

Väljaandja: Riigikogu  
Akti liik: seadus  
Teksti liik: algtekst  
Jõustumise kp: 01.01.2022  
Avaldamismärge: RT I, 08.12.2021, 2

Välja kuulutanud  
Vabariigi President  
30.11.2021 otsus nr 25

# Maareformi seaduse ja teiste seaduste muutmise seadus

Vastu võetud 24.11.2021

## § 1. Maareformi seaduse muutmine

Maareformi seaduses tehakse järgmised muudatused:

1)paragrahvi 12 lõike 1<sup>1</sup> kaheksas, üheksas ja kümnes lause ning § 14 lõike 5 kaheksas, üheksas ja kümnes lause tunnistatakse kehtetuks;

2)paragrahvi 20 lõike 1<sup>2</sup> neljandas lauses asendatakse tekstiosa „§ 22 1<sup>2</sup>. lõikes nimetatud maa erastamisel” tekstiosaga „§ 31<sup>2</sup> 1. lõikes nimetatud maast eraõiguslikule isikule kuuluvale piirnevale kinnisasjale juurdelõike tegemisel”;

3)paragrahvi 22 lõige 1<sup>2</sup> tunnistatakse kehtetuks;

4)paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 1 esimest lauset täiendatakse pärast sõna „on” tekstiosaga „2001. aasta”;

5)paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 2 esimesest lausest jäetakse välja sõna „ostueesõigusega”;

6)paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 7 punktis 1 asendatakse arv „1590” arvuga „1800”;

7)paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 7 punktis 4 asendatakse arv „127” arvuga „360”;

8)paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 8 kolmas, neljas ja viies lause tunnistatakse kehtetuks;

9)paragrahvi 22<sup>3</sup> lõige 12 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(12) Käesoleva paragrahvi 9. või 10. lõike alusel soodustuse saamiseks esitatakse maa müügihinna vähendamiseks, enamakstud summa tagastamiseks või väljaostuvõla kustutamiseks taotlus erastamise korraldajale.”;

10)paragrahvi 22<sup>3</sup> täiendatakse lõikega 13 järgmises sõnastuses:

„(13) Käesoleva paragrahvi 9. ja 10. lõikes sätestatud soodustuste rakendamise otsustab erastamise korraldaja. Otsus peab vastavalt asjaoludele sisaldama järgmist:

1) müügihinna vähendamist või väljaostuvõla kustutamist või enamakstud summa tagastamist taotlenud isiku ja müügilepingu objekti andmed;

2) soodustuse rakendamise õiguslik alus;

3) summa, mille ulatuses müügihinna või väljaostuvõlga vähendatakse, või enamakstud summa, mis tagastatakse;

4) väljaostuvõla tekkimise või tasutud summa tagastamise aluseks oleva maa müügilepingu andmed;

5) missuguseks tähtpäevaks ja missuguses ulatuses tasumisele kuuluv summa kustutatakse, kui maa omandamiseks on sõlmitud müügileping ja koostatud maksegraafik väljaostuvõla tasumiseks;

6) soodustuste summast kasutamata jääv osa.”;

11)paragrahvi 23 lõike 5<sup>1</sup> sissejuhatavat lauseosa ja punkt 1 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

„Maa müügilepingu kohustuslikud tingimused on:

1) ostja kinnitus selle kohta, et seda maatükki erastades vastab ta sooduskoeffitsiendi rakendamiseks, maa väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks vajalikele tingimustele ega ületa käesolevas seaduses sätestatud maa erastamise piirmäärasid;”;

12)paragrahvi 23 lõike 5<sup>1</sup>punkt 2 tunnistatakse kehtetuks;

13)paragrahvi 23 lõike 5<sup>1</sup>punkti 3 täiendatakse pärast sõnu „ei vastanud” tekstiosaga „sooduskoeffitsiendi rakendamiseks;”;

14)paragrahvi 23 lõike 5<sup>1</sup>punktid 4 ja 5 tunnistatakse kehtetuks;

15)paragrahvi 23 lõige 5<sup>3</sup>tunnistatakse kehtetuks;

16)paragrahvi 31 lõike 1 punkt 14 tunnistatakse kehtetuks;

17)paragrahvi 31<sup>2</sup>lõikest 2 jäetakse välja sõnad „muul käesolevas seaduses sätestatud alusel”;

18)paragrahvi 31<sup>3</sup>lõike 1 esimest lauset täiendatakse pärast sõnu „valla- või linnavalitsuse” sõnadega „või Maa-ameti” ja lõiget 1 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:

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

19)paragrahvi 31<sup>3</sup>lõike 2 esimest lauset täiendatakse pärast sõnu „Valla- või linnavalitsus” sõnadega „või Maa-ameti”;

20)paragrahvi 31<sup>3</sup>lõiked 4 ja 5 muudetakse ning sõnastatakse järgmiselt:

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

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

21)paragrahvi 31<sup>3</sup>lõikest 6 jäetakse välja tekstiosa „riigi või kohaliku omavalitsuse omandis oleva ehitise, sealhulgas tee juurde kuuluva maauksusega piirneva maana”;

22)paragrahvi 31<sup>3</sup>täiendatakse lõikega 6<sup>1</sup>järgmises sõnastuses:

„(6<sup>1</sup>) Käesoleva paragrahvi 4. lõikes nimetatud menetlustoiminguid ei tehta, kui kinnisasjaga liitmiseks sobivast maast tehakse juurdelõige riigile või kohalikule omavalitsusele kuuluvale kinnisasjale.”;

23)paragrahvi 31<sup>3</sup>lõiked 7–9 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

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

(8) Maakorralduse tulemusel tekkiva katastriüksuse sihtotstarbeks määratakse selle kinnisasja sihtotstarve, millega juurdelõige liidetakse. Kui juurdelõikena liiditava maa tegelik kasutus sellest erineb, võib katastriüksusele määrata mitu sihtotstarvet. Sihtotstarbe määramise otsuses märgitakse ka liiditava osa sihtotstarve.

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

24)paragrahvi 31<sup>3</sup>täiendatakse lõikega 9<sup>1</sup>järgmises sõnastuses:

„(9<sup>1</sup>) Omandatava maa eest hüvitise tasumisel saab kasutada järeelmaksu vastavalt käesoleva seaduse § 22<sup>3</sup>7. ja 8. lõikele. Järeelmaksu tasumiseks tagamiseks koormatakse hüpoteegiga kinnisasi, millega juurdelõige liidetakse. Hüpoteegi seadmisele, väljaostuvõla tasumisele ja hüpoteegi haldamisele kohaldatakse käesoleva seaduse VIII<sup>2</sup>. osas sätestatud.”;

25)paragrahvi 31<sup>3</sup>lõige 10 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(10) Iseseisva kasutusvõimaluseta maast piirnevale kinnisasjale juurdelõike tegemise, tähtaegade määramise, juurdelõike eest hüvitise ja muude kulude tasumise korra ning menetlustoimingute tegijad kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega.”;

**26)**paragrahvi 31<sup>3</sup>täiendatakse lõigetega 12–15 järgmises sõnastuses:

„(12) Maakorraldusseaduse § 30<sup>14</sup>. lõike alusel tehtavas otsuses määratakse omandatava maa eest tasumisele kuuluva hüvitise suurus, tasumise kord ja järelmaksuga tasumise korral hüpoteegi seadmise tingimused ning muud olulised asjaolud.

(13) Maakorralduse tulemusena registreeritakse katastriüksuse piiride muudatus maakatastris pärast hüvitise tasumist või järelmaksulepingu sõlmimist ja hüpoteegi seadmist.

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

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

**27)**paragrahvi 35<sup>1</sup>lõikest 1<sup>3</sup>jätetakse välja teine lause;

**28)**paragrahvi 35<sup>1</sup>lõike 2 kolmandas lauses asendatakse tekstiosa „erastamise otsustamise ajal kehtiv” tekstiosaga „2001. aasta”;

**29)**paragrahvi 35<sup>1</sup>lõike 2 neljandast lausest jäetakse välja tekstiosa „2.”;

**30)**paragrahvi 35<sup>1</sup>täiendatakse lõikega 2<sup>1</sup>järgmises sõnastuses:

„(2<sup>1</sup>) Müügihinna tasumisel järelmaksuga on maa omandaja kohustatud igal aastal tasuma vähemalt hoonestusõiguse aastatasule vastava summa, kuid mitte alla 360 euro aastas. Järelmaksu tasumise viimasel aastal võib tasumisele kuuluv summa olla väiksem. Enne lepingu sõlmimist tasutav ja järelmaksuga tasutav summa ning järelmaksu tasumise tähtaeg määratakse käesoleva seaduse § 22<sup>37</sup>. ja 8. lõike kohaselt.”;

**31)**paragrahvi 35<sup>1</sup>lõiked 8–10 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

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

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

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

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

**33)**paragrahvi 39<sup>1</sup>lõikes 3 asendatakse sõna „Rahandusministeerium” sõnaga „Maa-amet”;

**34)**seadust täiendatakse VIII<sup>2</sup>. osaga järgmises sõnastuses:

**VIII<sup>2</sup>. osa**  
**HÜPOTEEGI SEADMINE, VÄLJAOSTUVÕLA**  
**TASUMINE JA PIIRATUD ASJAÕIGUSTE HALDAMINE**

**§ 39<sup>2</sup>. Hüpoteegi seadmine**

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

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

(3) Hüpoteegisumma peab tagama vähemalt 1,2-kordselt maa eest järelmaksuga tasumise nõude summa ehk väljaostuvõla.

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

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

2) ostja kohustus tasuda kinnisasja võõrandamise korral kogu väljaostuvõlg, välja arvatud käesoleva seaduse § 39<sup>3</sup>8. lõikes sätestatud juhul, mille kohta kantakse märkus kinnistusraamatusse;

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

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

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

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

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

### **§ 39<sup>3</sup>. Väljaostuvõla tasumine ja sissenõutavaks muutumine**

(1) Väljaostuvõla tasumiseks koostatakse maksegraafik käesoleva seaduse § 22<sup>3</sup>7. ja 8. lõikes sätestatu kohaselt.

(2) Maa omandamisel käesoleva seaduse VI<sup>1</sup>. osas sätestatud alusel koostatakse maksegraafik käesoleva seaduse § 22<sup>3</sup>7. lõike selle punkti kohaselt, mille alusel määrati järelmaksu tingimused selle kinnisasja ostmisel, millega omandatav maa liidetakse.

(3) Väljaostuvõla järelmaksuga tasumine algab hiljemalt kuus kuud pärast müügilepingu sõlmimist. Järelmaksu tuleb tasuda vähemalt kaks korda aastas võrdsete osadena maksegraafikus ettenähtud tähtpäevadeks.

(4) Maksegraafiku järgi aastas tasumisele kuuluvalt summalt arvestatakse intressi kümme protsenti aastas, käesoleva seaduse § 22<sup>3</sup>4. lõikes ja § 35<sup>1</sup>2. lõikes nimetatud maa erastamisel viis protsenti aastas.

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

(6) Maa omanik võib väljaostuvõla täielikult või osaliselt tasuda enne maksegraafikuga ettenähtud tähtaja saabumist. Enne tähtaega tasutud summalt intresse ei arvutata. Osalisel ennetähtaegsel tasumisel, samuti käesoleva seaduse § 22<sup>3</sup>9. ja 10. lõikes nimetatud juhtudel alustatakse väljaostuvõla kustutamist maksegraafikus fikseeritud viimasest maksest, aastas tasumisele kuuluvat summat ümber ei arvutata ja tasumist jätkatakse maksegraafiku järgi. Kui isik väljendab selgelt tahet tasuda mitu järjestikust graafikujärgset makset, kustutatakse võlanõuded nende sissenõutavaks muutumise järjekorras.

(7) Hüpoteegisumma vähendamisel või kinnisasja jagamise tulemusel tekkiva kinnisasja hüpoteegi alt vabastamise korral koostatakse selleks ajaks tasumata väljaostuvõla tasumiseks uus maksegraafik käesoleva seaduse § 22<sup>3</sup>7. lõike punktides 1–3 sätestatud tingimustel, lähtudes tasumata väljaostuvõla summast.

(8) Maareformi käigus Eesti Vabariigi kasuks hüpoteegiga koormatud kinnisasja võõrandamisel muutub väljaostuvõlg sissenõutavaks. Vastav märkus kantakse Maa-ameti kinnistamisavalduse alusel kinnistusregistriosse kolmandasse jakku. Hüpoteegipidajal on õigus anda kinnisasja võõrandamisel nõusolek väljaostuvõla ülekandmiseks kinnisasja omandajale juhul, kui hüpoteegiga koormatud kinnisasi võõrandatakse otsejoones sugulasele, õele, vennale, abikaasale, registreeritud elukaaslasele või isikule, kes võtab täitemenetluse või maksejõuetusmenetluse tulemusena üle kinnisasja omaniku võlakohustused.

(9) Käesoleva seaduse alusel tekkinud maa väljaostuvõla ülekandmise korral maa uuele omanikule muudetakse maksegraafikut arvestusega, et aastas tasumisele kuuluv summa oleks vähemalt 360 eurot. Käesolevat lõiget ei

kohaldada, kui väljaostuvõlg kantakse üle kinnisasja pärijale või kui aastas tasumisele kuuluv summa on suurem kui 360 eurot.

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

#### **§ 39<sup>4</sup>. Hüpoteegipidaja õigused ja kohustused**

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

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

(3) Hüpoteegipidaja võib käesoleva seaduse § 39<sup>3</sup>8. lõikes nimetatud nõusoleku andmisest keelduda, kui hüpoteegiga tagatud nõudest on tasumata vähem kui 360 eurot või kui on alust eeldada, et kinnisasja omandaja ei ole võimeline võlakohustust täitma või väljaostuvõla ülekanndmine võib muul viisil kahjustada riigi huve.

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

(5) Hüpoteegipidaja annab käesoleva seaduse § 39<sup>2</sup>4. lõike punktis 4 nimetatud loa või keeldub sellest kolme nädala jooksul arvates samas sättes nimetatud taotluse ja dokumentide saamisest. Hüpoteegipidajal on õigus loa andmisest keelduda, kui raie tulemusena langeks kinnisasja väärtus alla 1,2-kordse hüpoteegiga tagatud nõude summa.

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

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

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

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

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

#### **§ 39<sup>5</sup>. Piiratud asjaõiguse kustutamine**

(1) Maareformi käigus seatud piiratud asjaõigus kustutatakse kinnisturegistrisast Maa-ameti digitaalallkirjastatud kinnistamisavalduse alusel, kui:

- 1) kasutusvalduse kanne on kaotanud igasuguse õigusliku tähenduse või kui kasutusvalduse tähtaeg on möödunud;
- 2) hüpoteegiga tagatud nõue on rahuldatud või kui nõuet ei ole tekkinud.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõike punktis 1 nimetatud juhul ei ole vaja kinnistusraamatus kande tegemiseks puudutatud isiku nõusolekut.”;

35)seadust täiendatakse §-dega 40<sup>4</sup> ja 40<sup>5</sup> järgmises sõnastuses:

„§ 40<sup>4</sup>. Kuni 2002. aasta 31. detsembrini sõlmitud kasutusvalduse lepingu aastatasu

Kuni 2002. aasta 31. detsembrini kehtinud käesoleva seaduse redaktsiooni § 34<sup>1</sup>alusel sõlmitud kasutusvalduse lepingu täitmisel loetakse kohalikuks keskmiseks kasutusvalduse aastatasuks kaks protsenti maa maksustamishinnast.

#### **§ 40<sup>5</sup>. Iseseisva kasutusvõimaluseta maa erastamise, munitsipaalomandisse andmise ja riigi omandisse jätmise lõpule viimine**

Kui iseseisva kasutusvõimaluseta maa erastamise, munitsipaalomandisse andmise või riigi omandisse jätmise otsus on tehtud enne käesoleva seaduse 2022. aasta 1. jaanuaril jõustunud redaktsiooni jõustumist, viiakse maa erastamine, munitsipaalomandisse andmine või riigi omandisse jätmise lõpule nimetatud otsuse vastuvõtmise ajal kehtinud alustel ja korras.”;

36)seadust täiendatakse §-ga 45 järgmises sõnastuses:

#### **„§ 45. Märkus väljaostuvõla sissenõutavaks muutumise kohta**

Maa-ameti kinnistamisavalduse alusel kantakse kinnistusregistriosa kolmandasse jakku käesoleva seaduse § 39<sup>3</sup>8. lõikes sätestatud märkus kõigi kinnisasjade kohta, mis on maareformi käigus koormatud hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks ning mille väljaostuvõlg ei ole tasutud. Märkuse kinnistusraamatusse kandmiseks ja selle kustutamiseks ei ole vaja kinnisasja omaniku ega teiste kinnistusraamatust nähtuvate puudutatud isikute nõusolekut.”.

#### **§ 2. Asjaõigusseaduse muutmine**

Asjaõigusseaduses tehakse järgmised muudatused:

1)paragrahvi 73 lõiget 4 täiendatakse pärast sõna „vanemale” sõnadega „või kui kinnisasja mõtteline osa omandatakse avalikes huvides, sealhulgas sundvõõrandatakse”;

2)paragrahvi 158<sup>1</sup>lõike 1<sup>1</sup> kolmandat lauset täiendatakse pärast sõna „keskkonnaseire” sõnadega „ja tänavavalgustuse”.

#### **§ 3. Eluruumide erastamise seaduse muutmine**

Eluruumide erastamise seaduses tehakse järgmised muudatused:

1)paragrahvi 6 lõike 2 kolmandat lauset täiendatakse pärast tekstiosa „valitsemisalas,” tekstiosaga „samuti käesoleva seaduse § 21<sup>3</sup>1. lõikes sätestatud juhul.”;

2)paragrahvi 21<sup>3</sup>lõike 1 teine lause muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„Kui nimetatud tähtpäevaks ei ole avaldust esitatud, algatab valla- või linnavalitsus hiljemalt 2022. aasta 31. detsembril korteriomandi seadmise menetluse.”;

3)paragrahvi 21<sup>3</sup>lõike 1 kolmas lause ning § 21<sup>3</sup>lõiked 2 ja 3 tunnistatakse kehtetuks;

4)paragrahvi 21<sup>5</sup>lõiget 3 täiendatakse pärast sõna „on” tekstiosaga „2001. aasta”;

5)paragrahvi 21<sup>5</sup>lõike 7 teises lauses asendatakse sõnad „Rahandusministeeriumi valitsusasutus” sõnaga „Maa-amet” ja lõiget täiendatakse kolmanda lausega järgmises sõnastuses:

„Puudutatud isiku nõusolek võib olla digitaalallkirjastatud.”;

6)paragrahvi 21<sup>8</sup>lõike 3 teises lauses asendatakse sõnad „Rahandusministeeriumi valitsusasutuse” sõnaga „Maa-ameti”.

#### **§ 4. Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse muutmine**

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduses tehakse järgmised muudatused:

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

2)paragrahvi 3 lõiget 3 täiendatakse pärast sõna „võrdne” tekstiosaga „, ning § 25 lõikes 3 nimetatud maakorralduse”;

3)paragrahvi 3 täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses:

„(4) Kinnisasjalt piiratud asjaõiguse või märke sundkustutamise otsustab õiguse omaja nõusoleku puudumisel käesoleva paragrahvi lõigetes 1–3 nimetatud omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise otsustaja.”;

4)paragrahvi 4 lõike 1 punktist 6 jäetakse välja sõnad „õppe- ja”;

5)paragrahvi 4 lõiget 1 täiendatakse punktiga 6<sup>1</sup>järgmises sõnastuses:

„6<sup>1</sup>) arhiivinduse, haridus-, teadus-, keele- või noorsootööga seotud avaliku ülesande täitmiseks;”;

6)paragrahvi 4 lõiget 1 täiendatakse punktiga 20<sup>1</sup>järgmises sõnastuses:

„20<sup>1</sup>) käesolevas lõikes nimetatud eesmärgil kasutusel oleva ehitise või objekti omandamiseks;”;

7)paragrahvi 9 esimest lauset täiendatakse pärast sõna „omandamise” sõnadega „eelmärke või sundvalduse” ja teises lauses asendatakse sõna „Märkuse” sõnaga „Märke”;

8)paragrahvi 11 lõiget 2 täiendatakse pärast sõna „eest” tekstiosaga „, kui need esinevad”;

9)paragrahvi 11 täiendatakse lõigetega 2<sup>1</sup>ja 2<sup>2</sup>järgmises sõnastuses:

„(2<sup>1</sup>) Kohaliku omavalitsuse üksusele kuuluv kinnisasi omandatakse tasu eest ilma käesoleva seaduse §-des 15–17 nimetatud täiendavate hüvitisteta.

(2<sup>2</sup>) Maareformi seaduse või riigivaraseaduse alusel kohaliku omavalitsuse üksusele tasuta antud kinnisasja eest ei maksta tasu ja riik hüvitab sellele kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud.”;

10)paragrahvi 11 täiendatakse lõikega 3<sup>1</sup>järgmises sõnastuses:

„(3<sup>1</sup>) Tasu ei maksta osas, milles kinnisasja omandaja võtab kokkuleppel kinnisasja omanikuga kohustuse rajada omandataval kinnisasjal asuva rajatise asemel funktsionaalselt samaväärne rajatis uues asukohas. Kinnisasja omandaja võib kokkuleppe sõlmida ka piiratud asjaõiguse omanikuga.”;

11)paragrahvi 11 lõige 5 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

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

12)paragrahvi 11 täiendatakse lõikega 6 järgmises sõnastuses:

„(6) Tasu määratakse alates 1-eurosest väärtusest ühe euro täpsusega ja alates 100-eurosest väärtusest kümne euro täpsusega. Täiendavad hüvitised ümardatakse ühe euro täpsusega.”;

13)paragrahvi 14 lõike 1 teine lause tunnistatakse kehtetuks;

14)paragrahvi 25 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

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

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

„(3) Kui kinnisasja piiri muutmisega ei kaasne osade vahetamist, makstakse maakorralduse osalisele kinnisasjast tehtava ärälõike eest tasu ja käesoleva seaduse §-s 15 nimetatud täiendavat hüvitist. Motivatsioonitasu makstakse ärälõike tasu alusel.

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

16)paragrahvi 27 lõige 4 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

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

17)seadust täiendatakse §-ga 27<sup>1</sup>järgmises sõnastuses:

## „§ 27<sup>1</sup>. Omandatavat kinnisasja koormava piiratud asjaõiguse kustutamine

(1) Omandatavat kinnisasja koormav piiratud asjaõigus või märke kustutatakse kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse või märke omaja nõusolekul.

(2) Kui isik, kelle kasuks on omandatava kinnisasja kinnistusraamatu registriossa kantud piiratud asjaõigus või märke, ei anna nõusolekut piiratud asjaõiguse või märke kustutamiseks, võib omandamise otsustaja põhjendatud juhul otsustada piiratud asjaõiguse või märke sundkustutamise.

(3) Hüpeteegi sundkustutamise korral on hüpoteegipidajal õigus nõuda kinnisasja omanikult hüpoteegiga tagatud nõude osalist rahuldamist omanikule makstud hüvitise ulatuses.

(4) Kui piiratud asjaõiguse või märke omaja elu- või asukoht ei ole teada, teavitab menetluse läbiviija piiratud asjaõiguse või märke omajat sundkustutamise kavatsusest ja avaldab piiratud asjaõiguse või märke sundkustutamise otsuse käesoleva seaduse § 7 lõikes 4 sätestatud korras.”;

**18)paragrahvi 35 pealkirja täiendatakse pärast sõna „nimele” sõnadega „ja kannete kustutamine kinnistusraamatust”;**

**19)paragrahvi 35 lõige 1 tunnistatakse kehtetuks;**

**20)paragrahvi 35 täiendatakse lõikega 2<sup>1</sup>järgmises sõnastuses:**

„(2<sup>1</sup>) Kinnistusosakond teeb kinnisasja sundvõõrandamise otsuse ja menetluse läbiviija avalduse alusel kande omandi ülekanne kohta ning kustutab omandatava kinnisasja kinnistusregistrist kustutamisele kuuluvad piiratud asjaõigused ja märked.”;

**21)paragrahvi 35 lõige 3 tunnistatakse kehtetuks;**

**22)paragrahvi 39 lõiget 1 täiendatakse teise lausega järgmises sõnastuses:**

„Ehitusloa kohustuse puudumise korral otsustab sundvalduse seadmise kohaliku omavalitsuse üksus.”;

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

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

**24)paragrahvi 39 täiendatakse lõikega 5<sup>1</sup>järgmises sõnastuses:**

„(5<sup>1</sup>) Kui sundvaldus seatakse kinnisasjale, mille majandamiseks on asutatud korteriühistu, võib sundvalduse seadja otsustada tasu maksmise korteriühistu kaudu.”;

**25)paragrahvi 40 täiendatakse lõikega 5<sup>1</sup>järgmises sõnastuses:**

„(5<sup>1</sup>) Kui kinnisasja omanik ja tehnovõrgu või -rajatise omanik on saavutanud sundvalduse seadmises ja selle tasu kokkuleppe, ei ole sundvalduse seadmise menetlus vajalik ning sundvalduse seadja teeb sundvalduse otsuse poolte kokkuleppe alusel.”.

## § 5. Kinnistusraamatuseaduse muutmine

Kinnistusraamatuseaduses tehakse järgmised muudatused:

**1)paragrahvi 34<sup>1</sup>lõiget 5<sup>1</sup>täiendatakse pärast sõna „digitaalallkirjastatud” tekstiosaga „või notariaadiseaduse § 53 lõike 1 punkti 5<sup>2</sup>alusel kinnitatud”;**

**2)paragrahvi 34<sup>1</sup>lõiget 7 täiendatakse punktiga 7 järgmises sõnastuses:**

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

## § 6. Maakatastriseaduse muutmine

Maakatastriseaduses tehakse järgmised muudatused:

**1)paragrahvi 17 lõike 9 esimest lauset täiendatakse pärast sõnu „piiride kättenäitamises” sõnadega „ja piiride kindlakstegemisest”;**



2)paragrahvi 20 lõike 15 esimeses lauses asendatakse sõnad „omandamiseks õigustatud isik” sõnadega „erastaja või tagastamise õigustatud subjekt”;

3)paragrahvi 20 täiendatakse lõikega 16 järgmises sõnastuses:

„(16) Kui maareformi käigus viiakse läbi maakorraldusseaduse § 30<sup>1</sup> alusel lihtne maakorraldustoiming, mille käigus tehakse kinnisasjale reformimata maast juurdelõige, kantakse kinnisasja piiride muudatus maakatastrisse Maa-ameti otsuse ja maakorralduse osalise avalduse alusel. Kinnistusraamatus uuendatakse kinnisasja andmed automaatselt elektroonilise andmevahetuse käigus.”.

## **§ 7. Maakorraldusseaduse muutmine**

Maakorraldusseaduses tehakse järgmised muudatused:

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

2)seaduse 5. peatükki täiendatakse §-ga 30<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

### **„§ 30<sup>1</sup>. Lihtsad maakorraldustoimingud maareformi läbiviimisel**

(1) Maareformi seaduse § 31 lõikes 2 nimetatud maast, mis vastab sama seaduse §-s 31<sup>2</sup> sätestatud tingimustele, võib teha piiri muutmiseks juurdelõike piirnevale kinnisasjale, et tagada käesoleva seaduse § 2 lõikes 1 nimetatud eesmärk.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud juhul on maakorralduse läbiviija linna- või vallavalitsus või Maa-amet ja reformimata maa omanikuna esindab riiki Maa-amet. Kui piiri muutmine viiakse läbi riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse omandis oleva kinnisasjaga, on maakorralduse läbiviija Maa-amet.

(3) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud maast kinnisasjale juurdelõike tegemisel määratakse juurdelõike eest tasutav hüvitis ja maa omandamise tingimused maareformi seaduse VI<sup>1</sup>. osas sätestatud alustel. Kui piiri muutmine viiakse läbi riigi või kohaliku omavalitsuse üksuse omandis oleva kinnisasjaga, siis hüvitist ei maksta.

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

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

3)paragrahvi 31 pealkiri muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„§ 31. Ümberkruntimine maareformi läbiviimisel”.

## **§ 8. Maa hindamise seaduse muutmine**

Maa hindamise seaduses tehakse järgmised muudatused:

1)paragrahvi 8 lõige 2 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

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

2)seaduse III. peatükki täiendatakse §-ga 8<sup>1</sup> järgmises sõnastuses:

### **„§ 8<sup>1</sup>. Tehnovõrgu ja -rajatise ning tee kasutustasu**

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

## **§ 9. Notariaadiseaduse muutmine**

Notariaadiseaduse § 53 lõiget 1 täiendatakse punktiga 5<sup>2</sup> järgmises sõnastuses:

„5<sup>2</sup>) Maa-amet – maakorralduse käigus kinnisasja omaniku ja piiratud asjaõiguse omaja tahteavaldusele antud allkirja õigsuse kinnitamisel;”.

## § 10. Riigivaraseaduse muutmise

Riigivaraseaduses tehakse järgmised muudatused:

1)paragrahvi 105<sup>1</sup>pealkirja täiendatakse pärast sõna „**võõrandamine**” sõnadega „**ja hoonestusõiguse tasu muutmise**”;

2)paragrahvi 105<sup>1</sup>lõige 1 muudetakse ja sõnastatakse järgmiselt:

„(1) Maareformi seaduse alusel seatud hoonestusõiguse igakordsel omanikul on õigus hoonestusõigusega koormatud maa omandada juhul, kui maa ei ole vajalik riigile ega kohalikule omavalitsusele tema ülesannete täitmiseks ega muul avalikul eesmärgil. Kui hoonestusõigus on kaasomandis ja mõni kaasomanik ei soovi maad omandada, on teistel kaasomanikel õigus omandada kogu hoonestusõigusega koormatud maa. Maa omandatakse maareformi seaduse §-s 35<sup>1</sup>sätetatud tingimustel ja korras. Maa, mille sihtotstarve ei ole elamumaa, omandatakse harilikule väärtusele vastava tasu eest.”;

3)paragrahvi 105<sup>1</sup>lõige 2 tunnistatakse kehtetuks;

4)paragrahvi 105<sup>1</sup>täiendatakse lõigetega 2<sup>1</sup>ja 2<sup>2</sup>järgmises sõnastuses:

„(2<sup>1</sup>) Kui hoonestusõigusega koormatud maa on riigile või kohalikule omavalitsusele vajalik osaliselt, võib kinnisasja jagada ja hoonestajale võõrandada osa, mida riik või kohalik omavalitsus ei vaja. Kinnisasja jagamise korraldab ja sellega seotud kulud katab asutus, kelle ülesannete täitmiseks on maa vajalik.

(2<sup>2</sup>) Kui isikul ei ole seaduse järgi õigust maad omandada või riik on keeldunud käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud alusel maa võõrandamisest, võib elamumaa sihtotstarbega maa maksustamishinna muutumisest tingitud hoonestusõiguse tasu aastane tõus olla kuni 10 protsenti hoonestusõiguse kehtivast tasust.”;

5)paragrahvi 105<sup>1</sup>täiendatakse lõigetega 4–6 järgmises sõnastuses:

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

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

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

## § 11. Võlaõigusseaduse muutmise

Võlaõigusseaduses tehakse järgmised muudatused:

1)paragrahvi 251 lõiget 1 täiendatakse pärast sõnu „samuti kui asi” sõnadega „omandatakse avalikes huvides, sealhulgas”;

2)paragrahvi 323 lõiget 1<sup>1</sup>täiendatakse pärast sõna „pankrotimenetluses” sõnadega „, samuti kinnisasja avalikes huvides omandamise, sealhulgas sundvõõrandamise korral”.

## § 12. Seaduse jõustumine

Käesolev seadus jõustub 2022. aasta 1. jaanuaril.

Jüri Ratas  
Riigikogu esimees