

Väljaandja:	Vabariigi Valitsus
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	12.01.2014
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	31.12.2017
Avaldamismärge:	RT I, 09.01.2014, 12

## Maa ostueesõigusega erastamise korra kinnitamine

Vastu võetud 06.11.1996 nr 267  
[RT I 1996, 77, 1372](#)  
jõustumine 12.11.1996

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
04.12.1996	<a href="#">RT I 1996, 85, 1522</a>	12.12.1996
11.03.1997	<a href="#">RT I 1997, 20, 332</a>	19.03.1997
27.01.1998	<a href="#">RT I 1998, 11, 137</a>	31.01.1998
05.05.1998	<a href="#">RT I 1998, 40, 617</a>	14.05.1998
29.02.2000	<a href="#">RT I 2000, 17, 111</a>	09.03.2000
Terviktekst	<a href="#">RT I 2000, 31, 182</a>	
23.10.2001	<a href="#">RT I 2001, 84, 506</a>	01.11.2001
19.12.2003	<a href="#">RT I 2003, 83, 569</a>	01.01.2004
16.02.2007	<a href="#">RT I 2007, 17, 85</a>	02.03.2007
23.10.2008	<a href="#">RT I 2008, 46, 260</a>	01.11.2008
22.07.2010	<a href="#">RT I 2010, 52, 332</a>	01.08.2010
23.08.2010	<a href="#">RT I 2010, 60, 407</a>	01.01.2011
02.01.2014	<a href="#">RT I, 09.01.2014, 1</a>	12.01.2014

[Maareformi seaduse](#) paragrahvi 9 lõike 9, paragrahvi 22<sup>1</sup> lõike 6, paragrahvi 22<sup>3</sup> lõigete 9 ja 10, paragrahvi 22<sup>4</sup> lõike 8 ning paragrahvi 23 lõigete 3 ja 6 alusel Vabariigi Valitsus määrab: [[RT I, 09.01.2014, 1](#)- jõust. 12.01.2014]

1. Kinnitada „Maa ostueesõigusega erastamise kord” (juurde lisatud).

2. [Käesolevast tekstist välja jäetud.]

3. Kui kohaliku omavalitsuse või Vabariigi Valitsuse otsus maa ostueesõigusega erastamiseks on vastu võetud enne 1. jaanuari 1997. a, sõlmitakse maa ostueesõigusega erastamisel müügileping eelnimetatud otsustes fikseeritud tingimustel.

Kinnitatud  
Vabariigi Valitsuse 6. novembri 1996. a  
määrusega nr 267  
[[RT I, 09.01.2014, 1](#)- jõust. 12.01.2014]

## Maa ostueesõigusega erastamise kord

### I. osa

# Üldsätted

1. Käesolev kord reguleerib maareformi seaduse paragrahvi 20 lõigetes 1, 1<sup>1</sup> ja 1<sup>2</sup> nimetatud maa ostueesõigusega erastamist.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

2. Käesolev kord ei laiene maareformi seaduse paragrahvi 20 lõikes 3 nimetatud maa erastamisele.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

3. Maa ostueesõigusega erastamist korraldab maavanem (edaspidi *erastamise korraldaja*), kui käesolevas korras ei ole sätestatud teisiti.

[RT I 2001, 84, 506- jõust. 01.11.2001]

4. Kohalik omavalitsus teeb maa ostueesõigusega erastamisel seaduses ja käesolevas korras sätestatud eeltoiminguid, selgitades välja kõik maa ostueesõigusega erastamise seisukohalt tähtsust omavad asjaolud.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

5. Maa erastamise korraldaja võib kokkuleppel kohaliku omavalitsuse volikoguga volitada kohalikku omavalitsust korraldama riigi nimel maa ostueesõigusega erastamist. Maa ostueesõigusega erastamiseks volituste andmiseks esitab erastamise korraldaja kohalikule omavalitsusele vastava kirjaliku taotluse või kohaliku omavalitsuse volikogu erastamise korraldajale volikogu otsusel põhineva taotluse.

Kokkulepe volituste üleandmise kohta vormistatakse kirjalikus vormis ning allkirjastatakse vastava volikogu esimehe ja maavanema poolt. Kui erastamise korraldaja ei anna kohalikule omavalitsusele üle kõiki seadusest ja käesolevast korrast tulenevaid õigusi ja kohustusi, tuleb see kokkuleppes eraldi näidata. Kokkuleppes peavad olema näidatud ka erastamise korraldaja erastamisväärtpaberiarve ja erastamise eriarve numbrid, kuhu kantakse maa erastamise eest laekuvad summad.

[RT I 2010, 52, 332- jõust. 01.08.2010]

Kui maa ostueesõigusega erastamist riigi nimel on volitatud korraldama kohalik omavalitsus, kehtib erastamise korraldaja suhtes edaspidi sätestatu ka kohaliku omavalitsuse osas, kui käesolevast korrast ei tulene teisiti.

[RT I 2001, 84, 506- jõust. 01.11.2001]

6. Maa erastamise korraldajal või kohalikul omavalitsusel on õigus sõlmida füüsiliste ja/või juriidiliste isikutega lepinguid maa erastamisega seotud eeltoimingute teostamiseks.

## II. osa

### Maa ostueesõigusega erastamise avalduste esitamine

7. Ostueesõigusega saavad maad erastada maareformi seaduse paragrahvi 22 lõikes 1, asjaõigusseaduse rakendamise seaduse paragrahvi 18 lõikes 1 ning Eesti Vabariigi maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse paragrahvi 14 lõikes 8 nimetatud isikud, arvestades maareformi seaduse paragrahvis 21 sätestatud kitsendusi, tingimusel, et eelnimetatud isikud on maa ostueesõigusega erastamise avalduse esitanud maareformi seaduse paragrahvi 40 lõikes 1, Eesti Vabariigi maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse paragrahvi 14 lõigetes 2, 2<sup>1</sup>, 2<sup>2</sup> ja 2<sup>3</sup> või teise maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse paragrahvi 26 lõikes 1 sätestatud tähtjaks. Maa ostueesõigusega erastamiseks esitatud avalduses märgitud erastatava maa pindala suurus ei ole avalduse esitajal õigus muuta. Kohalik omavalitsus võib avalduses märgitud erastatava maa pindala suurus muuta üksnes planeeringu ja maakorralduse nõuetest ning otstarbekusest tulenevalt.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

7<sup>1</sup>. Kui ehitise erastatakse või omandatakse muul viisil pärast 1. jaanuari 1998. a vallasasjana, on ehitise omandajal õigus saada maaomanikuks maareformi seaduses sätestatud alustel ja korras. Kui ehitise omandatakse pärast 1. jaanuari 1998. a vallasasjana ja:

1) ehitise juurde maa ostueesõigusega erastamiseks on 1. jaanuariks 1998. a esitatud avaldus, milles nimetatud erastamiseks taotletava maa pindala on arvestatud kas omandaja või teiste isikute ehitiste juures erastatava maa suuruse ja piiride määramisel ning vastavate katastriüksuste moodustamine on algatatud, toimub maa ostueesõigusega erastamine 1. jaanuariks 1998. a esitatud avalduste alusel;

2) ehitise juurde maa ostueesõigusega erastamiseks ei olnud 1. jaanuariks 1998. a esitatud avaldust ja teiste isikute ehitiste juures ostueesõigusega erastatava maa katastriüksuste moodustamine on algatatud enne ehitise omandaja poolt maa ostueesõigusega erastamise avalduse esitamist, siis määratakse ostueesõigusega erastatava maa suurus ja piirid kindlaks 1. jaanuariks 1998. a esitatud avalduste alusel ja pärast 1. jaanuari 1998. a ehitise vallasasjana omandanud isikule tagatakse vähemalt ehitise teenindamiseks vajaliku maa erastamise võimalus;

3) ehitise juurde maa ostueesõigusega erastamiseks ei olnud 1. jaanuariks 1998. a esitatud avaldust ja pärast 1. jaanuari 1998. a ehitise omandanud isik esitas tähtaegselt maa erastamise avalduse, jääb nimetatud avaldus kehtima ehitise iga uue omaniku suhtes.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**8.** Maa ostueesõigusega erastamise menetlus algab avalduse esitamisega erastatava maa asukohajärgsele kohalikele omavalitsusele. Avalduse võib saata ka tähtitud kirjaga. Kohalik omavalitsus on kohustatud esitavad avaldused registreerima ning väljastama avalduse esitajale tõendi avalduse vastuvõtmise kohta. Tõendis peab olema näidatud avaldaja nimi, avalduse registreerimise aeg ja registreerimisnumber ning avalduses näidatud erastatava maa asukoht ja pindala.

**9.** Maa ostueesõigusega erastamiseks esitatud avalduste kohta esitab kohalik omavalitsus maavanemale üks kord kuus aruande eelmisel perioodil laekunud avalduste kohta. Aruandes peavad sisalduma vähemalt käesoleva korra punkti 8 viimases lauses loetletud andmed. Esimene aruanne esitatakse 2 kuu jooksul käesoleva korra jõustumise päevast arvates. Esimene aruanne peab sisaldama ka varem kehtinud kordade alusel esitatud ostueesõigusega erastamise avaldusi. Aruanne esitatakse maavanemale ka juhul, kui ostueesõigusega erastamist on volitatud korraldama kohalik omavalitsus.  
[RT I 2001, 84, 506- jõust. 01.11.2001]

**10.** Maa ostueesõigusega erastamise avalduses märgitakse:

- 1) füüsilise isiku puhul – avaldaja ees- ja perekonnanimi, isikukood (isikukoodi puudumisel sünniaeg ja passiandmed), elukoht; välismaalane märgib avalduses kehtiva passi või passi asendava dokumendi andmed ning andmed elamisloa taotluse rahuldamise kohta;
- 2) juriidilise isiku puhul – nimi, asukoht, ettevõtteregistris registreerimise aeg ja registreerimisnumber või äriregistri registrikood, erastamisprotsessis juriidilist isikut esindama volitatud isiku nimi, aadressid ja sidevahendite numbrid; andmed aktsionäride või osanike ning nende osaluse suuruse kohta avalduse esitamise kuupäeva seisuga;
- 3) taotletava maa asukoht (linn, tänav, maja number või maakond, vald, küla, talu), ligikaudne suurus ja taotletava maakasutuse otstarve. Kui ostueesõigusega erastatavat maad taotletakse olemasolevate ehitiste juurde, siis kellelt ja mil viisil ehitised on omandatud;
- 4) andmed senise maakasutuse kohta (suurus ja õiguslik alus viitega maakasutuse aluseks olevale pädeva organi otsusele või lepingule);
- 5) millist osa müügihinnast soovitakse tasuda erastamisväärtpaberitega, kas ja millises ulatuses taotletakse järelmaksu rakendamist;
- 6) avaldaja seisukoht selle kohta, kas ta on nõus katastriüksuse moodustamisega plaani- ja kaardimaterjali alusel või soovib katastriüksuse mõõdistamist;
- 7) kas avaldaja soovib müügilepingu notariaalset tõestamist või mitte.

**11.** Avaldusele lisatakse:

- 1) ehitise omandiõigust tõendavad dokumendid;  
[RT I 2003, 83, 569- jõust. 01.01.2004]
- 2) avaldaja valduses olevad senist maakasutuseõigust tõendavad dokumendid (maa kasutamiseks andmise otsus, maa looduses eraldamise akt, krundi plaan vms) ja maa plaanid;
- 3) ehitise kaasomanike kokkulepe maareformi seaduse paragrahvi 9 lõikes 1 sätestatud pindalast suurema maa erastamiseks;
- 4) avaldaja kirjalik kinnitus selle kohta, et ta vastab maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõikes 2 sätestatud sooduskoeffitsiendi rakendamiseks nõutavatele tingimustele;  
[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]
- 5) kui avaldajaks on füüsiline isik, siis koopia isikut tõendava dokumendi isikuandmeid kajastavast küljest;  
[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]
- 6) [kehtetu - RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]
- 7) kui avaldaja taotleb katastriüksuse moodustamist plaani- ja kaardimaterjali alusel, samuti juhul, kui avaldaja taotleb istanduse, sealhulgas maareformi seaduse paragrahvi 12<sup>1</sup> lõikes 2 nimetatud istanduse aluse maa erastamist ja puudub võimalus muude istanduse omandiõigust tõendavate dokumentide esitamiseks, siis avaldaja kinnitus selle kohta, et erastatavale maale jäävad üksnes talle kuuluvad ehitised või taimestik, ning erastatavale maale jäävate objektide loetelu;
- 8) muud käesolevas korras nimetatud dokumendid.  
[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

Kui avaldajal ei ole võimalik lisada mõnda käesolevas punktis nimetatud dokumentidest, tuleb ostueesõigusega erastamise avalduses näidata põhjus, miks pole võimalik nimetatud dokumente lisada. Esitamata jäänud dokumendid lisatakse hiljem.

Isik, kes soovib maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõigete 6 või 6<sup>1</sup> alusel tasuda maa ostueesõigusega erastamisel erastamisväärtpaberites rohkem kui pool erastatava maa maksumusest, peab vastava soovi fikseerima maa ostueesõigusega erastamise avalduses. Rahandusministeeriumi õiendi eluruumide erastamise käigus või õigusvastaselt võõrandatud maa kompenseerimisel laekunud erastamisväärtpaberite ja nende kasutamise kohta nõuab välja erastamise korraldaja.

**12.** Isik, kes on esitanud avalduse maa ostmiseks Vabariigi Valitsuse 8. mai 1992. a määruse nr 143 „Maa asendamise, ostmise ja rentimise avalduste esitamise korra” kinnitamise kohta” alusel, ei pea esitama uut avaldust. Kui esitatud avaldus ei sisalda kõiki käesoleva korra punktides 10 ja 11 nimetatud maa

ostueesõigusega erastamiseks vajaminevaid andmeid ja lisasid või on andmed avalduse esitamise ajast muutunud, tuleb avaldajal need täiendavalt lisada. Kui isik on esitanud sama ehitise juures maa ostueesõigusega erastamiseks mitu avaldust, lähtutakse erastatava maa suuruse ja piiride määramisel viimasest enne 1. jaanuari 1998. a esitatud avaldusest.

### III. osa

## Maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingud

**13.** Avaldaja poolt esitatud dokumentide ja andmete alusel ostueesõigusega erastatava maa asukohajärgne linna-/vallavalitsus:

1) avab maa ostueesõigusega erastamise toimiku ja käesoleva korra punktis 21 sätestatud juhul ka katastriüksuse moodustamise toimiku ning kontrollib esitatud dokumentide ja andmete õigsust. Maa ostueesõigusega erastamise toimikuga samaaegselt koostatakse katastriüksuse moodustamise toimik, mis koosneb käesoleva korra punktides 14 ja 15 nimetatud dokumentidest või käesoleva korra punktis 21 nimetatud dokumentidest;

2) määrab käesoleva korra punktides 13<sup>1</sup> ja 13<sup>2</sup> sätestatud korras kindlaks ostueesõigusega erastatava maa suuruse ja piirid. Juhul kui ostueesõigusega erastamisele kuulub ehitise teenindamiseks vajalik maa, määratakse ostueesõigusega erastatava maa suurus ja piirid kindlaks Vabariigi Valitsuse 30. juuni 1998. a määrusega nr 144 kinnitatud „Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise korras” sätestatu kohaselt;

3) määrab ostueesõigusega erastatava maa sihtotstarbe kooskõlas Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155 kinnitatud „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise korraga”. Väljaspool linna ja sellega võrdsustatud ala piire paikneva elamu, suvila või aiamaja juures olev kuni 1000 m<sup>2</sup> pindalaga maa loetakse ostueesõigusega erastamisel kogu ulatuses elamumaaks ning erastamishinna määramisel on sel juhul aluseks hinnatsooni elamumaa ühe ruutmeetri maksustamishind. Elamu, suvila või aiamaja juures oleva üle 1000 m<sup>2</sup> pindalaga maa erastamisel määratakse 1000 m<sup>2</sup> ületava pinna maksumus eksplikatsioonijärgse kõlvikulise jaotuse olemasolul vastavalt kõlvikule, nimetatud jaotuse puudumisel kasutatakse alusena hinnatsooni haritava maa väärtust;

[RT I 2008, 46, 260- jõust. 01.11.2008]

4) selgitab välja erastatava maaga seonduvad seadusjärgsed kitsendused, pöördudes vajadusel teiste asutuste poole. Asutus, kelle poole pöörduetakse, on kohustatud vastama 15 päeva jooksul;

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

5) korraldab vastavalt kohalikus omavalitsuses kehtestatud asjaajamiskorrale kohaliku omavalitsuse seisukoha andmise, kui maa ostueesõigusega erastamiseks nõutakse maavanema luba. Kui kohalik omavalitsus on loa andmise vastu, informeeritakse sellest viivitamatult ka taotluse esitajat ja erastamise korraldajat.

**13<sup>1</sup>.** Ostueesõigusega erastatava maa suuruse ja piiride määramiseks nimetab kohalik omavalitsus vastavalt oma asjaajamiskorrale ametniku(d) või organi(d), kellel on õigus koostada ostueesõigusega erastatava maa piiride kulgemise ettepanekut (edaspidi *ettepaneku koostaja*). Ettepaneku koostaja koostab piiride kulgemise ettepaneku võimalikult kaasaegse situatsiooniga kaardil (plaanil) käesoleva korra punktis 13<sup>2</sup> sätestatud arvestades. Piiride kulgemise ettepanekule kirjutab alla ettepaneku koostaja ja ettepanek antakse taotlejale kätte või saadetakse talle tähtitud kirjaga. Samal kaardil (plaanil) võib koostada mitme ostueesõigusega erastatava maaüksuse piiride kulgemise ettepaneku ja sellisel juhul antakse igale taotlejale või saadetakse neile tähtitud kirjaga ettepaneku koostaja poolt allkirjastatud piiride kulgemise ettepaneku koopia. Kui taotleja ei nõustu piiride kulgemise ettepanekuga, on tal õigus 15 päeva jooksul ettepaneku saamisest arvates esitada kirjalikult oma motiveeritud vastuväited. Kui ettepaneku koostaja peab vastuväiteid põhjendatuks, koostab ta uue piiride kulgemise ettepaneku. Kui vastuväiteid ei ole võimalik arvestada, informeerib ettepaneku koostaja sellest taotlejat kirjalikult, näidates ära põhjused, miks vastuväiteid ei ole võimalik arvestada.

Kui maa erastamiseks moodustatakse katastriüksus mõõdistamise teel, on taotleja kohustatud piiride kulgemise ettepaneku või ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise ettepaneku alusel tellima katastriüksuse moodustamise tööd vastavat litsentsi omavalt isikult (edaspidi *maamõõtja*) kolme kuu jooksul ettepaneku kättesaamise päevast arvates.

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

Piiride kulgemise ettepanekut ei koostata, kui maa ostueesõigusega erastamine toimub olemasoleva plaani- või kaardimaterjali alusel (käesoleva korra punktid 20 ja 21), samuti juhul, kui taotleja(d) ja/või maa tagastamise õigustatud subjekt on sõlminud ostueesõigusega erastatava maa piiride kulgemise kohta notariaalselt tõestatud kokkuleppe.

Katastriüksuse moodustamine loetakse käesoleva korra tähenduses algatatuks erastaja poolt katastriüksuse moodustamise õigust omavale isikule vastava tellimuse esitamise hetkest arvates.

Ostueesõigusega erastatava maa täpne suurus sätestatakse kohaliku omavalitsuse otsuses pärast katastriüksuse moodustamist vastavat õigust omava isiku poolt.

**13<sup>2</sup>.** Ostueesõigusega erastatava maa suuruse ja piiride määramisel tuleb lisaks maareformi seaduses ning maareformiga seonduvates õigusaktides sätestatule arvesse võtta järgmist:

1) ENSV taluseaduse alusel või asjaõigusseaduse rakendamise seadure paragrahvi 18 lõikes 2 nimetatud õigusaktide alusel maad kasutatav isik võib ostueesõigusega erastada kogu tema põlises või sellega võrdseks loetud kasutuses oleva maa, kui taluperemees ja maa tagastamise õigustatud subjekt ei sõlmi teistsugust

kokkulepet. Kokkuleppe puudumine ei takista maa ostueesõigusega erastamist. Pärast kohaliku omavalitsuse otsusega ostueesõigusega erastatava maa täpse suuruse määramist sõlmitud kokkuleppeid arvesse ei võeta;

1<sup>1</sup>) maareformi seaduse paragrahvi 9 lõike 1 punktis 3 ja paragrahvi 10 lõikes 1 sätestatud suuremas ulatuses erastatakse maad üksnes väljaspool linna või tiheasustuse ala piire asuva sihtotstarbelises kasutuses oleva loomakasvatushoone (hoonete kompleksi) juurde;

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

2) juhul kui sama maatüki ostueesõigusega erastamist taotlevate isikute hulgas ei ole maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>1</sup>lõikes 2<sup>2</sup>nimetatud subjekti, jagatakse nimetatud maatükk nende vahel nii pindala kui ka väärtust ja maakorraldusnõudeid arvestades võimalikult võrdselt;

3) juhul kui mitu isikut, kellest vähemalt ühel on õigus erastada loomakasvatushoone (hoonete kompleksi) juurde maad maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>1</sup>lõikes 2<sup>2</sup>sätestatud ulatuses, taotlevad ostueesõigusega erastamiseks sama maad ning nad ei jõua vallavalitsuse poolt määratud 15-päevase tähtaja jooksul maa jagamise suhtes kokkuleppele, viib kohalik omavalitsus vastava maa ostueesõigusega erastaja määramiseks läbi suulise enampakkumise.

Enampakkumise läbiviimiseks fikseeritakse kaardil enampakkumise objektiks oleva maa piirid ja määratakse enampakkumise alghind. Enampakkumise alghinnaks on maa maksustamishind, millele lisatakse kasvava metsa olemasolul selle maksumus. Kohalikul omavalitsusel on õigus kehtestada enampakkumisest osavõtjatele osavõtutasu suurusega kuni 64 eurot. Osavõtutasu tagastatakse üksnes juhul, kui enampakkumine nurjus osavõtjatest mitteolenevatel põhjustel. Käesoleva alapunkti alusel läbiviidaval enampakkumisel tagatisraha ei määrata. Kohalik omavalitsus teatab enampakkumise korraldamisest enampakkumisel osalemise õigust omavatele isikutele tähtitud kirjaga vähemalt üks kuu ette. Kirjas peavad sisalduma andmed enampakkumise toimumise täpse koha ja aja kohta, samuti enampakkumise objektiks oleva maa suurus ja enampakkumise alghinna kohta, ning juhul, kui on kehtestatud osavõtutasu, siis ka selle suurus ja tasumise kord. Kirjale lisatakse kaardi, millel on fikseeritud enampakkumise objektiks oleva maa piirid, koopia. Enampakkumisele kutsutud isikutel on eelnevalt õigus tutvuda enampakkumise seisukohalt oluliste dokumentidega. Tähtitud kiri saadetakse maa ostueesõigusega erastamise avalduses märgitud aadressil. Mõne enampakkumisele kutsutud isiku mitteilmumine, ka juhul, kui puuduvad andmed teate kättesaamise kohta, ei takista enampakkumise läbiviimist. Enampakkumise läbiviimiseks moodustab kohalik omavalitsus vähemalt kolmeliikmelise komisjoni. Enampakkumise komisjon kontrollib enne pakkumismenetluse juurde asumist enampakkumisest osa võtta soovivate isikute õigust osaleda enampakkumisel. Enampakkumisel osalejad registreeritakse. Kohalikul omavalitsusel on õigus kehtestada enampakkumise läbiviimise täpne kord. Juhul kui sellist korda kehtestatud ei ole, rakendatakse Vabariigi Valitsuse 6. novembri 1996. a määrusega nr 268 kinnitatud „Maa enampakkumisega erastamise korras” (edaspidi *enampakkumisega erastamise kord*) suulise enampakkumise kohta sätestatud. Juhul kui eelnimetatud sätted ja käesolev kord on vastuolus, rakendatakse käesolevat korda. Enampakkumise võitjaks loetakse kõrgeima pakkumise teinud osaleja. Enampakkumise käik protokollitakse. Enampakkumise protokollile kirjutavad alla enampakkumise läbiviinud komisjoni liikmed ja enampakkumise võitja. Juhul kui enampakkumise võitja keeldub protokollile alla kirjutamast, rakendatakse enampakkumisega erastamise korras sätestatud. Sama kehtib ka enampakkumise tulemuste kinnitamise ja protestide esitamise ning läbivaatamise kohta;

[RT I 2010, 60, 407- jõust. 01.01.2011]

4) Vabariigi Valitsuse poolt maareformi seaduse paragrahvi 6 lõike 3 alusel kinnitatud loetelusse arvatud istanduse aluse ostueesõigusega erastamisele kuuluva maa suurus ja piirid määratakse samadel alustel rajatiste juures erastatava maa suuruse ja piiridega. Maareformi seaduse paragrahvis 12<sup>1</sup>nimetatud istanduse omanikul on õigus erastada tagastamise käigus vabaks jääv istandusealune maa enne maareformi seaduse jõustumist tekkinud maakasutusõiguse piirides. Juhul kui maakasutusõiguse piirid on määramata, määrab erastatava maa suuruse ja piirid kindlaks kohalik omavalitsus, arvestades, et maareformi seaduse paragrahvis 12<sup>1</sup>nimetatud istanduse omanikul on õigus ostueesõigusega erastada üksnes istandusealust maad;

5) juhul kui elamu ja loomakasvatushoone (hoonete kompleks) moodustavad ühtse kompleksi, ei anna see õigust täiendava kuni 50 ha tagastamise käigus vabaks jääva maa ostueesõigusega erastamiseks loomakasvatushoone juurde;

6) elamu-, korteri-, garaaži-, suvila- või aiandusühistu liikmete ühiskasutuses olevaks maaks loetakse nimetatud ühistu maakasutusõiguse piiridesse jäävat maad, mis ei ole määratletud ühistu liikme ehitise juurde kuuluva krundina või ehitisealuse või selle teenindamiseks vajaliku maana või ühistu liikme ehitise juurde kuuluva maana;

7) piirnevateks vabadeks maadeks maareformi seaduse paragrahvi 9 lõike 2 ning paragrahvi 22<sup>1</sup>lõigete 2 ja 2<sup>2</sup>mõttes loetakse selle maaga, millel asub maa ostueesõigusega erastamist taotlevale isikule kuuluv elamu, külgnevaid maaüksusi (endisi kinnistuid või nende osi), millele ei ole esitatud tagastamise või kompenseerimise või asendamise avaldusi, või mille kohta oli küll esitatud asendamise või kompenseerimise avaldus, kuid nimetatud avalduses väljendatud soovi muutmise tähtaeg on möödas, või mis ei kuulu täies ulatuses tagastamisele. Nimetatud maid käsitatakse ühtse tervikliku vaba maana, arvestamata maade õigusvastase võõrandamise aegseid piire;

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

8) maa erastamisel võib läbi viia ümberkruntimise või planeerimise vastavalt seadusele ning maa erastatakse kinnitatud ümberkruntimiskava või kehtestatud detailplaneeringu alusel;

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

9) juhul kui väljaspool linna piire asuva elamuga ühtse kompleksi moodustavad ehitised paiknevad mitme tagastamisele kuuluva endise kinnistu territooriumil ja elamu omanik ning maa tagastamise õigustatud subjekt ei lepi kokku teisti, määratakse elamu juurde kuuluv ostueesõigusega erastatav maa selle endise kinnistu maast, millel asub elamu. Teisest endisest tagastamisele kuuluvast kinnistust erastatakse elamu omanikule vastavale kinnistule jääva ehitise sihipäraseks kasutamiseks vajalik maa, kusjuures tootmiseks vajalikku maad eelnimetatud maa hulka ei arvata;

10) kui taotletakse luba maa erastamiseks maareformi seaduse paragrahvi 20 lõike 1<sup>2</sup>alusel erandina lubatud maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>1</sup>lõigetes 1–2<sup>2</sup>sätetatud ulatuses, on kaitseala valitseja või Muinsuskaitseamet kohustatud väljastama kirjaliku motiveeritud seisukoha, märkides selles kehtestatud kaitseriimist tulenevad kitsendused ja piirangud ning otsuse erastamise lubamise või mittelubamise kohta. Nimetatud otsus lisatakse maa ostueesõigusega erastamise toimikusse. Kaitseala valitseja või Muinsuskaitseameti fikseeritud, kaitseriimist tulenevad kitsendused ja piirangud peavad sisalduma käesoleva korra punktis 15 sätestatud kohaliku omavalitsuse otsuses ja käesoleva korra punktis 23 sätestatud erastamise korraldaja otsuses.  
[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

13<sup>3</sup>. Taotleja on kohustatud katastriüksuse moodustamise tellimuse esitamisest kümne päeva jooksul kirjalikult teavitama maa asukohajärgset linna- või vallavalitsust, näidates ära, kellele ja millal on tellimus esitatud. Kui katastriüksuse moodustamist ei ole võimalik lõpule viia maa erastamise õigust omava isiku tegevuse või tegevusetuse tõttu, määrab linna- või vallavalitsus erastamise õigust omavale isikule tähtaja katastriüksuse moodustamise toimiku linna- või vallavalitsusele esitamiseks. Kui erastamise õigust omav isik mõjuva põhjuseta ei esita tellimust katastriüksuse moodustamiseks nimetatud tähtaja jooksul või ei esita toimikut määratud tähtpäevaks, lõpetab linna- või vallavalitsus oma otsusega maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingud ja isik kaotab maa erastamise õiguse. Kui linna- või vallavalitsus leiab, et toimingud jäid tegemata mõjuvatel põhjustel ega sõltunud taotleja tahtest, määrab ta toimiku esitamiseks uue tähtaja.  
[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

13<sup>4</sup>. Kui taotleja ei ole esitanud katastriüksuse moodustamise toimikut linna- või vallavalitsuse määratud uueks tähtjaks, lõpetab linna- või vallavalitsus oma otsusega maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingud ja taotleja kaotab maa erastamise õiguse.  
[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

13<sup>5</sup>. [Kehtetu - RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

13<sup>6</sup>. Käesoleva korra punktides 13<sup>3</sup> ja 13<sup>4</sup> nimetatud maa ostueesõigusega erastamise eeltoiminguid lõpetavas linna- või vallavalitsuse otsuses peab olema märgitud erastamise menetluse lõpetamise põhjus ja õiguslik alus viitega maareformi seaduse vastavale sättele. Otsusega tehakse maavanemale ettepanek ehitise teenindamiseks vajaliku maa riigi omandisse jätmiseks ja ehitise omaniku kasuks hoonestusõiguse seadmiseks. Otsus tehakse taotlejale teatavaks allkirja vastu või tähtkirjaga. Linna- või vallavalitsus edastab otsuse koos maa ostueesõigusega erastamise toimiku, ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise otsuse ja muude asjas tähtsust omavate dokumentidega maavanemale kümne päeva jooksul otsuse tegemise päevast arvates.  
[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

14. Kui isik ei ole avaldanud soovi maa erastamiseks katastrimõõdistamise teel, moodustatakse erastatav katastriüksus plaani- või kaardimaterjali alusel. Kui katastripidaja leiab, et katastriüksuse moodustamine plaani- või kaardimaterjali alusel ei taga ühest arusaadavust erastatava katastriüksuse piiri kulgemisest või et puudub sobiv plaani- või kaardimaterjal, viiakse läbi katastriüksuse mõõdistamine. Katastripidaja annab seisukoha katastriüksuse plaani- või kaardimaterjali alusel moodustamise võimalikkuse kohta kümne päeva jooksul linna- või vallavalitsuselt vastava päringu saamisest arvates.  
[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

Kui taotleja ei soovi katastriüksuse moodustamist plaani- või kaardimaterjali alusel või plaanimaterjal ei vasta kehtestatud nõuetele, tellib taotleja katastriüksuse moodustamise maamõõtjalt. Maamõõtja teostab piiride kulgemise ettepaneku või ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise otsuse ja muude toimikusse kogutud dokumentide alusel katastriüksuse (erastatava maaüksuse) katastrimõõdistamise ja koostab katastriüksuse moodustamise toimiku. Maamõõtja juhindub katastrimõõdistamisel ja katastriüksuse moodustamise toimiku koostamisel Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2003. a määrusest nr 264 „Katastrimõõdistamise teostamise ja katastrimõõdistamise kontrollimise kord”.  
[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

Maamõõtja koostab toimiku ja lisab sinna järgmised dokumendid:

- taotleja tellimus katastriüksuse moodustamise kohta või vastav leping;
- katastriüksuse plaan vähemalt neljas eksemplaris (ostjale, toimikusse, 2 maakatastrile);  
[RT I 2010, 52, 332- jõust. 01.08.2010]
- piiriprotokoll (piirikirjeldus) vähemalt neljas eksemplaris (ostjale, toimikusse, 2 maakatastrile);
- kitsenduste kohaldamise taotlus(ed) või toimiku koostaja märkus vastava taotluse puudumise kohta;
- katastriüksuse asukoha skeem;
- muud katastrimõõdistamise materjalid (eksplikatsioon, koordinaatide kataloog vms).

14<sup>1</sup>. Ostueesõigusega erastatava maaüksuse (katastriüksuse) piiride tähistamise ning taotlejale piiride kättenäitamise ja piirimärkide alalhoiukohustuse teatavaks tegemise kohta koostab maamõõtja looduses

piiriprotokollile. Piiriprotokollile kirjutavad alla maamõõtja ning taotleja pärast maaüksuse piiride taotlejale kättenäitamist maamõõtja poolt. Piiriprotokollile allakirjutamise juurde kutsutakse kohaliku omavalitsusüksuse esindaja ning kui erastatav maaüksus asub maal, mille osas esitatud maa tagastamise või kolmanda isiku maa ostueesõigusega erastamise avaldus on lahendamata, kutsutakse piiriprotokollile allakirjutamise juurde ka maa tagastamise ja/või ostueesõigusega erastamise õigustatud subjekt. Kui erastatava maaüksusega piirneva, varem mõõdistatud katastriüksuse piirile paigaldatakse uusi piirimärke, taastatakse olemasolevaid piirimärke või kui piirnev katastriüksus on moodustatud plaani- või kaardimaterjali alusel, kutsutakse piiriprotokollile allakirjutamise juurde ka vastava katastriüksuse omanik (piirinaaber). Piiriprotokollile allakirjutamise aja ja koha teatab maamõõtja piiriprotokollile allakirjutamise juurde kutsutavatele isikutele tähtkirjaga vähemalt 10 päeva ette. Piiriprotokollile allakirjutamise juurde kutsutud isikud ja nende isikute poolt piiriprotokollile allakirjutamise juures tehtud märkused kantakse piiriprotokollile. Piiriprotokollile allakirjutamise juurde kutsutud isikute mitteilmumise korral teeb maamõõtja piiriprotokollile vastava märke ning sellisel juhul loetakse piirimärkide asukohad ja nende alalhoiukohustus taotlejale teatavaks tehtuks märkusteta.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**15.** Pärast katastriüksuse moodustamist määrab kohalik omavalitsus erastatava maa suuruse ja piirid ning maa sihtotstarbe. Otsuses peavad sisalduma järgmised maa erastamise seisukohalt olulised asjaolud:

- maa ostueesõigusega erastamise õiguslik alus koos viitega maareformi seaduse vastavale sättele;
- andmed erastamist taotleva isiku kohta;
- maa asukoht;
- pindala;
- maa sihtotstarve;
- maa maksustamishind;
- vajaduse korral muud maa erastamise tingimused, sealhulgas kaitseala valitseja või Muinsuskaitseameti fikseeritud, kaitseeritavate tulenevad kitsendused ja piirangud.

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

Otsuse kinnitatud koopia lisatakse katastriüksuse moodustamise toimikusse. Kui erastamise korraldaja on maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>2</sup> lõike 2 alusel volitanud riigi nimel ostueesõigusega erastamist korraldama kohaliku omavalitsust, siis peab kohaliku omavalitsuse otsus sisaldama ka käesoleva korra punkti 23 alapunkti 4 sätestatud andmeid (välja arvatud katastriüksuse nimi ja number).

**16.** Linna- või vallavalitsus edastab katastriüksuse moodustamise toimiku koos maa ostueesõigusega erastamise toimikuga erastamise korraldajale. Katastriüksuse moodustamise toimikule lisatakse linna- või vallavalitsuse avaldus maaüksuse maakatastrisse kandmiseks. Avalduses peab olema näidatud, kellele katastripidaja maaüksuse maakatastrisse kandmist kinnitavad dokumendid edastab. Pärast maa erastamise toimiku õigusaktidele vastavuse kontrolli edastab erastamise korraldaja katastriüksuse moodustamise toimiku koos linna- või vallavalitsuse avaldusega katastripidajale.

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

**17.** Pärast katastriüksuse registreerimist riigi maakatastris esitab katastripidaja erastamise korraldajale katastriüksuse registreerimist tõendava õiendi (1 eks), katastriüksuse plaani kinnitatud eksemplari (1 eks) ja piiriprotokollile (1 eks).

[RT I 2010, 52, 332- jõust. 01.08.2010]

**18.** Kui ostueesõigusega erastamise korraldamine on antud kohaliku omavalitsuse pädevusse ja maa ostueesõigusega erastamiseks on vaja maavanema luba, pöördub kohalik omavalitsus vastava taotlusega maavanema poole, lisades taotlusele oma seisukoha ja ostueesõigusega erastamise toimiku.

**19.** Kohalik omavalitsus on kohustatud teostama kõik maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingud 3 kuu jooksul maa ostueesõigusega erastamise avalduse esitamise päevast arvates. Ettevalmistavad toimingud lõpevad katastriüksuse moodustamise toimiku esitamisega riigi maakatastri pidajale katastriüksuse registreerimiseks ja ostueesõigusega erastamise toimiku esitamisega erastamise korraldajale. Kui eeltoimingute lõpuleviimine viib kohalikust omavalitsusest mitteolenevatel põhjustel, pikeneb vastavalt eeltoimingute teostamise tähtaeg. Kui erastamise eeltoimingud ei ole teostatud kolme kuu jooksul, informeerib kohalik omavalitsus erastamise korraldajat viivituse põhjustest. Kui ostueesõigusega erastamist on volitatud korraldama kohalik omavalitsus, tuleb informeerida volitajat viivituse põhjustest.

## **IV. osa**

### **Olemasoleva plaanimaterjali kasutamine maa ostueesõigusega erastamisel**

**20.** Plaanimaterjali alusel ostueesõigusega erastamiseks sobivaks plaanimaterjaliks loetakse:

- 1) krundiplaanid (eri perioodidel eri nimetuse all) linnas ja sellega võrdsustatud alal (maareformi seaduse paragrahvi 7 lõike 4 mõttes):

- mõõtkavas 1:2000 või suuremas, tingimusel, et piiripunktid on seotud riikliku või kohaliku geodeetilise võrguga. Kui maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>1</sup> lõike 6 alusel erastatakse ostueesõigusega ka see osa isiku kasutuses olevast maast, mida ei ole antud hoonestamiseks (nn ehitus- või punase joone tagune ala vms), loetakse sobivateks krundiplaanid mõõtkavas 1:2000 või suuremas, millele peale hoonestamiseks antud maa (krundi) riikliku või kohaliku geodeetilise võrguga seotud piiripunktide on kantud ka isiku kasutuses olev hoonestamiseks mitteantud maa (nn ehitus- või punase joone tagune ala vms);
- mõõtkavas 1:2000 või suuremas, mille piirid on kehtestatud või piire on muudetud kooskõlas planeeringuga. Kohalik omavalitsus lisab katastriüksuse moodustamise toimekusse kohaliku omavalitsuse määratud vastutava isiku poolt tõestatud väljavõtte (koopiana) linna või linnaga võrdsustatud ala (eri perioodidel eri nimetuse all) maade arvestuse valveplaanist või krundijaotusplaanist;
- 2) väljaspool linna ja sellega võrdsustatud alasid:
  - kuni 2 ha pindalaga objektide plaanid mõõtkavas 1:2000 või suuremas, tingimusel, et piiripunktid on seotud riikliku või kohaliku geodeetilise võrguga;
  - üle 2 ha pindalaga objektide EUREF-EST 92 või 1942. a või 1963. a koordinaatide süsteemis olevad fotoplaanid mõõtkavas 1:10 000 või suuremas, samuti olemasolevad maakatastri kõlvikute plaanid.

Nimetatud plaanidele kantud piirid peavad langema kokku maavalitsuse või maakatastri arhiivi toimekus ja plaanil (maade arvestuse valveplaan, krundijaotusplaan, katastrikaart, fotoplaan) olevate piiridega.

**21.** Kui on olemas käesoleva korra punkti 20 nõuetele vastav piirimuudatusteta plaan, koostab linna- või vallavalitsus käesoleva korra sätetele vastava erastamise toimeku ja katastriüksuse moodustamise toimeku ning esitab katastriüksuse moodustamise toimeku riigi maakatastri pidajale registreerimiseks. Katastriüksuse moodustamise toimekus peavad olema:

- 1) kohaliku omavalitsuse poolt määratud vastutava isiku allkirja ja pitseriga kinnitatud krundiplaani koopiad (kui asumi või tänava nimi või number on muutunud, teeb kohaliku omavalitsuse poolt määratud vastutav isik krundiplaanil vajaliku paranduse standardkirjas ning kinnitab paranduse õigsust oma allkirja ja pitseriga). Kui maade erastamine toimub planeeringu alusel, teeb kohaliku omavalitsuse poolt määratud isik väljavõtte planeeringust, illumineerides sellel erastatava maaüksuse piirid punasega ning kinnitab väljavõtte õigsust oma allkirja ja pitseriga;
- 2) kohaliku omavalitsuse määratud isiku poolt allkirja ja pitseriga kinnitatud väljavõtte (eri perioodidel eri nimetuse all) maade arvestuse valveplaanist või krundijaotusplaanist, millel on vähemalt neli koordinaatjoonte ristumiskohta;
- 3) kohaliku omavalitsuse poolt määratud vastutava ametiisiku allkirja ja pitseriga kinnitatud koopiad senist maakasutusõigust tõendavast dokumendist (maa looduses eraldamise aktist vms) või piirikirjeldus;
- 4) piiripunktide koordinaadid;
- 5) käesoleva korra punktis 15 sätestatud tingimustele vastav kohaliku omavalitsuse otsus.

**22.** Katastripidaja:

- 1) kontrollib esitatud dokumente ja registreerib katastriüksuse. Registreerimisel teeb maakatastri pidaja plaanile ja registrisse märke „Katastriüksus moodustatud plaani alusel”;
  - 2) esitab erastamise korraldajale katastriüksuse registreerimist tõendava õiendi (1 eks) ja katastriüksuse plaani kinnitatud eksemplari (1 eks).
- [RT I 2010, 52, 332- jõust. 01.08.2010]

## V. osa

### Maa ostueesõigusega erastamise korraldamine

**23.** Erastamise korraldaja kontrollib maa ostueesõigusega erastamiseks esitatud dokumentide ja andmete õigsust ning pärast maaüksuse maakatastris registreerimist:

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

- 1) korraldab ostueesõigusega erastatava maa müügihinna, erastataval maal kasvava metsa maksumuse ja erastatava maa ning sellel kasvava metsa eest tasumise korra ja tähtaegade määramise, võttes arvesse, et:
  - maa ostueesõigusega erastamisel on maa müügihinnaks maa maksustamishind;

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

- maa ostueesõigusega erastamisel enne 1. jaanuari 2002. a esitatud avalduse alusel on maa müügihinnaks 1993. aasta maa maksustamishind või 1996. aasta maa maksustamishind, kui viimane on madalam kui 1993. aasta maa maksustamishind;

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

- metsamaa erastamisel lisatakse maa müügihinnale kasvava metsa maksumus. Kui erastataval maal kasvava metsa pindala on kuni 0,5 ha, siis kasvava metsa maksumust eraldi ei määrata. Kasvava metsa maksumust ei arvestata puistutel, mis on rajatud või kujundatud parkideks ning kuuluvad üldmaa (Üm) sihtotstarbe alaliiki;
- sooduskoeffitsienti 0,5 rakendatakse üksnes maa müügihinna määramisel.

Elamu, suvila ja aiamaa krundi või teenindamiseks vajaliku maa, sealhulgas elamu, suvila ja aiamaa püstitamiseks antud maa või väljaspool linna elamu juurde maa ostueesõigusega erastamisel Eesti alalisele elanikule maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõikes 2 sätestatud soodustuse rakendamiseks juhul, kui erastatava maa pindala on 2 hektarit või väiksem, korrutatakse erastatava maa müügihind koeffitsiendiga 0,5. Juhul kui elamu juurde ostueesõigusega erastatava maa pindala on suurem kui 2 hektarit, siis eelmises lauses nimetatud soodustuse rakendamiseks arvutatakse erastatava maaüksuse üldpinna hektari kaalutud keskmine maksustamishind, jagades maaüksuse maksustamishinna maaüksuse pindalaga ja erastatava maa müügihinnast lahutatakse erastatava maa ühe hektari kaalutud keskmine maksustamishind. Kui väljaspool

linna asuva elamu juurde maad erastaval isikul on õigus mõlemale maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup>lõikes 2 sätestatud soodustusele ja erastatava maa kogupindala on suurem kui 2 hektarit, korrutatakse maa müügihinna määramiseks esmalt erastatava maa hulka kuuluva põllumajandusmaa müügihind koefitsiendiga 0,5 ja seejärel lahutatakse kogu müügihinnast ühe hektari maa keskmine müügihind. Põllumajandusmaa ostueesõigusega erastamisel äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtjale, kes tegeleb erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega, ei ole sooduskoefitsiendi 0,5 rakendamise kordade arv piiratud;

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

– erastataval maal kasvava metsa eest on ostjal õigus tasuda erastamisväärtpaberitega samas ulatuses nagu erastatava maa eest ning kasutada seaduses sätestatud järelmaksuvõimalusi. Järelmaksu tähtaja ja aastas tasumisele tuleva summa määramiseks liidetakse maa müügihind ning sellel kasvava metsa maksumus;

– järelevalvet järelmaksu tasumise üle korraldab maa erastamise korraldaja. Järelmaksu tasumine algab mitte hiljem kui kuus kuud pärast müügilepingu sõlmimist ning tasumine peab toimuma kaks korda aastas võrdsete osadena maksegraafikus ettenähtud tähtaegadeks. Maaomanik võib väljaostuvõla täielikult või osaliselt tasuda enne graafikujärgset maksetähtaega. Ennetähtaegselt tasutud summalt intresse ei arvatata. Osalise ennetähtaegse tasumise korral jätkatakse edaspidi tasumist vastavalt maksegraafikule ning aastas tasumisele kuuluvat summat ümber ei arvatata. Järelmaksu osalisel ennetähtaegsel tasumisel alustatakse väljaostuvõla kustutamist järelmaksugraafikus fikseeritud viimasest maksetähtajast;

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

2) määrab kindlaks maa ostueesõigusega erastamise tingimused, pöördudes vajadusel teiste asutuste poole. Asutus, kelle poole pöördutakse, on kohustatud vastama 15 päeva jooksul, kusjuures vastuse sisuks peab olema taotlus seaduses sätestatud kitsenduse seadmiseks ostueesõigusega erastatavale kinnistule. Käesolevas punktis sätestatud hilisemaid vastuseid arvesse ei võeta;

3) esitab maareformi seaduse paragrahvi 21 lõike 6 kolmandas lauses sätestatud juhtudel Keskkonnaministeeriumile maa ostueesõigusega erastamise toimiku, kohaliku omavalitsuse arvamuse ning maavanema seisukoha. Keskkonnaministeerium valmistab ette Vabariigi Valitsuse otsuse eelnõu ja seletuskirja ning esitab materjalid Vabariigi Valitsusele otsustamiseks. Isiku kasuks, kellele on keeldutud maa ostueesõigusega erastamiseks loa andmisest, seatakse kooskõlas kehtivate õigusaktidega hoonestusõigus või kasutusvaldus;

4) võtab maareformi seaduses sätestatu, esitatud dokumentide, täiendavalt kogutud andmete ja riigi maakatastri andmete alusel vastu maa ostueesõigusega erastamise otsuse, milles peavad kooskõlas maareformi seaduse vastavate sätetega olema fikseeritud:

- isiku, kellele maa erastatakse, nimi, elukoht/asukoht, isikukood (selle puudumisel passiandmed) / registrikood;
- maa asukoht, katastriüksuse nimi ja number;
- maa pindala;
- maa sihtotstarve;
- kõik maareformi seadusest tulenevad erastatava maa müügihinna määramisel rakendatud soodustused;
- maa müügihind (maa ja kasvava metsa maksumus eraldi);
- müügihinna tasumise kord, tähtajad, järelmaksu tingimused jms;
- sanktsioonid lepingu mittetäitmise korral;
- kontonumber, kuhu tasutakse võlasumma kas osaliselt või kogu ulatuses;

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

– vajaduse korral muud maa erastamise tingimused, sealhulgas kaitseala valitseja või Muinsuskaitseameti fikseeritud, kaitsereežiimist tulenevad kitsendused ja piirangud.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**24.** Erastamise korraldaja või tema poolt volitatud isik esitab otsuse erastajale allkirja vastu tutvumiseks. Otsuse võib tutvumiseks saata ka tähitud kirjaga. Kui ostja ei ole nõus otsuses fikseeritud tingimustega, on tal õigus esitada vaie vastavalt haldusmenetluse seadusele.

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

**25.** Maa erastamiseks sõlmitakse müügi- ja asjaõigusleping. Kinnistamisavalduse maa kinnistusraamatusse kandmiseks esitab erastamise korraldaja. Kui maa erastatakse järelmaksuga, peab müügileping või selle lisa sisaldama maksegraafikut ning müügi- ja asjaõigusleping peavad sisaldama poolte kokkulepet ostetud maa riigile pantimise kohta. Vastav võlakohustus tagatakse hüpoteegiga. Sellisel juhul sõlmitakse maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise leping notariaalselt tõestatud vormis. Notaritasu tasub ostja. Maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise leping tuleb sõlmida kolme kuu jooksul maa erastamise otsuse jõustumise päevast arvates.

[RT I 2010, 52, 332- jõust. 01.08.2010]

Maa müügi- ja hüpoteegi seadmise lepingu kohustuslikeks tingimusteks on vastavalt asjaoludele:

1) järelmaksu kasutamise korral poolte kokkulepe, mis näeb ette kinnisasja igakordse omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud maa väljaostuvõla tasumise nõude rahuldamiseks. Vastav mäрге kantakse kinnistusraamatusse;

2) ostja kohustus tasuda erastamise korraldaja eriarvele rahas kolmekordne seadusliku müügihinna ning müügilepingus fikseeritud soodustustega müügihinna vahe, kui pärast maa müügilepingu sõlmimist selgub, et ostja ei vastanud väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks vajalikele tingimustele;

3) ostja kohustus vältida hüpoteegiga koormatud kinnisasja väärtuse vähenemist ja hüpoteegipidaja õiguste muul viisil kahjustamist ning ilma hüpoteegipidaja loata mitte raiuda kasvavat metsa maal, millele erastamisel tekkinud nõuete täitmise tagamiseks on seatud Eesti Vabariigi kasuks hüpoteek, samuti kohustus loa taotlemiseks esitada hüpoteegipidajale või tema volitatud esindajale metsaseaduses sätestatud metsamajandamiskava ja metsateatis;

4) ostja kohustus tasuda vähemalt 1270 euro suurune leppetrahv käesoleva punkti alapunktis 3 nimetatud kohustuste mittekohase täitmise eest;

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

5) hüpoteegiga koormatud kinnisasja väärtuse vähenemisel alla seaduses sätestatud piirmäära hüpoteegipidaja õigus nõuda lisatagatist ning õigus koormata erastamise käigus tekkinud nõude täitmise tagamiseks hüpoteegiga kinnisasja, mis ei olnud erastamismenetluse objektiks.

Maa müügilepingus sätestatakse hüpoteegipidaja kohustus teatada hiljemalt kolme nädala jooksul, arvates käesoleva punkti alapunktis 3 nimetatud dokumentide saamisest, kas ja millises mahus raie on lubatud.

Järelmaksugraafiku mittetäitmisest tekkinud võlgnevuse korral on maksete sooritamisel ostja võlgnevuste vähendamise järjekord: esimesena vähendatakse ostja võlgnevust viivise, teisena leppetrahvi, kolmandana intressi ja viimasena ostuhinna osas.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**25<sup>1</sup>**. Järelevalvet järelmaksu tasumise üle teostab maa erastamise korraldaja. Järelmaksu tasumine algab mitte hiljem kui 6 kuud pärast müügilepingu sõlmimist ning tasuma peab kaks korda aastas võrdsete osadena maksegraafiku ettenähtud tähtaegadeks. Maaomanik võib väljaostuvõla täielikult või osaliselt tasuda enne graafikujärgset maksetähtaega. Ennetähtaegselt tasutud summalt intresse ei arvutata. Osalise ennetähtaegse tasumise korral jätkatakse edaspidi tasumist vastavalt maksegraafikule ning aastas tasumisele tulevat summat ümber ei arvutata. Järelmaksu osalisel ennetähtaegsel tasumisel alustatakse väljaostuvõla kustutamist järelmaksugraafikus fikseeritud viimasest maksetähtajast.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**26**. Erastatava maa või sellel asuvate objektidega seotud erastaja poolt riigi ees võetud varasemad kohustused fikseeritakse maa müügilepingus või tehakse nimetatud lepingus viide nende kohustuste tekkimise aluseks olevale dokumendile. Varasemad võlakohustused liidetakse maa ostueesõigusega erastamise võlakohustusega ning kõigi võlakohustuste täitmine tagatakse kinnistusraamatus esimesel järjekohal asuva hüpoteegiga. Hüpoteegi seadmise ja asjaõigusleping sõlmitakse käesolevas punktis sätestatud juhul notariaalses vormis, kusjuures notaritasu maksab ostja.

**26<sup>1</sup>**. Maa ostueesõigusega erastamisel tekkinud nõuete täitmise tagamiseks Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteegi osas täidab hüpoteegipidaja ülesandeid erastamise korraldaja või tema poolt volitatud isik. Erastamise korraldajaks käesoleva punkti mõttes on maavanem ja „Erastamiseaduse” § 11 lõike 1 punktis 1 nimetatud järelmaksuga maa erastamise lepingute osas, millele seatud hüpoteek ulatub järelmaksuga erastatud riigivarale, Rahandusministeerium.

[RT I 2001, 84, 506- jõust. 01.11.2001]

**26<sup>2</sup>**. Kui kinnisasja väärtus langeb alla 1,15-kordse hüpoteegiga tagatud nõude määra, on hüpoteegipidaja kohustatud rakendama kõiki seaduses sätestatud meetmeid hüpoteegiga koormatud kinnisasja väärtuse vähenemise takistamiseks. Hüpoteegipidajal on õigus keelduda käesoleva korra punkti 25 alapunktis 3 nimetatud loa andmisest, kui raie tulemusena langeks kinnisasja väärtus alla 1,2-kordse hüpoteegiga tagatud nõude määra. Hüpoteegiga koormatud kinnisasja väärtuse vähenemisel alla seaduses sätestatud määra on hüpoteegipidajal õigus nõuda lisatagatist, samuti on hüpoteegipidajal erastamise käigus tekkinud nõude täitmise tagamiseks õigus koormata hüpoteegiga kinnisasja, mis ei olnud erastamismenetluse objektiks.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**26<sup>3</sup>**. Hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamine toimub asjaõigusseaduse §-s 356 sätestatud korras. Kinnisasja jagamise tulemusena tekkivate osade väärtuse määramiseks viiakse läbi maa erakorraline hindamine. Kõik hindamisega seotud kulud kannab koormatud kinnisasja omanik. Hüpoteegipidajal on erandina õigus lubada kinnisasja jagamist ilma hindamiseta, kui jagamine toimub avalikes huvides või ei kahjusta hüpoteegipidaja huve. Juhul kui hindamisel selgub, et hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamisel tekkivate osade väärtus väheneb alla seaduses sätestatud määra, on hüpoteegipidajal õigus nõuda lisatagatist, samuti on hüpoteegipidajal erastamise käigus tekkinud nõude täitmise tagamiseks õigus koormata hüpoteegiga kinnisasja, mis ei olnud erastamismenetluse objektiks.

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

**26<sup>4</sup>**. Erastamise korraldajal on õigus kinnistusraamatusse kantud hüpoteegisummat vähendada vastavalt erastaja poolt väljaostuvõla tasumisele, kuid mitte varem, kui erastaja on väljaostuvõlast tasunud vähemalt 30%. Kõik hüpoteegisumma vähendamise seotud kulud kannab koormatud kinnisasja omanik.

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

**26<sup>5</sup>**. Pärast maa väljaostuvõla ja sellega liidetud muude võlakohustuste ning kõrvalnõuete (hüpoteegiga tagatud nõuete) täielikku rahuldamist korraldab erastamise korraldaja või tema poolt volitatud isik asjaõigusseaduses sätestatud korras hüpoteegi kustutamise või koormatud kinnisasja omaniku vastava taotluse olemasolul

hüpoteegi loovutamise koormatud kinnisasja omanikule. Kõik hüpoteegi kustutamise või loovutamise seotud kulud kannab koormatud kinnisasja omanik.

**27.** Maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise lepingud sõlmib riigi nimel erastamise korraldaja või tema poolt volitatud isik. Maa erastamisel võib müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmida kirjalikus vormis. Kui leping sõlmitakse kirjalikus vormis, on riigi nimel lepingule allkirjutaja kohustatud kontrollima ostja nimel lepingule allkirjutava isiku isikusamasust ning vastavate volituste olemasolu. Maavanema poolt maa ostueesõigusega erastamisel kuulub maareformi seaduse paragrahvi 23 lõikega 5 ning käesoleva punktiga maavanemale antud volituste sisusse ka maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise lepingu sõlmimine Eesti Vabariigi nimel iseendaga.

[RT I 2010, 52, 332- jõust. 01.08.2010]

**27<sup>1</sup>.** [Kehtetu - RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

**27<sup>2</sup>.** Maa ostueesõigusega erastamise õigust omav isik on kohustatud sõlmima maa müügilepingu kolme kuu jooksul erastamise otsuse jõustumise päevast arvates. Kui maa müügilepingut ei ole võimalik sõlmida kehtestatud tähtaja jooksul, peab isik esitama erastamise korraldajale taotluse uue tähtaja määramiseks, näidates ära mõjuvad põhjused ja tõendades need dokumentaalselt. Kui erastamise korraldaja leiab, et müügileping jäi sõlmimata mõjuvatel põhjustel ega sõltunud isiku tahtest, määrab ta müügilepingu sõlmimiseks uue tähtaja, mis ei või olla lühem kui üks kuu ega pikem kui kolm kuud. Erastamise korraldaja otsustab tähtaja määramise ühe kuu jooksul taotluse saamisest arvates. Mõjuvate põhjuste puudumisel keeldub erastamise korraldaja tähtaja pikendamise ja lõpetab oma otsusega maa ostueesõigusega erastamise menetluse ning isik kaotab maa erastamise õiguse. Sellisel juhul jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**27<sup>3</sup>.** Maa ostueesõigusega erastamise õigust omaval isikul, kes ei ole sõlminud maa müügilepingut enne 27. novembrit 2005. a, on õigus maa müügileping sõlmida seitsme kuu jooksul eelnimetatud kuupäevast arvates. Kui maa müügilepingut ei ole võimalik sõlmida kehtestatud tähtaja jooksul, peab isik esitama erastamise korraldajale taotluse uue tähtaja määramiseks, näidates ära mõjuvad põhjused ja tõendades need dokumentaalselt. Kui erastamise korraldaja leiab, et müügileping jäi sõlmimata mõjuvatel põhjustel ega sõltunud isiku tahtest, määrab ta müügilepingu sõlmimiseks uue tähtaja, mis ei või olla lühem kui üks kuu ega pikem kui kolm kuud. Erastamise korraldaja otsustab tähtaja määramise ühe kuu jooksul taotluse saamisest arvates. Mõjuvate põhjuste puudumisel keeldub erastamise korraldaja tähtaja pikendamisest ja lõpetab oma otsusega maa ostueesõigusega erastamise menetluse ning isik kaotab maa erastamise õiguse. Sellisel juhul jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**27<sup>4</sup>.** Ehitise kaasomanik ei kaota maa ostueesõigusega erastamise õigust, kui maa müügilepingu sõlmimine ei ole võimalik ehitise teise kaasomaniku tegevusetuse tõttu. Kui mõni ehitise kaasomanik on kaotanud maa ostueesõigusega erastamise õiguse, on erastamise õigust omaval kaasomanikul õigus erastamise korraldaja määratud tähtaja jooksul taotleda kas ehitise teenindamiseks vajaliku maa erastamist ning sellele maale Vabariigi Valitsuse 21. mai 2004. a määruse nr 198 „Maareformi läbiviimisel ehitise kaasomanike kasuks hoonestusõiguse seadmise kord” alusel hoonestusõiguse seadmist kõigi ehitise kaasomanike kasuks või nõuda asjaõiguse seaduse rakendamise seaduse § 12 alusel ehitiseosa müümist või kaasomandi lõpetamist. Kui erastamiseks moodustatud katastriüksus on suurem kui ehitise teenindamiseks vajalik maa, on erastamise õigust omaval kaasomanikul õigus erastada ehitise teenindamiseks vajalikust maast ülejäänv osa eraldi katastriüksusena. Kui maa erastamise õigust omav kaasomanik ei soovi erastada rohkem maad, kui vastab tema osale ehitises, siis jäetakse erastamise nõudeta osa ehitise teenindamiseks vajalikust maast riigi omandisse ja ehitise teenindamiseks vajalikule maale seatakse kõigi ehitise kaasomanike kasuks hoonestusõigus.

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

**27<sup>5</sup>.** Käesoleva korra punktides 27<sup>2</sup> ja 27<sup>3</sup> nimetatud maa ostueesõigusega erastamise menetlust lõpetavas erastamise korraldaja otsuses peab olema märgitud maa ostueesõigusega erastamise menetluse lõpetamise põhjus ja õiguslik alus viitega maareformi seaduse vastavale sättele. Otsusega tehakse isikule teatavaks, et tal on õigus esitada maavanemale avaldus hoonestusõiguse seadmiseks Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Otsus tehakse isikule teatavaks allkirja vastu või tähtkirjaga.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**28.** Erastatava maa registreerimiseks kinnistusraamatus esitab nõutavad dokumendid kinnistusosakonnale erastamise korraldaja. Poolte kokkuleppel võib vastavad dokumendid esitada ka ostja või notar.

[RT I 2010, 52, 332- jõust. 01.08.2010]

**28<sup>1</sup>.** Maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 9 alusel saavad maa väljaostuvõla kustutamist või müügihinna vähendamist taotleda füüsilised isikud, kellel on pärast 7. juunit 1996. a sündinud laps. Maa väljaostuvõla

kustutamise või müügihinna vähendamise õigust saab kasutada üks lapsevanematest. Maaomanikul on õigus maa väljaostuvõla kustutussummat kasutada mitme maatüki ostueesõigusega või piiratud enampakkumisel erastamisega tekkinud väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks, kui maaomaniku laps on sündinud pärast 7. juunit 1996. a.

**28<sup>2</sup>.** Maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 9 alusel väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks esitab vastavat õigust omav isik maa erastamise korraldajale avalduse, milles näidatakse ära, millise kinnistu väljaostuvõla kustutamist või müügihinna vähendamist millises ulatuses taotletakse, ning kinnitatakse, et kumbki vanematest ei ole kasutanud väljaostuvõla kustutamise või müügihinna vähendamise õigust selle lapse eest. Avaldusele lisatakse lapse sünnitunnistuse kinnitatud koopia. Kui avalduse esitaja või teine lapsevanem on osaliselt kasutanud lapse sünnist tulenevat väljaostuvõla kustutamise või müügihinna vähendamise õigust, peab avaldaja oma avalduses näitama, millise maatüki väljaostuvõlg millises ulatuses on kustutatud või millise maatüki müügihinna on vähendatud, ning avaldusele tuleb lisada väljaostuvõla kustutamise otsuse või vastava lepingu kinnitatud koopia.

**28<sup>3</sup>.** Maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõikes 9 sätestatud soodustuse rakendamiseks juhul, kui ostueesõigusega erastatava maa omandamiseks on müügileping sõlmitud, langetab maa erastamise korraldaja esitatud dokumentide põhjal otsuse maa väljaostuvõla kustutamise kohta. Otsus sisaldab viidet lepingule (sõlmimise kuupäev, ostja nimi, väljaostuvõla suurus jms), mille alusel väljaostuvõlg tekkis, ja väljaostuvõla kustutamise põhimõtteid (millises ulatuses, milliste maksetähtaegade osas jne). Juhul kui väljaostuvõlg on väiksem kui 1600 eurot, näidatakse otsuses ära ka kustutussumma kasutamata osa. Väljaostuvõla kustutamist alustatakse järele maksu graafikus fikseeritud viimasest maksetähtajast. Otsuse üks eksemplar saadetakse väljaostuvõla kustutamist taotlenud isikule ning teine lisatakse maa erastamist käsitlevatele dokumentidele. [RT I 2010, 60, 407- jõust. 01.01.2011]

**28<sup>4</sup>.** Maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõikes 9 sätestatud soodustuse rakendamiseks juhul, kui ostueesõigusega erastatava maa omandamiseks on müügileping sõlmimata, teeb maa erastamise korraldaja otsuse maa müügihinna vähendamise kohta. Otsus sisaldab andmeid müügihinna vähendamist taotlenud isiku ja müügilepingu objekti kohta ning viidet müügihinna vähendamise alusele, müügihinna vähendamise põhimõtteid ja vähendatud müügihinna suurus. Juhul kui ostueesõigusega erastatava maa ja sellel kasvava metsa summaarne maksumus on 1600 eurot või väiksem, loetakse kogu müügihind tasuta ja väljaostuvõlg kustutatuks. Käesolevas punktis nimetatud otsus võib sisalduda ka käesoleva korra punktis 15 ja punkti 23 alapunktis 4 sätestatud erastamise korraldaja otsuses. [RT I 2010, 60, 407- jõust. 01.01.2011]

**28<sup>5</sup>.** Maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 10 alusel saavad maa väljaostuvõla kustutamist või müügihinna vähendamist kuni 1600 euro ulatuses taotleda füüsilised isikud, kelle kasvatada ja ülal pidada on vähemalt neli alla 18-aastast last. Enne 30. novembrist 1997. a sõlmitud maa müügilepingu korral võib müügihinna vähendada või väljaostuvõlga kustutada, kui maaomaniku kasvatada ja ülal pidada oli nimetatud kuupäeval vähemalt neli all 18-aastast last. Pärast 30. novembrist 1997. a võib maa väljaostuvõlga kustutada või müügihinna vähendada, kui nimetatud lapsed olid maaomaniku kasvatada ja ülal pidada maa müügilepingu sõlmimise ajal või kui pärast müügilepingu sõlmimist sündinud laps on ühtlasi neljas tema kasvatada ja ülal pidada olevatest alla 18-aastastest lastest. [RT I 2010, 60, 407- jõust. 01.01.2011]

**28<sup>6</sup>.** Maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 10 alusel väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks esitab vastavat õigust omav isik maa erastamise korraldajale avalduse, milles näidatakse ära, millise kinnistu väljaostuvõla kustutamist või müügihinna vähendamist millises ulatuses taotletakse, ning kinnitatakse, et teine neid lapsi kasvatav ja ülalpidav isik ei ole kasutanud väljaostuvõla kustutamise või müügihinna vähendamise õigust nende laste eest. Taotlusele lisatakse laste sünnitunnistuste kinnitatud koopiad või lapsendamist tõendavad dokumendid. Kui avalduse esitaja või teine samade laste kasvatamise ja ülalpidamisega tegelev isik on osaliselt kasutanud laste kasvatamisest ja ülalpidamisest tulenevat väljaostuvõla kustutamise või müügihinna vähendamise õigust, peab avaldaja oma avalduses näitama, millise maatüki väljaostuvõlg millises ulatuses on kustutatud või millise maatüki müügihinna on vähendatud, ning avaldusele tuleb lisada väljaostuvõla kustutamise otsuse või vastava lepingu kinnitatud koopia.

**28<sup>7</sup>.** Juhul kui maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 10 alusel väljaostuvõla kustutamise õigust omav isik on sõlminud müügihinna järele maksuga tasumise tingimusega maa ostueesõigusega erastamise lepingu, toimub väljaostuvõla kustutamine käesoleva korra punktis 28<sup>3</sup> sätestatud korras. Juhul kui maa ostueesõigusega erastamise leping on sõlmimata, toimub müügihinna vähendamine käesoleva korra punktis 28<sup>4</sup> sätestatud korras.

**28<sup>8</sup>.** Kui isikul on erastatud või erastatava maa eest tasumisel õigus saada soodustust nii maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 9 kui ka lõike 10 alusel, rakendatakse mõlemat soodustust. Maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõigetes 9 ja 10 sätestatud soodustuse rakendamiseks juhul, kui müügihind on täielikult tasutud (ka ettemaksuna), tagastatakse maaomanikule seadusest tulenev kustutussumma. Kui müügihind on väiksem kui seadusest tulenev kustutussumma, tagastatakse ainult maa müügihinnale vastav summa. Enammakstud summa tagastamiseks esitab isik erastamise korraldajale vastava avalduse. Avalduses näidatakse ära, millise maatüki eest enammakstud summa tagastamist soovitakse. Lisaks peab avaldus sisaldama käesoleva korra

punktides 28<sup>2</sup> või 28<sup>6</sup> nimetatud andmeid ja avaldusele peavad olema lisatud nimetatud sätetes märgitud dokumendid. Pärast erastamisväärtpaberite kasutamise tähtaja lõppu tagastatakse enamasti summa rahas. [RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

28<sup>9</sup>. Aruandeid maa väljaostuvõla kustutamise või müügihinna vähendamise kohta esitab maa erastamise korraldaja vastavalt erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse paragrahvi 10 lõikele 9.

## **VI. osa**

### **Maa ostueesõigusega erastamise kulude tasumine**

29. Maa ostueesõigusega erastamise kulud on:

1) kohaliku omavalitsuse poolt maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingute teostamise kulud – 35 eurot, juhul kui erastatav katastriüksus moodustatakse plaanimaterjali alusel, ja 25 eurot, juhul kui erastatav katastriüksus moodustatakse katastrimõõdistamise käigus;

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

2) maa ostueesõigusega erastamise korraldaja kulud – 0,5 protsenti müügilepingus fikseeritud maa ja sellel asuva metsa müügihinna summast, kuid mitte vähem kui 15 eurot;

[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

3) ostueesõigusega erastatava maa kinnistamisel tasutav riigilõiv;

4) ostueesõigusega erastatava maa mõõdistamisega (katastrimõõdistamisega) seotud kulud;

5) ostueesõigusega erastataval maal asuva kasvava metsa maksumuse määramise kulud.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

30. Ostja tasub enne maa müügilepingu sõlmimist rahas kohaliku omavalitsuse arvele kohaliku omavalitsuse maa ostueesõigusega erastamise eeltoimingute kulud ning erastamise korraldaja arvele maa ostueesõigusega erastamise korraldaja kulud. Juhul kui maa ostueesõigusega erastamise korraldajaks on kohalik omavalitsus, tasutakse ka maa erastamise korraldaja kulud kohaliku omavalitsuse arvele. Riigilõivu tasub ostja vastavalt kehtestatud korrale ning kviitung riigilõivu tasumise kohta esitatakse vastavale kinnistusosakonnale.

Ostueesõigusega erastatava maa mõõdistamisega seotud kulude tasumine toimub vastavalt ostja ja maamõõtja vahelisele kokkuleppele. Maa ostueesõigusega erastamise kulusid maa ostuhinnast maha ei arvata.

[RT I 2010, 52, 332- jõust. 01.08.2010]

30<sup>1</sup>. Erastamise õiguse kaotanud isikule ei hüvitata erastamise menetluse käigus kantud kulusid.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

31. Kui seadus või käesolev kord ei sätesta kohustust sõlmida maa müügileping notariaalselt tõestatud vormis, kuid isik seda siiski soovib, maksab notaritasu isik, kes nõudis lepingu sõlmimist notariaalselt tõestatud vormis.

[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

31<sup>1</sup>. Kinnisasja võõrandamisel, millele ostueesõigusega erastamise käigus tekkinud nõuete täitmise tagamiseks on Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteek, on erastamise korraldajal õigus anda nõusolek maa ostueesõigusega erastamisel tekkinud väljaostuvõla ülekandmiseks kinnisasja omandajale. Erastamise korraldajal on õigus keelduda sellise nõusoleku andmisest, kui on alust eeldada, et kinnisasja omandaja ei ole võimeline võlakohustust täitma. Erastamise korraldajal on võla ülekandmise nõusoleku andmiseks õigus nõuda kinnisasja omandajalt eelmise majandusaasta tuludeklaratsiooni, Maksuameti õiendit maksuvõlgade puudumise kohta või teisi maksevõimet tõendavaid dokumente.

31<sup>2</sup>. Korra punktis 31<sup>1</sup> nimetatud võla ülekandmisega nõustumine vormistatakse notariaalses vormis sõlmitava lepinguna. Lepingule kirjutavad alla erastamise korraldaja või tema volitatud isik, isik, kes loovutab võla, ning isik, kellele võlg üle kantakse. Lepingu notariaalse tõestamisega seotud kulud kannavad isikud, kes võla üle kannavad.

## **VII. osa**

### **Rakendussätted**

32. Maa erastamiseks isikule, kellel vastavalt maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse paragrahvi 16 lõikele 11<sup>1</sup> on riigi omandis oleva maa ostueesõigusega erastamise õigus:

1) pöördub ostueesõigusega erastamise õigust omav isik vastava kirjaliku avaldusega riigimaa valitseja poole, kes edastab tema valduses olevad riigimaa kasutusse andmist puudutavad materjalid 15 päeva jooksul erastamise korraldajale. Kui kasutajal on tasumata rendi- või hoonestusõiguse tasu, informeerib riigimaa valitseja sellest erastamise korraldajat ning erastamise korraldajal on õigus sõlmida müügileping pärast rendi- või hoonestusõiguse tasu, viiviste ja leppetrahvide täielikku tasumist;

2) sõlmib erastamise korraldaja müügilepingu maareformi seaduses ja käesolevas korras sätestatud tingimustel ning korras; lisatingimusena fikseeritakse müügilepingus maa omandaja (senise kasutaja) kohustus teatada 10 päeva jooksul müügilepingu kinnistusraamatus registreerimise päevast arvates sellest riigimaa valitsejale;

3) kui vastavalt maareformi seaduse paragrahvi 21 lõikele 5 on maa ostueesõigusega erastamiseks nõutav maavanema luba, pöördub erastamise korraldaja erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse poole tema seisukoha saamiseks;

4) kui maa erastamiseks on nõutav juriidilise isiku kandmine Eesti äriregistri pidaja poolt peetavasse registrisse või välismaise äriühingu filiaali kandmine Eesti äriregistrisse, sõlmib erastamise korraldaja nendega lepingu pärast vastava kande tegemist registris;

5) kui riigimaa valitseja poolt erastamise korraldajale esitatud materjalid ei sisalda kõiki maa ostueesõigusega erastamiseks vajalikke andmeid, on erastamise korraldajal õigus nõuda kohalikult omavalitsuselt vajalike materjalide ja andmete esitamist.

**32<sup>1</sup>.** Eesti Vabariigi maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse paragrahvi 14 lõike 8 alusel saavad tagastamise käigus vabaks jäävat maad täiendavalt ostueesõigusega erastada isikud, kellele maa tagastati või erastati ostueesõigusega enne 30. novembrit 1997. a, samuti isikud, kellele maa tagastati pärast eelnimetatud tähtpäeva või kellele maa kuulub tagastamisele ja kes esitasid avalduse maa ostueesõigusega erastamiseks hiljemalt 1. jaanuariks 1998. a tingimusel, et nende poolt erastamiseks taotletava maaga vahetult külgneval katastriüksusel asub taotleja omandis olev elamu või loomakasvatushoone (hoonete kompleks). Maa loetakse tagastatuks või ostueesõigusega erastatuks enne 30. novembrit 1997. a üksnes juhul, kui vastav kanne kinnistusraamatusse on tehtud enne eelnimetatud tähtpäeva.

Maa täiendava ostueesõigusega erastamise õigust ei ole isikutel, kes on tagastatud või ostueesõigusega erastatud maa võõrandanud või kellele on maa tagasi saanud või ostueesõigusega erastanud isik selle võõrandanud.

**32<sup>2</sup>.** Kui maa tagastati või kuulub tagastamisele või erastati ostueesõigusega kaasomandisse, on täiendava ostueesõigusega erastamise õigus kaasomanikel võrdeliselt neile tagastatud või erastatud osade suurusega. Juhul kui mõni isikutest, kelle kaasomandisse maa tagastati või kuulub tagastamisele või ostueesõigusega erastati, ei soovi täiendavalt maad omandada, on teistel kaasomanikel õigus nõuda vastavalt suurema osa ostueesõigusega erastamist.

**32<sup>3</sup>.** Eesti Vabariigi maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse paragrahvi 14 lõikest 8 tuleneva täiendava ostueesõiguse kasutamiseks tuleb kohalikule omavalitsusele esitatud avaldusele lisada otsus maa tagastamise või ostueesõigusega erastamise kohta ning taotleja või tema volitatud esindaja poolt allkirjastatud kinnitus selle kohta, et erastamiseks taotletava maaga vahetult külgneval katastriüksusel asub taotleja omandis olev elamu või loomakasvatushoone (hoonete kompleks). Isik, kellele maa on enne 30. novembrit 1997. a tagastatud või ostueesõigusega erastatud, lisab erastamise avaldusele täiendavalt kinnistusraamatu väljavõtte. Isikud, kellele maa tagastamine ei ole veel otsustatud, lisavad ostueesõigusega erastamise avaldusele elamu või loomakasvatushoone (hoonete kompleksi) omandiõigust tõendavad dokumendid ning taotleja või tema volitatud esindaja poolt allkirjastatud kinnituse selle kohta, et erastamiseks taotletava maaga vahetult külgneval katastriüksusel asub taotleja omandis olev elamu või loomakasvatushoone (hoonete kompleks). Muus osas toimub täiendava ostueesõigusega erastamise menetlus vastavalt käesolevas korras sätestatule, kusjuures maa tagastamise ja täiendava ostueesõigusega erastamise võib korraldada kohaliku omavalitsuse ühe otsusega.

**32<sup>4</sup>.** Eesti Vabariigi maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse paragrahvi 14 lõikest 8 tulenevalt täiendavale ostueesõigusega erastamisele kuuluva maa suuruse ja piiride määramisel lähtutakse sellest, et:

- 1) varem ostueesõigusega erastatud või tagastatud või tagastamisele kuuluva maa ning täiendavalt ostueesõigusega erastatava maa suurus kokku ei või ületada 50 hektarit;
- 2) maa tagastamiseks ja täiendavaks ostueesõigusega erastamiseks tuleb moodustada eraldi katastriüksused.

**32<sup>5</sup>.** Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse paragrahvi 11 lõikes 5 sätestatud juhul, kui maa erastamise aluseks olnud otsus tühistatakse pärast maa esmakinnistamist ja kinnistusraamatu kanne muutub seetõttu ebaõigeks, on isikul, kelle õigust on ebaõige kandega rikutud, õigus nõuda kande parandamiseks nõusolekut isikult, kelle õigust parandamine puudutab. Nõude rahuldamisel kantakse kinnistusraamatusse omanikuna riik. Nõude menetlemisel on riigi esindajaks nii haldus- kui ka kohtumenetluses maa asukohajärgne maavanem, kes on kinnistusraamatusse kantava riigimaa valitsejaks ja kellel on kinnistusraamatuseaduse paragrahvi 72 lõikes 2 sätestatud alusel kohustus esitada viivitamatult kinnistusraamatupidajale avaldus riigile kuuluva kinnisasja kohta avatud registriosa sulgemiseks. Registriosa sulgemise järgselt taastub maareformi eelne olukord, misjärel kohalik omavalitsus on kohustatud tegema kooskõlas maareformi seadusega maa erastamise eeltoimingud ja tema pädevusse kuuluvad otsustused.

[RT I 2010, 52, 332- jõust. 1.08.2010]

## VIII. osa

### Erastamisväärtpaberitega ettemaksu tasumise kord

**33.** Erastamisväärtpaberitega ettemaksu tasumise õigus on füüsilisel isikul ostueesõigusega erastatava elamu, suvila või aiamaa krundi või teenindamiseks vajaliku maa, sealhulgas eluruumi juurde kuuluva maa mõttelise

osa eest, ning aiandus- või suvilakruntide juurde kuuluva üldmaa eest, samuti põllumajandus-, metsa-, sihtotstarbete ja Eesti NSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maa eest.

**34.** Kohalik omavalitsus määrab ametniku(d), kellel on õigus ettemaksuna tasutava summa määramiseks ja ettemaksu tasumise teatise koostamiseks.

**35.** Ettemaksu tasumiseks pöördub ettemaksu tasumise õigust omav füüsiline isik kirjaliku avaldusega erastatava maa asukoha järgse kohaliku omavalitsuse poole. Avalduses märgitakse:

- 1) ees- ja perekonnanimi ja isikukood (selle puudumisel sünniaeg ja passiandmed);
- 2) aadress, kuhu ettemaksu tasumise teatis saata;
- 3) erastatava maa asukoht (linn, tänav, maja number või maakond, vald, küla, talu);
- 4) kinnitus, et isik vastab maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup>lõikest 2 tuleneva soodustuse kohaldamiseks nõutavatele tingimustele juhul, kui isik ei ole vastavat kinnitust lisanud maa ostueesõigusega erastamiseks esitatud avaldusele.

**36.** Kohaliku omavalitsuse poolt määratud ametnik koostab ettemaksu tasumise teatise, milles näidatakse ära:

- 1) maa, mille eest ettemaksu tasutakse, asukoht ja pindala;
- 2) ettemaksuna tasuda tulev summa;
- 3) erastamise korraldaja erastamisväärtpaberiarve, millele ettemaks tuleb tasuda;
- 4) isik, kellele teatis on adresseeritud;
- 5) vajadusel muud andmed.

Teatisele kirjutab alla selle koostaja. Teatisele tuleb märkida teatise koostamise kuupäev ning teatise koostaja kontaktandmed. Juhul kui tuleb tasuda ka kasvava metsa eest, näidatakse teatises eraldi ära maa ja sellel kasvava metsa maksumus.

Teatises märgitakse, viidates maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>4</sup> lõikele 5, millistel juhtudel on võimalik ettemaksu tagastada.

**37.** Taotleja tasub teatises märgitud summa käesoleva korra punkti 36 alapunktis 3 nimetatud erastamisväärtpaberiarvele ning esitab panga poolt kinnitatud maksekorralduse koopia kohalikule omavalitsusele. Ettemaksu tasumist tõendavat maksekorralduse koopiat säilitatakse maa ostueesõigusega erastamise toimikus.

**38.** Kui ettemaksuna tasutud summa on üle 8 protsendi väiksem maa müügilepingus määratud maa müügihinnast, tasub maa erastaja ettemaksuna makstud summa ja maa müügilepingus määratud maa müügihinna vahe rahas müügilepingus sätestatud tingimustel ja tähtjaks. Eelnimetatud tingimused ja tähtaja määrab erastamise korraldaja arvestusega, et summa alla 128 eurot kuulub tasumisele enne maa müügilepingu sõlmimist, summa 128 või enam eurot tasumisel on erastajal õigus järeilmaksule maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõigetes 7 ja 8 sätestatud alustel ja korras. [RT I 2010, 60, 407- jõust. 01.01.2011]

**39.** Isik, kellel on õigus ettemakstud summa tagasi saada maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>4</sup> lõike 5 alusel, arvestades sama paragrahvi lõikes 3 sätestatud tingimust, võib esitada erastamise korraldajale vastava taotluse koos selle põhjendatust tõendavate dokumentidega. Taotluse põhjendatust tõendavad järgmised dokumendid: [RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

- 1) maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse dokument, mis tõendab, et ettemaksu teatisele märgitud summa ei ole määratud kooskõlas seadusega või et see on arvatud valesti;
- 2) käesoleva korra punktis 28<sup>8</sup> nimetatud dokumendid enammakstud summa tagastamiseks maareformi seaduse paragrahvi 22<sup>3</sup> lõigete 9 või 10 alusel;
- 3) dokument, mis tõendab, et isik ei saa maad temast olenemata põhjustel täielikult või osaliselt ostueesõigusega erastada.

Kui taotlus on põhjendatud, tagastatakse enammakstud summa. Pärast erastamisväärtpaberite kasutamise tähtaja lõppu tagastatakse enammakstud summa rahas. [RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

**40.** Maa ostueesõigusega erastamisel erastamisväärtpaberitega ettemaksu tasumisel teostatavate arveldustega seotud küsimustes on Rahandusministeeriumil õigus anda selgitusi.