



MAA-AMET

Maa tagastamine, hoonestusõiguse seadmine, teised maareformi päevakajalised teemad

nov - dets 2015

Maire Salu

Maa-amet, maareformi osakonna juhataja

KUULDUSED, ET MAAREFORM ON LÕPPENUD, EI VASTA TÕELE

Maa-ameti poolt seisuga 31.03.2015 kogutud andmed:

- 5578 – pooleliolevate maa erastamise menetluste arv (kõik erastamise liigid kokku)
- 1623 - ehitiste arv, mille juures on algatatud HÕ seadmise menetlus
- 1960 - ehitiste arv, mille juures on vaja algatada HÕ seadmise menetlus
- 445 – pooleliolevate maa tagastamise menetluste arv
- 246 - põllumajandusmaa kasutusvaldusesse andmise menetluste arv
- 334 – reformimata maal asuvate kortermajade arv
- 915 - lagunened ehitiste arv reformimata maal (va Tallinn, Tartu)
- 17 600 – munitsipaalomandisse taotletavate maaüksuste arv, sh 13813 teed, 787 muud ehitist, 1896 sotsiaalmaid, 822 Vabariigi Valitsuse või keskkonnaministri otsusega antavat maad
- Ribad, mille arv ei ole teada, korruga menetluses üle 1 maaüksuse

PROBLEEMID MAAREFORMI LÄBIVIIMISEL

- Kodanikud, õigustatud isikud - huvi puudus, raha puudus, isikud kadunud, pärimised vormistamata jne
- Ametnikud - motivatsiooni puudus, haldussuutmatus, ametnike puudus ja/või kompetentsi puudus
- Huvide põrkumised: KOV – riik, eraisik – KOV, eraisik – riik
- Maareformi välised juriidilised probleemid, erinev kohtupraktika, pädevusvaidlused
- Maamõõtjatega seotud probleemid : puudused töös, hoiab tööd, lõpetas tegevuse jne
- Mõnda maatükki ei taha keegi

- ! Lihtsad asjad on ära lõpetatud, nüüd vajab iga pooleliolev menetlus senisega võrreldes rohkem aega, raha ja tarkust.
- ! Maareform on jõudnud sellisesse seisusse, et KOV-I ja riigil tuleb teha toiminguid sõltumata sellest, kas kodanik on menetlusest huvitatud, nt sundhoonestusõiguse seadmine
- ! Iga menetlus ei pea lõppema isiku jaoks positiivselt, tuleb teha ka negatiivseid otsuseid, sh maa taotleja või ehitise omaniku tegevusetuse tõttu menetlus lõpetada

MAAREFORMI OLULISED TÄHTAJAD

- Hoonestusõiguse seadmise menetluse algatamine - hiljemalt 31. jaanuaril 2015 (MaaRS § 40 lg 6) - [KOV või maavanem](#)
- Ehitise teenindusmaa määramise ettepaneku koostamine - hiljemalt 31. detsembril 2015 (MaaRS § 40 lg 3) - [KOV - kõikides menetlustes, kus maareformi läbiviimiseks on vajalik määrata ehitise teenindusmaa](#)
- Õigustatud subjekti toimingute tähtaeg - toimingute lõpuleviimise tähtpäev on hiljemalt 30. juuni 2016 (ORAS § 12 lg 7¹) – [KOV määrab \(pikendab\) tähtaja](#)
- Maa munitsipaalomandisse andmise taotluse esitamine – hiljemalt 30. juunil 2016 (MaaRS § 40 lg 4) – [KOV ; taotlusest 3 kuu jooksul võtab maavanem, Vabariigi Valitsus või keskkonnaminister vastu otsuse.](#)

HOONESTUSÕIGUSE SEADMINE

- Kui ehitise omanik taotleb hoonestusõiguse (HÕ) seadmist
- Kui ehitise omanik on kaotanud maa ostueesõigusega erastamise õiguse
- Kui ehitise omanik ei ole taotlenud tähtaegselt maa ostueesõigusega erastamist (sh, kui ehitis asub Taluseaduse alusel kasutusse antud maal)

Olulist HÕ seadmise menetluses

- 1) HÕ seatakse ehitise teenindamiseks vajalikule maale, st teenindusmaa tuleb alati määrata
- 2) Nurjunud ostueesõigusega erastamised (OEE) viiakse üle HÕ seadmise menetluseks, st viiakse läbi kõik HÕ seadmise korra kohased menetlustoimingud, kui sama toimingut ei ole tehtud erastamise menetluses
- 3) HÕ seadmise menetlus algab (vastavalt HMS § 35 lg 1) kas taotluse esitamisega, teavitamisega menetlusest või esimese toimingu tegemisega
- 4) Ehitisluba ei anna õigust HÕ seadmiseks, kui ehitamist ei ole alustatud - MaaRS § 35¹ lg 1²
- 5) Ehitise eeldatav püsimise aeg määrata vastavalt ehitise tegelikule seisukorrale. Eriti sundhoonestusõiguse puhul võib liiga pika HÕ tähtaja määramine kahjustada riigi huvisid.

- 6) Kui ehitise omanikule antakse võimalus maa erastamiseks, siis see ei ole OEE
- 7) Erastamisel on maa hinnaks kehtiv maksustamishind (MaaRS § 35¹ lg 2)
- 8) Erastamisel ei saa kasutada OEE soodustusi, maa eest tasumisel saab kasutada järelmaksu üldistel alustel vastavalt MaaRS § 22³ lõikele 7
- 9) Kõikidel katastriüksuse mõõdistamise juhtudel tellib selle MV, ehitise omanikku ei saa selleks volitada (HÕ Korra § 7 lg 1)
- 10) HÕ seadmisega seotud kulud kantakse omandireformi reservfondist
Kui KOV kannab kulusid, siis esitatakse andmed selle kohta maavalitsusele
- 11) Kui ehitise omanik HÕ seadmise menetluse käigus maa erastab, peab ta tasuma kõik kulud

KAASOMANDIS OLEVA EHITISE JUURES MAAREFORMI LÄBIVIIMINE

Kui kasvõi üks ehitise kaasomanikest taotleb maa omandamist (OEE, tagastamine, maa munitsipaalomandisse andmine, riigi omandisse jätmine), siis rakendatakse :

Vabariigi Valitsuse 21.05.2004 määrust nr 198 "Maareformi läbiviimisel ehitise kaasomanike kasuks hoonestusõiguse seadmise kord "

- Anda kaasomanikele, kes ei ole seni taotlenud maa omandamist, 1 kuuline tähtaeg maa omandamise avalduse esitamiseks
- Kui täiendavat avaldust ei esitata, on kogu ehitise teenindusmaa omandamise õigus maad omandada soovinud kaasomanikul
- Kui maad omandada soovinud kaasomanik ei soovi omandada rohkem maad, kui vastab tema kaasomandi osale ehitises, siis jäetakse maa osaliselt riigi omandisse ja HÕ seadmine viiakse läbi HÕ Korra alusel (MaaRS § 35¹ lõike 1 alusel kehtestatud VV määrus)

MaaRS § 22¹ lg 5 - Kui mõni ehitise kaasomanik ei ole tähtaegselt esitanud avaldust maa ostueesõigusega erastamiseks, kuid tagastamise ja erastamise eeltoimingute tegemise ajal avaldab soovi maad ostueesõigusega erastada, esitades valla- või linnavalitsusele sellekohase avalduse, tagastatakse ja erastatakse ehitise teenindamiseks vajalik maa vastavalt kaasomanike mõttelistele osadele ehitises. Kui mõni ehitise kaasomanik ei soovi maad omandada või tal ei ole maa omandamise õigust, on teistel kaasomanikel õigus taotleda tema kaasomandi osale vastava ehitise teenindamiseks vajaliku maa osa erastamist või tagastamist võrdeliselt neile kuuluvate mõtteliste osadega ehitises, kui maa omandamist taotlevad kaasomanikud ei lepi kokku teisiti. Kokkuleppe sõlmimiseks annab kohalik omavalitsus kaasomanikele vähemalt ühekuulise tähtaja. Kui teised kaasomanikud ei soovi omandada rohkem maad, kui vastab nende mõttelisele osale ehitises, siis jäetakse erastamise või tagastamise nõudeta osa ehitise teenindamiseks vajalikust maast riigi omandisse ja kõigi ehitise kaasomanike kasuks seatakse hoonestusõigus.

MAA TAGASTAMINE

ORAS § 12 lg 7¹ maa tagastamise õigustatud subjekti poolt maa tagastamise menetluses tehtavate toimingute tähtaega võib pikendada arvestusega, et toimingute lõpuleviimise tähtpäev on hiljemalt **2016. aasta 30. juuni**. Kui vara tagastamiseks vajalikke toiminguid ei ole võimalik määratud tähtaja jooksul teha kohtuvaidluse või nõudeõiguse pärimisel tekkinud probleemide tõttu, peab õigustatud subjekt vara tagastamise otsustamiseks vajalikud toimingud tegema ühe aasta jooksul pärandi vastuvõtmise või kohtuotsuse jõustumise päevast arvates.

ÕVVT Kord p 56 - KOV teatab tähtaja koos vajalike toimingute loeteluga õigustatud subjektile kirjalikult. Teade toimetatakse õigustatud subjektile kätte kooskõlas HMS -ga väljastusteatega tähtkirjaga, elektrooniliselt, kättetoimetamise teel haldusorgani poolt või diplomaatilisi kanaleid kaudu ning loetakse kättetoimetatuks samas seaduses sätestatud tingimustel. Vt ka HMS 7.jagu – Dokumendi kättetoimetamine.

Kõigi menetluses olevate tagastamiste puhul kontrollida:

- Kas menetlusse on kaasatud õige isik /kõik õigustatud isikud?
- Kas korraldus tähtaja pikendamise kohta ja vajalike toimingute loetelu on teatatud / kätte toimetatud vastavalt HMS nõuetele?
- Millised toimingud on õigustatud subjektile vaja teha?
- Kas koos tähtajaga on teatatud KÕIK vajalikud toimingud?

Nt - nõudeõigust ületava tagastamise puhul võla tasumise või lepingu sõlmimise kohustus

- Kas KOV ise on teinud kõik vajalikud toimingud maa tagastamiseks?

Nt - kas on määratud teisele isikule kuuluva ehitise teenindusmaa; algatatud HÕ seadmine või läbi viidud OE erastamine;

Nt - kas on vastu võetud otsus maa tag. menetluse lõpetamise kohta teisele õigustatud subjektile, kes ei teinud tähtaegselt toiminguid ja kelle toimingute tähtaega ei ole pikendatud

Nt - kas on kontrollitud maa PLAK alusel tagastamise võimalikkust ja vajadusel koostatud PLAK alusel katastriüksuse moodustamise toimik (et oleks võimalik anda tähtaeg dokumentide allkirjastamiseks)

- Kas maa tagastatakse õigustatud subjekti kulul või riigi kulul?

Kui maa tagastatakse riigi kulul, siis katastriüksuse moodustamise tellib maavanem. Seda ka siis, kui vähemalt ühele moodustatava kü õigustatud subjektidest tagastatakse maa riigi kulul (ÕVVT Korra p 56).

Pärast 31. detsembrit 2011. a tähtaja pikendamise korral on selleks vajalik maavanema nõusolek.

Kui õigustatud subjekt on surnud

- ... ja ta ei ole jätnud kehtivat testamenti või pärimislepingut ja tal ei olnud teisi seadusjärgseid pärijaid (abikaasa ja PärS-s nimetatud sugulased), siis on seadusjärgne pärija pärandi avanemise koha kohalik omavalitsusüksus. (PärS § 11 lg 2 , § 18 lg 1)
- ... ja pärand on avanenud välisriigis ning pärimisele kohaldatakse Eesti õigust, on PärS § 11 lõikes 1 nimetatud pärijate puudumisel seadusjärgne pärija Eesti Vabariik.

Vt ka PärS § 165 – Eestis asuva vara osas pärimismenetluse läbiviimise, välisriigis koostatud pärimistunnistuse Eestis tunnustamise jms kohta

- Kui õigustatud subjekt on surnud ja tema pärijad ei ole selgunud ning puudub muu pärandvara valitsema õigustatud isik, **rakendatakse pärandvara hoiumeetmeid** ning õigustatud subjekti õigused ja kohustused vara tagastamise menetluses lähevad üle pärandi hooldajale. Pärandvara valitsemisel, sh vara tagastamise toimingutel õigustatud subjekti kantavad kulud kaetakse Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist. Pärijate selgumisel nõuab vara tagastamist korraldav valla- või linnavalitsus pärijatelt pärandvara valitsemisel kantud kulude tasumist riigieelarvesse. (ÕVVT Korra p 34³).

Pärandvara valitsemiseks nimetab kohus pärandi hooldaja, kellele kohus võib anda korraldusi vara valdamiseks, kasutamiseks ja käsutamiseks.

Vt ka PärS § 110 -111 – mis on hoiumeetmed ja millal rakendatakse

Vt ka PärS § 112 -115 – pärandvara hooldaja õiguste ja kohustuste kohta, sh millistel juhtudel võib hooldaja vara müüa

Kui vara tagastatakse surnud isikule, kelle pärijad ei ole selgunud, ja pärandvara hooldaja müüb vara, hoiustatakse vara müügist saadu, millest arvatakse maha ja kantakse riigieelarvesse pärandvara valitsemiseks kulutatud summa. Notari deposiitkontole hoiustatud summa väljastatakse pärijale nõudmisel (ÕVVT Korra p 39¹).

PÄEVAKAJALIST

Lagunenud ehitised – teenindusmaa määratakse juhul, kui antakse tähtaeg kordategemiseks. Kui pole midagi korda teha, antakse tähtaeg lammutamiseks. **NB!** Ehitis, mille juurde seatakse HÕ, peab vastama samadele nõuetele, millele vastab ehitis, mille juurde maad ostueesõigusega erastatakse.

Vundamendid – on ehitisest järele jäänud osa (sein, vundament vms), mis ei ole iseseisev ehitis, ei ole pooleliolev ehitis. Erandiks on muinsuskaitse all olev ehitis, kus ehitise ainsaks kasutusotstarbeks on selle kaitsmine ning mille kordategemine ei pruugi olla võimalik.

Põlenud ehitised – nt elamu põlenud, kõrvalhooned olemas – teenindusmaa määratakse olemasolevale ehitisele ja viiakse läbi erastamise, HÕ seadmise, maa munitsipaalomandisse andmise menetlus

Kõrvalhooned HÕ seadmise nimekirjades - kaaluda maa munitsipaalomandisse taotlemist

Ehitis, mille viimane teadaolev omanik on surnud – sellise ehitise hõivamine ei ole võimalik. Tuleb alatatada pärimismenetlus, rakendada pärandvara hoiumeetmeid vms

Ehitise teenindusmaa määramine - järgida Vabariigi Valitsuse 30.06.1998 määrusega nr 144 kinnitatud “Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise korda”

Sihtotstarbe määramine – järgida Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrust nr 155 “Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord”. Aluseks võtta ka KOKS, MaaKatS, planeeringud, vallavalitsusele või linnavalitsusele volituse andmise otsust, muud olulised asjaolud



MAA-AMET

Tänaan, et kuulassite!