või lõpetamise võimalusi ning esitati arvamused kehtiva õiguse muutmiseks. Eelnõu väljatöötamisel on arvesse võetud õiguslikus analüüsis kaalutud võimalusi ja esitatud arvamusi.

Seoses hüpoteegipidaja ülesannete Maa-ametile andmisega on vaja õigusaktides teha mitmeid muudatusi. Samal ajal on otstarbekas muuta kehtivaid õigusakte ka sisuliselt, teha hüpoteegipidaja ülesannete täitmist tõhustavad muudatused ja korrigeerida või kehtetuks tunnistada sätteid, mis ei ole enam asjakohased. Samuti on vaja teha teistes seadustes muudatusi, mis on seotud MaaRS-i kavandatavate muudatustega.

2.1. Maareformi käigus seatud hüpoteekide haldamise üleviimine RTK-st Maa-ametisse

Eelnõuga kavandatud muudatused on peamiselt seotud maareformi käigus maa eest järelmaksuga tasumisel tekkinud nõuete haldamise ja hüpoteegipidaja ülesannete üleandmisega Maa-ametile. Kehtivas seaduses on alates 2018. aastast reaalkoormatise kustutamisel või selle osahüpoteekideks jagamisel riigi kui puudutatud isiku esindajaks Rahandusministeeriumi valitsusasutus ja RTK põhimääruse § 15 lõike 7¹ kohaselt täidab nimetatud ülesandeid RTK riiginõuete osakond.

Maa erastamisel ostu-müügi lepingute sõlmimine ja uute hüpoteekide seadmine on Maa-ameti ülesanne. Samuti on Maa-ameti pädevuses järelevalve tegemine maareformi toimingute üle. Maa-ametis on olemas kompetents nii maareformi toiminguteks kui ka maaga seotud lepingute haldamiseks. Seetõttu on otstarbekas maa järelmaksu- ja hüpoteegilepingute täitmise tagamiseks vajalikud tegevused viia samuti Maa-ametisse.

2.2. Lepingute haldamise reeglite korrastamine ja toimingute optimeerimine

Eelnõu eesmärgiks on koondada MaaRS-i kõik maareformi käigus riigi kasuks seatud hüpoteekide ja väljaostuvõlgadega seotud isikute ja riigi õigusi ja kohustusi reguleerivad normid. Samuti on eesmärgiks lahendada maareformi käigus tekkinud probleeme ja optimeerida maareformi toiminguid.

Enamik norme, mis reguleerivad maareformi käigus tekkinud väljaostuvõla ja hüpoteegi vähendamist, teisele isikule ülekandmist, kustutamist ja hüpoteegipidaja kohustuste täitmist, asuvad erinevates MaaRS-i rakendusaktides. Õigusselguse huvides ning õigusnormide mitmeti tõlgendamise ja kohtuvaidluste vältimiseks on vaja maareformi käigus seatud hüpoteegiga seotud toimingute reeglid ja hüpoteegipidaja ülesanded koondada kompaktselt seaduse ühte ossa. Samuti soovitakse eelnõuga kõrvaldada MaaRS-i ja selle alusel kehtestatud menetluskordade kohaldamisel esinevad kitsaskohad.

Eelnõuga kavandatakse ka RVS-i ja MaaRS-i muudatused, mis võimaldavad praktikas suure osa hoonestusõigusega koormatud kinnisasjadest võõrandada nende hoonestajatele. Maareformi käigus hoonestusõigusega koormatud kinnistute haldamine on muutumas riigile ebamõistlikult koormavaks. Maareformi käigus seati ja seatakse riigimaale hoonestusõigusi

riigimaal asuvate ehitiste omanike kasuks juhul, kui isik ei soovinud või ei saanud endale kuuluva hoone alust maad erastada. Valdavalt on tegemist eluhoonetega ehk inimeste kodudega. Vajadusele lahendada maareformi käigus hoonestusõigusega koormatud kinnistute staatus on viidatud ka 01.08.2019 Vabariigi Valitsuse heaks kiidetud „Riigi kinnisvara valitsemise koondaruandes 2015–2018“², kuna need kinnistud on riigile mittevajalikud ja suurte halduskuludega. Aruande punktis 3.3 on sedastatud, et probleemi lahendamiseks on vaja välja töötada kord, mis tagab maareformi seaduse alusel seatud hoonestusõiguse omanikule õiguse koormatud kinnisasi omandada lihtsustatud korras.

Kui riik jääb kinnistute omanikuks, on pikemas perspektiivis probleemiks riigi maale pärast hoonestusõiguse lõppemist jäävad ehitised, mille ohutuse tagamine ja likvideerimine on riigile kulukas. Lisaks võivad ehitised olla jätkuvalt kasutusel inimeste elukohtadena. Kuna MaaRS alusel hoonestusõigusega koormatud kinnisasjad on riigile mittevajalik vara, siis on see otstarbekas anda hoonestajatele võimalus see maa võimalikult riigilt välja osta ja vähendada sellega lepingute haldamisega seotud halduskoormust. Kavandatud muudatused aitavad lihtsustada maareformi lõpuleviimist ja lühendada maareformi tulemusel tekkinud nõuete täitmise aega.

Maareformi käigus sõlmitud järelmaksu- ja hüpoteegilepingu üleandmine kinnisasja uuele omanikule samadel tingimustel, mis olid mõeldud maareformi käigus maa esmasele omandajale, on tõlgendatav riigi poolt põhjendamatu soodustuse andmisena. Seega tuleb muuta reegleid selliselt, et maa omandi üleandmisel ettevõtetele hüpoteeki üle ei saa kanda ja enne maa võõrandamist tuleb maksta tasumata järelmaksusumma. Kehtiv seadus ei võimalda riigiga sõlmitud järelmaksulepingu tingimusi muuta. Seetõttu tuleb väljaostuvõla üleandmise tingimused sätestada seaduses ja kehtestada reeglid, mis võimaldavad riigi kui hüpoteegipidaja õiguste kaitsmiseks rakendada seadusest tulenevaid õiguskaitsevahendeid sõltumata sellest, kas see tingimus on järelmaksu- ja hüpoteegi seadmise lepingus sätestatud.

Kehtivas õiguses ei ole üheselt mõistetavalt sätestatud, missuguseid hüpoteegi ja teiste piiratud asjaõigustega seotud nõusolekuid võib puudutatud isik anda digitaalallkirjastatult kinnistusportaali kaudu. Seetõttu on vaja täpsustada reegleid selliselt, et isikud, kelle õigusi piiratud asjaõigustega tehtavad toimingud puudutavad, ei peaks põhjendamatult kulutama aega ja raha notariaalsete avalduste esitamisele. Eelnõuga kavandatud muudatuste jõustumisel võib puudutatud isik esitada oma tahteavalduse ka digitaalallkirjastatult, kui tema kasuks seatud hüpoteek, kasutusvaldus või reaalkoormatis on kaotanud õigusliku tähenduse või nende tähtaeg on möödunud.

Eelnõuga kavandatakse ka KRS-is selgelt sätestada, et ilma puudutatud isiku nõusolekuta võib taotleda omandi üleandmist ja piiratud asjaõiguse sundkustutamist sundvõõrandamise otsuse alusel ning piiratud asjaõiguse kande võib kustutada kinnistusraamatust ilma puudutatud isiku nõusolekuta juhul, kui piiratud asjaõiguse tähtaeg on möödunud või juriidiline isik lõpeb ja puudub õigusjärglane või füüsiline isik sureb ja õigus ei ole pärandatav.

Peamisi muudatusi maa järelmaksu- ja hüpoteegilepingute haldamises kirjeldab tabel 1.

Tabel 1.

	Kehtivad normid	Uued normid
--	-----------------	-------------

²Kättesaadav arvutivõrgus:

https://www.rahandusministeerium.ee/sites/default/files/document_files/kinnisvara_valitsemise_koondaruanne_2015-2018.pdf

Hüpoteekide ja väljaostuvõlgadega seotud õiguslik kord	menetlusliikide kaupa eraldi reguleeritud	kokku koondatud ja ühtlustatud maareformi seaduses
Menetleja	RTK	Maa-amet
Väljaostuvõla ülekandmise tingimused	piirangud puuduvad	<ul style="list-style-type: none"> • ülekandmine lubatud sugulasele, õele, vennale, abikaasale, registreeritud elukaaslasele või isikule, kes võtab pankroti korral üle kinnisasja eelmise omaniku võlakohustused • pärijale ülekandmiseks ei ole vaja hüpoteegipidaja nõusolekut • üldjuhul nõusolekut võla ülekandmiseks ei anta, kui nõudest on tasumata alla 360 euro • muudetakse maksegraafikut nii, et tasumisele kuuluv summa oleks vähemalt 360 eurot (v.a pärimise korral)
Maa väärtuse hindamine järelmaksulepingu muutmisel	sõltuvalt maa omandamise viisist erinevalt reguleeritud	Hinnata ei ole vaja, kui kinnisasi jagatakse avalikes huvides või kui jagamisega ei kahjustata riigi huve
Hüpoteegi summa vähendamine	sõltuvalt maa omandamise viisist erinevalt reguleeritud	hüpoteegisummat võib vähendada, kui väljaostuvõlast on tasutud vähemalt 30% ja maksmata summa on suurem kui 720 eurot (kahe aasta minimaalsete maksete summa)
Järelmaksulepingu ülesütlemise tingimused	tingimused puuduvad	<p>Lepingu võib üles öelda, kui:</p> <ul style="list-style-type: none"> • füüsilisest isikust võlgnikul on tasumata vähemalt kaks järjestikust osamakset või võlgnetav summa vastab vähemalt järelmaksu kahe osamakse summale • kui juriidilisest isikust võlgnikul on tasumata järelmaksu osamakse, mille tasumise tähtpäevast on möödunud üle kolme kuu.
Hüpoteegi kustutamise vorminõue	notariaalne avaldus	digitaalallkirjastatud kinnistamisavaldus

2.3. Iseseisva kasutusvõimaluseta maa reformimise ja maakorralduse lihtsustamine

Eelnõu üheks oluliseks eesmärgiks on tagada maareformi lõpus tekkinud probleemide lahendamine ja kiirendada maareformi lõpule viimist. Maareformi vigade tõttu tekkinud maaribade liitmine piirneva kinnisasjaga on põhjendamatult aja- ja ressursimahukas protsess. Maareformi praeguses etapis saab riba liitmist piirneva kinnisasjaga oluliselt lihtsustada MaaKS-i kohaselt piiride muutmise teel. Kuna tegemist on enamasti maareformi vigade tulemusel tekkinud maatükkidega, on oluline muuta asjakohased toimingud avalikku haldust ja maad omandada soovivat isikut võimalikult vähe koormavaks ja soodsamaks.

Riba liitmine eraisiku omandis oleva kinnisasjaga ei tohiks muuta varem omandatud kinnisasja omandisuhteid ega kasutusõigusega seotud õigusi ja kohustusi. Seaduses on vaja selgelt sätestada, et maareformi vigade parandamise eesmärgil kinnisasja piiride muutmine ei muuda olemasoleva kinnisasja omandisuhteid. Samuti on vaja täpsustada, et maareformi käigus seatud

kasutusõigused laienevad ka kinnisasjaga liidetavale ribale.

Maakorraldustoimingute raames antava puudutatud isiku nõusoleku vorminõudeid on praktikas erinevalt rakendatud. Mõned kinnistusosakonna kohtunikuabid aktsepteerivad Maa-ameti kinnitusega puudutatud isiku omakäelist nõusolekut, aga teised nõuavad notariaalselt kinnitatud nõusolekut. Praktika ühtlustamiseks ning menetluste kiiremaks ja efektiivsemaks muutmiseks täiendatakse NotS-i selliselt, et Maa-amet saaks kinnitada maakorralduse käigus antud puudutatud isiku tahteavalduse allkirja õigsust. Kavandatud vorminõude muudatusega on vaja kooskõlla viia ka KRS-s puudutatud isiku nõusoleku vorminõuet sisaldav säte ja täpsustada, et puudutatud isiku nõusolek võib olla kas notariaalselt kinnitatud, digitaalallkirjastatud või ka Maa-ameti kinnitatud.

Maakorralduse võimaluste veelgi parem rakendamine on vajalik lisaks maareformi läbiviimisele ka teiste avaliku võimu poolt tehtavate menetluste, näiteks kinnisasja avalikes huvides omandamise raames. Praktikas on juba juurdunud kinnisasjade vahelise piiri muutmine koos hüvitise maksmisega. Kuna maakorralduse protseduur on kiire ja lihtne, on otstarbekas kinnisasja avalikes huvides omandamise regulatsiooni täiendada selliselt, et maaomanik saaks piiride muutmise toimingu läbiviimisel kinnisasja äralõike eest samaväärset tasu ja hüvitisi nagu maa väljaostmise korral.

2.4. Ehitistealuse maa reformimise kiirendamine

Kehtiva MaaRS-i alusel on hoonestusõiguse seadmine ebamõistlikult pika menetlusajaga maareformi protsess. Kõigepealt on ehitise omanikul võimalik sõlmida kolme kuu jooksul maareformi otsusest maa erastamise leping. Kui isik tähtpäevaks lepingut ei sõlmi, teeb Maa-amet uue otsuse ehitise omaniku kasuks hoonestusõiguse seadmiseks ja isikule antakse lepingu sõlmimiseks aega kaks kuud. Kui selle tähtaja jooksul lepingut ei sõlmita, siis seatakse hoonestusõigus haldusakti alusel. Protsessi kiirendamise eesmärgil on otstarbekas loobuda üldse hoonestusõiguse lepingu sõlmimisest, kuna hoonestusõiguse tingimused ei olene sellest, kas hoonestusõigus seatakse lepingu või haldusakti alusel, isik on hoonestusõiguse seadmise tingimustest teavitatud ja lepingu sõlmimata jätmine ei kahjusta tema õigusi ega loo talle uusi kohustusi.

Kehtivas õiguses ei ole selgelt sätestatud, kuidas reformitakse kortermajaalune maa ja kuidas seatakse korteriomand juhul, kui eluruumi omanik ei ole tähtpäevaks esitanud taotlust korteriomandi seadmiseks. Maareformi lõpuleviimise kiirendamiseks on vaja luua võimalus, et kohalik omavalitsusüksus saab ka sellisel juhul algatada ja läbi viia korteriomandi seadmise.

2.5. Sundvalduse seadmise lihtsustamine

Halduskoormuse vähendamise eesmärgil võimaldatakse tasuta sundvalduse tasu korteriühistu kaudu. Reeglina on tasu ühe korteriomandi kohta nii väike, et igale korteriomanikule tasu maksmisega seotud halduskoormus (ülekannete tegemine) on ebamõistlik. Samuti lihtsustatakse sundvalduse seadmise menetlust olukorras, kus kinnisasja omanik ja tehnovõrgu või -rajatise omanik on sundvalduse seadmises ja tasu suuruses kokku leppinud. Sellisel juhul ei pea kohalik omavalitsus teatama eraldi menetluse algatamisest ega küsima maaomaniku arvamust, kuna sisuline kokkulepe on juba saavutatud.

Kohalikele omavalitsustele on suureks probleemiks avalikes huvides vajaliku tee jaoks seatava sundvalduse kasutustasu määramine. Eelnõuga nähakse ette, et üldreeglina määratakse eelduslikuks kasutustasuks 3% maa väärtusest ja sellest saab lähtuda ka avalikes huvides teede kasutustasu määramisel. Riigi poolt turutehingute põhjal tuvastatud kasutustasudele tugineva

ühtse metoodika kehtestamine aitab tagada isikute võrdset kohtlemist, kokku hoida menetluskulusid, lühendab menetluseks kuluvat aega ning on läbipaistvam ja arusaadavam ka maaomanikele.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

3.1. Maareformi seaduse muudatused

Paragrahvi 1 muudetakse maareformi seadust.

Maareformi seaduse § 12 lõikest 1¹ jäetakse välja kaheksas, üheksas ja kümnes lause, mis sätestavad hüpoteegi seadmise lepingu tingimused ja hüpoteegipidaja ülesanded juhul, kui maa tagastatakse õigustatud subjektile tema nõudeõiguse osast suuremas ulatuses ja ta tasub maa eest järelmaksuga. Need õigusnormid kavandatakse eelnõuga sätestada MaaRS-i VIII². osas.

Paragrahvi 14 lõikest 5 jäetakse välja kaheksas, üheksas ja kümnes lause, mis sätestavad hüpoteegi seadmise lepingu tingimused ja hüpoteegipidaja ülesanded juhul, kui maa tagastatakse mitmele õigustatud subjektile nende nõudeõiguse osast suuremas ulatuses ja mõni õigustatud isikutest tasub maa eest järelmaksuga. Need õigusnormid kavandatakse eelnõuga sätestada MaaRS-i VIII². osas.

Paragrahvi 20 lõiget 1² muudetakse ja § 22 lõige 1² tunnistatakse kehtetuks, kuna eelnõukohase seaduse jõustumisel ei omanda eraisik enam iseseisva kasutusvõimaluseta maad erastamise teel. Edaspidi liidetakse maaribad piirneva kinnisasjaga lihtsa maakorraldustoiminguga – reformimata maast tehakse juurdelõige ja muudetakse piirneva kinnisasja piire. Seetõttu ei ole õige, et iseseisva kasutusvõimaluseta maa piirneva kinnisasjaga liitmise menetluskorra volitusnorm jääks erastamise viise käsitlevasse õigusormi, vaid see sätestatakse MaaRS-i § 31³ lõikes 10. Paragrahvi 22 lõike 1² alusel on Vabariigi Valitsus kehtestanud menetluskorra, mis pärast eelnõuga kavandatud muudatuste jõustumist tunnistatakse kehtetuks ja kehtestatakse uus menetluskord.

Paragrahvi 22³ lõike 1 esimest lauset muudetakse ning sätestatakse, et juhtudel, kus seni arvestati maa müügihind kehtiva (st hetkel 2001. aasta) maa maksustamishinna alusel, arvestatakse see ka edaspidi 2001. aasta maa maksustamishinna alusel. MaaRS-i § 22³ lõikes 1 on ka juba praegu sätestatud erisused varasemate maksustamishindade kasutamiseks varem esitatud avalduste alusel maa erastamise korral. Nimelt on maa ostueesõigusega erastamisel enne 2002. aasta 1. jaanuari esitatud avalduse alusel maa müügihinnaks 1993. aasta maa maksustamishind või 1996. aasta maa maksustamishind, kui viimane on madalam kui 1993. aasta maa maksustamishind. Eelnõukohase seadusega välistatakse maa hinna tõus ka nendele maa ostueesõigusega erastamise menetlustele, kus avaldus on esitatud pärast 2001. aastat.

Paragrahvi 22³ lõike 7 punktis 1 muudetakse müügihinna piirmäära, millest alates on õigus tasuda müügihind järelmaksuga. Samuti muudetakse väikseimat aastast tasumisele kuuluvat summat pikaajaliste maksegraafikute korral. Kehtivas seaduses on sätestatud õigus järelmaksuga tasuda müügihind alates 1590 eurost ja väikseim aastatasu summa on 127 eurot. Kuna nende piirmäärade kehtestamisest on möödunud ligikaudu kaksikümmend aastat ja elatustase on selle ajaga oluliselt tõusnud, on otstarbekas suurendada aastast tasumisele kuuluvat miinimumsummat 360 eurole. Senise praktika põhjal hinnates on ~1 euro päevas maa eest järelmaksu tasumiseks jõukohane igale isikule, samas lüheneb järelmaksu tasumise periood ja järelmaksuga omandatud kinnisasi on võimalik vabastada varem riigi kasuks seatud hüpoteegist. Kuna maa eest järelmaksuga tasumise minimaalne tähtaeg on viis aastat, on

otstarbekas järelmaksuga tasumise piirmääraks kehtestada 1800 eurot, mis on viiekordne minimaalne aastatasu. Muudatus avaldab mõju maareformi käigus veel sõlmitavatele järelmaksulepingutele, samuti juhul, kui varem sõlmitud järelmaksulepingut soovitakse muuta, näiteks hüpoteegisummat vähendada, väljaostuvõlga üle anda kinnisasja omandajale või teha tegevusi, mis võivad kinnisasja väärtust vähendada (nt metsa raie).

Paragrahvi 22³ lõikest 8 jäetakse välja kolmas, neljas ja viies lause, mis sätestavad järelmaksu tingimused. Need on eelnõuga kavandatud sätestada MaaRS-i VIII². osas.

Paragrahvi 22³ lõikes 12 sätestatakse, et edaspidi tuleb sama paragrahvi lõigetes 9 ja 10 sätestatud soodustuste (lapse sünniga ja vähemalt nelja alla 18-aastase lapse kasvatamisega seotud soodustused) saamiseks esitada taotlus erastamise korraldajale. Erastamise korraldaja on Maa-amet.

Paragrahvi 22³ täiendatakse lõikega 13, milles sätestatakse, et sama paragrahvi lõigetes 9 ja 10 sätestatud soodustuste rakendamise otsustab erastamise korraldaja, ning loetletakse, missuguseid andmeid vastav otsus peab vastavalt asjaoludele sisaldama. Siiani on seda otsust käsitlevad õigusnormid sätestatud erinevates MaaRS-i alusel kehtestatud menetluskordades. Õigusselguse huvides on otstarbekas sätestada haldusakti andmise pädevusnorm seaduses ja koondada samasse õigusnormi kõik otsustused, mis selles haldusaktis peavad sisalduma.

Paragrahvi 23 lõike 5¹ sissejuhatavast lausest jäetakse välja viide hüpoteegi seadmise lepingule ja samast lõikest hüpoteegi seadmise lepingu tingimusi sätestavad punktid 2, 4 ja 5. Nimetatud normid kavandatakse eelnõuga sätestada MaaRS-i VIII². osas. Sama lõike punktidesse 1 ja 3 lisatakse, et ostja peab müügilepingu sõlmimisel kinnitama ka seda, et ta vastab sooduskoefitsiendi rakendamiseks, maa väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks vajalikele tingimustele. Maa erastamise avaldused on sageli esitatud aastaid tagasi, ostueesõigusega erastamise avaldused valdavalt juba 1997. aasta lõpus. Kuigi maa taotleja pidi avaldust esitades märkima ka selle, et ta ei ole varem elamu, suvila või aiamaja teenindamiseks erastanud maad sooduskoefitsiendiga 0,5 või et tal on põllumajandustootjana õigus omandada soodustingimustel põllumajandusmaad, võib praeguseks olla olukord muutunud ja maa taotlejal ei pruugi enam olla soodustuse saamise õigust. Seega on hilisemate probleemide vältimiseks vaja, et isik teadvustaks lepingu sõlmimisel, kas ja missuguseid soodustusi on tema suhtes õigus kohaldada.

Paragrahvi 23 lõige 5³ tunnistatakse kehtetuks, kuna vastav regulatsioon kavandatakse eelnõuga sätestada MaaRS-i VIII². osas.

Eelnõuga muudetakse seaduse IV¹. osas sätestatud maareformi menetlusnorme iseseisva kasutusvõimaluseta maa liitmiseks piirneva kinnisasjaga ja viiakse need kooskõlla maakorralduse põhimõtetega. Muudatused ei ole põhimõttelised, kuna need ei puuduta iseseisva kasutusvõimaluseta maa määratlust ega reegleid, millise piirneva kinnisasjaga ja millise tasu eest selline maa liita tuleb. Muudatused on vajalikud selleks, et menetlus oleks lihtsam ja osapooltele soodsam.

Paragrahvi 31³ lõike 1 esimese lause ja lõike 2 esimese lause täiendamise eesmärgiks on reguleerida, et iseseisva kasutusvõimaluseta maa omandamise menetluse saab algatada ja osa toiminguid teha ka Maa-amet. See on vajalik eelkõige juhtudel, kui iseseisva kasutusvõimaluseta reformimata maariba liidetakse riigi või kohaliku omavalitsuse omandis oleva maaga. Samuti saab muudatuste jõustumisel Maa-amet osa menetluse eeltoiminguid teha juhul, kui maariba liidetakse eraõiguslikule isikule kuuluva maaga. Uue menetlusprotsessi skeemid on lisatud seletuskirjale (lisad 1 ja 2). MaaKS-i järgi kaasatakse maakorraldusse

korraldatava kinnisasja omanik, keda riigimaa puhul esindab riigivara valitseja või volitatud asutus ja munitsipaalmaa puhul kohalik omavalitsus. Eelnõuga kavandatud MaaKS-i muudatustega täpsustatakse, et riiki kui MaaRS-i § 31 lõikes 2 nimetatud maa omanikku esindab Maa-amet. Samuti lisatakse lõikesse 1 põhimõtte, et iseseisva kasutusvõimaluseta reformimata maast tehakse juurdelõige, mis liidetakse piirnevale kinnisasjale piiri muutmise teel MaaKS-is sätestatud alustel, arvestades seejuures samas paragrahvis sätestatud reformimata maa omandamise eireegleid. Seejuures kasutatakse MaaRS-i VI¹. osas mõistet „juurdelõige“ samas tähenduses, nagu seda kasutatakse MaaKS-i §-s 4 ja eelnõuga lisatavas §-s 30¹. See tähendab, et reformimata maast tehakse korraldatavale kinnisasjale juurdelõige maa otstarbekama kasutamise eesmärgil.

Maareformi käigus on reformitud kinnisasjade vahele tekkinud suurel hulgal iseseisva kasutusvõimaluseta maatükke ja ribasid. Kehtiva õiguse kohaselt tuleb sellise maa reformimiseks moodustada eraldiseisvad katastriüksused, kanda need kinnistusraamatusse eraldi registriossa ning sama kinnistusavalduse alusel ühendada ajutiselt moodustatud kinnisasi piirneva kinnisasjaga ja ajutise katastriüksuse jaoks avatud registriosa kohe ka sulgeda. Seejärel tuleb lõppeesmärgi saavutamiseks teha veel maakorraldustoimingud katastriüksuste liitmiseks ja uus kanne kinnistusraamatusse, et registriossa kanda katastriüksuste ühendamisel tekkinud katastriüksus. Selline protsess on keeruline ja ressursimahukas. Sama tulemuse saavutamiseks on otstarbekam muuta MaaKS-i alusel lihtsa maakorraldustoiminguga katastriüksuse piire ja moodustada maakorralduse käigus kohe üks katastriüksus. Sellega saab kokku hoida nii riigi, kohaliku omavalitsuse kui ka eraisikute aega ja raha.

Paragrahvi 31³ lõigete 4 ja 5 muudatused on seotud eelnõuga kavandatud MaaRS-i § 31³ muudatustega ja MaaKS-i täiendamisega §-ga 30¹. Edaspidi toimub riba erastamise asemel juurdelõike liitmine kinnisasjaga, milleks vajalikke toiminguid teeb Maa-amet või valla- või linnavalitsus. Nendes lõigetes sätestatud toimingud sisuliselt ei muutu ja nende täpsem jaotus asutuste vahel sätestatakse menetluskorras. Täpsustatakse, et kui isik tähtajaks taotlust ei esita, loetakse ta maa omandamisest loobunuks - tähtaja mittejärgmise tagajärg peab olema selge. Maakorraldus viiakse läbi nende kinnistutega, mille omanikud soovivad riba omandada.

Paragrahvi 31³ lõike 6 muudatus annab kohalikule omavalitsusele ja riigile eelise reformimata maa omandamiseks kõikidel juhtudel, kui maariba piirneb samal ajal ka eraõiguslikule isikule kuuluva kinnisasjaga.

Paragrahvi 31³ täiendamine lõikega 6¹ on samuti tingitud maareformi põhimõttest, mille kohaselt juhul, kui reformimata maa on vajalik riigile või kohalikule omavalitsusele ja selle maaga ei ole seotud eraisikute õigusi, ei kuulu see maa jagamisele teiste maad omandada soovivate isikute vahel. Lisatava lõikega sätestatakse, et kui kinnisasjaga liitmiseks sobivast maast tehakse juurdelõige riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale maale, siis ei tehta sama paragrahvi lõigetes 4 ja 5 nimetatud menetlustoiminguid. Need toimingud reguleerivad reformimata maa eraomandis olevate kinnisasjadega liitmise menetlust. Näiteks antakse eraomandis olevate kinnisasjade omanikele võimalus maa jagamises kokku leppida ja esitada taotlusi maa omandamiseks. Seega juhul, kui reformimata maast on maakorraldustoiminguga vaja teha juurdelõige riigi- või munitsipaalmaale, ei ole eelnimetatud maareformi toimingud vajalikud.

Paragrahvi 31³ lõikest 7 jäetakse välja kaks esimest lauset ja kolmanda lause sõnastust muudetakse selliselt, et piirneva kinnisasjaga liitmisel tekkiva kinnisasja omandamisega seotud kulud kannab maa omandaja. Muudatus on vajalik, kuna kinnisasja piiride muutmiseks maakorralduse käigus ei ole enam vaja moodustada eraldi katastriüksust, Samas võib

maakorralduse läbiviimisega kaasneda siiski kulusid, nt riba liitmisel tekkiva kinnisasja mõõdistuskulu, mille kandmise kohustus on maareformi üldpõhimõtete järgi maa omandajal.

Paragrahvi 31³ lõikes 8 muudetakse seaduse sõnastust selgemaks ja täpsemaks. Üldjuhul on iseseisva kasutusvõimaluseta maad võimalik kasutada vaid koos piirneva kinnisasjaga ja juurdelõike kasutuseesmärk kattub piirneva kinnisasja kasutusega. Seetõttu sätestatakse üldnormina, et maakorralduse tulemusel tekkiva katastriüksuse sihtotstarbeks määratakse selle kinnisasja sihtotstarve, millele juurdelõige liidetakse. Praktikast on siiski juhtumeid, kus juurdelõikena liidetava maa kasutusotstarve on piirneva kinnisasja sihtotstarbest erinev, näiteks veekogualune maa või teemaa. Samas ei ole mõistlik põhikasutusest erinevaid kasutusviise seadusega piirata, kuna maakorralduslikult võib olla otstarbekas piirneva kinnisasjaga liita erineva sihtotstarbega maad. Sellisel juhul võib maakorralduse tulemusel tekkivale kinnisasjale määrata mitu sihtotstarvet, järgides seejuures maakatastriseaduse §-des 18–18² sätestatud. Kuna juurdelõikena liidetava maaga maareformi toiminguid eraldi ei tehta, ei rakendu sihtotstarbe määramisele maakatastriseaduse § 20 lõikes 7 sätestatud erisused. Reformimata riigimaast tehtava juurdelõike eest tuleb eraõiguslikul isikul tasuda riigile hüvitis, mis määratakse liidetava juurdelõike sihtotstarbe alusel. Seetõttu juhul, kui maakorralduse tulemusel kinnisasjast ja juurdelõikest moodustuvale katastriüksusele määratakse mitu sihtotstarvet, tuleb vastavas otsuses juurdelõikena liidetava osa sihtotstarve eraldi välja tuua.

Paragrahvi 31³ lõike 9 muudatused on tingitud sellest, et maakorralduse käigus kinnisasja piiride muutmisel ei toimu juurdelõikena liidetava maaga ostutehingut. MaaKS-i § 12 lõike 3 kohaselt on maakorralduse osalisel, kelle kinnisasja väärtus piiri muutmise tulemusena väheneb, õigus väärtuse vähenemise ulatuses nõuda hüvitist osaliselt, kelle kinnisasja väärtus suureneb. Kui juurdelõige tehakse reformimata riigimaa arvelt, siis tuleb kinnisasja omanikul, kelle kinnisasjale juurdelõige liidetakse, tasuda hüvitis Maa-ametile. Laekuva hüvitise arvelt on võimalik katta piiride muutmisel elektroonilise maakorralduse või osalise mõõdistamise vormistamisega Maa-ametile kaasnevaid kulusid.

Kuna tegemist on maa omandamisega maareformi käigus tekkinud vigade tõttu, on põhjendatud määrata maa eest tasutava hüvitise väärtus MaaRS-is sätestatud põhimõtete järgi ehk maa madalaima maksustamishinna alusel. Sätte sõnastusest jäetakse välja viimane lause, kuna maakorralduse käigus maa ostulepingut ei sõlmita ja seega ei kaasne ka lepingu sõlmimisega seotud kulusid. Muude maa omandamisega seotud kulude kandmise kohustus sätestatakse sama paragrahvi lõikes 10 ja § 39² lõikes 6.

Paragrahvi 31³ täiendatakse lõikega 9¹, millega muudetakse iseseisva kasutusvõimaluseta maast piirnevale kinnisasjale liidetava juurdelõike eest tasumisele kuuluva summa järelmaksuga tasumise reegleid. Kehtiva õiguse kohaselt arvestatakse riba eest järelmaksuga tasumise tingimused ribana erastatava maa kasutuseesmärgi järgi ja väljaostuvõlg liidetakse varem tekkinud väljaostuvõlga. Kui ribana erastatava maa väljaostuvõla tasumise maksegraafik on varasemast maksegraafikust erinev, on keeruline neid omavahel liita. Juurdelõike liitmisega tekib maakorralduse põhimõtetele vastav olukord, mis enamasti oleks pidanud saabuma juba piirneva kinnisasja moodustamisel. Seega on õiglane määrata juurdelõike eest tasutava hüvitise suurus ja selle tasumise tingimused sarnastel alustel, mida kohaldatakse piirneva kinnisasja omandamisele. Maakorralduse käigus piiride muutmisel ei moodustata enam eraldi kinnisasja, millele saaks järelmaksu tagamiseks seada hüpoteegi. Kuna juurdelõikena omandatav maa liidetakse maakorralduse tulemusel kohe piirnevale kinnisasjale, tuleb juurdelõike eest järelmaksuga tasumise korral koormata hüpoteegiga kinnisasi, millele juurdelõige liidetakse. Kuna reformimata maast tehtava juurdelõike omandamine toimub MaaRS-is sätestatud põhimõtete järgi, toimub ka juurdelõike eest arvestatud hüvitise

järeilmaksuga tasumine ja hüpoteegiga seotud toimingute tegemine seaduse VIII². osas sätestatavate reeglite järgi.

Paragrahvi 31³ lõikes 10 sätestatud volitusnormi täiendatakse selliselt, et selle alusel saab kehtestada uue menetluskorra. Kuna kinnisasjaga liitmiseks sobiva iseseisva kasutusvõimaluseta maast piirnevale kinnisasjale juurdelõike tegemise õiguslikud alused muutuvad ning tekib sisuliselt uus maareformi liik, siis on vaja kehtestada ka uued reeglid nii menetlustoimingute ja tähtaegade, kui ka kulude koosseisu, piirmäärade ja tasumise kohta.

Paragrahvi 31³ täiendatakse lõikega 12, milles sätestatakse, missugused otsustused tuleb teha reformimata maa eraomandisse andmiseks koos maakorralduse otsusega. Eelnõuga lisatava MaaKS § 30¹ lõike 4 alusel otsustab reformimata maa arvelt maakorralduse elluviimise Maa-amet. MaaRS-i kehtiva § 22 lõike 1² alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 22.02.2007 määruse nr 50 „Kinnisasjaga liitmiseks sobiva iseseisva kasutusvõimaluseta maa erastamise kord“ § 9 järgi on Maa-ameti pädevuses teha otsus kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamiseks, mis eelnõukohase seaduse järgi on käsitatav juurdelõikena liidetava maa omandisse andmise otsusena. Menetlusökonoomiat silmas pidades on mõistlik, et Maa-amet teeb ühes haldusaktis piirneva kinnisasja piiride muutmiseks maakorralduse otsuse ning määrab ka reformimata maast tehtava juurdelõikena liidetava maa eest tasumisele kuuluva hüvitise suuruse, tasumise korra ja järeilmaksuga tasumise korral hüpoteegi seadmise tingimused.

Paragrahvi 31³ täiendatakse lõikega 13. Kui juurdelõige liidetakse eraomandis oleva kinnisasjaga, peab Maa-amet olema veendunud, et omandatava maa eest on hüvitis tasutud või järeilmaksuga tasumise korral seatud riigi kasuks nõuet tagav hüpoteek. MaaKS-i § 10 lõike 6² kohaselt registreeritakse piiride muutmisel katastriüksused kinnisasja omaniku avalduse või kinnisasjade omanike vahelise kokkuleppe alusel. Katastriüksuse piiride muutmise aluseks maakatastris on maaomanike avaldused ja MaaRS-i § 31³ lõikes 12 nimetatud otsus. Sellega loetakse esitatuks ka maakorralduses osalenud maaomanike kokkulepe. Lisaks on vaja eraomandis oleva kinnisasja omaniku nõusolekut, et katastripidaja saaks esitada kinnistamisavalduse. Reformimata maa arvelt maakorralduse läbiviimisel on riigi kui maaomaniku esindaja Maa-amet. Kõigi nimetatud tahteavalduste olemasolu korral saab katastripidaja registreerida maakorralduse tulemusel moodustatud katastriüksuse maakatastris ja kohe seejärel esitada elektroonilise kinnistuportaali kaudu ka avalduse andmete muutmiseks kinnistusraamatus.

Paragrahvi 31³ lõikes 14 sätestatakse põhimõtte, et maakorralduse tulemusel moodustatava kinnisasja omanikuks saab isik, kelle omandis on kinnisasi, millega juurdelõige ühendatakse. Maareformi käigus omandatud maa võib olla nii lahus- kui ka ühisvara. Kehtiva õiguse rakendamisel on tekkinud olukord, et ribana erastatava katastriüksuse ühendamisel ühe abikaasa lahusvaraks oleva kinnisasjaga muutub kogu ühendatud kinnisasi abikaasade ühisvaraks, v.a juhul, kui on sõlmitud muud kokkulepped. Selline käsitlus on põhjendanud praktikas olukordi, kus isik loobub maa ribana erastamisest, et vältida lahusvara muutumist ühisvaraks. Juurdelõike liitmine kinnisasjaga on vajalik eelkõige maareformi vigade parandamiseks. Kinnisasjaga liidetakse tihti maa, mis oleks pidanud olema juba algselt maareformi käigus omandatud maa koosseisus. Seega pärast juurdelõike liitmist peab varem omandatud kinnisasi koos liidetud ribaga jääma sama isiku või samade isikute omandisse, kes olid enne maakorraldust kinnisasja omanikud. Maakorralduse käigus reformimata maast juurdelõike omandamise õigus tekib kinnisasja omanikul kinnisasja omandiõiguse alusel ning kui kinnisasi kuulub lahusvarasse, siis ka selle õiguse alusel omandatu saab kuuluda vaid lahusvarasse. Arvestada tuleb ka seda, et sisuliselt on tegemist olemasoleva kinnisasja piiride muutmise, mitte vara omandamisega. Maakorralduses kehtib üldpõhimõtte, et maakorralduse käigus ei muutu selles osaleva kinnisasja omandisuhted. Vaja on seaduses üheselt sätestada, et

ka reformimata maast tehtud juurdelõike omandamine ei muuda varem omandatud kinnisasja omandisuhteid.

Paragrahvi 31³ lõikes 15 sätestatakse maareformi käigus seatud asjaõiguste laienemine juurdelõikena liidetud maale juhul, kui juurdelõige liidetakse sellise riigi omandis oleva kinnisasjaga, mis on maareformi käigus koormatud hoonestusõiguse või kasutusvaldusega. AÕS-i § 54 lõike 3 kohaselt laienevad kinnisasjade ühendamise korral ühendatud kinnisasju koormanud asjaõigused kogu tekkinud kinnisasjale. Piiratud asjaõigustega koormatud kinnisasjadele liidetavad juurdelõiked oleks eeldatavalt pidanud nende kinnisasjade koosseisu kuuluma juba koormatud kinnisasja moodustamisel. Seetõttu on põhjendatud pärast maakorralduse elluviimist laiendada kogu kinnisasjale ka maareformi käigus seatud asjaõiguste omamisest tulenevaid õigusi, nagu õigus taotleda riigivaraseaduse § 105¹ alusel hoonestusõigusega koormatud kinnisasja või MaaRS-i §-des 34¹ ja 34² sätestatud kasutusvaldusega koormatud maa omandamist.

Paragrahvi 35¹ lõike 2 kolmandas lauses kavandatud muudatusega sätestatakse, et juhul, kui hoone omanik soovib hoonestusõiguse seadmise menetluse käigus maa erastada, siis arvestatakse maa hind ka edaspidi 2001. aasta maa maksustamishinna alusel. Kavandatud muudatus on oluline maareformi ühetaoliseks elluviimiseks. Kuna uute maa maksustamishindade kehtestamise kehtima hakkamise ajaks on tõenäoliselt lõpetamata veel vähemalt tuhat maa ostueesõigusega erastamise või hoonestusõiguse seadmise menetlust ja seda enamasti õigustatud isikust mitteolenevatel põhjustel, näiteks haldusorgani tegevusetuse või kohtuvaidluste tõttu. Ei oleks õiglane ega põhjendatud, et õigustatud isikud peaksid maa maksustamishinna muutumise tõttu tasuma müügihinna, mis on oluliselt kõrgem teiste maa erastajate tasutud müügihinnast. Kavandatav muudatus välistab isikute ebavõrdse kohtlemise, aitab ennetada eelnevaga seotud vaidlusi ning aitab seega kaasa maareformi kiiremale lõpetamisele.

Sama sätte neljandas lauses on nimetatud, milliseid MaaRS-is sätestatud soodustusi ei saa kasutada ehitise omanik, kes soovib ehitise teenindamiseks vajaliku maa omandada siis, kui hoonestusõiguse seadmise menetluse käigus tehakse ehitise omanikule ettepanek maa erastamiseks. Muudatuse tulemusel saab eeltoodud alustel maa erastamisel kasutada MaaRS-i § 22³ lõikes 2 sätestatud soodustust, mille kohaselt saab üks isik MaaRS-i alusel erastada ühe elamu ja ühe suvila või aiamaja juurde maad sooduskoeffitsiendiga 0,5. Sel juhul korrutatakse erastatava maa müügihind kuni 2 ha ulatuses koeffitsiendiga 0,5. Muudatusega soodustatakse ehitisealuse maa erastamist ja vähendatakse sellega halduskoormust ja riigimaale seatud hoonestusõiguse haldamise kulutusi tulevikus.

Paragrahvi § 35¹ täiendatakse lõikega 2¹, mis täpsustab võimalust tasuda maa müügihinna järelmaksuga selliselt, et maa omandaja tasub igal aastal vähemalt hoonestusõiguse aastatasule vastava summa, kuid mitte vähem kui 360 eurot aastas. Järelmaksu tasumine sellise graafikuga võimaldab isikul maa kiiremini välja osta ja vähendab riigi kulutusi lepingute haldamisel. Arvestades praegu hoonestusõigusega koormatud kinnisasjade 2001. aasta maa maksustamishindasid, võib eeldada, et järelmaksu keskmine periood hakkab olema 3–5 aastat. Muudatus annab ehitise omanikule võimaluse saada maa omanikuks sama suurte iga-aastaste maksetega, mida ta hoonestusõiguse seadmise korral maksaks hoonestusõiguse tasuna kogu hoonestusõiguse kehtivuse jooksul ehk 36–99 aastat. Hoonestusõigusega maa omandamise järelmaksu nõudeid hakkab riik haldama juba olemasolevas maa järelmaksunõuete infosüsteemis, mida kasutatakse maareformi elluviimisel sõlmitud maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise ning riigimaa koormamise lepingute haldamiseks ning hüpoteegipidaja ja riigimaa valitseja ülesannete tõhusamaks täitmiseks.

Paragrahvi 35¹ lõigetes 1³, 8 ja 9 tehtavate muudatustega kavandatakse sätestada võimalus seada maareformi käigus ehitise omaniku kasuks hoonestusõigus ja kanda hoonestusõiguse kohta avatavasse registriosas reaalkoormatis ilma lepingut sõlmimata. Kehtiva seaduse kohaselt sõlmitakse maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmiseks kirjalik leping. Hoonestusõigus seatakse Maa-ameti peadirektori otsuse alusel ilma vastavat lepingut sõlmimata vaid juhul, kui ehitise omanik ei sõlmi hoonestusõiguse seadmise lepingut kolme kuu jooksul otsuse tegemisest arvates. Praktikas selgitatakse ehitise omanikule hoonestusõigusega seotud õigusi ja kohustusi ning kõik hoonestusõiguse olulised tingimused fikseeritakse Maa-ameti peadirektori otsuses, mis saadetakse ka ehitise omanikule. Riigimaale hoonestusõiguse seadmise tingimused tulenevad ammendavalt kehtivast õigusest ning on samad nii lepingu sõlmimise kui ka lepinguta seatud hoonestusõiguse korral. Kuna menetluses passiivsete isikute puhul on hoonestusõiguse seadmine haldusakti alusel ilma lepingut sõlmimata praktikas toimiv, ei ole põhjust eeldada, et samal viisil hoonestusõiguse seadmine tekitaks arusaamatusi või rikuks kuidagi nende isikute õigusi, kes ise menetluses aktiivselt osalevad.

Paragrahvi 35¹ lõikes 10 tehtavate muudatustega lõpetatakse olukord, kus lahusvaraks oleva ehitise alusele maale seatav hoonestusõigus saab abikaasa varaks n-õ sunniviisiliselt seetõttu, et ehitise omanik oli hoonestusõiguse seadmise ajal abielus ja kehtis ühisvararežiim. Maareformi käigus hoonestusõiguse seadmise eelduseks on ehitise omandiõigus. Kui ehitise on ühe abikaasa lahusvara, siis teisel abikaasal ei ole õigust MaaRS-i alusel hoonestusõiguse omanikuks saada. Sel juhul tekib isikul õigus hoonestusõiguse omanikuks saada lahusvarasse kuuluva õiguse alusel. Maareformi käigus hoonestusõiguse seadmine ei sõlmu isiku tahtest, kuna see seatakse hoone omaniku kasuks ka juhul, kui isik ise on passiivne. Välistada tuleb tõlgendust, et ühe abikaasa lahusvara hulka kuuluva ehitise alune maa ja sellega koos ka ehitise saavad abikaasade ühisvaraks ainuüksi seetõttu, et ehitise omanik oli hoonestusõiguse seadmise ajal abielus. Seetõttu on vaja kehtestada täpsustav õigusnorm, et ühe abikaasa lahusvara hulka kuuluva ehitise alusele maale seatav hoonestusõigus ei muutu abikaasade ühisvaraks, v.a juhul, kui nad lepivad kokku teisiti.

Muudatusega täpsustatakse ka abikaasade ühisvara hulka kuuluva ehitise juurde hoonestusõiguse seadmise reegleid. Muudatuse tulemusel seatakse ühisvaraks oleva ehitise alusele maale üldreeglina hoonestusõigus nii, nagu abikaasad on oma tahet väljendanud, ehk ühise avalduse olemasolul kantakse kinnistusraamatusse omanikuna mõlemad abikaasad. Juhul, kui abikaasad ei ole oma tahet väljendanud, kantakse ühisvaraks oleva ehitise alusele maale seatava hoonestusõiguse omanikuna kinnistusraamatusse isik, kes on registreeritud ehitise omanikuna. Kui abikaasad soovivad siiski hiljem kinnistusraamatus fikseerida, et hoonestusõigus on ühisvara, on neil seda võimalik teha ühise notariaalse avalduse esitamisega.

Paragrahvi 38 lõike 2 punkti 6 muudatusega täpsustatakse Maa-ameti õigust võtta kohaliku omavalitsuse üksuse ülesande täitmise õigus üle Maa-ametile juhul, kui omavalitsus ei ole tähtaegselt täitnud talle õigusaktiga pandud maareformialast ülesannet. MaaRS § 38 lõike 2 punkti 3 kohaselt on Maa-ametil õigus teha kohaliku omavalitsuse organile kohustuslikke ettekirjutusi maareformi läbiviimise küsimuses. Muudatustega täpsustatakse, et õigusaktiks, mille täitmata jätmise korral võib Maa-amet kohaliku omavalitsuse üksuse maareformi alased ülesanded üle võtta, on ka punktis 3 nimetatud ettekirjutus. Juhtudel, kui linna- või vallavalitsuse toimingud või vastu võetud haldusakt ei ole kooskõlas kehtiva õigusega või toimingud ei ole õigeaegselt tehtud, annab Maa-amet sageli selgitusi maareformiga seotud õigusaktide rakendamiseks. Harvem tehakse ettekirjutusi. Enamasti viib valla- või linnavalitsus selgitusest või ettekirjutusest lähtudes oma haldusakti kehtiva õigusega kooskõlla või teeb vajalikud toimingud. Praktikas on ka olukordi, kus valla- või linnavalitsus on jätnud ettekirjutusega nõutud ülesanded täitmata või keeldunud nende täitmisest ja seetõttu on

õigusvastane haldusakt kehtiv. Kui tegemist on näiteks eelhaldusaktiga maa erastamise või hoonestusõiguse seadmise menetluses, mille viib lõpule riik, ei ole mõeldav, et Maa-amet erastamise korraldaja või hoonestusõiguse seadjana võtab omavalitsuse õigusvastase haldusakti alusel vastu järgmise õigusvastase haldusakti või sõlmib õigusvastase lepingu. Selliste olukordade vältimiseks on seadusandja juba alates 30.11.1997 MaaRS § 38 lõike 2 punktis 6 näinud ette regulatsiooni, mis võimaldab riigil (maavanem, Maa-amet) kohaliku omavalitsuse üksuse maareformi alased ülesanded üle võtta, et teha ise maareformi õiguspäraseks lõpuleviimiseks vajalikud toimingud ja otsused. Kui maareformi õiguspärasest lõpuleviimist takistab varem kohaliku omavalitsuse üksuse poolt vastu võetud õigusvastane haldusakt, tuleb Maa-ametil üle võetud ülesannete hulgas anda kehtiva õigusega kooskõlas olev haldusakt, millega vajadusel muudetakse varasemat haldusakti või tunnistatakse see kehtetuks. Riigi ülesanne on kaitsta avalikku huvi ning tagada avaliku võimu eesmärgipärane teostamine, milleks on muuhulgas ka maareformi läbiviimine mõistliku aja jooksul ja õiguspäraselt.

Paragrahvi 39¹ lõikes 3 muudetakse maa järelmaksunõuete infosüsteemi vastutavaks töötlejaks Maa-amet. Nimetatud infosüsteemis hallatakse maareformi käigus sõlmitud maa müügi-, asjaõiguse- ja hüpoteegi seadmise lepingutest tulenevaid nõudeid. Kuna nõuete menetlemine ja hüpoteegipidaja ülesanded antakse üle Maa-ametile, on vaja Maa-ametile üle anda ka nimetatud ülesannete täitmiseks vajalik infosüsteem ja selle ülalpidamiseks vajalikud ressursid.

Seadust täiendatakse VIII². osaga pealkirjaga „Hüpoteegi seadmine, väljaostuvõla tasumine ja piiratud asjaõiguste haldamine“.

Lisatav osa koosneb §-dest 39²–39⁵, millesse koondatakse kõik maareformi käigus omandatavale kinnisasjale hüpoteegi seadmise tingimusi, maa eest tasutava väljaostuvõla tasumist, hüpoteegipidaja õigusi ja kohustusi ning piiratud asjaõiguste kustutamist reguleerivad õigusnormid. Kehtivas õiguses on hüpoteegi, väljaostuvõla ja piiratud asjaõigustega seotud toiminguid, õigusi ja kohustusi käsitlevad õigusnormid sätestatud nii MaaRS-i erinevates paragrahvides kui ka erinevates määrustega kehtestatud maareformi menetluskordades. Nimetatud normid reguleerivad sisuliselt sarnaseid maareformi tulemusel tekkinud olukordi, kuid nende sätestamise tõttu erinevates paragrahvides või lausa erinevates õigusaktides kohaldatakse sarnastes olukordades erinevaid norme. Sarnaseid õigusi ja kohustusi reguleerivate normide selgema kohaldamise tagamiseks on otstarbekas kehtestada need ühetaoliselt kõikidele juhtudele, kus maareformi käigus on tekkinud või veel tekib väljaostuvõlg ja hüpoteek.

Seadust täiendatakse paragrahvi 39², milles sätestatakse hüpoteegi seadmise tingimused. Lisatava paragrahvi lõikes 1 sätestatakse, et kui maa ostuhind tasutakse järelmaksuga, siis koormatakse erastamise või tagastamise objektiks olev kinnisasi hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks. Kuna erastamise või tagastamise tulemusel tehakse maa esmakordne kinnistamine, kantakse ka hüpoteek avatavas kinnistusregistriosas esimesele järjekohale.

Lõikes 2 sätestatakse erisusena, et kui järelmaksuga omandatakse piirneva kinnisasjaga liitmiseks sobivast maast tehtud juurdelõige, siis koormatakse hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks see kinnisasi, millega juurdelõikena omandatav maa liidetakse. Kui piirneval kinnisasjal on varem riigi kasuks seatud kehtiv hüpoteek, millega tagatud nõue on rahuldatud või kui olemasoleva hüpoteegi summa katab ka juurdelõike eest väljaostuvõla tasumise nõude, siis saab sõlmida maa omandajaga kokkuleppe, et hüvitise järelmaksuga tasumine tagatakse sama hüpoteegiga. Kui aga varem riigi kasuks seatud hüpoteegiga tagatud järelmaksusumma on veel tasumata ja hüpoteegisumma ei kata nii varasemat kui ka tekkivat nõuet, tuleb riigi kasuks seada uus hüpoteek. Sel juhul kantakse hüpoteek kinnisasja kinnistusregistriosas esimesele vabale

järjekohale.

Lõikes 3 sätestatakse, et hüpoteegisumma suurus peab katma vähemalt maa eest järelmaksuga tasutava müügihinna. Ühtlasi sisustatakse mõiste väljaostuvõlg, mida on nii MaaRS-is kui menetluskordades seni kasutatud erinevas kontekstis. Selguse huvides sätestatakse, et väljaostuvõlg on maa eest järelmaksuga tasutav summa.

Lõigetes 4–6 koondatakse hüpoteegilepingu kohustuslikud tingimused ja kohustused, mis on seni seaduses sätestatud erinevaid olukordi reguleerivates õigusnormides ja menetluskordades.

Seadust täiendatakse §-ga 39³, milles sätestatakse väljaostuvõla tasumise, teisele isikule ülekandmise ja kustutamise ning maksegraafiku koostamise ja muutmise reeglid ning määratakse väljaostuvõla tasumise üle järelevalve tegijaks Maa-amet. Enamik kehtestatavatest reeglitest on samad, mis praegu sisalduvad MaaRS-i alusel kehtestatud menetluskordades.

Kehtivast seadusest erinevalt sätestatakse lõikes 2 reeglid, mis kehtivad juhul, kui iseseisva kasutusvõimaluseta maa omandamisel kasutatakse järelmaksu. Praegu määratakse kõikidel juhtudel riba eest järelmaksuga tasumise tingimused tasumisele kuuluva summa suuruse järgi ning rakendatakse MaaRS-i § 22³ lõigetes 7 ja 8 sätestatud üldisi tingimusi. Juurdelõikena liidetakse piirneva kinnisasjaga enamasti maa, mis maareformi tulemusena oleks pidanud kohe kuuluma selle kinnisasja koosseisu, millega juurdelõige liidetakse. Seega on otstarbekas kehtestada norm, et juurdelõikena omandatava maa eest järelmaksu tasumise tingimused on samad, nagu olid selle kinnisasja omandamisel, millega juurdelõige liidetakse. Järelmaksutingimuste määramisel tuleb valida § 22³ lõikest 7 see punkt, mida kohaldati siis, kui osteti kinnisasi, millele nüüd juurdelõige liidetakse. Kui varem omandatud maa eest tasumiseks järelmaksu ei kasutatud, kohalduvad juurdelõike eest järelmaksuga tasumisele MaaRS-i § 22³ lõigetes 7 ja 8 sätestatud üldised tingimused.

Lõigetes 3–6 koondatakse väljaostuvõla järelmaksuga tasumise reeglid, mis siiani on kehtestatud MaaRS-i eri osades ja määrustega kehtestatud menetluskordades. Lisaks täpsustatakse lõikes 3, et maksegraafiku alusel makse tasumisel tuleb makse selgituseks märkida, missuguseks kuupäevaks tasumisele kuuluv summa selle maksega tasutakse. Samuti täiendatakse lõiget 6 nõudega, et väljaostuvõla ennetähtaegsel tasumisel tuleb sellekohane tahe selgelt väljendada maksedokumendil. Täpsustus on vajalik, kuna kehtiva õiguse järgi juhul, kui isik tasub maksetähtpäevaks graafikus ettenähtud summast suurema summa või tasub mõne makse tähtpäevast oluliselt varem, arvestatakse enammakstud summa maha graafiku lõpust, mitte ei loeta seda järgmise tähtpäeva makseks. Muudatuse tulemusel saab isik ise valida, kas ta soovib lisaks graafikujärgsele summale tasuda järgmise makse või tasuda enne tähtpäeva väljaostuvõla osa, mille ulatuses kustutatakse väljaostuvõlga alates viimasest graafikujärgsest maksest.

Kehtivast õigusest erinevalt sätestatakse lõikes 7, et kui maa omanik soovib kinnisasja koormavat hüpoteegisummat vähendada, koostatakse uus maksegraafik selleks ajaks tasumata väljaostuvõla tasumiseks. Maksegraafiku koostamisel võetakse aluseks MaaRS § 22³ lõike 7 punktides 1 kuni 3 sätestatud ehk tasumise perioodiks määratakse viis, kümme või viisteist aastat. Tasumise periood määratakse selleks ajaks tasumata väljaostuvõla suuruse järgi.

Lõikes 8 täiendatakse kehtivat seadust kohustusega muuta kinnisasja võõrandamise puhul väljaostuvõla uuele omanikule ülekandmisel maksegraafikut selliselt, et aastas tasumisele kuuluv summa oleks sarnaselt edaspidi sõlmitavatele järelmaksulepingutele vähemalt 360 eurot. Kui aastas tasumisele kuuluv summa maksegraafiku järgi on suurem kui 360 eurot, graafikut ei muudeta. Samuti ei muudeta maksegraafikut juhul, kui väljaostuvõlg kantakse üle

kinnisasja pärijale. Muudatusega soovitakse minimeerida võimalust anda maa võõrandamisel maareformi käigus tekkinud soodne väljaostuvõlg üle isikule, kes ei ole maareformi subjekt ja kellele soodustingimustel järelmaksu võimaldamine on käsitletav riigi poolt põhjendamatu soodustuse andmisena.

Lõikes 9 antakse väljaostuvõla tasumise üle järelevalve tegemise pädevus Maa-ametile. Praegu on see sätestatud erinevates õigusnormides ja järelevalve tegijaks on Rahandusministeerium või valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutus.

Seadust täiendatakse §-ga 39⁴, milles sätestatakse ühtselt hüpoteegipidaja õigused ja kohustused.

Lõikes 1 määratakse maareformi käigus seatava hüpoteegi puhul hüpoteegipidajaks Maa-amet.

Lõikes 2 on menetluskordadest seaduse tasandile toodud kohustus määrata hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamisel tekkivate osade harilik väärtus ja maa omaniku kohustus kanda sellega seotud kulud juhul, kui mõni moodustatav kinnisasi soovitakse hüpoteegi alt vabastada. Erandina võib hüpoteegipidaja lubada kinnisasja jagamist ja kinnisasja hüpoteegi alt vabastamist ilma hindamiseta, kui jagamine toimub avalikes huvides või kui jagamisega ei kahjustata riigi kui hüpoteegipidaja huve. Erinevatest kehtivatest normidest on sellesse paragrahvi koondatud põhimõtte, et hüpoteegipidaja võib anda nõusoleku kinnisasja jagamiseks ja selle tulemusel tekkiva kinnisasja hüpoteegi alt vabastamiseks juhul, kui kinnisasja(de) väärtus, millele hüpoteek püsima jääb, katab hüpoteegiga tagatud nõude 1,2 korda.

Lõikes 3 on sätestatud uus põhimõte, et maareformi käigus seatud hüpoteegiga tagatud väljaostuvõla üle kandmiseks kinnisasja pärijale ei ole vaja hüpoteegipidaja nõusolekut. Pärimisseaduse §-de 2 ja 4 järgi läheb pärandi avanemisel pärijale üle pärand ehk pärandaja õigused ja kohustused, mis ei ole lahutamatult seotud pärandaja isikuga. Kuna maareformi käigus tekkinud hüpoteek on seotud pärandaja varaga, siis tuleneb hüpoteegi ülemineku kohustus otseselt seadusest ja hüpoteegipidajal ei ole kaalutusõigust sellest keelduda. Seega on maa pärimisel selleks nõusoleku andmine hüpoteegipidajale põhjendamatu lisakoormus.

Lõikes 4 on sätestatud kehtivast õigusest kitsam isikute ring, kellele saab üle anda maareformi käigus seatud hüpoteegiga tagatud väljaostuvõla. MaaRS annab võimaluse maa omandajal maksta järelmaksu kuni 50 aastat ning soodsa intressiga. Täna turusituatsioonis ei saa pidada põhjendatuks, et kinnisasja võõrandamise korral on kinnisasja igakordsel omanikul võimalik võtta võlakohustus üle sama soodsatel tingimustel. Samas jääb võimalus anda hüpoteegiga tagatud väljaostuvõlg üle maa võõrandamisel otsejoones sugulasele, õele, vennale, abikaasale, registreeritud elukaaslasele või isikule, kes võtab täitemenetluse või maksejõuetusmenetluse tulemusena üle eelmise omaniku võlakohustused. Selliselt ei pea isikud, kellel on vajadus hüpoteegiga koormatud kinnisasjaga tehinguid teha pereringis, tasuma hüpoteegiga tasutud väljaostuvõlga kohe, vaid saavad jätkata tasumist järelmaksuga. Samuti jääb kehtima võimalus anda võlakohustus algsetel tingimustel üle juhul, kui kinnisasi omandatakse näiteks pankrotivarana, kuna see soodustab võlakohustusega kinnisasjale uue omaniku leidmist.

Lõikes 5 sätestatakse väikseim tasumata väljaostuvõla summa, mille ülekandmiseks on hüpoteegipidajal mõistlik nõusolek anda. Tulenevalt MaaRS-i § 22³ lõike 7 punktide 1 ja 3 on järelmaksuga tasumisel väikseim maksegraafikus määratav aastatasu 360 eurot. Seega ei ole mõistlik anda nõusolekut väljaostuvõla ülekandmiseks, kui hüpoteegiga tagatud nõudest on tasumata vähem kui minimaalne aastatasu summa. Nõusoleku andmisest võib keelduda ka juhul, kui on alust eeldada, et kinnisasja omandaja ei ole võimeline võlakohustust täitma. Sellisel juhul tuleb tasumata summa ära maksta ja hüpoteek kustutada.

Lõikes 6 on sätestatud põhimõte, et hüpoteegisummat võib vähendada, kui väljaostuvõlast on tasutud vähemalt 30% ja maksmata summa on suurem kui 720 eurot. Hüpoteegisumma vähendamine ja hüpoteegi püsijäämine on põhjendatud juhul, kui väljaostuvõlg on suurem kui minimaalne kahe aasta maksete summa. Vastasel korral ei ole hüpoteegi vähendamine mõistlik.

Lõikes 7 on sätestatud hüpoteegipidaja õigus anda luba hüpoteegiga koormatud maal metsa raiumiseks või keelduda sellest, samuti loamenetlust täpsustavad normid. Praegu on need normid sätestatud metsamaa erastamist reguleerivates menetluskordades.

Lõikes 8 on sätestatud hüpoteegipidaja kohustus rakendada kõiki seaduses sätestatud meetmeid hüpoteegiga koormatud kinnisasja väärtuse vähenemise takistamiseks, kui kinnisasja väärtus langeb alla 1,2-kordse hüpoteegiga tagatud nõude määra. Praegu on see põhimõte sätestatud erinevates MaaRS-i alusel kehtestatud menetluskordades, kusjuures on kasutusel ka 1,15-kordse hüpoteegiga tagatud nõude määr. Otstarbekas on kehtestada ühetaolised nõuded kõikide maareformi liikide alusel seatud hüpoteekide haldamiseks.

Lõikes 9 on sätestatud hüpoteegipidaja õigus nõuda tasumata väljaostuvõla täielikku tasumist ja hüpoteegi kustutamist või lisatagatist, kui kinnisasja väärtus väheneb alla seaduses sätestatud määra. Hüpoteegiga tagatud nõude tagamiseks on õigus nõuda ka hüpoteegi seadmist kinnisasjale, mis ei olnud erastamise või tagastamise objektiks. Praegu on need normid sätestatud erinevates menetluskordades.

Lõikes 10 on sätestatud, milliseid õiguskaitsevahendeid võib hüpoteegipidaja kasutada lepingujärgsete kohustuste rikkumise korral. Hetkel puuduvad üheselt mõistetavad reeglid, mida riik võlausaldajana peab ja saab kohaldada maareformi käigus maa järeelmaksuga omandamiseks sõlmitud lepingutele. Võlaõigusseaduse § 399 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib laenulepingu üles öelda ja nõuda laenu kohest tagastamist, kui laenu tagastamine on kokku lepitud osade kaupa ja laenusaaja on viivituses enam kui kahe osa tagastamisega või ühe osa tagastamisega kauem kui kolm kuud. Maareformi käigus sõlmitud järeelmaksulepingud erinevad tavapärastest krediitilepingutest, kuna MaaRS-i alusel koostatud maksegraafiku järgi tuleb makseid teha kaks korda aastas. Seetõttu nende järeelmaksu lepingute puhul ühe osamakse tasumisega viivitamisest kauem kui kolm kuud ei ole järgmise makseosa tähtpäev veel saabunud. Õigusselguse huvides on vaja seaduses sätestada, kas maareformi käigus sõlmitud järeelmaksulepingute ülesütlemist saab rakendada juhul, kui laenusaaja on viivituses enam kui kahe osa tagastamisega ehk enam kui poolteist aastat, või juba siis, kui ühe osa tasumine on viivituses kauem kui kolm kuud. Järeelmaksuga maa erastanud füüsilisele isikule võib järeelmaksulepingu ülesütlemine tähendada eluasemest ilmajäämist ja sellega kaasnevat toimetulekuraskusi. Seetõttu on mõistlik sätestada seaduses, et järeelmaksulepingu võib erakorraliselt üles öelda, kui füüsilisest isikust võlgnikul on tasumata vähemalt kaks järjestikust osamakset või võlgnetav summa vastab vähemalt järeelmaksu kahe osamakse summale. Järeelmaksulepingu sõlminud juriidilised isikud seevastu kasutavad maad, mis on järeelmaksu tasumise tagatiseks, äritegevuseks ja peavad olema võimelised oma rahavooge mõistlikult juhtima. Seega on otstarbekas sätestada seaduses, et järeelmaksulepingu võib üles öelda, kui juriidilisest isikust võlgnikul on tasumata järeelmaksu osamakset, mille tasumise tähtpäevast on möödunud üle kolme kuu. Seejuures jääb hüpoteegipidajale kaalutusõigus, kas lepingu ülesütlemine on põhjendatud ning tal on võimalik arvestada võlgnevuse suurust, isiku eelnevat maksekäitumist ja muid olulisi asjaolusid.

Lõikes 11 on sätestatud hüpoteegi maaomanikule loovutamise uued reeglid. Maareformi käigus seatud hüpoteegi maaomanikule loovutamisel tekib maaomanikul teiste hüpoteegipidajate ees

eelis, kuna see hüpoteek on üldjuhul seatud tingimusega, et hüpoteek peab asuma kinnistusraamatus esimesel järjekohal. Maareformi käigus oli sellise eelistava tingimuse kehtestamine põhjendatud, et esimesena oleks tagatud maa omandamisega seotud nõuete täitmine riigi ees. Kui maareformi käigus seatud hüpoteegiga tagatud kohustused on täidetud, ei ole teiste võlausaldajate ees eelistatud hüpoteegi püsijäämine enam põhjendatud. Samas võib kehtiva õiguse alusel sõlmitud hüpoteegilepingutes olla selline tingimus sätestatud ja riik ei saa lepingut ühepoolselt muuta. Seetõttu on seadusesse lisatud, et hüpoteegipidaja võib hüpoteegi maaomanikule loovutada vaid juhul, kui hüpoteegi seadmise lepingus on selline tingimus sätestatud. Kui aga hüpoteegi loovutamist maaomanikule taotletakse alles siis, kui hüpoteegi kustutamiseks on juba avaldus esitatud, kaasneks hüpoteegi loovutamise lisatoimingud hüpoteegipidajale. Kuna hüpoteegi maaomanikule loovutamine ei ole enam maareformiga seotud toiming, ei ole see põhjendatud.

Lõikes 12 on sätestatud hüpoteegipidaja õigus rakendada riigile kahju tekkimise vältimiseks kõiki seadusest, sh MaaRS-ist ja AÕS-ist tulenevaid õiguskaitsevahendeid, sõltumata sellest, kas selline tingimus on hüpoteegi seadmise lepingus sätestatud. Maareformi käigus on hüpoteegilepingu sõlmimise ja hüpoteegipidaja õiguste ja kohustuste reeglid aja jooksul muutunud ja seetõttu on tingimused sõlmitud hüpoteegilepingutes kajastatud väga erinevalt. Paljudes lepingutes ei pruugi olla sätestatud tingimusi, mis eelnõuga seadusesse koondatakse ja §-s 39⁴ sätestatakse. Kuigi tõlgendamise teel saab hüpoteegipidaja väljaostuvõla tasumise üle järelevalve ja hüpoteegiga seotud toimingute tegemisel kasutada näiteks ka AÕS-i §-des 334, 335 ja 336 sätestatud õiguskaitsevahendeid, on õigusselguse huvides ja kohtumenetluste ennetamiseks otstarbekas sätestada nende kohaldamise reeglid MaaRS-is, mis käsitleb kompaktselt maareformi käigus seatud hüpoteegiga seotud õigusi ja kohustusi.

Seadust täiendatakse paragrahvi 39⁵, mis reguleerib maareformi käigus seatud piiratud asjaõiguse kustutamist. Muudatusega sätestatakse, et maareformi käigus seatud piiratud asjaõiguse kustutatakse kinnistu registriosast Maa-ameti digitaalallkirjastatud kinnistamisavalduse alusel, kui hüpoteegiga tagatud nõue on rahuldatud või nõuet ei ole üldse tekkinud. Samal viisil kustutatakse hüpoteek juhul, kui koormav asjaõiguse on kaotanud igasuguse õigusliku tähenduse, sealhulgas kui asjaõiguse tähtaeg on möödunud.

Eelnõuga kavandatud MaaRS-i täiendus on seotud AÕS-i § 64² muudatusega, millega tehakse seadusesse täpsustus, et 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. Maareformi käigus seatud piiratud asjaõiguste kustutamisel on üheks osapooliks riik, keda esindab Maa-amet. Kui piiratud asjaõiguse on kaotanud õigusliku tähenduse, ei ole vajalik ega otstarbekas nõuda asjaõiguse kustutamiseks eraisiku avaldust. MaaRS-ist tulenevalt on Maa-ametil hüpoteegipidajana kohustus tagada riigi huvide kaitse ja pädevus hinnata, kas hüpoteegi kustutamine on põhjendatud. Riigi kasuks seatud hüpoteegi kustutamine ei saa kuidagi kahjustada maaomaniku huve. Samuti juhul, kui piiratud asjaõiguse (nt kasutusavalduse) tähtaeg on möödunud, ei saa asjaõiguse kustutamine kahjustada piiratud asjaõiguse omaja huve, kuna õigussuhe on juba nagunii lõppenud. Seetõttu on otstarbekas MaaRS-is sätestada, et nendel juhtudel piisab maareformi käigus seatud piiratud asjaõiguse kustutamiseks Maa-ameti digitaalallkirjastatud kinnistamisavaldusest.

Paragrahvi 39⁵ lõikes 2 sätestatakse, et sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud kande tegemiseks kinnistusraamatus ei ole vajalik puudutatud isiku (nt erastatud maa omaniku) menetlusõiguslik nõusolek. Kavandatud muudatus on seotud eelnõuga kavandatud KRS-i § 34¹ lõike 7 muudatusega – puudutatud isiku nõusolek ei ole nõutav, kui asjaõiguse tähtaeg on möödunud või juriidiline isik lõpeb ja puudub õigusjärglane või füüsiline isik sureb ja õigus ei ole

pärandatav.

Seadust täiendatakse paragrahvidega 40⁴ ja 40⁵, millega kehtestatakse rakendussätted kasutusvalduse tasu määra tõusu leevendamiseks ning iseseisva kasutusvõimaluseta maa reformimiseks enne seadusemuudatuste jõustumist alustatud menetluste lõpuleviimiseks.

MaaRS-i alusel riigimaale kasutusvalduse seadmise võimaluse andmisel oli seadusandja algne tahe, et kasutustasu oleks turupõhine. Kuni 01.01.2003 kehtinud MaaRS-i §-s 34¹ oli sätestatud, et kasutusvalduse tasu määramise aluseks on kohalik keskmine kasutusvalduse tasu ning kasutusvalduse tasu võib üle vaadata iga viie aasta järel. Praktikas ei olnud aga kohaliku keskmise kasutusvalduse tasu ehk turupõhise tasu määramiseks korda kehtestatud ning erakäibes sõlmitavate põllumajandusmaa kasutuslepingute tasude kohta puudus ülevaade. Seetõttu kehtestati 2009. aastast MaaRS-i §-s 34¹ kord, et kasutusvalduse aastatasu suurus on 2% kehtivast maa maksustamishinnast. Enamikus kehtivates kasutusvalduse lepingutes on seaduse alusel sätestatud tingimus, et kasutustasu on 2% maa maksustamishinnast. Korralise hindamise järel hakkab maa maksustamishind kajastama maa harilikku väärtust. Õiguselguse ning kõikide esmaste kasutusvaldajate ühetaolise kohtlemise tagamiseks tuleb kõikidele MaaRS-i alusel sõlmitud esmastele kasutusvalduse lepingutele nende kehtivusaja lõpuni kohaldada pärast korralist hindamist kasutustasu 2% uuest maksustamishinnast, sõltumata sellest, millise MaaRS-i redaktsiooni kehtivuse ajal on kasutusvaldus seatud.

Maareformi lõpule viimisel algatatakse üha enam iseseisva kasutusvõimaluseta maa erastamise, munitsipaalomandisse andmise ja riigi omandisse jätmise menetlusi. Seega võib eelnõukohase seaduse jõustumise ajal pooleli olla kuni 7000 sellist menetlust. Haldusmenetluse eesmärgipärasuse ja efektiivsuse põhimõttest lähtuvalt on otstarbekas, et kui pooleliolevas menetlustes on tehtud vaid kohaliku omavalitsuse ettevalmistavad toimingud, siis viiakse menetlus lõpuni uutal alustel ja maareformi otsus tehakse sisuliselt maakorralduse otsusega. Kui aga menetluses on juba maareformi otsus tehtud, siis on mõistlik menetlus lõpule viia seniste reeglite järgi. Maareformi menetlustes (maa erastamise, munitsipaalomandisse andmise või riigi omandisse jätmise korral) on otsustajaks Maa-amet või osadel juhtudel tulevane riigivara valitseja.

3.2. Asjaõigusseaduse muudatused

Paragrahvi 2 muudetakse asjaõigusseadust.

Paragrahvi 54 lõike 4 regulatsiooni muudetakse paindlikumaks. Hetkel kehtiva sõnastuse kohaselt jääb kinnisasja jagamise korral kinnistusraamatusse kantud õigus, mille esemeks on kinnisasi tervikuna, koormama kõiki jagamise tulemusel tekkinud kinnisasju. Muudatusega on kavas lisada erand, et kinnisasja omanik ja piiratud asjaõiguse omaja võivad leppida kokku asjaõiguse lõpetamises ning sellisel juhul üldreegel ei kohaldu. See on vajalik, et kinnisasja jagamisel oleks võimalik vastavalt puudutatud isikute kokkuleppele paindlikumalt valida, missugusele kinnisasjale piiratud asjaõigus kehtima jääb, kas jagatavale või jagamise teel tekkivale kinnisasjale.

Paragrahvi 64² täiendatakse võimalusega esitada soovi korral kinnisasja koormava asjaõiguse lõpetamise või sellest loobumise avaldus digitaalallkirjastatult. Kehtiva õiguse kohaselt on kinnisomandi üleandmiseks ja kinnisasja asjaõigusega koormamiseks, samuti kinnisasja koormava asjaõiguse üleandmiseks, koormamiseks, selle sisu muutmiseks või asjaõiguse lõpetamiseks üldreeglina nõutav õigustatud isiku ja teise poole notariaalselt tõestatud kokkulepe (asjaõigusleping) ja sellekohase kande tegemine kinnistusraamatusse. Erandina on AÕS § 64² kohaselt võimalik kinnisasja koormavat asjaõigust kustutada notariaalselt kinnitatud

avaldusegaga.

Eelnõuga lisatakse täiendav võimalus, et kinnisasja koormavat asjaõigust võib lõpetada lisaks senisele notariaalselt kinnitatud vormile ka digitaalselt allkirjastatud vormis. Ainuüksi allkirja õigsuse kinnitamiseks ei ole mõistlik nõuda notariaalset vormi, kuna Eestis on usaldusväärne ja tugev digitaalallkirjastamise süsteem. Allkirja notariaalsel tõestamisel ei kontrolli notar tahteavalduse sisu, vaid kinnitab allkirja õigsust, ehk asjaolu, et notar on tuvastanud isikusamasuse ning et omakäelise allkirja on notari juuresolekul andnud just sama isik. Digitaalsel allkirjastamisel annab isik samuti dokumendile oma allkirja, aga tema isikusamasus on tuvastatud elektroonilises vormis PIN-koodide abil. Seega on nii allkirja notariaalsel kinnitamisel kui ka digitaalsel allkirjastamisel sama eesmärk, et isik oleks tuvastatud ja allkiri oleks õige. Kuna toiming ei eelda ka praegu notariaalset tõestamist, ei muuda avalduse vormi võimaluste laiendamine toimingu sisu. Samamoodi nagu kehtiva seaduse puhul, saavad asjaõiguse omaja ja kinnisasja omanik ka muudatuste jõustudes otsustada, kas nad vajavad kinnisasja koormavat asjaõigust. Juhul, kui mõni puudutatud isikutest ei ole asjaõiguse kustutamiseks nõus, on tal võimalik keelduda avalduse allkirjastamisest. Puudutatud isikud peavad enne avalduse allkirjastamist olema ise veendunud, et nad on nõus asjaõigust kustutama ning et asjaõiguse kustutamine ei kahjusta nende õigusi. Kui piiratud asjaõiguse sisu on vaja muuta, esitatakse kinnistamisavaldus ka edaspidi notariaalses vormis.

AÕS § 73 lõiget 4 muudetakse selliselt, et kinnisasja mõttelise osa avalikes huvides omandamisel, sealhulgas sundvõõrandamisel ei saa teostada ostueesõigust. Säte jäi KAHOS-e vastuvõtmise käigus ekslikult uuendamata.

AÕS § 158¹ lõiget 1¹ muudetakse selliselt, et kohaliku omavalitsuse tänavavalgustust loetakse edaspidi muude tehnovõrkude kõrval ka avalikes huvides ehitatuks. Kui kohalik omavalitsus ei saavuta maaomanikuga talumistasus kokkulepet, siis sarnaselt teiste avalikes huvides ehitatud tehnovõrkudega saab sundvalduse seadja rakendada seadusjärgse talumiskohustuse eest makstavat tasu. Täiendus aitab menetlust kiiremini läbi viia ning tasu määramise alused on sarnased kõikide avalikes huvides tehnovõrkude puhul. Nii näiteks ollakse Kohtla-Järvel hädas tänavavalgustuse rajamisega suurete kortermajade maal. Samas on valgustus oluline just kortermaja elanike endi jaoks ja seetõttu on põhjendatud ühtsete tasu aluste rakendamine ka tänavavalgustuse ehitamise korral.

Paragrahvides 329 ja 330 kavandatavate muudatustega vähendatakse nii kinnisasjade omanike kui ka piiratud asjaõiguste omajate halduskoormust ning muudetakse asjaajamine neile lihtsamaks, kiiremaks ning rahaliselt soodsamaks. AÕS-i §-d 329 ja 330 erisätetena näevad hüpoteekide kustutamiseks ja lõpetamiseks ning hüpoteegist loobumiseks ette notariaalse vorminõude. Praktikas aga kustutati kinnistusraamatust näiteks maareformi käigus riigi kasuks seatud hüpoteegid, mille tagatavad nõuded olid täidetud, RTK digitaalallkirjastatud avalduse alusel. Praktika muutus, kui riigikohtu tsiviilkolleegium asus 25.04.2018 kohtuotsuse (tsiviilasi nr 2-15-8579) punktis 16 seisukohale, et hüpoteegi lõpetamiseks on vajalik hüpoteegipidaja ja õigustatud isiku notariaalselt kinnitatud (materiaalõiguslik) avaldus hüpoteegi lõpetamise kohta ja hüpoteegi kustutamine kinnistusraamatust ning kinnistu omaniku notariaalselt kinnitatud nõusolek. Pärast nimetatud kohtulahendit on nõutud hüpoteekide kustutamiseks notariaalses vormis avaldust ning seda isegi juhul, kui hüpoteegiga tagatud nõuded olid lõppenud ja hüpoteegipidaja oli nõus hüpoteegi kustutama. Selline nõue tekitab nii riigi kasuks seatud hüpoteekide kustutamisel kui ka teiste hüpoteegipidajate jaoks juurde tööd ja kulusid. Kehtivate nõueteta hüpoteegi kustutamine ei kahjusta hüpoteegipidaja huve. Hüpoteegi kustutamine ei ole selline tahteavaldus, mis eeldaks notaripoolset põhjalikku selgitust või õigusnõustamist, nagu kinnisasja ost või piiratud asjaõigusega koormamine. Samuti ei kahjusta hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamise korral moodustatavalt

kinnisasjalt hüpoteegi kustutamine hüpoteegipidaja huve, kui hüpoteek jääb senistel tingimustel koormama mõnda jagamisel tekkivat kinnisasja ja hüpoteegipidaja ise on sellega nõus. Seetõttu on põhjendatud seaduse muutmine selliselt, et asjakohast tahteavaldust oleks võimalik anda ka digitaalallkirjastatud vormis. Seejuures ei võta seadusesse digitaalselt allkirjastatud avalduse esitamise võimaluse lisamine isikutelt võimalust soovi korral vormistada tahteavaldus notariaalses vormis.

3.3. Eluruumide erastamise seaduse muudatused

Paragrahvi 3 muudetakse eluruumide erastamise seadust.

Paragrahvi 6 lõikesse 2 lisatakse lauseosa, millega antakse kohaliku omavalitsuse üksusele pädevus täita eluruumide erastamise kohustatud subjekti ülesandeid ka juhul, kui eluruumide erastamise kohustatud subjekt, korteriühistu või eluruumi vallasasjana omavad isikud ei ole 2001. aasta 31. detsembriks korteriomandi seadmiseks avaldust esitanud.

Paragrahvi 21³ lõike 1 teine lause muudetakse selliselt, et kui eluruumide erastamise kohustatud subjekt, korteriühistu või eluruumi vallasasjana omavad isikud ei ole 2001. aasta 31. detsembriks korteriomandi seadmiseks avaldust esitanud, algatab valla- või linnavalitsus hiljemalt 2022. aasta 1. mail korteriomandi seadmise menetluse omal algatusel. Muudatus on vajalik selleks, et EES-i alusel korteriomandi seadmine oleks võimalik ka siis, kui keegi ei ole õigel ajal selleks avaldust esitanud. Kehtiv õigus võimaldab sellistel juhtudel anda maa munitsipaalomandisse või jätta riigi omandisse. Samas on jäetud reguleerimata, kas korterite omanikud saavad hiljem maa omanikuks või seatakse nende kasuks korterihoonestusõigus ning kuidas see täpsemalt toimub. Reformimata maa kohta kohalike omavalitsustelt saadud andmete kohaselt asub reformimata maal vähem kui 160 kortermaja ja ligikaudu 100 muud ehitist, mille puhul on võimalik maa reformimiseks kasutada korteriomandi seadmist. Otstarbekas ei ole nende juhtumite lahendamiseks luua uusi norme, mis tekitaks kohaliku omavalitsuse üksusele ja riigile uusi haldustoiminguid. EES-is on olemas reeglid ka juhtudeks, kui eluruumi või ehitise muu reaalsena omanikul puudub tahe korteriomandi seadmiseks ning ta ei osale menetluses. Ligikaudu üks aasta seaduse jõustumisest peaks olema piisav aeg menetluse algatamiseks.

Paragrahvi 21³ lõike 1 kolmas lause ja lõiked 2 ja 3 tunnistatakse kehtetuks, kuna kortermajaaluse ja selle teenindamiseks vajaliku maa munitsipaalomandisse andmine või riigi omandisse jätmine ei ole pärast eelnõuga kavandatavate muudatuste jõustumist enam võimalik. Samuti ei ole asjakohane ega vajalik reguleerida, millistel juhtudel lõikes 1 nimetatud tähtpäeva ei kohaldata. Ka lõikes 2 ja 3 nimetatud juhtudel on vaja seada korteriomand. Selle saab algatada kohaliku omavalitsuse üksus. Kohaliku omavalitsuse ja riigi koormuse vähendamiseks on otstarbekas, et menetluse alustamine ei sõltuks ehitise omanike tegevusest või tegevusetusest taotluse esitamisel.

Paragrahvi 21⁵ lõiget 3 muudetakse ning täpsustatakse, missugusest maa maksustamishinnast tuleb lähtuda eluruumi erastamise käigus maa mõttelise osa hinna määramisel. Sätestatakse, et juhtudel, kus seni arvestati maa müügihind kehtiva maa maksustamishinna alusel, arvestatakse see edaspidi 2001. aasta maa maksustamishinna alusel.

Kavandatud muudatus on oluline maareformi ühetaoliseks elluviimiseks. Ajaks, mil hakkavad kehtima uued maa maksustamishinnad, on lõpetamata väga väike osa eluruumide erastamise menetlustest ja seda enamasti õigustatud isikust mitteolenevatel põhjustel, näiteks haldusorgani tegevusetuse või kohtuvaidluste tõttu. Ei oleks õiglane ega põhjendatud, et õigustatud isikud peaksid maa hinna muutumise tõttu tasuma müügihinna, mis on teiste maa erastajate tasutud

müügihinnast oluliselt kõrgem. Kavandatav muudatus välistab isikute ebavõrdse kohtlemise, aitab ennetada eelnevaga seotud vaidlusi ning aitab seega kaasa maareformi kiiremale lõpetamisele.

Paragrahvi § 21⁵ lõike 7 kohaselt kustutatakse reaalkoormatis korteriomaniku ühepoolse notariaalselt tõestatud avalduse alusel, kui korteriomanik on tasunud kogu reaalkoormatise rahalise väärtuse. Sama seaduse § 21⁸ lõike 3 kohaselt tuleb juhul, kui maatükk koormatakse järelmaksu tagamiseks hüpoteegiga, jagada korteriomanike seadmisel hüpoteek elamuühistu (-kooperatiivi) avalduse alusel osahüpoteekideks. Mõlema nimetatud toimingu puhul on vajalik riigi kui puudutatud isiku nõusolek. Kuna kinnisasjade hüpoteekidega seotud nõuete menetlemine ja hüpoteegipidaja ülesanded antakse üle Maa-ametile, annab edaspidi reaalkoormatiste kustutamiseks ja hüpoteegi osahüpoteekideks jagamiseks riigi kui puudutatud isiku nõusoleku Maa-amet. Reaalkoormatise kustutamiseks või korteriomanike seadmisel hüpoteegi osahüpoteekideks jagamisel puudutatud isiku nõusoleku digitaallkirjastatud vormis esitamine on põhjendatud samadel põhjustel, mida on kirjeldatud eelnõuga MaaRS-i lisatava § 39⁵ ning eelnõuga kavandatud AÕS-i §-de 64², 329 ja 330 muudatuste selgituses.

3.4. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse muudatused

Paragrahvi 4 muudetakse kinnisasja avalikes huvides omandamise seadust.

Paragrahvi 3 lõikeid 2 ja 3 täiendatakse, § 25 lõiget 2 muudetakse ning §-i 25 lisatakse lõiked 3 ja 4. Maakorralduse eesmärk on vältida osakruntide teket ja moodustada maaüksused lähtuvalt lõppeesmärgist. Muudatusega luuakse võimalus maksta lisahüvitisi piiri muutmisel olukorras, kus piir muutub eraomandis oleva kinnisasja arvelt ning riigimaast ei anta võrdväärset maatükki asemele. Selline piirimuudatus on võimalik vaid olukorras, kus kinnisasja omandamiseks antakse nõusolek ja hüvitis tuleb tasuda enne katastrikande tegemist. Praeguse praktika kohaselt tehakse maanteede laiendamiseks ärälõikeid eramaast katastriüksuse jagamise teel ning eraldi välja jagatava maatükiga tuleb teha notariaalne omandamise tehing, mille korral näeb KAHOS ette nii motivatsioonitasu kui ka asjaajamise hüvitise maksmise maaomanikule. Selliste ribakujuliste maaüksuste moodustamine maanteede äärde ei ole kooskõlas maakorralduse nõuetega. Seetõttu on otstarbekas täiendada seadust selliselt, et maaomanik saaks kinnisasja osa ärälõike eest samaväärset tasu ja hüvitisi kui maa väljaostmise korral. Alates MaaKS-i muudatuste jõustumisest 1.07.2018 on praktikas juurdunud kinnisasjade vahelise piiri muutmine koos hüvitise maksmisega. Kuna maakorralduse protseduur on kiire ja lihtne, on otstarbekas seda rakendada ka avaliku võimu tehtavates menetlustes.

Kui kinnisasja ulatus maakorralduse käigus muutub, makstakse kinnisasja väärtuse vähenemise eest maaomanikule hüvitist. Piiri muutmisel määratakse kinnisasjast eraldatava osa eest hüvitis samadel alustel nagu maa omandamisel. Kuivõrd motivatsioonitasu arvutatakse ärälõike eest makstava tasu alusel, peab ka hüvitise maksmine olema ühetaoline. Olemasolevate taristuobjektide laiendamisel võib tekkida olukord, kus taristuobjekti (tee või raudtee) ääres asub näiteks õueala, mille puhul võivad ärälõike alla jääda ka hüvitamist vajavad kinnisasja osad, nagu ilu- või viljapuud, kasvav mets, teelt mahasõidu asukoht muutub ja teekond pikeneb vms. Seetõttu on vaja ühtlustada ka väikese väärtusega ärälõigete eest makstav tasu ja hüvitis muu kiirmenetluse reeglitega. Sarnaselt maa omandamise tehinguga ei pea väikeste ärälõigetega tehtava maakorralduse puhul tegema kulutusi hindamisele. Maakorraldus võimaldab ühe maakorralduskavaga lahendada riigile maa omandamise ühe teelõigu ulatuses korraga.

Paragrahvi 3 täiendatakse lõikega 4. Muudatus on seotud omandatava kinnisasja koormava hüpoteegi kustutamise regulatsiooni täiendamisega KAHOS §-is 19. Otstarbekas on, et

hüpoteegi kustutamise otsustab sama haldusorgan, kellele pädevuses on otsustada kinnisasja omandamine, sealhulgas sundvõõrandamine. Kuna hüpoteegi kustutamine on otseselt seotud kinnisasja omandi üle võtmisega, siis on põhjendatud, et nii kinnisasja omandamine kui ka hüpoteegi kustutamine otsustatakse samas haldusaktis.

Paragrahvi 4 lõike 1 punkti 6 muudetakse ning lõiget 1 täiendatakse **punktiga 6¹** põhjusel, et seadus ei võimalda hetkel Haridus- ja Teadusministeeriumil omandada KAHOS-e alusel maad osade talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks. Seaduse sõnastust on vaja laiendada viisil, mis võimaldab lisaks otseselt õppetöök vajalikule ruumile omandada ka õppetööga seotud ruumi, sh ligipääsuks vajalikku ruumi.

Paragrahv 4 lõike 1 punkti 21 sõnastust muudetakse eesmärgiga tagada kinnisasja omandamine ka juhul, kui omandatav ehitis (hoone ja rajatis) või objekt (nt park ja supelrand) on juba olemas, kuid on eraomandis. Näiteks on praktikas tekkinud vajadus omandada juba olemasoleva tee, spordiplatsi, puhkeala, reoveepumpla alust maad jms. Muudatus võimaldab omandada kõikideks KAHOS-es lubatud eesmärkidel juba kasutuses olevaid ehitisi või objekte.

Paragrahvi 11 lõike 2 muudatusega täpsustakse, et kui kaasnevaid kahjusid ja saamata jäävat tulu ei ole hindamise läbiviimisel tuvastatud, siis võib tasu koosneda ka ainult kinnisasja väärtusest. Kaasnev kahju ja saamata jääv tulu hüvitis tuuakse eraldi tasu komponendina välja ainult siis, kui need esinevad.

Paragrahvi 11 täiendatakse lõigetega 2¹ ja 2² eesmärgiga reguleerida, millistel alustel toimub kohalikele omavalitsusele kinnisasja väärtuse hüvitamine juhul, kui selle omandab riik. Üldreegel on, et kohaliku omavalitsuse üksusele tasutakse omandatava kinnisasja turuväärtus ja lisahüvitisi ei maksta. Avaliku võimu ehk riigi poolt teisele avaliku võimu kandjale ehk kohalikele omavalitsusele hüvitise maksmine ei ole põhjendatud, kuna kinnisasja omandamine toimub avaliku huvi realiseerimise eesmärgil. Erisusena sätestatakse, et KOV-ile riigi poolt varem tasuta antud maa eest ei maksa riik omandamise tasu. Nimetatud juhul hüvitatakse kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused. TsÜS § 63 punkti 1 kohaselt on esemele tehtud kulutused vajalikud, kui nendega säilitatakse eset või kaitstakse seda täieliku või osalise hävimise eest ning kasulikud, kui nendega eset oluliselt parendatakse. Kulutusi, mis on tehtud kinnisasja säilitamiseks või selle kaitsmiseks selle täieliku või osalise hävimise eest ehk tavapäraseid hoolduskulusid ei hüvitata. Nii näiteks on tee hooluskulu tavapärase kulutus, mis tagab kinnisasja igapäevase kasutamise ja mida riik tagasiulatuvalt ei hüvita. Ka eramaa omanikule sellist kulu ei hüvitata. Kasulike kulutustena käsitletakse näiteks realiseeritava detailplaneeringu koostamist, ehitise püstitamise kulu jms. Riigilt kohalikele omavalitsusele tasuta antud maa riigile tasuta tagasi andmisel on sellest põhimõtetest praktikas ka lähtutud, seda valdavalt riigiteede laienduste tegemisel. RVS-i kohaselt on kohalikul omavalitsusel õigus saada riigi käest tasuta maad, kui ta vajab seda oma ülesannete täitmiseks. Samamoodi peaks riigil olema õigus saada KOV-i maad avaliku huvi realiseerimiseks. Õigusselguse ja ühetaolise praktika huvides tuleb selline põhimõte sätestada seaduses.

Teatud juhtudel on kohalikul omavalitsusel avalikes huvides objekti rajamiseks samavääne või isegi suurem huvi, näiteks koolivõrgu korrastamisel. Sellisel juhul on kohalik omavalitsus huvitatud riigiga sõlmima halduskokkuleppeid vastastikuseks abistamiseks. Kui konkreetne maa asukoht ei ole määratud ja on võimalik teha erinevaid valikuid, siis on endiselt võimalik riigil KAHOS § 1 lõike 3 alusel omandada kohalikele omavalitsusele kuuluv kinnisasi tasuta. Kinnisasja omandamise olukord on eeltoodust erinev, kui maavajadus on määratud planeeringu või projektiga kindlasse asukohta, siis on vaja õiguslikke ja ühetaolisi aluseid kohalikul omavalitsuselt maa omandamiseks. Seda reguleerivadki KAHOS paragrahv 11 lõiked 2¹ ja 2².

RVS § 10 lõige 3 sätestab, et riik omandab vara õigusakti ja tehingu alusel, kui see on vajalik riigivõimu teostamiseks, muul riigivara valitseja poolt määratud avalikul eesmärgil, tulu saamiseks või reservina säilitamiseks või kui riigile vara omandamise kohustus tuleneb seadustest. Seega peab riigivara omandamise tehingu alus tulenema õigusaktist, mis võimaldab sel eesmärgil tehingu sõlmimist. Nii näiteks kohalikult omavalitsuselt kinnisasja omandamine KAHOS § 4 lõikes 1 nimetatud eesmärkidel saab toimuda kas KAHOS § 1 lõike 3 alusel tasuta või eelnõuga KAHOS-esse lisatava paragrahvi 11 lõigete 2¹ ja 2² alusel.

Paragrahvi 11 lõike 5 muudatuse eesmärk on rõhutada, et hinnavaidluse tekkimisel ja võrdlevate hindamisaruannete koostamisel tuleb erinevatel ekspertidel lähtuda ühetaoliselt esimese hindamise väärtuse määramise kuupäevast. Kehtiva õiguse kohaselt määratakse tasu kinnisasja omandamise eest esimese hindamistoimingu tegemise kuupäeva seisuga. Kuna mõiste „hindamistoiming“ on mitmeti tõlgendatav, vajab normi sõnastus ühtse praktika tagamiseks täpsustamist. Menetluse läbiviija korraldab pärast menetluse algatamist hindamise või teostab selle ise. Hindamine tuleb läbi viia hindamise hetkele vastavate turupõhiste andmete alusel. Esimese hindamise läbiviimisel lähtutakse üldjuhul väärtuse määramise kuupäeva valikul hinnatava vara ülevaatuse kuupäevast. Sama objekti korduval hindamisel lähtutakse esimese hindamise väärtuse kuupäevast. Hindamistulemus kajastatakse väärtuse määramise kuupäeva seisuga. Juhul, kui läbivõetud pikenevad menetluse läbiviijast tulenevatel põhjustel või vastuväidete lahendamine on ajamahukas ning esimese hindamise tulemus ei kajasta enam kehtivat turuolukorda, võib menetluse läbiviija põhjendatud juhul väärtuse kuupäeva ajakohastada. Muudatus aitab tagada, et esimese hindamise ja võrdleva hindamise tulemused oleksid ajaliselt võrreldavad ega sõltuks hindamise ajahetkest.

Paragrahvi 11 täiendatakse lõikega 6, millega reguleeritakse tasu ja hüvitiste määramise ümardamise põhimõtteid. Rahvusvahelisi hindamise põhimõtteid arvestavas Eesti Standardiseerias EVS 875-4:2015 rõhutatakse, et hindaja peab vältima põhjendamatut täpsusega järelduste tegemist ning hindamistulemust ei esitata täpsemalt, kui hinnangus kasutatud kõige madalama täpsusega algandmed seda võimaldavad. Seetõttu ümardatakse kutselise hindaja koostatavates eksperthinnangutes hindamise tulemus vastavalt standardites antud suunistele. Standardites antud ümardamise reeglid on soovituslikud, seetõttu on ühtse õigusliku raamistiku puhul võimalik hindamistulemust ümardada seadusega reguleeritud ulatuses. Kui hindamise teostab menetluse läbiviija, siis tulemust ümardada ei olnud võimalik, sest ühtsed ümardamise reeglid puudusid. Tasu ümardamise reeglite kehtestamine tagab kõikides menetlustes ühetaolise tulemuse. Täiendavaid hüvitisi ei ole samuti otstarbekas esitada täpsemalt kui euro täpsusega.

Paragrahvi 14 lõike 1 teine lause tunnistatakse kehtetuks, kuna see on liiga abstraktne, ei anna seaduse rakendamiseks selgeid aluseid ja on juba tekitanud väärsti tõlgendamist. Kinnisasja omandamisel tuleb kinnisasja omanikule hüvitada otsesed kahjud, sealhulgas saamata jääv tulu, mis on tekkinud kinnisasja omaniku realselt tehtud ettevalmistuste tulemusel. Realse ettevalmistuse tulemusel saamata jääva tuluna saab käsitleda näiteks eeldatavat tulu koristamata jääva vilja eest. Samuti on põhjendatud arvestada saamata jäävat tulu metsakinnistu omandamisel, kui omandatakse keskealine või valmiv mets, mille osas õiguslikku lubatavust raieks veel ei ole, aga mis saabub lähima 10-20 aasta jooksul. Sellisel juhul on maaomanik teinud metsa kasvatamiseks realseid ettevalmistusi metsast raietulu saamiseks ning hüvitada tuleb tuleviku metsaraie tulude ja metsakasvatamise ja ülestöötamise kulude nüüdisväärtus. Kui kinnisasja väärtus leitakse kasvava metsa tulevikutulude kaudu, siis kajastub saamata jääv tulu metsakinnistu väärtuses ja seda ei ole põhjust käsitleda täiendava saamata jääva tuluna. Kinnisasja omandamisel ei ole riigil kohustust hüvitada kinnisasja omaniku äriplaanide realiseerimata jäämise eest loodetud äritulusid. Äriplaanide luhtumine mahub tavapärase äririski raamidesse ning äririsk ei saa jääda riigi kanda ka siis, kui äriplaan ei õnnestu ja

loodetud ettevõtlustulu jääb riigi tegevuse tõttu saamata. Põhjendatud on hüvitada realselt tehtud kulutused ehk kaasnevad kahjud juhul, kui need ei kajastu kinnisasja väärtuses. Kasu saamise võimaluse kaotust ei ole võimalik hüvitada, sest tegemist oleks hüpoteetilise tuleviku tuluga, mille hüvitamine ei ole põhjendatud.

Seaduse paragrahvi 19 muudetakse. Avalikes huvides omandatav kinnisasi, mis on koormatud hüpoteegiga, tuleb enne maa omandamist hüpoteegist vabastada. Hüpoteek on kinnispant ning isikul, kelle kasuks hüpoteek on seatud, on õigus hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamisele panditud kinnisasja arvelt. Hüpoteek ei saa jääda kehtima avalikuks kasutamiseks vajalikule maale, sest riigi või kohaliku omavalitsuse maa ei saa olla panditud teisele isikule. Seega peab menetluse läbiviija korraldama omandatava kinnisasja hüpoteegist vabastamise enne kinnisasja omandamist. RVS § 15 lõike 3 kohaselt ei või riigivara koormata pandiga, samuti ei saa kohaliku omavalitsuse omandatav kinnisasi jääda pandiga koormatuks.

Omandatava kinnisasja hüpoteegist vabastamiseks peab menetluse läbiviija alustama läbirääkimisi kinnisasja omaniku ja hüpoteegipidajaga kinnisasja hüpoteegist vabastamiseks. Läbirääkimiste käigus selgitatakse välja hüpoteegipidaja tingimused kinnisasja vabastamiseks. Kui omandatakse kinnisasi tervikuna, tuleb omandamise lepingu sõlmimise käigus lahendada ka hüpoteegipidaja võlanõue ehk kinnisasja omanik peab nõustuma omandamise tasust tagasi maksma ka laenukohustuse. Õigusselguse huvides on vaja selgesõnaliselt hüpoteegipidaja õigused välja tuua, kui hüpoteegi kustutamiseks kokkulepet ei saavutata ja hüpoteek tuleb kustutada sundkorras. Sellisel juhul on hüpoteegipidajal õigus nõuda eelkõige võla osalist tasumist ulatuses, milles kinnisasja omanikule on omandamise või sundvõõrandamise käigus kinnisasja väärtuse vähenemine hüvitatud. Kui hüpoteegipidaja soovib täiendavat tagatist, on tal nõudeõigus AÕS-is sätestatud alustel.

Hüpoteek erineb oma sisult teistest KAHOS §-s 18 nimetatud piiratud asjaõigustest, mille kustutamisega võib isikule, kelle kasuks piiratud asjaõigus on seatud, kaasneda teatud kasutusõigusest ilmajäämine ja see võib põhjustada kahju tekkimise. Kuna hüpoteegipidajal on õigus nõuda nõude rahuldamist panditud kinnisvara arvelt, on hüpoteek laenu tagatis, mitte aga asjaõiguslik kasutusõigus, millest ilma jäämisel tekkivat kahju oleks võimalik rahaliselt hinnata ja hüvitada. Hüpoteek kaitseb hüpoteegipidaja huve kinnisavara tagatise näol. Kinnisasja avalikes huvides omandamisel hüvitatakse kinnisasja omanikule kinnisasja väärtus. Juhul kui kinnisasja omanik ei nõustu talle makstava tasu arvelt hüpoteegiga tagatud nõuet rahuldama, on hüpoteegipidajal õigus nõuda kinnisasja omanikult võla tagasimaksmist talle makstud tasu arvelt. Hüpoteegi kui piiratud asjaõiguse kustutamise puhul jääb poolte vahel kehtima võlaõiguslik laenuleping ja võlausaldajal on võimalik rakendada kõiki seaduses või poolte kokkuleppes nimetatud õiguskaitsevahendeid. Avalikes huvide omandamise läbiviija roll ei ole sekkuda pooltevahelisse lepingulisesse suhtesse, vaid tagada kinnisasja omanikule õiglase tasu maksmine, millega omanik saab võlanõude rahuldada. Samas võib esineda olukordi, kus kinnisasja omanik ei tee koostööd ega nõustu talle esitatavate pakkumustega. Lisaks võib ette tulla olukordi, kus laenuvõtja, st võlgnik on kolmas isik, mitte kinnisasja omanik. Samuti on olukordi, kus hüpoteegi kanne kehtib, aga võlakohustus on tasutud. Ka viidatud olukorras ei pruugi võlausaldaja olla aldis hüpoteegi kustutamiseks nõusoleku andmiseks. Kuna olukorrad on erinevad, ei saa menetluse läbiviijat seadusega kohustada lahendama kinnisasjaga tagatud võlakohustust, vaid see tuleb lahendada laenu võtja ja laenu andja vahel. Kui kinnisasi sundvõõrandatakse, siis omandamise müügilepingut ei sõlmita ning avalikes huvides omandamist läbi viival isikul peab olema võimalik omandatavalt kinnisasjalt hüpoteek kustutada, vastasel korral ei oleks kinnisasja omandamine eesmärgipärane.

Paragrahvi 27 lõike 4 muudatusega loobutakse kinnisasja omandamise kokkuleppemenetluse läbiviimiseks kehtestatud kolme kuulisest tähtajast, kuna see on liigselt piirav. Menetluse

läbiviimiseks ja isiku vastuväidete lahendamiseks, talle selgituste andmiseks ja tema huvidega arvestamiseks peab olema mõistlik aeg. Kuna hüvitusväärtuse hindamine sisaldab ka kahjude hindamist, siis tekib maaomanikega tihti vaidlusi, mis vajavad asjaolude analüüsi ja väljaselgitamist, päringute ja pöördumiste tegemist ning erinevate ekspertide kaasamist. Ka maaomanikule peab vajadusel jääma võimalus tellida omapoolne hindamine. Sellise sisulise menetluse läbiviimine ei pruugi mahtuda kolme kuulisse tähtaega. Seetõttu ei ole mõistlik seadusega reguleerida läbirääkimisteks kuluva aja pikkust, sest kinnisasjad on unikaalsed ja asjaolud väga erinevad. Menetluse läbiviijal peab olema õigus kehtestada toimingute läbiviimiseks tähtaegu, arvestades nende läbiviimiseks kuluvat mõistlikku aega. Sundvõõrandamise otsuse vastuvõtmiseks peab olema kaalutud erinevaid alternatiive ning kui erinevad alternatiivid ja läbirääkimine tulemusi ei anna, alles siis on põhjendatud rakendada sundvõõrandamist.

Paragrahvi 39 lõikeid 1 ja 3 täiendatakse. Lõikes 1 täpsustatakse, millistel juhtudel on kohalikul omavalitsusel õigus sundvaldust seada. Hetkel kehtiva õiguse kohaselt otsustab sundvalduse seadmise isik, kelle pädevuses on ehitusseadustiku kohaselt välja anda ehitusluba. Osa tehnorajatisi ei ole ehitusloakohustuslikud ning sellistel juhtudel on kohalikud omavalitsused keeldunud sundvalduse seadmisest. Muudatusega täpsustatakse, et ka selliste tehnovõrkude puhul on sundvalduse seadja kohalik omavalitsus.

Lõike 3 kohaselt peab sundvalduse seadja teavitama menetlusest kõiki omanikke (korteriomandi omanikule kohaldatakse kinnisasja omaniku kohta sätestatud). Praktikas on suuri probleeme tekitanud korteriomandi omanike teavitamine juhul, kui kinnisasjal asub korterelamu. Sellisel juhul võib omanikke olla kümneid või rohkemgi. Kümnete või sadade tähtkirjade saatmise vajadus muudab sundvalduse seadmise märkimisväärselt aeganõudvamaks. Korteriühistu eesmärgiks on korteriomandite eseme osaks olevate ehitiste ja maatüki mõtteliste osade ühine majandamine ja korteriühistu liikmete ühiste huvide esindamine. Praktikas saadavad korteriühistud nimetatud funktsiooni täitmiseks ühistu liikmetele pidevalt teavitusi, arveid ning muid dokumente. Seega on omanike teavitamise mehhanism juba olemas ning korteriühistu on reeglina teadlik, mil viisil on omanikega võimalik ühendust saada. Ühistule saadetud teate edastamine omanikele ei ole ühistu jaoks liigselt koormav ja see tagab parema tulemuse kui omanike eraldi teavitamine.

Paragrahvi 39 täiendatakse lõikega 5¹, millega ühtlustatakse AÕSRS-i ja KAHOS-e põhimõtted. Praktikas on tekkinud suur halduskoormus sellest, et kortermajade maale sundvalduse seadmisel tuleb igale korteriomaniikule sundvalduse tasu eraldi välja maksta. Reeglina tasu on ühe korteriomandi kohta nii väike, et tasu maksmisega seotud halduskoormus (ülekanne tegemine) on ebamõistlik. Sellest tulenevalt on kohalikud omavalitsuse esindajad teinud ettepanku, et sundvalduse tasu oleks võimalik tasuda korteriühistu kaudu. Ka kehtiv AÕSRS § 15⁶ lõige 5 sätestab, et korteriomanditeks jagatud kinnisasja puhul võib käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud taotluse esitada korteriühistu

Paragrahvi 40 täiendatakse lõikega 5¹. KAHOS näeb ette, et menetluse algatamisest tuleb kinnisasja omanikku teavitada ka juhul, kui kinnisasja omanik ja tehnoõrgu või -rajatise omanik on sundvalduse seadmisel ja tasu suuruses kokku leppinud. Menetlusökonomiat silmas pidades ei ole see mõistlik. Kui maaomanikuga on kokkulepe saavutatud ja maaomaniku sellekohane allkirjastatud kinnitus (KAHOS-e § 40 lõike 3 punkt 3) taotlusele lisatud, ei ole enam vaja, et kohalik omavalitsus teataks veel eraldi menetluse algatamisest ja küsiks maaomaniku arvamust. Sundvalduse otsus tuleb kinnisasja omanikule kätte toimetada.

3.5. Kinnistusraamatuseaduse muudatused

Paragrahvida 5 muudetakse kinnistusraamatuseadust.

Eelnõuga täiendatakse KRS-i § 34¹ lõiget 5¹ selliselt, et puudutatud isiku notariaalselt kinnitatud nõusolek loetakse edaspidi võrdseks ka nõusolekuga, mille isik on paber kandjal allkirjastanud ja millel oleva allkirja õigsuse on Maa-amet kinnitanud. Muudatus on vajalik erandjuhtudeks, kui puudutatud isik ei saa või ei soovi oma tahet digitaalselt allkirjastada, vaid soovib allkirja anda omakäeliselt paber kandjal. Üldreeglina lisatakse ka edaspidi puudutatud isiku nõusolek kinnistusraamatu kande muutmiseks digitaalselt allkirjastatult.

KRS-i § 34¹ lõikes 1 on sätestatud üldpõhimõte, et kinnistusraamatu kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks on nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriossa kantud õigust kanne kahjustaks (puudutatud isik), kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

MaaKS-i § 11 lõikest 4, MaaKatS-i § 4 lõikest 4¹ ja KRS-i § 13 lõikest 4 tuleneb katastripidaja õigus esitada maakorralduse raames ilma notariaalse tõestamiseta kinnistamisavaldusi kinnistusraamatu esimese jao andmete muutmiseks. Maakorralduse osalised (nt omanik, aga ka piiratud asjaõiguse omaja) esitavad puudutatud isikutena eelnevalt oma tahteavaldused katastripidajale, kes lisab need kinnistamisavaldusele. Puudutatud isiku nõusoleku vorminõude sätestab KRS-i § 34¹, mille lõigete 5 ja 5¹ kohaselt peab nõusolek olema kas notariaalselt kinnitatud või digitaalselt allkirjastatud. Kinnistusraamatu esimese jao andmete muutmine ei ole oma sisult selline tahteavaldus, mis vajaks notariaalset tõestamist. Samas võimaldab haldusmenetluse seadus (edaspidi HMS) haldusorganil talle esitatud dokumentidel allkirja õigsust kinnitada. Praktikas on aga tekkinud erinevad käsitlemised ja mõned kohtunikuabid ei aktsepteeri puudutatud isiku omakäeliselt allkirjastatud nõusolekut Maa-ameti-poolse allkirja õigsuse kinnitusega, vaid nõuavad notariaalset allkirja õigsuse kinnitamist. Sellistel juhtudel võib tekkida olukord, kus katastriandmed on juba muudetud, kuid kinnistusraamatu esimeses jaos jäävad andmed muutmata ning lihtne maakorraldus kaotab oma mõtte ja eesmärgi. Eelnõuga kavandatud muudatusega lahendatakse olukord, kus kohtunikuabi tõlgendusest sõltuvalt koheldakse maakorralduse osalisi ebavõrdselt.

Eelnõuga täiendatakse KRS-i § 34¹ lõiget 7 punktidega 7 ja 8, milles sätestatakse õigusselguse huvides juhud, kui kinnistamisavaldusele ei ole vaja lisada puudutatud isiku nõusolekut. Kehtiva õiguse kohaselt on kinnistusraamatusse kande tegemiseks, muutmiseks või kustutamiseks nõutav selle isiku nõusolek, kelle kinnistusregistriossa kantud õigust kanne kahjustaks (puudutatud isik), kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Puudutatud isikuteks on eelkõige kinnisasja omanik või asjaõiguse omaja, samuti isik, kes omab asjaõigust kustutatavale või muudetavale asjaõigusele, seega õiguste omajad ning nendele õigustele asjaõiguste omajad. KRS § 34¹ lõikes 7 on sätestatud erandid, mil puudutatud isiku nõusolek vajalik ei ole.

KRS § 34¹ lõikesse 7 lisatakse õigusselguse huvides punkt 7 ehk selgesõnaline erand, et kinnistusraamatu kande tegemiseks ei ole puudutatud isiku nõusolek nõutav juhul, kui 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. KAHOS-e § 2 lõige 4 sätestab üldpõhimõtte, et kinnisasja omandamist ei välista seaduse sätted, mis keelavad või kitsendavad kinnisasja võõrandamist või jagamist, samuti kinnistusraamatusse kantud kolmanda isiku õigused. KAHOS-e rakendamisel tuleb eristada kahte olukorda: kui kinnisasi omandatakse avalikes huvides, kuid kokkuleppel omanikuga, ning olukorda, kui kinnisasi omandatakse sundvõõrandamise teel, kuna kokkulepet ei ole saavutatud. Kokkuleppel omandamise korral vormistatakse omandi üleandmine notaris ja kinnistamisavalduse esitab

samuti notar. Tehingusse kaasatakse kõik puudutatud isikud, kes annavad notariaalaktis oma nõusoleku. Näiteks hüpoteegipidajad või muude piiratud asjaõiguste omajad annavad oma nõusoleku hüpoteegi või muude piiratud asjaõiguste kustutamiseks avalikes huvides omandatavalt kinnisasjalt või selle osalt. Sundvõõrandamise puhul ei toimu kinnisasja omandi üleandmist notariaalselt tõestatud asjaõiguslepingu sõlmimisega, vaid kinnisasja omaniku tahteavaldust omandi üle andmiseks sundvõõrandajale asendab sundvõõrandamise haldusakt. Samuti võib kinnisasja avalikes huvides omandaja otsustada piiratud asjaõiguse sundkustutamise, kui piiratud asjaõiguse omaja ei anna menetluse jooksul nõusolekut või kui ta ei ole nõus tulema kinnisasja omandamise lepingut sõlmima ning samuti sundvõõrandamise korral, kui lepingut ei sõlmita.

KAHOS-e § 35 näeb erisättena ette erandi kinnisasjatehingute notariaalsest vorminõudest, andes kinnisasja sundvõõrandamisel sundvõõrandatava kinnisasja omandi üleandmise kohta kinnistamisavalduse esitamise pädevuse kinnisasja avalikes huvides omandamise läbiviijale. Menetluse läbiviija saab esitada kinnistamisavalduse omanikukande muutmise kohta, samuti 3. ja 4. jao kannete kustutamise ning vajaduse korral ka kinnisasja jagamise kohta. Eelnõuga kavandatava seadusemuudatusega viiakse KRS-i § 34¹ lõige 7 kirjeldatud nõuetega kooskõlla.

Samuti täiendatakse KRS § 34¹ lõiget 7 punktiga 8 ning lisatakse erand, mille kohaselt ei ole kinnisasja koormava asjaõiguse kustutamise kinnistamisavaldusele lisada puudutatud isiku nõusolekut juhul, kui asjaõiguse tähtaeg on möödunud või juriidiline isik lõpeb ja puudub õigusjärglane või füüsiline isik sureb ja õigus ei ole pärandatav. AÕS-i § 66 lõike 1 kohaselt on koormatud kinnisasja omanikul õigus nõuda kande kustutamist, kui kanne on asjaõiguse lõppemise tõttu kaotanud igasuguse õigusliku tähenduse. Kui kinnisasjale seatud piiratud asjaõiguse, näiteks hoonestusõiguse või kasutusvalduse tähtaeg on lõppenud või kui piiratud asjaõiguse omanikul ei ole enam võimalik kinnisasja suhtes realiseerida ühtegi seadusest tulenevat subjektiivset õigust, on kinnistusregistriosas vastava asjaõiguse kohta tehtud kanne kaotanud igasuguse õigusliku tähenduse. Samuti juhul, kui füüsiline isik sureb ja kinnistusraamatusse tema kasuks kantud õigus ei ole pärandatav või juriidiline isik lõpeb ning puudub õigusjärglane. Sellistel juhtudel ei ole põhjendatud küsida kande kustutamiseks nõusolekut isikult, kellel ei ole enam võimalik seda asjaõigust realiseerida või kelle õigusvõime on lõppenud ilma õigusjärglasteta. Tegemist on harva kohaldamist leidva erandiga, mis ei saa kahjustada isikute õigusi, kuna kinnistusraamatu kanne on tegelikkuses kaotanud oma õigusliku tähenduse ja sisuliselt on õigus juba lõppenud.

3.6. Maakatastriseaduse muudatused

Paragrahvida 6 muudetakse maakatastriseadust.

Maakatastriseaduse § 17 lõiget 9 täiendatakse võimalusega teavitada korteriomandi omanikku lisaks piiride kättenäitamisele ka piiride kindlakstegemise menetlusest korteriühistu kaudu. Puudutatud katastriüksuse omanike teavitamine korteriühistu kaudu on oluliselt otstarbekam ja tulemuslikum kui see, kui maamõõtja teavitaks eraldi kõigi korterite omanikke. Mõistlik on sama põhimõtet kohaldada ka piiride kindlakstegemise kutsele. See muudab kutsete saatmise ühtlasemaks ning menetluse efektiivsemaks ja kiiremaks. Korteriühistul on korteriomanike kontaktandmed. Ühistule saadetud kutse edastamine omanikele ei ole ühistu jaoks liigselt koormav, kuid tagab parema tulemuse kui omanike eraldi teavitamine. Lisaks ei riiva kortermaja puhul katastriüksuse piiride kindlakstegemise menetlus iga üksikku korteriomandi omaniku huve niivõrd olulisel määral, kuna korteriomandi puhul omab olulisemat rolli korteriomand reaalosana, mitte niivõrd maatükk, millel kortermaja asub.

3.7. Maakorraldusseaduse muudatused

Paragrahviga 7 muudetakse maakorraldusseadust.

MaaKS-i § 4 lõike 2 punkti 4 kohaselt on maakorralduse läbiviijal õigus otstarbeka maakasutuse eesmärgil teha ettepanekuid korraldatavale (maakorraldusse kaasatud) kinnisasjale riigi reservmaast juurdelõike tegemiseks.

Eelnõuga **täiendatakse MaaKS-i § 4 lõike 2 punkti 4** selliselt, et maakorralduse läbiviijal on õigus teha ettepanek ka MaaRS-i § 31 lõikes 2 nimetatud maast juurdelõike tegemiseks. Sätte kehtiv sõnastus võimaldab teha korraldatavale kinnisasjale juurdelõike riigi reservmaast. Sisuliselt võib ka MaaRS-i § 31 lõikes 2 nimetatud reformimata maa lugeda reservmaaks. Selguse huvides on aga otstarbekas sätet täiendada selliselt, et juurdelõike võib teha ka reformimata maast.

Eelnõuga **täiendatakse MaaKS-i §-ga 30¹**, mis annab alused lihtsa maakorralduse kasutamiseks maareformi läbiviimisel. Maakorralduse võimaluste kasutamine maareformi läbiviimisel tagab efektiivsema ja kiirema maareformi. Maareformi kiirendamiseks on katastripidaja moodustanud kinnisasjade vahele jäänud iseseisva kasutusvõimaluseta maast katastriüksused kaardimaterjali alusel. MaaRS-i kohaselt tuleb sellisest maast moodustada eraldi nn ajutised katastriüksused, teha nendega maareformitoimingud ja seejärel maakorraldustoiming katastriüksuste liitmiseks, et tekiks maakorralduslikult otstarbekas kinnisasi. Maakorralduse eesmärk on moodustada maaüksused lõppeesmärgist lähtuvalt ja vältida osakruntide tekkimist. Reformimata maast lihtsa maakorraldustoiminguna juurdelõike tegemisega piirnevale kinnisasjale saab moodustada kohe maakorraldusnõuetele vastava kinnisasi ja kanda maakorralduse tulemusel moodustatud katastriüksus ühe kinnisajana kinnistusraamatusse.

Seadusesse lisatava paragrahvi lõikes 1 sätestatakse põhimõte, et kinnisasi otstarbekamaks kasutamiseks ja majandamiseks võimaluste loomise eesmärgil võib teha juurdelõike piirnevale kinnisasjale MaaRS-i § 31 lõikes 2 nimetatud ehk reformimata maast, mis vastab piirneva kinnisajaga liitmiseks sobiva maa tunnustele. Asjaolu, kas reformimata maa on sobiv piirneva kinnisajaga liitmiseks, selgitatakse välja MaaRS-i § 31² järgi.

Lõikes 2 sätestatakse menetlusreeglid juhaks, kui reformimata maast tehakse juurdelõige eraõiguslikule isikule kuuluvale kinnisasjale. MaaKS-is on sätestatud põhimõte, et maaomanikul, kelle kinnisasi väärtus piiri muutmise tulemusena väheneb, on õigus väärtuse vähenemise ulatuses nõuda hüvitist osaliselt, kelle kinnisasi väärtus suureneb. Maakorralduse läbiviimisel maareformi käigus peab maakorralduse tulemusel maa juurdelõikena omandamine ja selle eest hüvitise tasumine toimuma maareformi läbiviimisel maa eest tasumise põhimõtete kohaselt. Seetõttu sätestatakse lõikes 2, et reformimata maast kinnisasjale juurdelõike tegemisel määratakse juurdelõike eest tasutav hüvitis ja maa omandamise tingimused MaaRS-i VI¹. osas sätestatud alustel.

Lõikes 3 sätestatakse maareformi käigus tehtavate maakorraldustoimingute erisused juhaks, kui reformimata maast tehakse juurdelõige riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale kinnisasjale. Kui tavapäraselt tuleb kinnisasi omanikul piiri muutmisel hüvitada teisele omanikule maa väärtuse vähenemine, ei ole reformimata maast munitsipaalmaale või riigimaale juurdelõike tegemisel hüvitiste maksmine põhjendatud. Maareformi üldpõhimõtete kohaselt antakse maa maareformi käigus munitsipaalomandisse tasuta. Riigimaale reformimata maast juurdelõike tegemisel kuuluvad nii juurdelõikena liidetav maa kui sellega piirnev kinnisasi mõlemad riigile. Seega on igati põhjendatud, et kui reformimata maast tehakse juurdelõige

riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale kinnisasjale, siis maakorralduse käigus hüvitisi ei maksta. Maakatastriseaduse § 16 lõike 6 kohaselt on Maa-ametil katastripidajana õigus maakorraldustoimingute käigus kinnisasja omaniku taotluse alusel moodustada katastriüksusi ilma katastrimõõdistamiseta juhul, kui selleks ei ole vaja määrata maastikul uut piiripunkti ning seda võimaldavad puudutatud katastriüksuste alusandmete kvaliteet ja muud tähtsust omavad asjaolud. Enamasti ei ole reformimata maast juurdelõike tegemisel katastrimõõdistamine vajalik. Seega on otstarbekas, et ka muud toimingud riigi- või munitsipaalomandis oleva kinnisasja piiride muutmiseks teeb maakorralduse läbiviijana Maa-amet. Samas kehtib MaaRS-i § 30³ lõikes 10 sätestatav üldpõhimõte, et maa omandaja kannab maa omandamisega seotud kulud, sh vajaduse korral katastrimõõdistamise kulud.

Lõikega 4 antakse Maa-ametile õigus otsustada maakorraldus reformimata maal. Maareformi viib läbi Vabariigi Valitsus Maa-ameti kaudu, sealhulgas on Maa-amet reformimata maa puhul nii maa erastamise, munitsipaalomandisse andmise kui ka riigi omandisse jätmise otsustaja. Samuti teeb Maa-amet maakorralduse üle järelevalvet. Arvestades Maa-ameti seadusest tulenevaid ülesandeid maareformi ja maakorralduse valdkonnas, on mõistlik, et ka maakorralduse maareformi käigus otsustab Maa-amet.

Lisatav § 30¹ kirjeldab lihtsa maakorralduse kasutamist maareformi läbiviimisel. Kehtiv § 31 reguleerib sisult vaid ümberkruntimist, mistõttu tuleb **täpsustada § 31 pealkirja**.

3.8. Maa hindamise seaduse muudatused

Paragrahvi 8 muudetakse maa hindamise seadust.

Paragrahv 8 lõikes 2 sisalduva volitusnormi sõnastust täiendatakse ilma selle reguleerimisala sisuliselt muutmata. MHS-i § 8 lõike 2 alusel on Vabariigi Valitsuse 25.10.1996 määrusega nr 260 kinnitatud „Maa erakorralise hindamise kord“, mille punkti 1 järgi rakendatakse seda korda ka kasvava metsa hindamiseks. Samas ei reguleeri määrus kasvava metsa hindamist piisavalt selgelt, mistõttu kavandatakse määruse selle osa sisu täpsustada. Selguse huvides täpsustatakse ka volitusnormi sõnastust. Korrigeeritava kasvava metsa hindamise meetodika töötab välja Keskkonnaministerium koostöös Maa-ametiga.

Hetkel on Eestis metsa hindamine täpsemalt reguleeritud vaid looduskaitseaduse (*LKS*) alusel kaitstavat loodusobjekti sisaldavate kinnisasjade riigile omandamise menetlustes³ ning üldist korda kinnisasjal kasvava metsa hindamise reguleerimiseks kehtestatud ei ole, kuigi kasvavat metsa hinnatakse ka maa avalikes huvides omandamisel ja riigivaraseaduse alusel tehtavates tehingutes. Nende toimingute eesmärk erineb *LKS*-i alusel kinnisasjade omandamise eesmärgist.

Nii *LKS* kui *KAHOS* reguleerivad kinnisasjade riigile omandamist, kuid esimesel juhul on tegemist sisult kompensatsiooniga ja eraomaniku jaoks vabatahtliku võõrandamisega, teisel juhul otseselt riigi huvist tuleneva omandamisega, kus omaniku tahtel suurt tähtsust ei ole⁴.

³ *LKS*-i § 20 lõike 3 alusel Vabariigi Valitsuse 08.07.2004 määrusega nr 242 „Kaitstavat loodusobjekti sisaldava kinnisasja riigi poolt omandamise ja ettepanekute menetlemise kord ning kriteeriumid, mille alusel loetakse ala kaitsekord kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist oluliselt piiravaks, ning kinnisasja väärtuse määramise kord ja alused“.

⁴ Põhiseaduse § 32 kohaselt jagunevad omandipõhiõiguse riived kaheks. *PS*-i § 32 lõike 1 teine lause sätestab tingimused omandi omaniku nõusolekuta võõrandamiseks, kuid piiranguid reguleerib *PS*-i § 32 lõike 2 teine lause. Seda on kinnitanud ka Riigikohtu põhiseaduslikkuse järelevalve kohtukollegium oma 17.04.2012 otsuse nr 3 4 1-25-11 punktis 35. Riigikohus on mitmes lahendis asunud seisukohale, et looduse kaitsmise kui *PS*-ist tuleneva avalik-õigusliku kohustuse täitmine (*PS*-i § 5 ja § 53) ei eelda looduskaitse seisukohast väärtuslike alade riigi

Looduskaitse piirangutega kinnisasja omaniku õigus võõrandada kinnisasi kokkuleppel riigile on maamaksuvabastuste ja riigi makstavate toetuste kõrval vaid üheks looduskaitsepiirangute talumise hüvitismeetmeks. Hüvitismeetme stabiilsuse tagamiseks ja eri ajal maa võõrandajate võrdse kohtlemise eesmärgil kasutatakse kinnisasjal kasvava metsa väärtuse määramisel lähteinformatsioonina Riigimetsa Majandamise Keskuse hindamisele eelnenud kolme kalendriaasta vastava metsamaterjali müügitehingute keskmist hinda. Seega võetakse metoodika rakendamisel eelnimetatud eesmärkidest tulenevalt aluseks pikema perioodi hinnad kui vaid käesoleva hetke keskmine hind.

KAHOS-e alusel omandamisel tehakse hindamine hüvitamise eesmärgil ehk eesmärk on isiku asetamine olukorda, mis on võimalikult lähedane olukorrale, milles ta oleks olnud, kui omandamise asjaolu ei oleks esinenud. Sellisel juhul on põhjendatud kinnisasja (ja sellel kasvava metsa) võõrandamise hetke hüvitusväärtuse leidmine. Nagu mainitud, puudub hetkel metoodika sellel eesmärgil kinnisasjal kasvava metsa hindamiseks. Ka vara hindamise standardid ei käsitle kasvava metsa arvestamist. KAHOS-e alusel menetlevad kinnisasja omandamist Siseministerium, Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium Maanteeameti ja Maa-ameti kaudu ning Kaitseministerium Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse kaudu. Nõudlus metsaga kinnisasja hindamise teenuse järele on olemas, sest Eesti maismaast ligikaudu 50% on metsaga kaetud ning metsaga kinnisasjadega tuleb teha tehinguid mitmel eesmärgil. Metsaga kinnisasja väärtuse määrab eelkõige kinnisasjal kasvav mets, seetõttu on tehingute tegemiseks oluline tuvastada õigesti ja õiglaselt kasvava metsa väärtus.

Kui kinnisvara hindamine on reguleeritud vara hindamise standarditega, siis kasvava metsa väärtuse hindamist standardid ei reguleeri. Metsa puhul on olemas metsa takseerimise ehk metsa parameetrite hindamise reeglid, kuid mitte nende seostamine väärtusega. Samas nõuavad standardid, et pädevuse puudumisel mingis valdkonnas peab kutseline hindaja kaasama vastava eriala spetsialiste, kuid metsa hindamine on kutsealana reguleerimata. Metsakorraldustööde tegevuslubade andmist reguleerib keskkonnaministri 1.09.2017 määrus nr 82 „Metsakorraldaja katsetöödele ja eksamitele esitatavad nõuded, katsetööde ja eksamite korraldamise, tulemuste hindamise ning metsakorraldaja tunnistuse andmise, pikendamise ja kehtetuks tunnistamise kord“. Metsakorraldaja tegevuse hulka kuulub kasvava metsa takseerikirjelduse koostamine ja metsamajanduse tegevuskavade koostamine, aga mitte kasvava metsa hindamine. Seega saab metsaekspert määrata küll kasvava puistu koosseisu ja muud takseerandmed, aga kasvava metsa väärtuse määramiseks puudub riiklikult tunnustatud kompetents. Sellises olukorras on tavapärane, et eri metoodikate alusel ja erinevate ekspertide tehtud hinnangud annavad erinevaid tulemusi ja põhjustavad vaidlusi, milles erialateadmisi mitteomaval tellijal on raske orienteeruda.

Seetõttu on otstarbekas kehtestada ühtne kasvava metsa hindamise metoodika, mida oleks võimalik kasutada eelkõige avalikul sektoril menetlustes (maa võõrandamisel, avalikes huvides omandamisel), aga soovi korral ka erasektoril hindamisteenus tellimisel. Kasvava metsa väärtuse metoodika on kavas luua selliselt, et kasvava metsa väärtus selgitatakse välja metsa takseerandmete ja puidusortimentide müügistatistika alusel. Takseerandmed sisaldavad puistu

omandis olemist (Riigikohtu halduskollegiumi 2.02.2006 otsus nr 3-3-1-79-05 p 13; RKHK 11.10.2007 otsus 3-3-1-37-07 p 10 ja 12). Samuti on kohtus leidnud kinnitust see, et looduskaitsepiirangute seadmine on omandikitsendus PS-i § 32 lõike 2 teise lause tähenduses (Tallinna ringkonnakohtu 22.12.2017 otsus nr 3-15-2538 p 15 ja 30.10.2018 otsus nr 3-17-131 p 16). Riigikohus on 30.04.2004 otsuses nr 3-4-1-3-04 (p 27) märkinud, et PS-i § 32 lõike 2 teine lause mingeid piire ei sätesta, seega on selle alusel omandiõiguse kitsendamine, mis ei ole vastuolus põhiseadusega, seaduspärane. Eelnevast tuleneb, et kitsendused peavad olema sätestatud seadusega ja olema kooskõlas põhiseadusega, kuid mingeid materiaalseid eeldusi põhiseadus omandikitsenduste seadmiseks ei sätesta. Looduskaitse eesmärgil kinnisasja kasutamise piiramine on PS-iga kooskõlas, arvestades PS-i §-s 5 ja §-s 53 sätestatud. PS-ist ei tulene kohustuslikku viisi, kuidas looduskaitse piirangute talumise eest hüvitist maksta, see on jäetud riigi otsustada, arvestades sealjuures riigi võimalusi.

liigilist koosseisu, metsa vanust, kõrgust ja täiust, maa kasvukohatüüpi, boniteeti jne. Lisaks takseerandmetele mõjutab kasvava metsa hinda konkreetse puistu raievanus, väljaveoveokaugus jms metsamajanduslikud näitajad. Loodav metoodika oleks sarnane olemasoleva LKS-i alusel kehtestatud metsa hindamise metoodikaga, kuid erineks sellest mõne sisulise põhimõtte poolest. Esiteks kavatakse metoodika eesmärgist tulenevalt kasvava metsa väärtuse määramisel kasutada lähteinformatsioonina hindamisele eelnenud kolme aasta asemel ühe või kolme kalendriaasta lähteandmeid, sõltuvalt sellest, kumb annab kõrgema väärtuse. Teiseks kavatakse kasutada kasvava metsa väärtuse määramisel lähteinformatsioonina Riigimetsa Majandamise Keskuse metsamaterjali müügi keskmiste hindade kõrval ka Sihtasutuse Erametsakeskus metsamaterjali müügi keskmisi hindasid, mis peegeldavad reaalsemalt turul müüdavaid puuliike. Lisaks on kavas eristada metsa turuväärtuse ja hüvitusväärtuse hindamine. Turuväärtus on turukauplemise tulemus ja turuosaliste väärtushinnang kasulikkusele. Hüvitusväärtus arvestab lisaks ka maaomaniku panusega, mis ei kajastu turuväärtuses⁵. Puittaimestiku väärtusel on omadus kasvatada oma väärtust pigem eksponentsiaalselt, mitte lineaarselt ning väga noore metsa puhul võivad ülestõttamiskulud ületada raietulu, st hüvitamine turuväärtuses ei ole päris õiglane. Seega tuleb turuväärtuse hindamisest eristada hüvitusväärtuse hindamine. Turuväärtuse hindamise peamiseks kasutusala on riigi poolt sõlmitavad võõrandamislepingud (näiteks maareformi käigus kasutusvaldusega ja hoonestusõigusega koormatud maade võõrandamise lepingud ja RVS alusel sõlmitavad võõrandamise lepingud), kus tehinguhinnaks on hindamise tulemus. Maa võõrandamisel avaliku enampakkumise teel kujuneb müügihind konkurentsisis, seetõttu võib alghinna määrata metsa hindamata.

Seadusesse lisatakse paragrahv 8², mis sätestab tehnovõrgu-ja rajatise või tee kasutustasu. Üldreeglina määratakse eelduslikuks kasutustasuks 3% maa väärtusest. Kui reeglina annab sellises suuruses kasutustasu õiglase tulemuse, siis teatud eriliiki kinnisvara puhul tuleb siiski teha erakorraline hindamine. Ühtset metoodikat saab kasutada orientiiriks eraisikute vaheliste kasutustasude määramiseks, seda nii juurdepääsu servituudi kui ka erahuvist tuleneva trassi servituudi tasu määramisel. Samuti saab sellest lähtuda avalikes huvides teede kasutustasu määramisel.

Kohalikele omavalitsustele on suureks probleemiks avalikes huvides vajalikule teele või tehnovõrgule seatava sundvalduse kasutustasu määramine (KAHOS-e § 39 lõige 5). Vabariigi Valitsuse 2019–2023 tegevusprogrammi punktis 5.7 oli toodud eesmärgiks korrastada õigusnorme, et oleks tagatud juurdepääs kinnistutele. Eesmärgi täitmiseks tehtud analüüsis tõdes Justiitsministeerium, et KOV-e aitaks juurdepääsu küsimuste lahendamisel näitlik hinnakiri tasude määramise kohta, millest oleks võimalik tüüpjuhtudel lähtuda. Selline hinnakiri lihtsustaks oluliselt KOV-ide toimingute tegemist ning enam ei peaks igas konkreetsetes olukorras tegema hindamist. Kuna seni ühtne metoodika tasu määramiseks puudub, peavad KOV-id tasu määramiseks tellima hindamisaruande, mille maksumus ületas kordades makstavat sundvalduse tasu. Riigi poolt turutehingute põhjal tuvastatud kasutustasudele tugineva ühtse metoodika kehtestamine aitab tagada isikute võrdset kohtlemist, kokku hoida menetluskulusid, lühendab menetluseks kuluvat aega ning on läbipaistvam ja arusaadavam ka maaomanikele. Kinnisasja sundvõõrandamise seaduse (kehtetu alates 1.07.2018) alusel seati aastatel 2007–2018 sundvaldus 548 kinnisasjale, neist 44 KOV-i kasuks. Pärast KAHOS-e jõustumist (1.07.2018) on oluliselt suurenenud sundvalduste seadmine nii võrguettevõtete kui ka KOV-ide kasuks. Seisuga 18.09.2020 on sundvaldus seatud 3019 kinnisasjale. Neist 2573

⁵ Näiteks metsa istutuskulu võib olla väga suur ja lisada 1000 €/ha suurusele hektarihinna veel 500–1000 €/ha, st kokku oleks väärtus koos istutatud taimedega 1500–2000 €/ha, aga turul kaubeldakse selliste metsadega tasemel 1200–1300 €/ha. Maaomaniku seisukohast oleks müües saadav kahju 300–800 €/ha, selle arvestamata jätmise avalikes huvides võõrandamisel ei oleks õiglane.

on seatud võrguettevõtte ning 446 KOV-i kasuks, sealhulgas avalikult kasutatava tee ning kergliiklustee rajamiseks ja kasutamiseks on seatud sundvaldus 311 kinnisasjale.

MHS-iga kehtestatava üldnormi suhtes jääb eriregulatsiooniks avalikes huvides tehnorajatise ja -võrke reguleerivate AÕSRS-i normid, millest tulenevalt määratakse näiteks maatulundusmaal tehnorajatise talumistasu suurus nii olemasolevatele kui ka tulevikus rajatavatele ühtsetel alustel. Teiste sihtostarvete puhul on eelduslik koefitsient 0, aga sõltuvalt olukorrast on õigus teistsugust tasu määrata, kuna tegemist on vaid eeldusliku tasuga.

3.9. Notariaadiseaduse muudatused

Paragrahvida 9 muudetakse notariaadiseadust.

Maakorraldustoimingute raames vajalike muudatuste tegemiseks kinnistusraamatu esimeses jaos esitab kinnistamisavalduse MaaKS § 11 lõike 4, MaaKatS § 4 lõike 4¹ ja KRS § 13 lõike 4 alusel katastripidajana Maa-amet. KRS § 13 lõike 4 kohaselt esitab riigi maakatastri pidaja kinnistamisavalduse andmete muutmiseks, kui katastriüksuse piirid muutuvad looduses, ning avaldusele lisatakse kinnisasja omaniku ja teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekud. KRS-i kehtiva sõnastuse kohaselt peavad nõusolekud olema kas notariaalselt kinnitatud või digitaalallkirjastatud.

NotS § 53 lõikes 1 on loetletud tõestamisõiguslikud ametiisikud ja -asutused, kuid sõnaselgelt ei ole nimetatud Maa-ametit kui katastripidajat, kes võtab vastu maakorralduse osaliste omakäeliselt allkirjastatud tahteavaldused ning lisab need KRS-i mõistes puudutatud isikute nõusolekutena maakorralduse raames esitatavale kinnistamisavaldusele kinnistusraamatu esimese jao andmete muutmiseks.

Kinnisasja omanikul või puudutatud isikul peab olema võimalik avaldada haldusorganile oma tahet nii digitaalselt kui ka omakäeliselt allkirjastatult. HMS näeb ette, et haldusorgan võib kinnitada allkirja õigsust talle esitatud dokumentidel. Maa-ametile on seadusega antud pädevus viia läbi maakorraldust ja esitada avaldusi maakorralduse raames kinnistusraamatu esimeses jaos andmete muutmiseks ilma notariaalset käsutustehingut lisamata. Mitte ühegi maakorralduse raames vajaliku tahteavalduse jaoks ei ole notariaalset vormi ette nähtud. Maakorraldustoimingu sisu on maaüksuse piiride muutmine, mitte omandi üleandmine, mistõttu ei ole vajalik ka põhjalikum selgitus tahteavalduse õiguslike tagajärgede osas, nagu on vajalik erinevate võõrandamistehingute, nt müügi ja kinke puhul. Maakorraldus on kinnisasja piiride korrigeerimise toiming eesmärgiga muuta maakasutus otstarbekamaks ja kinnisasja piirid selgemaks. Maakorralduse puhul on kohalik omavalitsus kinnitanud maakorralduskava ja otsustanud sellega, kas lubada maakorraldust või mitte. Maakorralduse sisulise hindamise pädevus on seadusega antud Maa-ametile, kes suunab käsutustehingu ilmnemise vajadusel või notariaalset tõestust vajavate toimingute tegemiseks isikud notari poole. Maa-amet hindab mh seda, kas tegemist võiks olla varjatud tehinguga või omandi üle andmisega ning suunab vajadusel isikud notari poole, et omandi üle andmine saaks vormistatud notariaalses vormis. Kui Maa-amet on hinnanud toimingu sisu ja jõudnud veendumusele, et tegemist on lubatava maakorralduse, mitte notariaalset vormi eeldava omandi üle andmise tehinguga, on kinnistamisavalduse esitamine kinnistusraamatu esimese jao andmete muutmiseks Maa-ameti pädevuses. Kinnistamisavalduse ja nõusoleku suhtes ei ole ette nähtud notariaalset vorminõuet. Valdavalt esitavad kinnisasjade omanikud ja puudutatud isikud oma nõusolekud digitaalselt allkirjastatud vormis, kuid kõigil isikutel ei ole digitaalallkirjastamise võimalust. Olukord, kus Maa-amet haldusorganina ei saa maakorralduseks vajalikku puudutatud isiku omakäeliselt allkirjastatud tahteavaldust vastu võtta, vaid peab üksnes allkirja õigsuse kinnitamiseks suunama isiku notariesse, ei ole põhjendatud ega kooskõlas hea halduse tavaga.

Seadusemuudatus on vajalik, et kinnisasja omanikul või kinnisasja koormava asjaõiguse omajal ei oleks enam vaja ainuüksi allkirja õigsuse kinnitamiseks notari poole pöörduda, kuna kõik ülejäänud maakorralduse läbi viimiseks vajalikud toimingud tehakse ilma notarit kaasamata. Muudatuse jõustudes saab Maa-amet vastu võtta kinnisasja omaniku või puudutatud isiku omakäeliselt allkirjastatud tahteavalduse, kinnitada sellele antud allkirja õigsust ning lisada selle kinnistamisavaldusele, ilma et isik peaks tegema notariaalseid toiminguid.

Eelnõuga täiendatakse **NotS-i § 53 lõikega 5²**, millega antakse Maa-ametile õigus võtta maakorralduse käigus menetlusosaliselt või puudutatud isikult vastu paber kandjal omakäeliselt allkirjastatud nõusolek ja kinnitada selle allkirja õigsust. Muudatus tehakse kooskõlas eelnõuga kavandatava KRS-i muudatusega, mille kohaselt loetakse puudutatud isiku notariaalne nõusolek võrdseks digitaalselt allkirjastatud nõusolekuga ning edaspidi ka Maa-ameti kinnitatud nõusolekuga.

3.10. Riigivaraseaduse muudatused

Paragrahvi 10 muudetakse riigivaraseadust.

RVS § 105¹ pealkirja täiendatakse, kuna paragrahvi sisu täiendatakse lepingu muutmise reeglitega.

Paragrahvi 105¹ lõiget 1 muudetakse, et taastada hoonestaja võimalus osta maa riigilt välja, kui hoonestusõigus on seatud MaaRS-i alusel. Selleks jäetakse sätte esimesest lausest välja tähtjad, kuna seni seaduses sätestatud tähtaeg osutus liiga lühikeseks, mistõttu enamusel hoonestajatest ei olnud võimalik kinnisasja omandamist taotleda. Edaspidi on hoonestajal võimalik taotleda maa võõrandamist kogu hoonestusõiguse perioodi vältel. Maa võõrandamine hoonestajale ei ole lubatud, kui maa on vajalik avalikes huvides. Sarnaselt MaaRS-i põhimõtetega lubatakse ühel või mitmel kaasomanikul omandada kogu hoonestusõigusega koormatud maa olukorras, kus teised kaasomanikud ei ole maa omandamisest huvitatud. Sel juhul jäävad ehitise teiste omanike õigused siiski kaitstuks, kuna nende kasuks seatud hoonestusõigus jääb samadel tingimustel kehtima. Selleks, et soodustada maa kiiremat väljaostmist ja tagada isikute võrdne kohtlemine, antakse võimalus osta hoonestusõigusega koormatud maa välja maareformiga samadel tingimustel.

Kuna käesoleva eelnõuga kavandatakse muuta ka MaaRS §-i 35¹ ning edaspidi lähtuda maareformi käigus 2001. aasta maa maksustamishinnast, mitte erastamise ajal kehtivast maa maksustamishinnast, täpsustatakse RVS-i § 105¹ lõikes 1 ka maa omandamise tingimusi. Vähemalt 87% maareformi käigus seatud hoonestusõigustest on seatud elamumaa sihtotstarbega maale. Sarnaselt senisega omandatakse selline maa MaaRS §-s 35¹ sätestatud tingimustel ja korras. Selle eesmärgiks on esiteks võimaldada inimestele nende kodu või suvila aluse maa omandamist võimalikult soodsalt ja teiseks vähendada riigi jaoks hoonestusõiguste lepingute haldamisega kaasnevat töökoormust. Teise sihtotstarbega maa omandatakse harilikule väärtusele vastava tasu eest, st lähtutakse RVS-i üldpõhimõttest. Hoonestusõiguse aluse maa harilikku väärtust mõjutab oluliselt asjaolu, et maa on pikaajalise hoonestusõigusega koormatud. Teisisõnu, hoonestusõiguse aluse maa harilik väärtus on keskmiselt umbes poole madalam kui samasuguse maa harilik väärtus juhul, kui sellele hoonestusõigust seatud ei oleks. Valdav osa hoonestusõigustest, mis on seatud teise sihtotstarbega maale kui elamumaa, on seatud ärilisel eesmärgil kasutatavale maale (reeglina ärimaa või tootmismaa sihtotstarbega maa). Sellise maa võõrandamine harilikust väärtusest väiksema tasu eest ei oleks kooskõlas RVS-i üldpõhimõtetega ning tekitaks ka lubamatu riigiabi andmise riski.

Lõige 2 tunnistatakse kehtetuks, kuna hoonestajal ei ole enam vaja ostueesõigust kasutada, kui lõikega 1 antakse võimalus maa otsustuskorras väljaostmiseks.

Paragrahvi täiendatakse lõigetega 2¹ ja 2². Lõige 2¹ reguleerib olukorda, kui hoonestusõigusega koormatud maad on võimalik omandada osaliselt. Sel juhul korraldab kinnisasja jagamise asutus, kellele maa on avalikes huvides vajalik.

Lõikega 2² sätestatakse kaitsemehhanism juhtumite jaoks, kus hoonestusõiguse omanikul ei ole seadusest tulenevalt õigust hoonestusõiguse alust maad omandada või kus riik on keeldunud lõikes 1 sätestatud alusel maa võõrandamisest. Maareformi käigus sätestati hoonestusõiguse tasu teatud protsendina maa maksustamishinnast eelkõige eesmärgil, et maa väärtuse muutumisel oleks võimalik ka tasu võimalikult automaatselt muuta. Seejuures eeldati, et korraliste hindamiste tulemusel vastab maa maksustamishind pikaajaliselt maa väärtusele. Teisisõnu, lepingute sõlmimisel oligi eesmärgiks, et maa väärtuse muutumisel tasu võimalikult automaatselt muutuks. Kuna praegu kehtiv maa maksustamishind ei vasta enam maa tegeliku väärtusega, ei kajasta kehtiv hoonestusõiguse tasu ka enam turupõhist kasutustasu väärtust.

Lõike 2² kohaselt võib elamumaa sihtotstarbega maa maksustamishinna muutumisest tingitud hoonestusõiguse tasu aastane tõus olla sellisel juhul kuni 10% hoonestusõiguse kehtivast tasust. Kehtiva õiguse järgi on hoonestusõiguse tasu elamumaal 2% maa maksustamishinnast. Kuna maa maksustamishind tõuseb prognooside kohaselt korralise hindamise järel hoonestusõiguste alusel maal keskmiselt kaheksa korda, siis kasvaks hoonestusõiguse tasu keskmiselt kaheksa korda, mis on hoonestajatele ilmselt rahaliselt koormav. Kuna osadel inimestel puudub võimalus vältida kõrgemat hoonestusõiguse tasu oma kodu aluse maa omandamise teel, tajuvad nad tasu suurt tõusu ebavõrdse kohtlemisena. Seetõttu sätestab eelnõu hoonestusõiguse tasu kasvuks analoogne piirangu, nagu rakendatakse ka maamaksu tõusu korral.

Erand sätestatakse elamumaa sihtotstarbega kinnisasjadele eelkõige selleks, et vähendada mõju inimeste kodude alusele maale seatud hoonestusõigustele. Seni maareformi käigus seatud 1700 hoonestusõigusest umbes 87% on seatud elamumaa sihtotstarbega kinnisasjadele. Erandi kehtestamisel on lähtutud samast põhimõttest ja eesmärgist, mille alusel on kehtestatud maamaksuvabastus kodualusele maale. Kuna hoonestusõigusega koormatud teiste sihtotstarvetega (eelkõige sagedamini äri- või tootmismaa) maad kasutatakse ärilisel eesmärgil, ei laiene erand teiste sihtotstarvetega maale seatud hoonestusõigustele. Peaaegu kõik ülejäänud hoonestusõigused on seatud ärimaa, tootmismaa või transpordimaa sihtotstarbega maale. Vabariigi Valitsuse määruses nr 74 „Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord“ kavandatakse muudatused, mille kohaselt langetatakse nii ärimaa, tootmismaa kui ka transpordimaa sihtotstarbega maale seatud hoonestusõiguste tasumäära, et vähendada korralise hindamise mõju nende hoonestusõiguste tasudele.

Erandi eesmärgiks on kaitsta hoonestusõiguse tasu järsu tõusu eest isikuid, kellel ei ole võimalik tasu tõusu vältida hoonestusõigusega maa omandamise teel. Osadel isikutel ei ole õigust kinnisasja omandamise kitsendamise seadusest tulenevalt omandada hoonestusõiguse alust maad. Teistel juhtudel ei saa riik nõustuda hoonestusõigusealuse maa võõrandamisega, kuna vajab maad avalike ülesannete täitmiseks. Näiteks võib tegemist olla juhtumitega, kus hoonestusõigused asuvad maavarade maardlate kohal või olemasolevate või kavandatavate taristu- või muude objektide aladel.

Ülejäänud isikud, kellel eelnõu kohaselt on RVS-i § 105¹ lõike 1 alusel õigus taotleda maareformi käigus hoonestusõigusega koormatud riigi omandis oleva kinnisasja hoonestajale võõrandamist, saavad hoonestusõiguse tasu tõusu vältida hoonestusõiguse aluse maa

omandamise teel ning saavad seejuures kasutada ka järelmaksuvõimalust. Järelmaksu suurus ja hoonestusõiguse tasu on samas suurusjärgus, seega on tagatud nende isikute võrdne kohtlemine.

Paragrahvi täiendatakse lõigetega 4-6. Lõike 4 lisamise eesmärk on määrata, kes otsustab maa võõrandamise või sellest keeldumise. Otsustajaks on riigivara valitseja või Maa-amet. Soodustamiseks maa väljaostmist, võimaldatakse lõikega 5 maa ostjal kasutada järelmaksu ja maksenõuete tasumise tagamiseks seatakse kinnisasjale riigi kasuks hüpoteek. Hüpoteegi seadmine, haldamine ja kustutamine toimub MaaRS-is sätestatud alustel.

Lõike 6 lisamise eesmärk on täpsustada maareformi käigus sõlmitud hoonestusõiguse lepingute muutmise seonduvat. Kuna riigimaa kasutustasude ühtlustamise raames on plaanis muuta ka hoonestusõiguse tasu määramise reegleid, sätestatakse õigusselguse huvides, et 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. Sõltuvalt sellest, millisel kujul tasu hoonestusõiguse seadmise lepingus on kokku lepitud ja kas konkreetne tasu suurus on sätestatud ka kinnistusraamatu kannetes, võib olla vaja lepingut muuta sellises vormis, millega kaasnevad kulud (nt notaritasu ja riigilõiv). Kui tasu muutmise kaasneb hoonestusõiguse või reaalkoormatise seadmise lepingu muutmine, tasub sellega kaasnevad kulud lepingu muutmise taotleja. On õiglane, et lepingu muutmise kulud kannab pool, kelle huvides lepingu muutmine on.

3.11. Võlaõigusseaduse muudatused

Paragrahvi 11 muudetakse võlaõigusseadust.

Võlaõigusseaduse § 251 lõiget 1 täiendatakse selliselt, et avalikes huvides omandamise korral on välistatud ostueesõiguse teostamine. See kehtib nii kinnisasjade kui ehitise kui vallasasja, sh tehnovõrgu või -rajatise kohta. Muudetava sätte eesmärk on alati olnud see, et avalikes huvides omandamise korral ostueesõigust teostada ei saa. Sätte sõnastust täpsustatakse, kuna muutunud on avalikes huvides omandamise mõiste KAHOS-es.

4. Eelnõu terminoloogia

Eelnõuga ei võeta kasutusele uusi termineid. Samas võetakse MaaRS-is kasutusele MaaKS-i terminid, mis iseloomustavad täpsemalt iseseisva kasutusvõimaluseta maa piirnevale kinnisasjale liitmise seotud maakorraldustoiminguid.

5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu reguleerimisala ei puuduta Euroopa Liidu õigust.

6. Seaduse mõju

Kavandatud muudatused avaldavad riigiasutustest mõju eelkõige Maa-ametile, RTK-le ja isikutele, kellel on veel puutumus maareformi toimingutega, maakorralduse või piiratud asjaõiguste lepingutega. Muudatustega koondatakse kõik maareformi käigus ja selle tulemusel tehtavad toimingud Maa-ametisse ning sätestatakse nende toimingute reeglid seaduses ühetaoliselt ja osapooletele selgemois. Lisaks lihtsustatakse maa kiirema ja lihtsama reformimise eesmärgil iseseisva kasutusvõimaluseta maaribade korraldamist, ehitistealuse maa reformimise ja maareformi käigus hoonestusõigusega koormatud maa võõrandamise

toiminguid. Muudatused avaldavad vähesel määral mõju ka kohalikele omavalitsustele. Kaudne ja vähene mõju on muudatustel notarite tegevusele, kuna teatud tahteavaldusi saab edaspidi teha ka digitaalallkirjastatud avaldusega ilma notariaalse tõestamiseta.

Eelnõuga kavandatud muudatustel on peamiselt majanduslik mõju, kuna toimingud muutuvad soodsamaks ja lihtsamaks nii eraisikutele kui ka riigiasutustele. Mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste töökorraldusele on seotud peamiselt nende koormuse vähenemisega.

Seaduseelnõuga kavandatud muudatuste rakendamisel puudub mõju järgmistes valdkondades: sotsiaalne mõju, mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, mõju regionaalarengule.

6.1. Kavandatav muudatus: maa järelmaksu- ja hüpoteegilepingute haldamise üleviimine Maa-ametisse

Kavandatud muudatuse tulemusel hakkab maareformi käigus sõlmitud järelmaksulepinguid ja hüpoteeke haldama Maa-amet. Praegu täidab neid ülesandeid Rahandusministeeriumi haldusalas oleva RTK riiginõuete osakonna maareformi nõuete halduse talitus. Muudatuse tulemusel viiakse kõik RTK-s nimetatud ülesandeid täitvad teenistujad üle Maa-ameti riigimaa haldamise osakonna koosseisu.

Mõju sihtrühm: riigiasutused.

Muudatus puudutab peamiselt Keskkonnaministeeriumi haldusalas olevat Maa-ametit ja RTK riiginõuete osakonna maareformi nõuete halduse talituse teenistujaid. Seega on sihtrühm väike.

Kaasnev mõju riigiasutuste töökorraldusele

RTK-st üleviidavad teenistujad jätkavad Maa-ameti teenistujatena samade ülesannete täitmist geograafiliselt samades asukohtades, seega on teenistujatele avalduv mõju väike. Maa-ameti töökoormusele on aga mõju oluline, kuna üleviidavad tegevused jätkuvad ja ülesannete täitmine tuleb tagada pikaajaliselt. Mõju võib hinnata keskmiseks, kuna mõju sihtrühm ja ulatus on väike, kuid samas suureneb Maa-ameti töökoormus RTK koormuse vähenemise arvelt.

6.2. Kavandatav muudatus: lepingute haldamise reeglite korrastamine ja toimingute optimeerimine

Muudatuste tulemusel on maareformi käigus riigi ees tekkinud võlanõuete ja hüpoteekide haldamisega seotud reeglid ühetaoliselt reguleeritud seaduse tasandil ja kõigile nende toimingutega seotud isikutele seadusest lihtsamini leitavad. Pikaajaliselt hallatavate järelmaksukohustuste hulk väheneb lepingute võrra, mille juriidilisele isikule üleandmist muudatustega piiratakse. Väheneb risk, et maareformi käigus soodsatel tingimustel sõlmitud järelmaksulepingu üleandmine eraisikult ettevõttele võiks põhjustada lubamatu riigiabi andmise. Muudatuste tulemusel ei pea riigiasutused ega teised hüpoteegipidajad ja muude piiratud asjaõiguste suhtes puudutatud isikud enam avaldama oma tahet asjaõiguse kustutamiseks notariaalselt, vaid saavad mõningatel juhtudel seda teha ka digitaalallkirjastatud avaldusega.

Kaasnev mõju

1) Majanduslik mõju

Mõju sihtrühm: maaomanikud, kellel on kehtiv järelmaksu- ja/või hüpoteegileping ning

hüpoteegipidajad (Maa-amet, pangad jt finantsettevõtte, eraisikud).

Mõju kirjeldus: kavandatud muudatused teevad maa järelmaksunõuete ja hüpoteekide haldamise efektiivsemaks ja selgemaks, et nii kohustatud isikud kui ka riigi esindajad saaks paremini teostada oma õigusi ja täita ülesandeid. Reeglite korrastamine ja maa järelmaksuga omandamise tingimuste ühtlustamine võimaldab edaspidi tugineda ühetaolistes olukordades ühesugustele reeglitele, välistab isikute võimaliku ebavõrdse kohtlemise ja vähendab toimingutele kuluvat aega.

Kavandatud muudatustega vähendatakse võimalusi anda järelmaksu- ja hüpoteegileping üle ettevõttele. Samas jääb selline võimalus kehtima juhuks, kui maaomaniku pankroti korral läheb järelmaksuleping üle ettevõttele, kes jätkab järelmaksukohustuste täitmist. Maareformi algne eesmärk oli luua soodsad järelmaksutingimused eelkõige eraisikutele, et soodustada kodudealuse maa erastamist. Ettevõtetele ulatuslike soodustuste loomine ei ole olnud maareformi eesmärk. Soodsate järelmaksulepingute samadel tingimustel ettevõtetele üleandmine võib tänases õigusruumis olla käsitletav lubamatu riigiabina. Muudatustega vähendatakse riski, et ettevõtte kasutavad põhjendamatult soodsaid järelmaksutingimusi, mis olid mõeldud eelkõige maa eraisikute omandisse andmise soodustamiseks.

Eelnõuga kavandatud notariaalsest vorminõudest loobumist käsitlev muudatus avaldab positiivset mõju isikutele, kellel on kehtiv järelmaksu- ja hüpoteegileping või kellega see alles sõlmitakse. Samuti hinnanguliselt enam kui 6000 isikule, kellele kuuluvale kinnisasjale maareformi käigus riigi kasuks seatud hüpoteek on kinnistusraamatus hetkel kehtiv, kuid järelmaksunõue on täidetud, ning samuti isikutele, kellega maareformi käigus hüpoteegi- jt piiratud asjaõiguse lepingud alles sõlmitakse. Kui isikud ei pea hüpoteegi ja muude piiratud asjaõiguste kustutamiseks puudutatud isikuna enam avaldama oma tahet notariaalselt, vaid võivad seda teha ka digitaalallkirjastatud avaldusega, siis hoitakse sellega kokku nende aega ja raha.

Muudatuste majanduslikku mõju võib pidada keskmiselt oluliseks, kuna kinnisasjadega tehtavates tehingutes sõlmitakse ja kustutatakse iga päev hüpoteegilepinguid. Muudatuse tulemusel on need toimingud isikutele lihtsamad ja soodsamad ning toimingutes osalejate halduskoormus väheneb. Samas on maa järelmaksulepingute ettevõtetele üleandmise piiramise mõju väheoluline, kuna sellised tehingud ei ole sagedased ja ettevõtetele on maa soetamiseks eraisikutest enam soodsaid krediitvõimalusi.

2) Mõju riigiasutuste töökorraldusele

Mõju sihtrühm: Maa-amet.

Mõju kirjeldus: maa järelmaksude infosüsteemi andmetel on 2020. aasta lõpu seisuga 9225 maareformi käigus sõlmitud hüpoteegilepingut, millega tagatud nõuded on veel täitmata. Maareformi lõpuleviimisel võib tekkida hinnanguliselt veel kuni 300 maa järelmaksu- ja hüpoteegilepingut, mille haldamise periood on 5–50 aastat.

Maa järelmaksunõuete ja hüpoteekide üleandmise võimaluste piiramine soodustab järelmaksu kiiremat tasumist ja seega väheneb eeldatavalt riigi kasuks seatud pikaajaliste järelmaksu- ja hüpoteegilepingute hulk ja riigi kui hüpoteegipidaja koormus.

Kavandatud muudatused avaldavad positiivset mõju riigi koormusele, mis kaasneb piiratud asjaõigustega seotud toimingutega. Muudatuste tulemusel muutub hoonestusõiguse seadmise menetlus kiiremaks ja lihtsamaks. Samuti muutub maareformi käigus seatud hüpoteegi kande

kustutamise või kinnistu jagamise tulemusena moodustatud kinnisasja hüpoteegi alt vabastamiseks nõusoleku andmise vorm ja neid avaldusi ei ole enam vaja teha notariaalselt. Kui riigi esindaja saab vastava tahteavalduse teha digitaalallkirjastatud avaldusega, hoitakse sellega kokku ametnike aega ja notariaalsete kokkulepete sõlmimisega seotud kulud.

6.3. Kavandatav muudatus: maareformi käigus riigimaale seatud hoonestusõiguse omanikele maa võõrandamise lihtsustamine

Hoonestusõiguse lepingute kohaselt sõltub kasutustasu suurus maa maksustamishinnast. Uue maa korraline hindamine järgselt tõusevad hoonestusõiguse aastatasud. Samas on MaaRS alusel hoonestusõigusega koormatud maa riigile mittevajalik ja hoonestusõiguse lepingute haldamine, sh uute aastatasude administreerimine Maa-ameti jaoks ressursimahuks tegevus. Muudatustega lihtsustatakse hoonestaja võimalust maa välja osta ja sellega väheneb oluliselt hoonestusõiguse aastasu tõusu mõju hoonestajale ja lepingute haldamise koormus Maa-ametile.

Kaasnev mõju:

1) majanduslik mõju

Mõju sihtrühm: isikud, kelle kasuks on seatud maareformi käigus riigimaale hoonestusõigus. Hoonestusõiguse lepinguid on seni sõlmitud umbes 1800. Umbes 85% hoonestusõigustest on seatud elamumaa sihtotstarbega kinnisasjadele. Kõikidest maaomanikest moodustavad need isikud ainult väikese osa. Sihtrühm on seega väike.

Mõju kirjeldus: Uue maa korralise hindamise tulemusel võivad hoonestusõiguse arvestuslikud tasud tõusta keskmiselt umbes kaheksa korda. Muudatustega taastatakse isiku, kelle kasuks on maareformi seaduse alusel seatud riigimaale hoonestusõigus, ja tema järelt hoonestusõiguse pärinud isiku õigus taotleda hoonestusõigusega koormatud maa omandamist. Seejuures on reeglina maa müügihinnaks 2001. aasta maa maksustamishind ning müügihinna tasumiseks on võimalik kasutada ka järelmaksu. Järelmaksu suurus ei hakka erinema hoonestusõiguse tasu suuruselt. Seega on enamikel hoonestusõiguse omanikel võimalik hoonestusõiguse tasu järsku tõusu vältida, mistõttu saab uue maa korralise mõju neile hoonestajatele pidada väikseks. Samuti muutub hoonestajatele maa riigilt väljaostmine oluliselt lihtsamaks, kuna maa omandamiseks ei pea enam osalema enampakkumisel.

Elamumaa sihtotstarbega maa hoonestajatele, kes ei saa maad välja osta, rakendub hoonestusõiguse tasu kasvu piirang, mis samuti välistab tasu järsu kasvu. Keskmine hoonestusõiguse tasu on hetkel umbes 50 eurot, mistõttu tagab 10%-line tõusu piirmäär selle, et mõju on väike. Samuti on ebasoovitavate mõjude risk väike, kuna eelnõus nähakse ette maa omandamise võimalus ja kaitsemehhanism, mis hoonestusõiguse aastatasu tõusu negatiivset mõju maandavad.

6.4. Kavandatav muudatus: iseseisva kasutusvõimaluseta maa reformi ja maakorralduse lihtsustamine

Kavandatud muudatustega asendatakse iseseisva kasutusvõimaluseta piirneva kinnisasjaga liitmiseks sobivate maaribade korraldamisel maareformi toimingud osaliselt maakorraldustoimingutega. Piirnevale kinnisasjale juurdelõike tegemisega kinnisaja piiride muutmise saab enamikul juhtudel maakorraldustoiminguna teha katastripidaja. Maariba liitmisel moodustatakse kohe ühtne katastriüksus, ei ole vaja sõlmida maa omandamiseks lepingut ja väheneb maakorraldusele järgnevate registrikannete maht. Enam ei pea isikud pöörduma notari poole üksnes selleks, et oma avaldusel või nõusolekul antud allkirja õigsust

kinnitada. Maakorralduse võimaluste veelgi parem rakendamine on vajalik ka kinnisasja avalikes huvides omandamise raames.

Muudatustel on oluline positiivne mõju maareformi kiiremale lõpuleviimisele, samuti avalikes huvides maa omandamisele ja maakasutuse optimaalsele korraldamisele ning vähene positiivne mõju parema elukeskkonna tagamisele. Samas ei kaasne muudatustega halduskoormuse kasvu, vaid hoitakse kokku nii riigi, kohaliku omavalitsuse kui ka erasektori ressursse.

Kaasnev mõju

1) Majanduslik mõju

Mõju sihtrühm: maaomanikud, kellele kuuluva kinnisasjaga piirneb iseseisva kasutusvõimaluseta maa või kelle kinnisasja osa omandatakse avalikes huvides.

Mõju kirjeldus: hinnanguliselt on reformimata veel kuni 7000 iseseisva kasutusvõimaluseta maariba, millest ei ole otstarbekas moodustada iseseisvat kinnisasja. Muudatused avaldavad mõju kõigile maaomanikele, kellele kuuluvad kinnisasjad piirnevad kirjeldatud maaribadega. Riik ja kohalik omavalitsus omandab ka pärast maareformi kinnisasjadest maaribasid, näiteks taristuobjektide rajamiseks.

Muudatuste tulemusel saab enamikul juhtudel eespool kirjeldatud maaribade liitmiseks vajalikud maakorraldustoimingud teha Maa-amet. Sellega vähenevad piirneva kinnisasja omanikul maa omandamisega seotud kulud ja riigi kulud kinnisasja avalikes huvides omandamise korral, kuna väheneb katastrimõõdistamise maht, maa omandamiseks ei pea enam lepingut sõlmima ega tasuma kinnistusraamatu toimingute eest (riigilõiv, notaritasu).

2) Mõju elu- ja looduskeskkonnale

Mõju sihtrühm: maaomanikud, kellele kuuluva kinnisasjaga piirneb iseseisva kasutusvõimaluseta maa või kelle kinnisasja osa omandatakse avalikes huvides, ühiskond tervikuna.

Mõju kirjeldus: muudatused annavad võimaluse iseseisva kasutusvõimaluseta maad korraldada väiksema ressursikuluga ja soodustavad sellega seni kasutuseta seisnud maa piirneva kinnisasja koosseisus kasutusse võtmist. Sellega omakorda väärtustatakse maad, mis muidu jääks kasutult seisma. Seni kasutuseta olnud maale omaniku leidmine aitab tagada ka maaüksuste heakorda, vähendab maa prügistamise riski ja aitab hoida elu- ja looduskeskkonna puhtana.

3) Mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste korraldusele

Mõju sihtrühm: kohalikud omavalitsused ja riigiasutused (Maa-amet, RMK, Transpordiamet jt).

Mõju kirjeldus: muudatused lihtsustavad iseseisva kasutusvõimaluseta maaribade reformimist ja lühendavad maareformi lõpuleviimise aega, samuti muutub avalikes huvides maa omandamine lihtsamaks, kui ei ole otstarbekas eraldiseisvalt maaüksust moodustada. Muudatuse tulemusel saavad nii riigiasutused kui ka kohalikud omavalitsused kokku hoida selliste maaüksuste mõõdistuskulusid, samuti toimingutele kuluvat aega ja muid ressursse.

6.5. Kavandatav muudatus: ehitistealuse maa reformimise kiirendamine

Muudatuste tulemusel on maareformi käigus hoonestusõiguse seadmise ja hoonestusõigusega koormatud maa välja ostmise toimingud nii hoone omanikule kui ka maareformi läbiviijale lihtsamad ja vähem koormavad. Samuti annavad muudatused võimaluse algatada korteriomandi seadmine ja korteri omanikule saada seeläbi maa omanikuks ka juhul, kui isik ise selleks initsiatiivi ei ole näidanud.

Kaasnevad mõjud

1) Majanduslik mõju

Mõju sihtrühm: ehitiste omanikud, kelle kasuks on seatud riigimaale hoonestusõigus või kellele kuuluva ehitise alune maa on veel reformimata. Praeguseks on riigimaadele seatud 1700 hoonestusõigust. Linna- ja vallavalitsuste ning Maa-ameti koostöös kogutud andmete kohaselt on hoonestusõiguse menetlus vaja algatada vähemalt 2000 ehitise aluse maa puhul ning korteriomandid on seadmata vähemalt 160 ehitisel. Kuna igal ehitisel võib olla mitu omanikku, on isikuid, kellele kuuluva ehitise alune maa vajab reformimist või kes soovivad hoonealust maad riigilt välja osta, oluliselt rohkem kui hooneid.

Mõju kirjeldus: reformimata maa osakaal juba reformitud maaga võrreldes on väike (ligikaudu 0,6% kogu Eesti maismaast). Ehitisega maaüksuste arv moodustab omakorda ligikaudu 8% reformimata maaüksuste arvust. Samas tuleb veel seada ehitise omaniku kasuks hoonestusõigus hinnanguliselt sama paljudele maaüksustele, kui siiani on maareformi käigus hoonestusõigusi seatud.

Ehitiste omanikele avaldab positiivset mõju muudatus, mis tagab abikaasade lahusvara hulka kuuluvate ehitiste alusele maale hoonestusõiguse seadmisel senise vararežiimi säilimise. Samuti on isikutele positiivne mõju hoonestusõiguse seadmisel ilma lepingut sõlmimata, kuna see teeb menetluse isiku jaoks lihtsamaks ja kiiremaks ning vähendab toimingutega seotud aja- ja rahakulu.

Korteriomandi seadmise võimaluse loomine juhul, kui korteriomaniikud on olnud vajalike toimingute tegemisel passiivsed, avaldab positiivset mõju eelkõige samade korterite omanikele. Muudatusega luuakse seni vallasasjana korterit omanud isikutele võimalus oma korter kinnistada ja teha edaspidi ka selliste korteritega tehinguid.

2) Mõju riigiasutuste ja kohalike omavalitsuste korraldusele

Mõju sihtrühm: kõik Eesti kohalikud omavalitsused ja Maa-amet.

Mõju kirjeldus: muudatus avaldab positiivset mõju Maa-ameti töökoormusele. Muudatuste tulemusel väheneb ligikaudu 1000 kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise toimingute hulk ja lüheneb sellele kuluv aeg igas menetluses vähemalt kahe kuu võrra.

Kohaliku omavalitsuse eeltoimingud hoonestusõiguse seadmisel ei muutu. Samuti ei too korteriomandi seadmise seotud muudatused linna- või vallavalitsustele kaasa uusi ülesandeid, kuna ka kehtiva seaduse kohaselt peavad kohalikud omavalitsused tegema korteriomandi seadmiseks vajalikke toiminguid.

Seega ei ole muudatustel olulist mõju riigiasutuste ega kohalike omavalitsuste korraldusele.

7. Seaduse rakendamisega seotud eeldatavad tulud ja kulud

7.1. Mõju riigieelarvele

Maa järelmaksulepingute järelevalve ja hüpoteegipidaja ülesannete koondamine Maa-ametisse toob ametile kaasa lisatööjõu ja sellega seotud ressursside vajaduse. Selleks viiakse RTK-st Maa-ametisse üle neli ametikohta ja üks töökoht ning RTK eelarvest antakse Maa-ameti eelarvesse üle tööjõukulude katmiseks 138 576 eurot aastas ja majanduskulude katmiseks 38 217 eurot aastas. RTK annab Maa-ametile üle 2021. aasta tööjõu- ja muude kulude katmiseks vajalikud eelarvelised vahendid summas, mis arvestatakse vastavalt sellele, millal Maa-amet hakkab üleantavaid kohustusi täitma. Kuna nõuete menetlemine ja hüpoteegipidaja ülesanded antakse üle Maa-ametile, antakse üle ka nende ülesannete täitmiseks vajalik infosüsteem, selle haldamisega seotud hankelepingud ja süsteemi ülalpidamiseks eelarvega ettenähtud rahalised vahendid.

Iseseisva kasutusvõimaluseta maaribade korraldamisega seotud muudatused vähendavad riigi kulusid, kuna väheneb toimingute maht ja ajakulu. Kui arvestada, et igalt riba menetluselt hoitakse Maa-ametis ja teistes asutustes kokku vähemalt üks töötund, on võimalik kokku hoida üle 7000 töötunni ehk vähemalt 875 tööpäeva palgaraha ja muud kulud.

Suur osa (ligikaudu 25%) iseseisva kasutusvõimaluseta reformimata maaribadest piirneb riigimaaga. Muudatuste tulemusel kavandatud optimaalsem protsess aitab muu hulgas kokku hoida riigi kinnisvararegistri arendamise kuludelt, kuna registrisse ei pea looma eraldi lahendusi juurdelõikena riigimaale liidetava ajutise kinnisasja ajutiseks registreerimiseks mitmes registris. Samuti väheneb kinnistusraamatu toimingute hulk ja sellega kaasnev ressursikulu.

Kinnisasja osa avalikes huvides omandamise korral on samuti otstarbekas kasutada senisest laialdasemalt maakorralduse võimalusi, kuna sellega vähenevad maa omandamisega seotud kulud ja see aitab tõsta maa omandamise tempot, mis on oluline eelkõige taristuobjektide rajamisel.

Hoonestusõiguse seadmise menetluse muudatused vähendavad lepingute sõlmimisega kaasnevat tööjõukulu. Linna- ja vallavalitsustelt saadud andmete kohaselt tuleb algatada üle 2000 hoonestusõiguse seadmise menetluse. Umbes pooltel juhtudel kasutavad ehitiste omanikud võimalust maa erastamiseks. Ülejäänud menetluse puhul on võimalik kokku hoida lepingu sõlmimisele kuluvat aega jm ressursse.

7.2. Mõju kohalikele omavalitsustele

Iseseisva kasutusvõimaluseta maaribadega seotud muudatused vähendavad ka kohalike omavalitsuste toimingute mahtu, kuna riigi- ja munitsipaalmaale ribade liitmisel teeb vajalikud maakorraldustoimingud Maa-amet. Sel juhul tuleb kohalikul omavalitsusel mõõdistustoimingud korraldada ja sellega seotud kulu kanda vaid juhul, kui maakorraldusega muudetakse kohalikele omavalitsusele endale kuuluva kinnisasja piire ja seda ei ole Maa-ametil võimalik teha kaardimaterjali alusel. Uue korra kohaselt ei muutu eraisikute kinnisasjade piiride muutmiseks vajalikud eelnevad toimingud, nagu teiste isikute taotluste väljaselgitamine ja isikutevaheliste kokkulepete korraldamine või taotlejate vahel maa jagamine. Need toimingud ja otsused tuleb linna- või vallavalitsusel ka edaspidi teha samamoodi nagu praegu.

Eluruumide erastamise seaduses tehtavad muudatused ei too kohalikele omavalitsustele kaasa uusi ülesandeid ega kulutusi, kuna ka kehtiva seaduse kohaselt teevad kohalikud omavalitsused korteriomandi seadmiseks vajalikke toiminguid. Erinevus kehtiva seadusega seisneb selles, et

kui menetlus ei ole alanud õigustatud isiku avalduse esitamisega, tuleb linna- või vallavalitsusel see algatada. Kuna kohaliku omavalitsuse tehtavate menetlustoimingute sisu ei muutu, ei kaasne lisakulusid.

8. Rakendusaktid

Seoses MaaRS-i muutmisega vajavad muutmist järgmised kehtivad õigusaktid:

- 1) Vabariigi Valitsuse 05.02.1993 määrus nr 36 „Õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise kord“;
- 2) Vabariigi Valitsuse 6. novembri 1996 määrusega nr 267 kinnitatud „Maa ostueesõigusega erastamise kord“.
- 3) Vabariigi Valitsuse 04.04.2000 määrus nr 115 „Maareformi seaduse“ paragrahvides 23¹ ja 23² sätestatud vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamise kord“;
- 4) Vabariigi Valitsuse 27.05.2005 määrus nr 16 „Maareformi seaduse“ §-s 23⁴ sätestatud vaba metsamaa erastamise kord“;
- 5) Vabariigi Valitsuse 05.06.2014 määrus nr 74 „Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord“;
- 6) Vabariigi Valitsuse 22.02.2007 määrus nr 50 „Kinnisasjaga liitmiseks sobiva iseseisva kasutusvõimaluseta maa erastamise kord“;
- 7) regionaalministri 19.03.2014 määrus nr 5 „Maa järelmaksunõuete infosüsteemi põhimäärus“;
- 8) keskkonnaministri 02.05.2016 määrus nr 7 „Maa-ameti põhimäärus“;
- 9) riigihalduse ministri 14.11.2017 määrus nr 84 „Riigi Tugiteenuste Keskuse põhimäärus“.

Eeltoodud loetelu punktides 1–5 nimetatud Vabariigi Valitsuse määruste muutmise määruse eelnõu kavand esitatakse seletuskirja lisana (lisa 3, kavand 1). Vabariigi Valitsuse 22.02.2007 määrus nr 50 „Kinnisasjaga liitmiseks sobiva iseseisva kasutusvõimaluseta maa erastamise kord“ on otstarbekas tunnistada kehtetuks, kuna muudatuste paljususe tõttu ei ole otstarbekas kehtivas tekstis muudatusi teha. Uues sõnastuses määruse eelnõu kavand esitatakse seletuskirja lisana (lisa 3 kavand 2). Eeltoodud loetelu punktides 7–9 nimetatud määruste muutmise eelnõude kavandid esitatakse seletuskirja lisana (lisa 3, kavandid 3–5).

Samuti on vaja muuta Vabariigi Valitsuse 25.10.1996 määrust nr 260 „Maa erakorralise hindamise korra kinnitamine“.

9. Seaduse jõustumine

Seadus jõustub üldises korras.

10. Eelnõu kooskõlastamine

Eelnõu esitati eelnõude infosüsteemi (EIS) kaudu kooskõlastamiseks ministeeriumitele, ning arvamuse avaldamiseks Eesti Linnade ja Valdade Liidule, Eesti Pangaliidule ja Notarite Kojale. Tabel märkuste ja ettepanekute kohta on lisatud seletuskirjale.