

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	01.08.2006
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	31.12.2009
Avaldamismärge:	

## Eluruumide erastamise seadus

Vastu võetud 06.05.1993  
RT I 1993, 23, 411  
jõustumine 29.05.1993

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
27.10.1993	RT I 1993, 71, 1002	18.11.1993
16.03.1994	RT I 1994, 25, 405	07.04.1994
terviktekst RT paber kandjal	RT I 1994, 32, 505	
28.06.1994	RT I 1994, 51, 860	16.07.1994
30.06.1994	RT I 1994, 54, 905	01.08.1994
14.12.1994	RT I 1994, 94, 1609	29.12.1994
23.02.1995	RT I 1995, 24, 337	15.03.1995
terviktekst RT paber kandjal	RT I 1995, 44, 671	
14.06.1995	RT I 1995, 57, 979	21.07.1995
29.01.1997	RT I 1997, 13, 210	02.03.1997
17.02.1999	RT I 1999, 27, 386	27.03.1999
15.11.2000	RT I 2000, 88, 576	29.11.2000
15.11.2000	RT I 2000, 92, 601	01.07.2001
terviktekst RT paber kandjal	RT I 2000, 99, 638	
14.11.2001	RT I 2001, 93, 565	01.02.2002
15.05.2002	RT I 2002, 47, 297	01.01.2004
05.06.2002	RT I 2002, 53, 336	01.07.2002
17.12.2003	RT I 2003, 88, 594	08.01.2004
09.06.2004	RT I 2004, 53, 368	01.01.2005
15.06.2004	RT I 2004, 53, 370	18.07.2004
06.04.2005	RT I 2005, 22, 149	08.05.2005
19.04.2006	RT I 2006, 21, 159	01.06.2006
04.05.2006	RT I 2006, 25, 184	11.06.2006
17.05.2006	RT I 2006, 26, 191	01.08.2006

### § 1. Seaduse ülesanne

(1) Käesolev seadus reguleerib suhteid, mis tekivad riigi, kohalike omavalitsuste ja teiste seadusega määratud erastamise kohustatud subjektide omandis olevate elamute ja korterite (edaspidi *eluruum*) erastamisel, määrates kindlaks erastamise objekti, subjektid, tingimused ja korra.

(2) Käesolev seadus reguleerib samuti suhteid, mis tekivad käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud subjektide omandis olevate ehitusjärgus olevate eluruumide erastamisel.

### § 2. Seaduse eesmärk

(1) Eluruumide erastamise eesmärgiks on anda füüsilistele ja juriidilistele isikutele võimalus omandada nende poolt üüritud, aga ka asustamata eluruumid ning tagada selle kaudu elamute parem hooldamine ja säilimine.

(2) Riik toetab erastamist hinnapoliitikaga, annab soodustatud tingimustel laenu, näeb ette laenu osalise kustutamise võimalused ning rakendab muid abinõusid erastamisprotsessi kiirendamiseks vastavalt majanduslikele tingimustele.

### § 3. Erastamise objekt

(1) Erastamise objektiks on elamu või korter koos sellele vastava muu osaga ehitisest või ehitusjärgus olev elamu või korter, mis on riigi või riigi äriühingu omandis (edaspidi *riigile kuuluvad eluruumid*) või kohaliku omavalitsusüksuse või aktsiaseltsi, kelle kõik aktsiad kuuluvad kohalikule omavalitsusüksusele, või osäühingu, kelle ainuke osa kuulub kohalikule omavalitsusüksusele, omandis (edaspidi *munitsipaalomandisse kuuluvad eluruumid*).

(1<sup>1</sup>) Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse (RT 1991, 21, 257; RT I 1997, 27, 391; 74, 1230; 1998, 12, 153; 51, 758; 103, 1697; 1999, 23, 354; 82, 751; 96, 847; 2000, 47, 288; 51, 324) § 40 alusel ja käesoleva seaduse kohaselt on erastamise objektiks eluruum koos sellele vastava muu osaga elamust või ehitusjärgus olev eluruum, mis on põllumajandusreformi seaduse (RT 1992, 10, 143; 36, 474; RT I 1994, 52, 880; 1996, 48, 945; 1997, 13, 210; 16, 264) § -s 3 sätestatud kohustatud subjekti või seaduse «Kooperatiivsete, riiklikkooperatiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide vara taasriigistamise ja erastamise kohta» (RT 1992, 24, 337; 1993, 11, 173; RT I 1996, 2, 28; 1997, 13, 210; 1999, 27, 386) § 2 3. lõikes sätestatud taasriigistamise ja erastamise kohustatud subjekti (edaspidi *taasriigistamise kohustatud subjekt*) omandis ja oli nende omandis vastavate seaduste jõustumise hetkel. Erastamise objektiks on ka eluruum, mis on põllumajandusreformi või taasriigistamise kohustatud subjekti omandist üle läinud tema õigusjärgsele juriidilisele isikule või põllumajandusreformi või taasriigistamise kohustatud subjektide reformi käigus moodustunud uuele juriidilisele isikule.

(2) Korterele või mitteeluruumile vastava elamu muu osa suuruse kindlaksmääramisel lähtutakse selle korteri või mitteeluruumi üldpinna osakaalust kogu hoone korterite ja mitteeluruumide üldpinnas. Nimetatud osa määratletakse mõttelise osana.

(3) Abiruumid, mis asuvad elamus või elamuga ühisel krundil, kuuluvad erastamisele käesoleva seaduse alusel Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras. Abiruumideks loetakse elamus või elamuga ühisel krundil paiknevates hoonetes asuvaid ruume, mis ehitusprojekti kohaselt on ette nähtud elamu teenindamiseks või elanike ühiseks või individuaalseks kasutamiseks. Samuti loetakse abiruumideks endisi eluruumi, mida vastavalt kohaliku omavalitsuse otsusele ei ole tunnistanud mitteeluruumideks, olenemata sellest, kuidas nimetatud ruume tegelikkuses kasutatakse.

(4) Erastamisele kuuluvad:

- 1) üürilepingu alusel kasutatavad eluruumid;
- 2) kõik eluruumid rekonstrueerimisele või kapitaalremonti määratud elamus;
- 3) asustamata eluruumid uutes, kapitaalselt remonditud, rekonstrueeritud või ehitusjärgus olevates elamutes, samuti eelmise üürniku lahkumise või surmaga vabanenud eluruumid.

(5) Erastamisele ei kuulu:

- 1) tööandjate eluruumid;
- 2) [välja jäetud – RT I 1995, 24, 337 – jõust. 15. 03. 1995]
- 3) eluruumid, mille üürniku vastu on esitatud hagi üürilepingu muutmiseks, lõpetamiseks või kehtetuks tunnistamiseks, kuni hagi lahendamiseni ettenähtud korras;
- 4) õigusvastaselt võõrandatud eluruumid, mille tagastamiseks või kompenseerimiseks on esitatud avaldus ettenähtud korras, kuni tagastamise küsimuse lahendamiseni või õigustatud subjekti notariaalselt kinnitatud loobumiseni vara tagastamise nõudest;
- 5) [kehtetu – RT I 1994, 94, 1609 - jõust. 29.12.1994]
- 6) riigivara registrisse kantud eluruumid ja riigivara registrisse kantud hoonetes asuvad eluruumid;
- 7) erastatud eluruumid, mille kohalik omavalitsusüksus on saanud oma omandisse pärast käesoleva seaduse jõustumist;
- 8) kohaliku omavalitsuse volikogu poolt sotsiaalkorteriks tunnistanud eluruumid.

(6) Riikliku kaitse all olevaid, samuti ajaloolistes kaitsetsoonides asuvaid eluruumi erastatakse üksnes tingimusel, et selle omandaja kohustub järgima kehtestatud kaitseréžiimi. Nimetatud kohustuse täitmise tagamiseks antakse eluruumi omandajale kaitsekohustuse teatis.

(7) Mitme korteriga elamute erastamine toimub käesoleva seaduse § -s 15 sätestatud tingimustel, mis fikseeritakse erastamisel sõlmitavas ostu-müügilepingus.

(8) Linna ja valla omavalitsuse volikogu võib kindlaks määrata eluruumid, mida ei erastata seoses nende lammutamise, rekonstrueerimise, edasise kasutamisega üürilepingu alusel või muul mõjuval põhjusel üldistes huvides. Nimetatud põhjused avalikustab volikogu ajalehes, kus avaldatakse omavalitsusüksuse ametlikud teated.

(9) Kohustatud subjektile on keelatud kehtestada piiranguid erastatava eluruumi suuruse või erastamise tingimuste kohta.

(10) Mitme üürilepingu alusel kasutatavad eluruumid erastatakse nende üürnikele kaasomandina Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(11) Kaasomandisse kuuluvates elamutes, mille üheks omanikuks on eluruumide erastamise kohustatud subjekt, asuvad eluruumid erastatakse käesoleva seaduse alusel juhul, kui kaasomanikud saavutavad kokkuleppe elamu reaalosade kindlaksmääramiseks. Kui kaasomanikud ei jõua kokkuleppele, erastatakse eluruum eraldi seaduse alusel.

(12) Eluruum on erastamise objektiks, kui see on kohustatud subjekti omandis käesoleva seaduse jõustumisel või on antud kohustatud subjekti omandisse erastamise seaduse (RT I 1993, 45, 639; 1997, 9, 78; 1998, 12, 153; 30, 411; 2000, 51, 324) või Eesti Vabariigi põllumajandusreformi seaduse alusel.

(13) Riigivara registris olev eluruum võõrandatakse riigivaraseaduses (RT I 1995, 22, 327; 1996, 36, 738; 40, 773; 48, 942; 81, 1446; 1997, 45, 724; 1998, 30, 409; 1999, 10, 155; 16, 271; 2000, 39, 239; 49, 306; 51, 319) sätestatud alustel ja korras.

#### **§ 4. Eluruumi erastamise õigustatud subjekt**

Eluruumi erastamise õigustatud subjektiks on:

1) üürilepingu alusel kasutatava eluruumi üürnik või üks alaliselt temaga koos elav täisealine perekonnaliige vastavalt üürniku ja temaga koos elavate täisealiste perekonnaliikmete ja samas eluruumis elavate üürniku täisealiste endiste perekonnaliikmete omavahelisele kohustatud subjekti poolt kinnitatud kirjalikule kokkuleppele;

2) vähemalt 18-aastane Eesti kodanik;

3) vähemalt 18-aastane välismaalane, kellel on välismaalaste seaduses (RT I 1993, 44, 637; 1999, 50, 548; 54, 582; 71, 686; 88, 808; 101, 900; 2000, 25, 148; 33, 197; 40, 254) sätestatud pikaajalise elaniku elamisluba või tähtajaline elamisluba Eesti Vabariigis, kuni elamisloa saamiseni ka Eestisse enne 1990. aasta 1. juulit asunud ja jätkuvalt Eestis elav välismaalane, kellel oli Eesti NSV alaline sissekirjutus; [Punkt 3<sup>1</sup> jõustub 1. 08. 2006]

3<sup>1</sup>) vähemalt 18-aastane välismaalane, kes elab Eestis elamisõiguse alusel Euroopa Liidu kodaniku seaduses sätestatud korras;

4) Eesti Vabariigis registreeritud juriidiline isik, kes on erastamise seaduse § 3 1. lõike kohaselt erastamise õigustatud subjekt - alates 1995. aasta 1. märtsist.

[RT I 2006, 26, 191- jõust. 01.08.2006]

#### **§ 5. Eluruumi ostmise eesõigus**

(1) Eluruumi ostmise eesõigus on:

1) üürilepingu alusel kasutatava eluruumi puhul eluruumi üürnikul või ühel temaga koos elaval täisealisel perekonnaliikmel, kui avaldus eluruumi erastamiseks on esitatud 1995. aasta 1. märtsiks;

2) Eesti Vabariigi maareformi seaduse (RT 1991, 34, 426; RT I 2000, 70, 441; 88, 576) § 10 1. lõikes nimetatud ehitiste hulka kuuluva asustamata eluruumi puhul isikul, kes on tunnistanud omandireformi õigustatud subjektiks ja kes on esitanud taotluse maa tagastamiseks, millel asub nimetatud eluruum;

3) asustamata eluruumi puhul uues, kapitaalselt remonditud või rekonstrueeritud elamus (v.a käesoleva paragrahvi 1. lõike punktis 2 nimetatud juhul), samuti eelmise üürniku lahkumise, väljatõstmise või surma tõttu vabanenud eluruumi puhul: esimese eelistusena - omandireformi õigustatud subjektile tagastatud eluruumi või tööandja eluruumi üürnikul tingimusel, et üürnik ja kõik temaga koos elavad isikud nimetatud eluruumi vabastavad; teise eelistusena - füüsilistel isikutel;

4) üürilepingu alusel kasutatava eluruumi puhul käesoleva seaduse § 4 punktides 2 ja 3 nimetatud isikutel, kui eluruumi üürnik ja temaga koos elavad täisealised perekonnaliikmed on selleks andnud valla- või linnavalitsuse poolt kehtestatud korras kinnitatud kirjaliku nõusoleku ja avaldus eluruumi erastamiseks on selleks nõusoleku saanud isiku poolt esitatud 1995. aasta 1. märtsiks;

5) käesoleva seaduse § 3 5. lõike punktis 4 nimetatud eluruumi üürnikul või ühel täisealisel temaga koos elaval perekonnaliikmel vastavalt käesoleva seaduse § 4 punkti 1 kohasele kokkuleppele ka pärast 1995. aasta 1. märtsi, juhul kui avaldus eluruumi erastamiseks on esitatud kolme kuu jooksul pärast kohalikult omavalitsuselt kirjaliku teate saamist, et üürilepingu alusel kasutatav eluruum on erastamise objektiks.

(2) Kõik käesoleva seaduse kohaselt erastamise objektiks olevad asustamata eluruumid ja nende erastamise õigustatud subjektid võtab arvele käesoleva paragrahvi 1. lõike punktides 2 ja 3 sätestatud tingimuste alusel vastava linna või valla omavalitsuse täitevorgan volikogu poolt kehtestatud korras.

(3) Andmed erastamise objektiks olevate asustamata eluruumide kohta esitavad käesoleva seaduse § -s 6 loetletud erastamise kohustatud subjektid linna või valla omavalitsuse volikogu poolt kehtestatud korras omavalitsuse täitevorganile. Andmed erastamise objektiks olevate asustamata eluruumide kohta peavad olema kättesaadavad asjast huvitatud isikutele ja eluruumide erastamist korraldavale valitsusasutusele. Kohalik omavalitsus on kohustatud kaasama asustamata ja vabanenud eluruumide üürile andmise ja eluruumide avalikult enampakkumisel erastamise otsustamise juurde tagastatud majade omanike ja nendes majades elavate üürnike ühenduste esindajaid.

(4) Käesoleva seaduse kohaselt erastamise objektiks olevaid kohaliku omavalitsusüksuse omandisse kuuluvaid asustamata eluruumi uutes, kapitaalselt remonditud või rekonstrueeritud elamutes (v.a käesoleva paragrahvi 1. lõike punktis 2 nimetatud juhul), samuti eelmise üürniku lahkumise, väljatõstmise või surma tõttu vabanenud eluruumi võib kuni erastamiseni üürile anda vaid käesoleva paragrahvi 1. lõike punktis 3 märgitud esimesi eelistusi omavatele isikutele. Teistele isikutele võib nimetatud eluruumi üürile anda üksnes kohaliku omavalitsuse volikogu igakordse otsusega, milles näidatakse ära, kellele eluruum üürile antakse.

## § 6. Eluruumi erastamise kohustatud subjekt

(1) Käesoleva seaduse kohaselt on eluruumide erastamisel kohustatud subjektideks:

- 1) riigile kuuluvate eluruumide puhul ettevõtte, asutus või organisatsioon, sealhulgas avalik-õiguslik juriidiline isik, kelle valduses (bilansis) on erastatav eluruum. Nimetatud ettevõtte, asutus või organisatsioon informeerib eluruumide erastamisest eluruumi asukohajärgse linna või valla omavalitsuse täitevorganit ja ministeeriumi, riiklikku ametit või muud keskorganit, kelle haldusalas ta on;
- 2) munitsipaalomandisse kuuluvate eluruumide puhul juriidiline isik, kelle valduses (bilansis) on erastatav eluruum. Nende eluruumide erastamine toimub vastava kohaliku omavalitsuse täitevorgani nõusolekul;
- 3) ühisesse omandisse kuuluvate elamute puhul, mille üheks omanikuks on riik või kohalik omavalitsus, seda elamut haldav ettevõtja, asutus või organisatsioon. Nende elamute või neis asuvate eluruumide erastamine toimub ministeeriumi, riikliku ameti või vastava kohaliku omavalitsuse täitevorgani ja teiste omanike nõusolekul;
- 4) põllumajandusreformi kohustatud subjekti omandis oleva eluruumi puhul põllumajandusreformi kohustatud subjekt;
- 5) taasriigistamise kohustatud subjekti omandis olevate eluruumide puhul taasriigistamise kohustatud subjekt;
- 6) põllumajandusreformi ja taasriigistamise kohustatud subjektide omandis olevate eluruumide üleminekul põllumajandusreformi ja taasriigistamise käigus moodustunud uute juriidiliste isikute omandisse laienevad nimetatud isikutele käesolevas seaduses sätestatud eluruumide erastamise kohustatud subjektide õigused ja kohustused.

(2) Kui eluruumide erastamise kohustatud subjekt on seaduses sätestatud korras oma tegevuse lõpetanud, täidab talle pandud ülesandeid tema õigusjärglane. Kui õigusjärglane puudub, korraldab kohustatud subjekti ülesannete täitmist munitsipaalomandisse kuuluvate eluruumide puhul linna- või vallavalitsus, muude eluruumide puhul ministeerium, kelle valitsemisalas tegevuse lõpetanud kohustatud subjekt oli. Kui eluruumide erastamise kohustatud subjekt ei olnud kellegi valitsemisalas, korraldab kohustatud subjekti ülesannete täitmist eluruumi asukoha järgne maavanem.

[RT I 2006, 25, 184- jõust. 11.06.2006]

## § 7. Erastatavate eluruumide hinna määramine

(1) Erastatava eluruumi hind määratakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras väärtuskoeffitsientide abil, kus arvestatakse konkreetse eluruumi üldpinna ruutmeetri väärtuse erinevust käesoleva seaduse § 10 1. lõikes nimetatud standardelamu korteri üldpinna ruutmeetri väärtusest, samuti eluruumi kulumise astet, heakorda ja asukohta. Eluruumi hinda alandatakse selle ostueesõigusega erastamisel summa võrra, mille eluruumi üürnik või temaga koos elav või elanud perekonnaliige on tasunud kohalikule omavalitsusüksusele eluruumi asustamisõiguse omandamise eest. Kui üürilepingu alusel kasutatav eluruum on ehitatud üürniku kulul seaduslikus korras ja majavalidajaga sõlmitud lepingu alusel pööningule, keldrisse või abiruumidesse või juurdeehitusena, siis alandatakse eluruumi erastamisel sellele üürnikule või tema perekonnaliikmele eluruumi hinda ulatuses, mida on ehituskuludena võimalik dokumenteerida või hindamisaktiga kindlaks määrata, kuid mitte rohkem kui eluruumi maksumuse ulatuses.

(2) Erastatava eluruumi hinna määrab erastamise kohustatud subjekt Vabariigi Valitsuse kehtestatud meetodika järgi. Erastatava eluruumi hinna kinnitab linna või valla omavalitsuse täitevorgani moodustatud komisjon.

(3) Linna või valla omavalitsuse volikogu võib alandada erastatava eluruumi hinda, juhul kui erastamise õigustatud subjektiks on:

- 1) toitjakaotuspensioni saav isik,
- 2) üksinda alaealisi lapsi kasvatav lapsevanem, kui teine lapsevanem on surnud,
- 3) endise NSV Liidu territooriumilt repatrieerunud Eesti kodanik või Eestisse elama asunud eesti soost isik,
- 4) I või II grupi invaliid ning kui punktides 1-4 nimetatud isikule ja temaga koos elavatele perekonnaliikmetele väljaantud rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile kantud tööaastatest ei piisa Vabariigi Valitsuse kehtestatud sotsiaalselt põhjendatud normpinna eest tasumiseks, kuid mitte suuremas kui käesoleva seaduse § 10 1. lõikes sätestatud 10 tööaasta arvestusliku väärtuse ulatuses.

## § 8. Erastatava eluruumi eest tasumise viisid

(1) Eluruumi erastamine toimub rahvakapitali obligatsioonide, õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimisel väljaantud väärtpaberite, raha, rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile kantud tööaastate või tööosaku eest ühismajandi või taasriigistamise kohustatud subjektiks oleva majanditevahelise organisatsiooni varas. Sama eluruumi eest võib ostja tasuda kas ühe või mitme nimetatud vahendiga. Arvelduste korra erinevate vahendite kasutamisel kehtestab Vabariigi Valitsus.

(2) Rahvakapitali obligatsioonide ja nende arvestuskaartide ning õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimisel väljaantud väärtpaberite kasutamise korra põllumajandusreformi ja taasriigistamise kohustatud subjektide omandis olevate eluruumide erastamisel kehtestab Vabariigi Valitsus.

(3) Isik, kes kasutab eluruumi üürilepingu alusel, samuti käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktis 3 nimetatud esimest eelistust omavad isikud võivad omandada eluruumi järelmaksuga. [Järelmaksu tingimused määrab riigile kuuluvate eluruumide puhul Vabariigi Valitsus](#), munitsipaalomandisse kuuluvate eluruumide puhul kohaliku omavalitsuse volikogu, taasriigistamise kohustatud subjekti omandis olevate eluruumide puhul kohustatud subjekt ning põllumajandusreformi kohustatud subjekti omandis olevate eluruumide puhul kohaliku omavalitsuse volikogu põllumajandusreformi komisjoni ettepanekul. Järelmaksu tingimused fikseeritakse kirjalikult eluruumi ostu-müügilepingus.

(4) Taasriigistamise kohustatud subjektiks oleva majanditevahelise organisatsiooni poolt väljaantud väärtpabereid võib kasutada sellesama kohustatud subjekti omandis oleva eluruumi erastamiseks. Põllumajandusreformi kohustatud subjekti poolt väljaantud tööosakut ühismajandi varas võib kasutada sellesama kohustatud subjekti omandis oleva eluruumi erastamiseks.

## § 9. Erastamine avaliku enampakkumise korras

(1) Avalikul enampakkumisel erastatakse asustamata eluruumi ja eelmise üürniku lahkumise, väljatõstmise või surma tõttu vabanenud eluruumi, kui seda soovivad osta mitu võrdset ostueesõigust omavat isikut, kes on vastavalt käesoleva seaduse § 5 2. lõikele end arvele võtnud, ja üürilepingu alusel kasutatavat eluruumi, mille eesõigusega erastamiseks ei ole esitatud avaldust käesoleva seaduse § -s 5 sätestatud tähtaegadeks, või kui avalduse esitanud isik on tunnistanud eluruumi erastamise õigusest loobunuks.

(2) [Avaliku enampakkumise korraldab eluruumide erastamise kohustatud subjekt Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras](#). Andmed erastatavate eluruumide kohta avaldatakse ajakirjanduses vähemalt üks kuu enne enampakkumise toimumist.

(3) Kohaliku omavalitsuse volikogu võib rakendada kohaliku omavalitsusüksuse omandis olevate eluruumide erastamiseks korraldataval avalikul enampakkumisel osalejate suhtes piiranguid ja kehtestada erastamise lisatingimusi.

(4) Avalikul enampakkumisel erastatava eluruumi alghind määratakse käesoleva seaduse § 7 1. lõikes sätestatud alustel.

(5) Avalikul enampakkumisel erastatud eluruumi eest saab tasuda käesoleva seaduse § -s 8 sätestatud viisil.

## § 10. Rahvakapitali obligatsioonide väljaandmine

(1) Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluva territooriumi alalistele elanikele 1992. aasta 1. jaanuari seisuga (nende surma korral nende pärijatele) antakse välja rahvakapitali obligatsioonid töötamise aja (tööstaazi) alusel. Töötamise aja kindlaksmääramiseks võetakse kasutusele rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaart, mida kasutatakse korterite erastamisel võrdselt rahvakapitali obligatsiooniga. Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaarte ja rahvakapitali obligatsioone antakse välja isikutele, kes 1995. aasta 1. detsembriks saavad vähemalt 18-aastaseks. Üks tööaasta on ekvivalentne üheksakorruselise paneelilamu (tüüp 121-02-E) korteri üldpinna ühe ruutmeetriga. Ühe tööaasta arvestuslik väärtus on 300 krooni. Isik võib omada ainult ühte Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras registreeritud arvestuskaarti.

(2) Samuti antakse rahvakapitali obligatsioonid välja Eesti kodanikele, kes 1992. aasta 1. jaanuari seisuga elasid alaliselt Tartu rahulepinguga määratud Eesti Vabariigi aladel, mis asuvad väljaspool Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluvat territooriumi, vastavalt käesolevas paragrahvis sätestatud tingimustele.

(3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud töötamise aja kindlaksmääramisel arvestatakse isiku töötamist Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil paiknenud ettevõtetes, asutustes ja organisatsioonides ning nende struktuuriüksustes ajavahemikul 1945. aasta 1. jaanuarist kuni 1992. aasta 1. jaanuarini, välja arvatud käesoleva paragrahvi 13. lõikes sätestatud juhtudel.

(4) Töötamise aja hulka arvatakse samuti:

1) loomeliitude ja kutseühingute liikmete tegevusaeg alates loometegevuse algusest, kui see on toimunud käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud tingimustel;

2) töötamise aeg kirikus (koguduses), registreeritud usuorganisatsioonides, kui see on toimunud käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud tingimustel;

3) töötamise aeg talus kuni talu likvideerimiseni ja kolhoosi või sovhoosi või mujale tööle asumiseni, samuti töötamise aeg pereettevõtte või talupere liikmena ja individuaaltöö tegevusloa alusel käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud tingimustel, kui isik oli vähemalt 16 aastat vana;

4) I grupi invaliidi, lapsinvaliidi, kuni 18-aastase lapseast invaliidi ja emale või isale väikelapse hooldamise aeg kuni lapse 3-aastaseks saamiseni käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul ja territooriumil;

5) laste kasvatamise eest emale või tema surma korral isale või last emata kasvatanud isale, samuti lapse hooldajale või eestkostjale täiendavalt viis aastat iga lapse kohta, keda nad kasvatavad või on kasvatanud vähemalt kaheksa aasta vanuseni;

6) õpiaeg kõrgkoolis ja keskeriõppeasutuses, kaadri ettevalmistamise, kvalifikatsiooni tõstmise ja ümberkvalifitseerimise aeg koolis ja kursustel ning aspirantuuris, magistrantuuris, doktorantuuris ja kliinilises ordinatuuris oleku aeg käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul, juhul kui õpiajal või sellele ajale eelneval perioodil isik elas alaliselt Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil;

7) õppeasutuse lõpetamise järel tööle suunatud isiku kohustuslik töötamise aeg väljaspool Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluvat territooriumi, juhul kui tööle suunatu läks õppeasutusse õppima käesoleval ajal Eesti Vabariigi jurisdiktsiooni all oleva territooriumi alalise elanikuna, käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul;

8) käesoleval ajal Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil asunud asutuse, ettevõtte või organisatsiooni lähetusel väljaspool nimetatud territooriumi töötamise aeg käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul;

9) Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumil enne kohustuslikku sõjaväeteenistust alaliselt elanud isikute endise NSV Liidu relvajõududes, ehitusvägedes, piirivalvevägedes, raudteevägedes, sisevägedes ja NSV Liidu Riikliku Julgeolekukomitee vägedes kohustusliku teenimise või sellele alternatiivses tööteenistuses viibimise aeg; samuti Eesti Vabariigi jurisdiktsiooni all oleval territooriumil sõjaväestatud tuletõrjeüksustes teenimise aeg, sõltumata sõjaväelisest auastmest, käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul;

10) sõjavangis oleku aeg või õigusvastaselt represseeritud isiku vabadusekaotuse, asumisel või väljasaatmisel oleku või küüditamise aeg, sõltumata isiku vanusest, kolmekordselt; seoses õigusvastase repressiooniga Eesti Vabariigi territooriumilt välja saadetud isiku sunnitud töötamise aeg pärast karistuse kandmist väljaspool Eesti Vabariigi jurisdiktsiooni all olevat territooriumi; Eesti Vabariigi territooriumil võõrriikide okupatsiooni vastases relvastatud vabadusvõitluses osalenud või ennast õigusvastaste repressioonide eest varjanud isiku vabadusvõitluses osalemise või enese varjamise aeg käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul;

11) isiku puhul, kellel on õigus saada soodustingimustel vanaduspension, riiklike elatusrahade seaduse (RT 1993, 15, 256; RT I 1993, 35, 542; 74, 1055; 1994, 23, 384; 24, 397; 51, 855; 72, 1261; 1995, 14, 168; 61, 1027; 68, 1139; 95, 1631; 1996, 22, 437; 45, 849; 86, 1539; 1997, 77, 1309; 81, 1366; 1998, 17, 266; 61, 982; 64/65, 1009; 107, 1767; 1999, 10, 150; 97, 857) §-s 5 sätestatud vanaduspension saamiseks vajaliku pensioniõigusliku staaži ja sama seaduse §-s 6 sätestatud soodustingimustel antava vanaduspension saamiseks vajaliku pensioniõigusliku staaži aastate vahe;

12) alaealisena (kuni 18-aastasena) vanemateta kasvanud isikule täiendavalt 10 aastat või hooldusasutuses viibimise aeg, juhul kui see ületab 10 aastat;

13) I ja II grupi invaliidi invaliidsuse aeg kuni pensioniõigusliku ea saabumiseni.

(5) Erilistel asjaoludel võib Vabariigi Valitsus ministeeriumi esildise alusel lubada arvesse võtta isiku tööalast tegevust, mis ei vasta käesoleva paragrahvi 3. ja 4. lõikes sätestatud tingimustele, samuti välja anda rahvakapitali obligatsiooni, kui isik on asunud Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluval territooriumile alaliselt elama pärast 1992. aasta 1. jaanuari või kui isik töötab Eesti Vabariigis asuva asutuse, ettevõtte või organisatsiooni lähetusel väljaspool Eesti Vabariigi territooriumi.

(6) Töötamise aja hulka loetakse töö käesoleval ajal Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile mittealluval Tartu rahulepinguga määratud Eesti Vabariigi territooriumil, samuti käesoleval ajal Eesti Vabariigi jurisdiktsioonile alluva territooriumiga vahetult piirnevate Venemaa ja Läti administratiivüksuste (endise NSV Liidu rajoonide) territooriumil (vastavalt Vabariigi Valitsuse poolt kinnitatud nimekirjale) ning käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud ajavahemikul.

(7) Vähemalt 18-aastasele Eesti kodanikule, kes elab alaliselt Tartu rahulepinguga määratud Eesti Vabariigi territooriumil ning kelle käesoleva seadusega määratud töötamise aeg on lühem kui 10 aastat, loetakse rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile kantav töötamise aeg võrdseks 10 aastaga.

(8) Täiendavaid tööaastaid arvestatakse endise eluruumi omanikule (tema surma korral tema pärijatele) juhul, kui temale kuulunud eluruum lammutati seoses elamu juurde kuulunud krundi äravõtmisega riiklikeks või ühiskondlikeks vajadusteks ja talle ei makstud hüvitust lammutatud eluruumi eest, ei antud omandisse teist samaväärset ega paigaldatud teise kohta sama eluruumi. Täiendavate tööaastade arvestamisel võetakse aluseks lammutatud eluruumi suurus vastavalt selle üldpinna ruutmeetri väärtusele, mis määratakse käesoleva seaduse § 7 1. lõikes ettenähtud korras. Täiendavate tööaastade tõendamise toimub selle kohaliku omavalitsuse täitevorganiga poolt, kelle otsusega nimetatud eluruum lammutati.

(9) Isikul, kellele on arvestatud tööosak ühismajandi varas, on õigus rahvakapitali obligatsioonile ainult selles ulatuses, mille võrra rahvakapitali obligatsiooni rahaline väärtus on suurem nimetatud tööosaku rahalisest väärtusest. Isikul, kellele on arvestatud tööosak ühismajandi varas, mis jääb talle täielikult või osaliselt välja andmata põllumajandusreformi käigus riigimajandi moodustamise tõttu, on õigus saada rahvakapitali obligatsioon arvestusliku rahalise väärtusega, mis võrdub saamata jäänud tööosaku rahalise väärtusega.

(10) Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaartide ja rahvakapitali obligatsioonide väljaandmine toimub Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras.

(11) Isik, kellele antakse välja rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaart, kannab vastutust arvestuskaarte väljastavale, täitvale või registreerivale ametiisikule esitatud andmete õigsuse eest. Võltsitud või ebaseaduslikult registreeritud arvestuskaart on täielikult või osaliselt tühi. Vaidluse korral tühistab võltsitud või ebaseaduslikult registreeritud arvestuskaardi kohus. Tühiselt arvestuskaardilt tööaastade võõrandamine on

tühine. Kui tühise arvestuskaardi alusel omandatakse eluruum, on kohustatud subjektil õigus nõuda lepingus kindlaksmääratud hinna tasumist või taotleda tehingu kehtetuks tunnistamist kohtu korras.

(12) Arvestuskaarte väljastavad, täitvad ja registreerivad ametiisikud kannavad vastutust seaduste alusel.

(13) Töötamise aja hulka ei arvata teenistusaega ohvitseri auastmes endise NSV Liidu Riikliku Julgeoleku Komitee ja endise ENSV Riikliku Julgeoleku Komitee asutustes.

(14) [Rahvakapitali obligatsioonide väljaandmine lõpetatakse 1996. aasta 1. veebruaril](#).

## **§ 11. Rahvakapitali obligatsioonide ja arvestuskaartide kasutamine**

(1) [Kehtetu – RT I 1994, 54, 905 - jõust. 01.08.1994]

(2) [Kehtetu – [RT I 1997, 13, 210](#)- jõust. 02.03.1997]

(3) [Kehtetu – RT I 1994, 54, 905 - jõust. 01.08.1994]

(4) Eluruumi erastamisel võib kasutada kõigile perekonnaliikmetele väljaantud rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaarte ja neile kuuluvaid rahvakapitali obligatsioone Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras.

(5) Rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaarti saab eluruumi erastamiseks kasutada kuni 1995. aasta 15. detsembrini.

(6) Rahvakapitali obligatsioonide kasutamise muu riigi- või munitsipaalvara erastamisel ja tsiviilkäibes määrab seaduse alusel Vabariigi Valitsus.

## **§ 12. Eluruumi erastamise vormistamine**

(1) Eluruumi erastamine vormistatakse ostja (õigustatud subjekti) ja müüja (kohustatud subjekti) vahel sõlmitava ostu-müügilepinguga.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud leping peab olema notariaalselt tõestatud ning kuulub notari esitusel registreerimisele asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993, 72/73, 1021; 1999, 44, 510; 2000, 51, 325; 88, 576) § 13 7. lõike kohaselt.

(3) Eluruumi ostu- ja müügilepingu tõestamata jätmine toob kaasa tehingu kehtetuse tsiviilseaduses ettenähtud tagajärgedega.

(4) Ostu-müügilepingu sõlmimisel võtab eluruumi müüja ostjalt erastamise kulude katteks tasu, mis ei tohi ületada 1% eluruumi ostu-müügilepingus fikseeritud eluruumi maksumusest. Nimetatud tasu maksab ostja eluruumi müüjale rahas.

(5) Ostu- ja müügilepingus peab olema fikseeritud eluruumi müügihind ja -tingimused, sealhulgas ostja kohustused eluruumi erastamisel ning vastutus lepingust tulenevate kohustuste mittetäitmisel.

(6) Kui isik, kes on esitanud avalduse eluruumi erastamiseks, hoidub ostu-müügilepingu sõlmimisest, tunnistatakse ta Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras eluruumi erastamise õigusest loobunuks.

## **§ 13. Omandiõiguse tekkimine erastatavale eluruumile**

(1) Omandiõigus erastatavale eluruumile, sealhulgas järelmaksuga ostetud eluruumile tekib vastavalt asjaõigusseaduse (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509) §-le 92.

(2) Enne ostu-müügilepingu tõestamist on notar kohustatud kontrollima lepingus ettenähtud summa tasumist, järelmaksuga ostmise korral järelmaksutingimuste vastavust käesoleva seaduse § 8 3. lõike alusel kehtestatud järelmaksutingimustele, tegema Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras kande rahvakapitali obligatsiooni arvestuskaardile ning veenduma tehingu seaduslikkuses. Kohustatud subjekt vastutab ostu-müügitehingu sõlmimiseks esitatavate andmete õigsuse eest.

(3) Eluruumi omandiõiguse ülemineku vormistamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus.

## **§ 14. Järelmaksuga omandatud eluruumi omaniku kohustused**

(1) Eluruumi omandamisel järelmaksuga on eluruumi omanik kohustatud õigeaegselt ja kehtestatud määraades tasuma järelmaksu. Sanktsioonid võlgnikule (viivis, leppetrahv jne) nähakse järelmaksu korral ette ostu-müügilepingus.

(2) Kui ostja on jätnud järelmaksu maksmata kahel järjestikusel tähtajal, võib kohustatud subjekt nõuda lepingu kehtetuks tunnistamist, eluruumi tagastamist, tasu eluruumi kasutamise eest ning kahjude hüvitamist. Kohustatud subjekti nõuded tasaarvestatakse ostja poolt tasutud summade arvelt ning ülejääk tagastatakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

### **§ 15. Erastatud eluruumide haldamise korraldamine**

(1) Erastatud eluruumidega elamus võivad omanikud asutada elamu ühiseks haldamiseks korteriühistu. Korteriühistu liikmeks on ka käesoleva seaduse §-s 6 nimetatud kohustatud subjekt erastamata korterite ja neile vastava muu osaga elamust. Elamutes, kus ei ole korteriühistut moodustatud ega haldamist korteriomanikele üle antud, korraldab elamu haldamist kuni 2002. aasta 31. detsembrini eluruumide erastamise kohustatud subjekt või isik, kellele on haldamine õigusaktides sätestatud korras üle antud ja kellele on erastatud eluruumide omanikud kohustatud maksma majandamiskulusid korteriomandiseaduse järgi. Eluruumide erastamise kohustatud subjektile või isikule, kellele on haldamine üle antud, kohaldatakse selles õigussuhtes korteriomandiseaduses valitseja kohta käivaid sätteid. Korteriomanikud võivad korteriomandiseaduse alusel tehtud otsusega valitsejaks oleva isiku tagandada.

(2) Elamus, kus korteriomanikud on elamu haldamiseks sõlminud ühise tegutsemise lepingu, jääb leping kehtima niivõrd, kui võrd see ei ole vastuolus korteriomandiseadusega.

(3) Korteriühistute moodustamise ja tegevuse alused sätestatakse teiste õigusaktidega.

### **§ 15<sup>1</sup>. Elamu haldamine kuni haldamise üleandmiseni korteriühistule või eluruumide omanikele**

(1)–(4)  
[Kehtetud – RT I 2000, 92, 601- jõust. 01.07.2001]

(5) Eluruumide erastamise kohustatud subjekt annab elamu haldamise korteriühistule või eluruumide omanikele üle kolme kuu jooksul pärast vastava avalduse saamist, kui pooled ei lepi kokku teisiti. Elamu haldamise üleandmise korra kehtestab Vabariigi Valitsus. Kui elamu haldamine on õigusaktides sätestatud korras üle antud kolmandale isikule, antakse elamu haldamine korteriühistule üle korteriomandiseaduses sätestatud korras.  
[RT I 2006, 25, 184- jõust. 11.06.2006]

### **§ 15<sup>2</sup>. Elamu haldamise üleminek eluruumide erastamise kohustatud subjektilt**

(1) Eluruumide erastamise kohustatud subjektil on eluruumide omanike enamuse nõusolekul õigus anda elamu haldamine koos sellest tulenevate lepinguliste õiguste ja kohustustega üle linna- või vallavalitsuse poolt korraldatud avalikul konkursil valitud füüsilisele või juriidilisele isikule. Elamu haldamise üleandmisel vabaneb eluruumide erastamise kohustatud subjekt elamu haldamisest tulenevate kohustuste täitmisest.

(2) Kui eluruumide erastamise kohustatud subjekt on lõpetanud oma tegevuse ilma õigusjärglaseta, leitakse uus kohustatud subjekt käesoleva seaduse § 6 2. lõikes sätestatud viisil.

(3) Linna- või vallavalitsuse poolt konkursi korras valitud haldaja korraldab elamu haldamist eluruumide erastamise kohustatud subjektiga samadel alustel kuni haldamise üleandmiseni korteriühistule või eluruumide omanikele.

§ 16–17. [Kehtetud – RT I 2002, 53, 336- jõust. 01.07.2002]

### **§ 18. Maaeraldus erastatud eluruumi juurde**

Erastatavate eluruumide alune ja nende teenindamiseks vajalik maa erastatakse või antakse lepinguliselt kasutusse.

### **§ 19. Erastamisest saadava tulu jaotamine**

(1) Riiklike ja munitsipaal eluruumide erastamisest laekunud raha kasutamine sätestatakse eraldi seadusega.

(2) Põllumajandusreformi kohustatud subjektide eluruumide erastamisel laekunud raha kasutatakse põllumajandusreformi seaduses ettenähtud korras.

(3) Taasriigistamise kohustatud subjektide omandis olevate eluruumide erastamisest laekunud raha omandab taasriigistamise kohustatud subjekt.

(4) Põllumajandusreformi ja taasriigistamise kohustatud subjekti omandis oleva eluruumi erastamisel laekunud rahvakapitali obligatsioonid, arvestuskaardile kantud tööaastad ja õigusvastaselt võõrandatud vara kompenseerimisel väljaantud väärtpaberid jäävad kohustatud subjektile.

(5) Erastatud eluruumi eest saadud rahvakapitali obligatsioone ja teisi käesoleva seaduse § 8 1. lõikes nimetatud vahendeid ei loeta kohustatud subjekti tuluks.



(6) Põllumajandusreformi või taasriigistamise kohustatud subjekti poolt eluruumide erastamisel vastuvõetud rahvakapitali obligatsioonide eest võib kohustatud subjekt osta erastamise seaduse § 28 3. lõikes nimetatud vara. Põllumajandusreformi kohustatud subjekt võib kokkuleppel õigustatud subjektiga kasutada vastuvõetud rahvakapitali obligatsioone ühistatud vara kompenseerimiseks. Taasriigistamise kohustatud subjekt võib talle eluruumide erastamise eest laekunud erastamisväärtpaberitega tasuda ostueesõigusega erastatava maa eest täies ulatuses.

## **§ 20. Rahvakapitali obligatsioonide register**

- (1) Rahvakapitali obligatsioonide registri asutab Vabariigi Valitsus.
- (2) Rahvakapitali obligatsioonide registri pidajaks on Riigiarvutuskeskus.

## **§ 21. Ehitusjärgus olevate eluruumide erastamine**

- (1) Käesoleva seaduse kohaselt erastatakse samuti ehitusjärgus olevaid elumuid ja kortereid, mille tehnilise valmiduse aste on üle 50%.
- (2) Ehitusjärgus olevaid eluruumi käsitatakse erastamisel asustamata eluruumidena, välja arvatud juhul, kui füüsilised isikud on kehtestatud korras osalenud eluruumi ehitamisel oma vahenditega. Nimetatud isikutel on õigus erastada ehitusjärgus eluruumi käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktis 1 sätestatud korras.
- (3) Ehitusjärgus oleva eluruumi hind määratakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras väärtuskoefitsientide abil, kus arvestatakse ehitusjärgus oleva eluruumi üldpinna ruutmeetri projektijärgse väärtuse erinevust käesoleva seaduse § 10 1. lõikes nimetatud standardelamu korteri üldpinna väärtusest, samuti eluruumi valmiduse astet ja asukohta.

## **§ 21<sup>1</sup>. Korteriomandi tekkimine erastamisel**

Korteriomandi omanikuks on õigus saada eluruumi vallasasjana omaval isikul. Avalduse korteriomandi seadmiseks, milles sisaldub taotlus ehitise teenindamiseks vajaliku maatüki kindlaksmääramiseks, esitab valla- või linnavalitsusele eluruumide erastamise kohustatud subjekt. Vastava avalduse võib esitada ka korteriühistu või teevad seda eluruumi vallasasjana omavad isikud.

## **§ 21<sup>2</sup>. Ehitise teenindamiseks vajaliku maatüki kindlaksmääramine**

Kui ehitise püstitamisel ei määratud kindlaks selle teenindamiseks vajalikku maatükki, määrab valla- või linnavalitsus korteriomandi seadmisel ehitise teenindamiseks vajalikuks maatükiks selle ehitise aluse maa. Enne vastavate toimingute alustamist teavitab valla- või linnavalitsus sellest korteriühistut või eluruumi vallasasjana omavaid isikuid. Kui korteriühistu või eluruumi vallasasjana omavad isikud soovivad kinnistada ehitisealusest maast suuremat maatükki või vaidlustavad ehitise teenindamiseks määratud maatüki suuruse või piirid, peab korteriühistu või peavad eluruumi vallasasjana omavad isikud esitama valla- või linnavalitsuse määratud tähtpäevaks asjakohase taotluse. Ehitise teenindamiseks vajaliku maatüki võib kindlaks määrata plaani- või kaardimaterjali alusel.

## **§ 21<sup>3</sup>. Korteriomandi seadmise avalduste esitamise tähtaeg**

- (1) Avaldusi korteriomandi seadmiseks saab esitada 2001. aasta 31. detsembrini. Kui eluruumide erastamise kohustatud subjekt, korteriühistu või eluruumi vallasasjana omavad isikud ei ole nimetatud tähtpäevaks avaldust esitanud, munitsipaliseeritakse nende ehitiste teenindamiseks vajalik maa valla- või linnavalitsuse taotlusel. Kui kohalik omavalitsusüksus ei soovi maad munitsipaliseerida, jäetakse maa riigi omandisse.
- (2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud avalduste esitamise tähtpäeva ei kohaldata õigusvastaselt võõrandatud eluruumide suhtes, mis kuni nimetatud tähtpäevani ei kuulunud erastamisele vastavalt käesoleva seaduse § 3 5. lõike punktile 4 või mille kaasomand lõpetati pärast nimetatud tähtpäeva.
- (3) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud avalduste esitamise tähtpäeva ei kohaldata eluruumide suhtes, mille erastamine või võõrandamine osutus seaduslikul alusel võimalikuks pärast nimetatud tähtpäeva.  
[RT I 2005, 22, 149- jõust. 08.05.2005]

## **§ 21<sup>4</sup>. Korteriomandi kinnistamine**

(1) Korteriomandite kinnistamiseks peab eluruumide erastamise kohustatud subjekt esitama kinnistusosakonnale ühepoolse notariaalselt kinnitatud kinnistamisavalduse ja dokumendi (plaani) ehitise, eluruumide ja mitteeluruumide, reaalosade ja mõtteliste osade suuruse ja paiknemise kohta ning muud seadusest tulenevad kinnistamiseks vajalikud dokumendid. Kui eluruumide erastamise kohustatud subjekt on seaduses sätestatud korras oma tegevuse lõpetanud, täidab talle pandud ülesandeid tema õigusjärglane. Kui õigusjärglane

puudub, korraldab korteriomandite kinnistamiseks avalduse esitamise munitsipaalomandisse kuuluvate eluruumide puhul linna- või vallavalitsus, muude eluruumide puhul ministeerium, kelle valitsemisalas tegevuse lõpetanud kohustatud subjekt oli. Kui eluruumide erastamise kohustatud subjekt ei olnud kellegi valitsemisalas, korraldab korteriomandite kinnistamiseks avalduse esitamise eluruumi asukoha järgne maavanem, linna- või vallavalitsusel on korteriomandi seadmise toimingute tegemise õigus. Korteriomandi seadmisega seotud kulud tasub õigustatud subjekt Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Korteriomand kinnistatakse pärast korteriomandi seadmisega seotud kulude tasumist. Korteriomandi seadmisega seotud kuludid võib katta vastava elamu remondirahade arvel.

(2) Korteriomandite kinnistamiseks võib kinnistamisavalduse ja muud käesoleva paragrahvi 1. lõikes ning käesoleva seaduse § 21<sup>5</sup> 5. lõikes sätestatud dokumendid esitada ka korteriühistu või teevad seda eluruumi vallasasjana omavad isikud. Kui korteriühistu või eluruumi vallasasjana omavad isikud ei ole käesolevat õigust kasutanud, esitab notariaalselt tõestatud ühepoolse kinnistamisavalduse korteriomandite kinnistamiseks vähemalt ühe korteriomaniku nõudel eluruumide erastamise kohustatud subjekt tingimusel, et nõude esitanud isik tagab korteriomandi seadmise kulutuste ja kinnistamistoimingute eest tasumise. Korteriomandi seadmise kulutuste ja kinnistamistoimingute eest tasunud isik võib nõuda korteriomanikult kulutuste hüvitamist. Sellisel juhul kohaldatakse võlaõigusseaduse §-s 1041 sätestatud.

(3) Kinnistamisavalduse kinnitanud notar esitab andmed ehitise reaalosade ja omanike kohta riiklikule ehitisregistrile ühe päeva jooksul, alates avalduse tõestamisest.

(4) Eluruumi vallasasjana võõrandamise korral sõlmitakse pärast notariaalselt tõestatud kinnistamisavalduse esitamist koos võlaõiguslepinguga ka asjaõigusleping eluruumi omandaja kandmiseks kinnistusraamatusse.

(5) Korteriomandi omanikuna kantakse kinnistusraamatusse eluruumi vallasasjana omav isik. Kande aluseks on käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud dokumendid.

(6) Korteriomandi, mille esemeks olev reaalosa on erastamata eluruum, omanikuna kantakse kinnistusraamatusse:

1) riik, kui eluruumi erastamise kohustatud subjektiks on käesoleva seaduse § 6 1. lõike punktis 1 nimetatud isik;

2) kohalik omavalitsusüksus, kui eluruumi erastamise kohustatud subjektiks on käesoleva seaduse § 6 1. lõike punktis 2 nimetatud isik;

3) vastavalt riik või kohalik omavalitsusüksus, kui eluruumi erastamise kohustatud subjektiks on käesoleva seaduse § 6 1. lõike punktis 3 nimetatud isik;

4) põllumajandusreformi kohustatud subjekt, kui eluruumi erastamise kohustatud subjektiks on käesoleva seaduse § 6 1. lõike punktis 4 nimetatud isik;

5) taasriigistamise kohustatud subjekt, kui eluruumi erastamise kohustatud subjektiks on käesoleva seaduse § 6 1. lõike punktis 5 nimetatud isik.

[RT I 2006, 25, 184- jõust. 11.06.2006]

## § 21<sup>5</sup>. Avalik-õiguslik reaalkoormatis

(1) Eluruumi vallasasjana omandanud isikule kuuluva korteriomandi registriosa avamisel koormatakse korteriomand avalik-õigusliku reaalkoormatisega riigi kasuks osas, mis korteriomandite maa mõtteliste osade summamana ületab selle ehitise aluse maa ulatust, välja arvatud, kui maa mõttelise osa hind on tervikuna tasutud. Reaalkoormatise rahaliseks väärtuseks on korteriomandi mõtteliseks osaks oleva maa mõttelise osa hind, mis määratakse maa maksustamishinna alusel, arvestades maareformi seaduse § 22<sup>3</sup> 1. lõikes sätestatud erisusi ja § 22<sup>3</sup> 2. lõikes sätestatud koefitsienti. Korteriomandi omanik maksab reaalkoormatise eest tasumisel intressi 10 protsenti igal aastal tasutavalt summalt ja viivist tähtaegselt tasumata summalt 0,1 protsenti iga viivitatud päeva eest. Korteriomandi koormamisel avalik-õigusliku reaalkoormatisega ei nõuta eluruumi vallasasjana omandanud isiku kui puudutatud isiku nõusolekut.

(2) Kui korteriomandi omanikuna kantakse kinnistusraamatusse käesoleva seaduse § 21<sup>4</sup> 6. lõike punktides 1, 2 või 3 nimetatud isik, siis ei koormata korteriomandit avalik-õigusliku reaalkoormatisega.

(3) Kui korteriomandi omanikuna kantakse kinnistusraamatusse käesoleva seaduse § 21<sup>4</sup> 6. lõike punktides 4 või 5 nimetatud isik, kuulub maa mõttelise osa hind, milleks on maa maksustamishind, tervikuna tasumisele enne korteriomandi kinnistamist.

(4) Endiste korteriühingute liikmete korterite tagastamise ja kompenseerimise seaduse (RT I 1993, 35, 546; 1997, 13, 210) § 3 1. lõike alusel tagastatud või omandisse antud eluruumi korteriomandi registriosa avamisel koormatakse korteriomand avalik-õigusliku reaalkoormatisega käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud alustel.

(5) Notariaalselt kinnitatud ühepoolse avalduse avalik-õigusliku reaalkoormatise kandmiseks kinnistusraamatusse esitab eluruumi erastamise kohustatud subjekt koos teiste käesoleva seaduse § 21<sup>4</sup> 1. lõikes märgitud dokumentidega ja dokumendiga, millega määratakse kindlaks reaalkoormatise kestus, rahaline väärtus ja iga-aastase makse suurus.

(6) Korteriomandi erastamisel kantakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud avalik-õiguslik reaalkoormatis riigi kasuks kinnistusraamatusse kohustatud subjekti ja korteriomandi erastanud isiku vahel sõlmitud notariaalselt tõestatud ostu-müügilepingu ja asjaõiguslepingu alusel.

(7) Reaalkoormatis kustutatakse korteriomaniiku ühepoolse notariaalselt tõestatud avalduse alusel, kui korteriomaniik on tasunud kogu reaalkoormatise rahalise väärtuse. Reaalkoormatise kustutamisel on riigi kui puudutatud isiku esindajaks maavanem.  
[RT I 2006, 25, 184- jõust. 11.06.2006]

#### **§ 21<sup>6</sup>. Korteriomandi seadmine kaasomandis olevas ehitises**

Kui kaasomanikud sõlmivad notariaalselt tõestatud jagamislepingu kaasomandis oleva ehitise jagamiseks reaalosadeks, kohaldatakse korteriomandi seadmisel käesoleva seaduse sätteid.

#### **§ 21<sup>7</sup>. Käesoleva seaduse kohaldamine korteriomandi eseme erastamisel**

(1) Erastamise objektiks on korteriomandi ese, mille reaalosa on erastamise objektiks vastavalt käesoleva seaduse §-le 3, kui kinnistusraamatusse on korteriomandi omanikuna kantud käesoleva seaduse § 21<sup>4</sup> 6. lõike punktides 1, 2 või 3 nimetatud isikud.

(2) Korteriomandi eseme erastamise õigustatud ja kohustatud subjektid on käesoleva seaduse §-des 4 ja 6 nimetatud isikud. Korteriomandi eseme erastamisel sõlmitakse kohustatud ja õigustatud subjekti vahel notariaalselt tõestatud ostu-müügileping ja asjaõigusleping.

(3) Korteriomandi eseme erastamisel on ostueesõigus käesoleva seaduse §-s 5 nimetatud isikutel.

(4) Korteriomandi eseme reaalosa ja selle suurusele vastava ehitise mõttelise osa hind määratakse kindlaks käesoleva seaduse §-s 7 sätestatud alustel ja korras.

(5) Korteriomandi eseme, samuti reaalkoormatise eest võib tasuda käesoleva seaduse §-s 8 sätestatud viisil. Korteriomandi eseme reaalosaks oleva eluruumi ja sellele vastava ehitise mõttelise osa eest võib tasuda järelmaksuga.

(6) Asustamata ja ehitusjärgus olevat korteriomandi eset erastatakse käesoleva seaduse §-des 9 ja 21 sätestatud alustel ja korras.

#### **§ 21<sup>8</sup>. Korteriomandite tekkimine elamuühistule (-kooperatiivile) kuuluvas elamus**

(1) Elamuühistul (-kooperatiivil) on korterivaldajate - ühistuliikmete (edaspidi *korterivaldajad*) üldkoosoleku otsusel õigus erastada elamuühistule (-kooperatiivile) kuuluva elamu alune ja selle teenindamiseks vajalik maa Vabariigi Valitsuse poolt määratud korras ja tähtjaks. Maa müügihind määratakse maa maksustamishinna alusel, arvestades maareformi seaduse § 22<sup>3</sup> 1. lõikes sätestatud erisusi ja § 22<sup>3</sup> 2. lõikes sätestatud koefitsienti.

(2) Kui elamuühistu (-kooperatiivi) üldkoosolek otsustab erastatud maa ja selle oluliseks osaks saava elamu jagamise korteriomanditeks ja elamuühistu (-kooperatiivi) reorganiseerimise korteriuühistuks, kantakse elamuühistu (-kooperatiivi) notariaalselt tõestatud avalduse, riigiga sõlmitud võõrandamistehingu ja muude seaduses sätestatud dokumentide alusel elamuühistu (-kooperatiivi) poolt erastatud maa kinnistusraamatusse korteriomanditena korterivaldajate nimele.

(3) Korteriomandite tekkimisel läheb elamuühistu (-kooperatiivi) poolt erastatud maa eest tasumata summa maksmise kohustus üle korteriomanikele võrdeliselt neile kuuluvate mõtteliste osadega maatükist. Kui maatükk koormatakse järelmaksu tagamiseks hüpoteegiga, tuleb korteriomandite seadmisel hüpoteek jagada elamuühistu (-kooperatiivi) avalduse alusel ja maavanema nõusolekul osahüpoteekideks. Korteriomandite seadmisel antakse maa korteriomanike kaasomandisse tasuta elamu aluse maa ulatuses.

(4) Kui elamuühistu (-kooperatiiv) erastab elamu aluse ja selle teenindamiseks vajaliku maa ja üldkoosolek otsustab jääda elamuühistuks (-kooperatiiviks), kantakse erastatud maa kinnistusraamatusse elamuühistu (-kooperatiivi) nimele seadusega sätestatud korras. Elamuühistu (-kooperatiivi) elamu alune ja selle teenindamiseks vajalik maa antakse elamuühistu (-kooperatiivi) omandisse tasuta elamu aluse maa ulatuses.

#### **§ 21<sup>9</sup>. Elamuühistust (-kooperatiivist) eraldumine**

(1) Elamuühistule (-kooperatiivile) kuuluva elamu korterivaldajate koosolek võib kuni vastava elamu aluse maa kinnistusraamatusse kandamiseni otsustada senisest elamuühistust (-kooperatiivist) eraldumise ja elamu baasil korteriuühistu või uue elamuühistu asutamise. Uue ühistu asutamisel loetakse kõik elamu korterivaldajad uue ühistu liikmeteks.

(2) Elamu korterivaldajate koosolek kutsutakse kokku vähemalt ühe kümnendiku korterivaldajate initsiatiivil nende poolt allakirjutatud teate alusel, kus peab olema näidatud koosoleku toimumise aeg, koht ja päevakord. Koosolek on otsustusvõimeline, kui kohal on üle poole elamu korterivaldajatest. Elamuühistust (-kooperatiivist) eraldumise ja uue ühistu asutamise otsuse vastuvõtmiseks on vajalik koosolekust osavõtjate vähemalt kahekolmandikuline poolthälte enamus.

(3) Kui korterivaldajate koosolek otsustab elamu baasil asutada uue ühistu, on senise elamuühistu (-kooperatiivi) juhatus kohustatud kuu aja jooksul pärast uue ühistu registreerimist kirjaliku akti alusel andma elamu ja uue ühistu liikmete osamaksud senises elamuühistus (-kooperatiivis), samuti muud üleantava elamu ja osamaksudega seotud varalised õigused ja kohustused. Kui pooled ei saavuta kokkulepet üleantava vara koosseisus, lahendab vaidluse kohus ühe poole nõudel. Kui jõustunud kohtuotsusega kohustatakse senise elamuühistu juhatust andma elamu üle asutatud ühistule, loetakse elamu üleantuks kohtuotsuse jõustumisest. 01.09.2011 10:25

Lõike 3 esimeses lauses sõna "alusele" asendatud sõnaga "alusel". Alus: „Riigi Teataja seaduse“ § 10 lõige 4.

(4) Kui elamu korterivaldajate koosolek otsustab elamu baasil korteriühistu asutamise, on senise elamuühistu (-kooperatiivi) juhatus kohustatud kuu aja jooksul pärast korteriomanike taotluse esitamist ühistu juhatuse ja senise korterivaldaja vahelise lihtkirjaliku kokkuleppega üle andma korterivaldaja kasutuses oleva korteri tema omandisse.

(5) Asutatud korteriühistul on õigus erastada tema halduses oleva elamu alune ja selle teenindamiseks vajalik maa Vabariigi Valitsuse poolt määratud korras ja tähtaja jooksul. Korteriühistu notariaalselt tõestatud avalduse ja seaduses sätestatud dokumentide alusel kantakse ühistu poolt erastatud maa korteriomanditena kinnistusraamatusse korteriomanike nimele. Korteriühistu poolt erastatud maa eest tasumata summa maksmise kohustus läheb üle korteriomanikele võrdeliselt neile kuuluvate mõtteliste osadega maatükist. [RT I 2004, 53, 368- jõust. 01.01.2005]

## **§ 21<sup>10</sup>. Kohustuste üleminek**

Erastatud ja käesoleva seaduse §-de 21<sup>8</sup> ning 21<sup>9</sup> alusel tekkinud korteriomandi võõrandamisel ja pärimisel läheb korteriomandi eseme või selle osa eest erastamisel tasumata jäänud summa (avalik-õiguslik reaalkoormatis, käesoleva seaduse §-s 14 märgitud järelmaksu summa, käesoleva seaduse § 21<sup>8</sup> 3. lõikes ja § 21<sup>9</sup> 5. lõikes märgitud summa) tasumise kohustus üle korteriomandi omandajale.

## **§ 21<sup>11</sup>. Kohaliku omavalitsuse ostueesõiguse kohaldamata jätmine**

Korteriomandi võõrandamisel ei kohaldata asjaõigusseaduse rakendamise seaduse § -s 20 sätestatud kohaliku omavalitsuse üldist ostueesõigust.

## **§ 21<sup>12</sup>. Riigilõivust vabastamine**

Erastatava korteriomandi registriosa ja moodustatava korteriomandi registriosa avamine ning avalik-õigusliku reaalkoormatise sissekandmine on riigilõivuvaba.

## **§ 22. Lõppsätted**

(1) Pärast käesoleva seaduse jõustumist võib Vabariigi Valitsus kehtestatud korras lõplikult vormistada elamute ostu-müügitehingud, kus üks pooltest on täielikult või osaliselt tehingu täitnud ning mis peatati Eesti Vabariigi Ülemnõukogu Presiidiumi 1990. aasta 17. juuli otsusega «Privatiseerimisprotsessi korraldamise esmajärgulistest abinõudest» (RT 1990, 3, 40; RT I 1993, 72/73, 1021).

(2) Käesoleva seaduse jõustumise päevast tunnistatakse kehtetuks Eesti Vabariigi riiklike ja munitsipaaleluruumide erastamise seadus (RT 1992, 17, 247) ja Eesti Vabariigi Ülemnõukogu 1992. aasta 4. mai otsus «Eesti Vabariigi riiklike ja munitsipaaleluruumide erastamise seaduse rakendamise kohta» (RT 1992, 17, 255).

(3) Kui põllumajandusreformi kohustatud subjektile kuuluva erastatava eluruumi ja selle juurde kuuluvate majapidamise abihoonete hind on kooskõlas Eesti Vabariigi põllumajandusreformi seadusega kindlaks määratud enne käesoleva seaduse jõustumist, siis müüakse erastatav eluruum ja majapidamise abihooned reformikomisjoni poolt kinnitatud hinnaga.

(4) Põllumajandusreformi kohustatud subjekti omandis oleva eluruumi erastamise reformikava või reformikomisjoni otsuse alusel, mis on vastu võetud enne käesoleva seaduse jõustumist, kohaldatakse Eesti Vabariigi põllumajandusreformi seaduse § 24 2. lõikes sätestatud soodustust riigilõivust vabastamise kohta.

(5) Kui eluruumi üürileping sõlmitakse või vormistatakse ümber pärast 1995. aasta 1. märtsi, on eluruumi üürnikul või § 4 punkti 1 kohasel kokkuleppel üürnikuga koos elaval täisealisel perekonnaliikmel eluruumi ostmise eesõigus, kui avaldus eluruumi erastamiseks on esitatud kolme kuu jooksul pärast eluruumi üürilepingu sõlmimist või ümbervormistamist.

(6) Linna- ja vallavolikogud võivad kehtestada oma haldusterritooriumil üürilepingu alusel kasutatava eluruumi erastamiseks käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktide 1 ja 4 kohaselt esitatud eluruumi erastamise avalduse lahendamise tähtaja.

(6<sup>1</sup>) Avaldusi üürilepingu alusel kasutatavate eluruumide erastamiseks vastavalt käesoleva paragrahvi 5. lõikele saab esitada 2001. aasta 1. juunini, välja arvatud käesoleva paragrahvi 6<sup>2</sup>. lõikes nimetatud juhul. Kohustatud subjektidel tuleb erastamise toimingud nimetatud tähtpäevaks esitatud avalduste osas lõpetada 2001. aasta 31. detsembriks, välja arvatud juhul, kui eluruumi erastamisel on esitatud kohtule kaebus ja kohtuvaidlus ei ole lõppenud.

(6<sup>2</sup>) Käesoleva paragrahvi 6<sup>1</sup>. lõikes sätestatud avalduste esitamise tähtpäev ei kehti õigusvastaselt võõrandatud eluruumide puhul, mis kuni nimetatud tähtpäevani ei kuulu erastamisele vastavalt käesoleva seaduse § 3 5. lõike punktile 4.

(7) Vabanenud eluruumi puhul, mille erastamise eesõigus on üle antud käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktis 4 sätestatud viisil enne selle üürniku surma, ei kohaldata käesoleva seaduse § 5 1. lõike punkti 3 sätteid. See eluruum erastatakse isikule, kes on saanud selleks nõusoleku ja esitanud avalduse käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktis 4 sätestatud viisil.

(8) Kui mitteeluruumidega elamute puhul ei ole korterile või mitteeluruumile vastava elamu muu osa suuruse kindlaksmääramisel lähtutud käesoleva seaduse § 3 2. lõikest, tehakse ümberarvestus mitteeluruumi erastaja kulul.

(9) Järelevalvet eluruumide erastamise seaduslikkuse üle teostab Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras munitsipaalomandisse kuuluvate eluruumide puhul maavanem, muude eluruumide puhul majandus- ja kommunikatsiooniminister. Majandus- ja kommunikatsiooniministril on õigus teha maavanemale taotlus järelevalvemenetluse alustamiseks. Kui majandus- ja kommunikatsiooniminister või maavanem leiab, et kohustatud subjekt on rikkunud seadust, on tal õigus pöörduda kohtusse. Majandus- ja kommunikatsiooniminister või maavanem võib enne kohtusse pöördumist teha kohustatud subjektile kirjaliku ettekirjutuse rikkumise kõrvaldamiseks.  
26.09.2014 12:43

Veaparandus - Parandatud ilmne ebatäpsus, lõike 1. lauses asendatud sõna „majandusminister“ sõnaga „majandus- ja kommunikatsiooniminister“ tulenevalt RT I 2003, 88, 594 avaldatud muutmisest, Riigi Teataja seaduse § 10 lõike 4 alusel.

(10) [Kehtetu – RT I 2002, 47, 297- jõust. 01.01.2004]

(11) Kui õigusaktidest tulenevalt ei ole korterile või mitteeluruumile vastava elamu muu osa kindlaksmääramisel lähtutud korteri või mitteeluruumi üldpinna osakaalust kogu hoone korterite ja mitteeluruumide üldpinna või kui eluruumide erastamisel määratud mõtteliste osade summa erineb ühest, on kohustatud subjektil kohustus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras ühepoolset lihtkirjalikult tekkinud viga parandada. Vea parandamisest tingitud mõttelise osa suuruse muutuse registreerib kohustatud subjekt kohalikus omavalitsuses, kuid mitte enne kahe kuu möödumist korteriomanike teavitamisest. Mõttelise osa suurus väljendatakse hariliku murruna. Kohalik omavalitsus esitab mõttelise osa suuruse andmed riiklikule ehitisregistrile.

(12) Käesoleva seaduse § 9 1. lõikes nimetatud eluruumid ei ole 2004. aasta 1. augustist erastamise objektiks. Nimetatud eluruumidele ei kohaldata käesolevast seadusest tulenevaid erisusi ning neid võivad riigivara valitsejad võõrandada riigi vara võõrandamist sätestavas korras ja kohalikud omavalitsused volikogu kehtestatud korras.

(13) Pärast 2006. aasta 1. märtsi on eluruumide erastamise kohustatud subjektil õigus teha erastamistoimingud ja korterivaldajatel lõpetada elamuühistust (-kooperatiivist) eraldumisel käesoleva seaduse §-s 21<sup>9</sup> nimetatud toimingud eluruumide kui vallasasjade suhtes. Nimetatud toimingute tegemine pärast 2006. aasta 1. märtsi ei anna eluruumi omandanud isikule täiendavat õigust käsutada eluruumi vallasasjana.  
[RT I 2006, 25, 184- jõust. 11.06.2006]

## § 23. Seaduse rakendamine

(1) Käesoleva seaduse §-d 21<sup>5</sup> ja 21<sup>8</sup> jõustuvad 2001. aasta 1. jaanuaril.

(2) Kui korteriomandi seadmine või elamuühistu (-kooperatiivi) poolt maa erastamine on algatatud enne 2001. aasta 1. jaanuari, viiakse see lõpule enne 2001. aasta 1. jaanuari kehtinud alustel ja korras. Korteriomandi seadmise või elamuühistu (-kooperatiivi) poolt maa erastamise algatamiseks loetakse eluruumide erastamise kohustatud subjekt, korteriühistu, eluruume vallasasjana omavate isikute või elamuühistu (-kooperatiivi) avalduse esitamist valla- või linnavalitsusele korteriomandi seadmiseks või maa ostueesõigusega erastamiseks.

(3) Kui korteriomandi seadmine on algatatud enne 2001. aasta 1. jaanuari ja korteriomandi omanikuna kantakse kinnistusraamatusse käesoleva seaduse § 21<sup>4</sup> 6. lõike punktides 1–3 nimetatud isik, siis peatatakse riigi kasuks seatud reaalkoormatise eest tasumine kuni korteriomandi erastamiseni või käesoleva seaduse § 22 12. lõike alusel selle võõrandamiseni.

[RT I 2006, 25, 184- jõust. 11.06.2006]