

Väljaandja:	Vabariigi Valitsus
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	01.01.2024
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	31.12.2024
Avaldamismärge:	RT I, 09.11.2022, 17

Maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmise ja selle käigus maa erastamise kord

Vastu võetud 05.06.2014 nr 74
[RT I, 06.06.2014, 24](#)
jõustumine 09.06.2014

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
30.11.2017	RT I, 12.12.2017, 1	01.01.2018
04.11.2022	RT I, 09.11.2022, 6	12.11.2022, osaliselt 01.01.2024

Määrus kehtestatakse [maareformi seaduse](#) § 23 lõike 6 ning § 35¹ lõigete 1¹ ja 6 alusel.

1. peatükk Üldsätted

§ 1. Reguleerimisala

- (1) Määrus reguleerib maareformi käigus riigimaale hoonestusõiguse seadmist ja hoonestusõiguse seadmise menetluse käigus maa erastamist.
- (2) Määrusega kehtestatakse hoonestusõiguse seadmise kord, tähtajad ja tingimused, sealhulgas hoonestusõiguse aastatasu suurus, selle muutmise ja tasumise kord ning hoonestusõiguse seadmise ja maa erastamise kulude koosseis, piirmäärad ja tasumise kord.
- (3) Hoonestusõigus seatakse maareformi seaduse § 6 lõikes 3 nimetatud hoone või rajatise omaniku kasuks, kes ei soovi või kellel ei ole õigust maad omandada.
- (4) Hoonestusõigust ei seata ehitusloa alusel, kui ehitamist ei ole alustatud.
- (5) Kui ehitise omanik ei avalda soovi hoonestusõiguse seadmiseks või ei sõlmi hoonestusõiguse seadmise lepingut, seatakse hoonestusõigus Maa-ameti otsuse alusel (edaspidi *sundhoonestusõigus*).
[[RT I, 12.12.2017, 1](#)- jõust. 01.01.2018]

§ 2. Riigi esindaja hoonestusõiguse seadmisel

Riiki kinnisasja omanikuna esindab Maa-amet, kes otsustab hoonestusõiguse seadmise ja määrab hoonestusõiguse tingimused. Hoonestusõiguse seadmise lepingu sõlmib Maa-ameti peadirektor või tema volitatud isik.
[[RT I, 12.12.2017, 1](#)- jõust. 01.01.2018]

§ 3. Andmete esitamine hoonestusõiguse seadmise menetluste kohta [Kehtetu - [RT I, 09.11.2022, 6](#)- jõust. 12.11.2022]

2. peatükk

Hoonestusõiguse seadmise eeltoimingud

§ 4. Hoonestusõiguse seadmise menetluse algatamine

(1) Riigimaale hoonestusõiguse seadmiseks esitab ehitise omanik avalduse maa asukohajärgsele valla- või linnavalitsusele.

- (2) Hoonestusõiguse seadmise avaldus peab sisaldama:
- 1) andmeid ehitise omaniku kohta;
 - 2) ehitise nimetust, kasutamise otstarvet;
 - 3) katastritunnust, kui katastriüksus on moodustatud ja maakatastrisse kantud.

(3) Avaldusele lisatakse ehitise omandiõigust tõendavad dokumendid.

(4) Kui hoonestusõiguse seadmiseks ei ole avaldust esitatud, algatab valla- või linnavalitsus või Maa-amet hoonestusõiguse seadmise menetluse.

[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

§ 5. Valla- või linnavalitsuse toimingud

(1) Valla- või linnavalitsus alustab hoonestusõiguse seadmiseks vajalikke eeltoiminguid ühe kuu jooksul pärast ehitise omaniku avalduse saamist. Kui avaldust ei ole esitatud, teeb valla- või linnavalitsus hoonestusõiguse seadmiseks vajalikud eeltoimingud omal algatusel või maavanema või Maa-ameti esitatud taotluse alusel.

[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

- (2) Eeltoimingute käigus valla- või linnavalitsus:
- 1) kontrollib ehitise vastavust maareformi seaduses sätestatud nõuetele;
 - 2) kontrollib ehitise omandiõigust ja kogub selle kohta vajalikud dokumendid;
 - 3) määrab vastavalt Vabariigi Valitsuse 30. juuni 1998. a määrusega nr 144 kinnitatud „Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise korrale” kindlaks ehitise teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piirid;
 - 4) selgitab välja ehitise eeldatava püsimise aja;
 - 5) määrab maaüksusele koha-aadressi ja sihtotstarbe.

§ 6. Valla- või linnavalitsuse otsus hoonestusõiguse seadmise võimalikkuse kohta

(1) Valla- või linnavalitsus teeb otsuse hoonestusõiguse seadmise võimalikkuse kohta, näidates ära ehitise nimetuse ja selle kasutamise otstarbe ning andmed ehitise omaniku kohta. Otsuses kirjeldatakse maaüksusega seotud varasemaid maareformi toiminguid ja sellega määratakse:

- 1) ehitise teenindamiseks vajaliku maa suurus ja piirid;
- 2) maa maksustamishind;
- 3) ehitise eeldatav püsimise aeg;
- 4) koha-aadress;
- 5) sihtotstarve;
- 6) muud tingimused.

(2) Kui katastriüksus moodustatakse katastrimõõdistamise teel, määrab valla- või linnavalitsus maa maksustamishinna ühe kuu jooksul pärast katastripidajalt maaüksuse pindala ja kõlvikute andmete saamist.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

(3) Valla- või linnavalitsus lõpetab oma otsusega hoonestusõiguse seadmise eeltoimingud ja hoonestusõiguse seadmise menetlust läbi ei viida, kui taotletakse hoonestusõiguse seadmist ehitusloa alusel või kui ehitise ei vasta maareformi seaduses ehitisele sätestatud nõuetele.

(4) Valla- või linnavalitsus teeb lõikes 1 või 3 nimetatud otsuse kolme kuu jooksul pärast hoonestusõiguse seadmise menetluse algatamist.

§ 7. Katastriüksuse moodustamine

(1) Valla- või linnavalitsus edastab hoonestusõiguse seadmise toimiku Maa-ametile, kes kontrollib toimiku õiguspärasust, korraldab katastriüksuse moodustamise ja esitab avalduse maaüksuse maakatastrisse kandmiseks.

[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(2) [Kehtetu -RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

3. peatükk Hoonestusõiguse seadmine ja hoonestusõiguse seadmise menetluse käigus maa erastamine

§ 8. Maa-ameti toimingud

[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(1) Maa-amet teeb pärast valla- või linnavalitsuselt hoonestusõiguse seadmise toimiku saamist järgmised toimingud:

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

- 1) kogub vajalikud kooskõlastused ja seisukohad hoonestusõiguse seadmise tingimuste kohta;
- 2) selgitab välja, kas maad on võimalik ehitise omaniku soovi korral erastada või on tegemist maaga, mis on vajalik riigile tema ülesannete täitmiseks;
- 3) pöördub maareformi seaduse § 21 lõikes 5 nimetatud maa puhul Siseministeriumi poole maa erastamiseks vajaliku seisukoha saamiseks;

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

- 4) määrab oma otsusega maa erastamise tingimused, sealhulgas erastamishinna, sooduskoefitsiendi rakendamise ja järeelmaksu tingimused, kui maa erastamine on võimalik;

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

- 5) teavitab ehitise omanikku maa erastamise tingimustest ja teeb ettepaneku maa erastamiseks ning maa müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimiseks;

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

- 6) teavitab kaasomandis oleva ehitise omanikku maareformi seaduse § 22¹ lõikes 4³ sätestatud õigusest erastada maad tema ehitiseosale vastavast osast suuremas ulatuses, kui teised kaasomanikud maad omandada ei soovi;

- 7) teavitab ehitise omanikku sellest, et kui ehitise omanik maareformi seaduse § 35¹ lõigetes 3 ja 4 sätestatud tähtaegade jooksul ei esita maa erastamise taotlust või ei sõlmi maa erastamise lepingut, jäetakse maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks seatakse määruse §-s 11 sätestatud tingimustel hoonestusõigus Maa-ameti peadirektori otsuse alusel;

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

- 8) korraldab vajaduse korral katastrimõõdistamise andmete alusel katastriüksuse andmete muutmise maakatastris.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

(2) Maa-amet algatab hoonestusõiguse seadmise menetluse ja pöördub valla- või linnavalitsuse poole hoonestusõiguse seadmise eeltoimingute tegemiseks ja hoonestusõiguse seadmise võimalikkuse otsustamiseks juhul, kui isik on kaotanud maa ostueesõigusega erastamise õiguse ja maa ostueesõigusega erastamise toimik asub Maa-ametis.

[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

§ 9. Maa müügilepingu sõlmimine

(1) Kui ehitise omanik esitab taotluse maa erastamiseks ja teeb menetluses vajalikud toimingud maareformi seaduse § 35¹ lõigetes 3 ja 4 sätestatud tähtaegade jooksul, sõlmib Maa-amet maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise lepingu. Maa erastamisel sõlmitakse müügi- ja asjaõigusleping kirjalikus vormis. Kui maa erastatakse järeelmaksuga, sõlmitakse maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise leping notariaalselt tõestatud vormis.

[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(2) Erastatava maa müügihinnaks on 2001. aasta maa maksustamishind ja maa erastamisel ei saa kasutada maareformi seaduse § 22³ lõigetes 9 ja 10 nimetatud soodustusi.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

(3) Maa erastamise ning müügi- ja hüpoteegi seadmise lepingu tingimuste määramisel lähtutakse maareformi seadusest. Müügihinna järeelmaksuga tasumisele ja hüpoteegiga seotud toimingutele kohaldatakse maareformi seaduse VIII² osas sätestatud.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

(4) Kui ehitise kaasomanik erastab kogu ehitise teenindamiseks vajaliku maa, peab maa müügileping sisaldama kokkulepet hoonestusõiguse seadmise tagamiseks vajaliku eelmärke kinnistusraamatusse kandmise kohta.

§ 10. Hoonestusõiguse seadmine

(1) Kui ehitise omanik ei taotle ühe kuu jooksul pärast maa erastamise ettepaneku saamist maa erastamist või ei sõlmi kolme kuu jooksul maa erastamise otsuse jõustumisest arvates maa müügi- ja asjaõiguslepingut, jätkab Maa-amet hoonestusõiguse seadmise menetlust, otsustab maa riigi omandisse jätmise ja hoonestusõiguse seadmise ning määrab hoonestusõiguse tingimused.

[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(2) Maa-amet edastab maa riigi omandisse jätmise ja hoonestusõiguse seadmise otsuse viivitamata ehitise omanikule.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

(3) Maa-ameti otsus hoonestusõiguse seadmise kohta sisaldab vähemalt kõiki §-s 11 sätestatud hoonestusõiguse tingimusi.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

(4) Maa-amet esitab kinnistusosakonnale kahe kuu jooksul hoonestusõiguse seadmise otsuse adressaadile kättetoimetamisest maa riigi omandisse jätmise ja hoonestusõiguse seadmise otsuse ning avalduse maa kinnistamiseks ja hoonestusõiguse seadmiseks. Haldusakti peale vaide või kohtule kaebuse esitamise korral nimetatud tähtaeg peatub kuni vaideotsuse vaidlustamise tähtaja möödumise või kohtulahendi jõustumiseni.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

(5) [Kehtetu - RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

(6) [Kehtetu - RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

§ 11. Hoonestusõiguse tingimused

(1) Hoonestusõiguse alusel on hoonestajal õigus omada kinnisasjal hoonestusõiguse seadmise ajal olevat ehitist ja hoonestaja on kohustatud tagama ehitise säilimise hoonestusõiguse tähtaja jooksul.

(2) Hoonestusõigus seatakse hoonestusõiguse seadmise ajal kinnisasjal asuva ehitise eeldatava püsimise ajaks.

(3) Hoonestusõiguse aastatasu suurus määratakse maa maksustamishinna ja katastriüksuse sihtotstarbe alusel järgmiselt:

1) ärimaal 3% maa maksustamishinnast;

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 01.01.2024]

2) tootmismaal 3% maa maksustamishinnast;

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 01.01.2024]

3) transpordimaal 3% maa maksustamishinnast;

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 01.01.2024]

4) muude sihtotstarvete puhul 2% maa maksustamishinnast.

(4) Kui aastatasu suurus maaüksuse eest on väiksem kui kümme eurot, määratakse aastatasu suuruseks kümme eurot.

(5) Hoonestaja maksab hoonestusõiguse aastatasu osadena kaks korda aastas, 31. jaanuariks ja 1. juuliks, järgneva perioodi eest ette. Tasu maksmise kohustus algab hoonestusõiguse kandmisest kinnistusraamatusse. Tasu maksmise kord hoonestusõiguse kinnistamisest kuni esimese makse tähtajani määratakse hoonestusõiguse seadmise otsuses.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

(6) Hoonestusõiguse aastatasu suurus muutub vastavalt hoonestusõigusega koormatud kinnisasja maksustamishinna muutumisele.

(7) Kui hoonestaja jätab hoonestusõiguse tasu ettenähtud tähtajaks maksmata, on ta kohustatud maksma viivist 0,05% tähtajaks tasumata summalt iga viivitatud päeva eest.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

(8) Hoonestusõiguse lõppemisel ei tagastata ettemakstud hoonestusõiguse tasu, kui selle suurus on alla viie euro.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

(9) Hoonestusõiguse tasu maksmise kohustuse tagamiseks kantakse Maa-ameti peadirektori otsuse alusel hoonestusõiguse kinnistusregistriosas reaalkoormatis kinnisasja omaniku kasuks.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]

(10) Kõik hoonestusõigusega koormatud maatükil lasuvad maksud tasub ja avalik-õiguslikud reaalkoormatised kannab hoonestaja.

(11) Hoonestajal on lubatud hoonestusõigust asjaõigusega koormata ainult kinnisasja omaniku nõusolekul.

(12) Hoonestusõiguse võõrandamiseks on vajalik kinnisasja omaniku nõusolek. Nõusoleku andmise tingimuseks on, et hoonestusõiguse omandaja võtab üle ka kõik hoonestusõiguse seadja ja hoonestaja vahel sõlmitud võlaõiguslikud kokkulepped.

(13) Hoonestusõigus ei lõpe ehitise hävimisega. Hoonestajal on kinnistu omaniku kirjalikul nõusolekul õigus ehitist täielikult või osaliselt lammutada või püstitada hoonestusõiguse seadmise ajal kinnisasjal asunud ehitisele lisaks uus ehitis.

(14) Hoonestusõiguse lõppemisel muutub riigimaale püstitatud ehitis maa oluliseks osaks. Hoonestusõiguse lõppemisel selle tähtaja möödumise tõttu ei maksa kinnisasja omanik hoonestajale hüvitist kinnisasjale jääva ehitise eest ja hoonestajal on õigus nõuda hoonestusõiguse tähtaja pikendamist ehitise eeldatava püsimise aja lõpuni.

§ 12. Hoonestusõiguse seadmise või maa erastamise kulud

- (1) Hoonestusõiguse seadmise ja sellega kaasnevad kulud kaetakse omandireformi reservfondist.
- (2) Maa erastamisega seotud kulud kannab ja lepingute sõlmimisega kaasnevad notaritasud maksab erastaja.
- (3) Hoonestusõiguse seadmise või maa erastamise kulude koosseis ja piirmäärad on:
 - 1) [kehtetu - RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]
 - 2) valla- või linnavalitsuse eeltoimingute kulu 35 eurot;
[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]
 - 3) Maa-ameti toimingute kulu 1% maa maksustamishinnast, kuid mitte vähem kui 25 eurot;
[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]
 - 4) katastrimõõdistamise tasu;
 - 5) erastatava maa kinnistamisel tasutav riigilõiv.
- (4) Hoonestusõiguse seadmise korral kuuluvad kulude hulka pärimismenetlusega seotud ja muud hoonestusõiguse menetluse läbiviimiseks vajalikud kulud kuludokumentide alusel.
- (5) Maa erastaja tasub lõikes 3 nimetatud kulud enne maa müügilepingu sõlmimist.

4. peatükk Rakendussäte

§ 13. Määruse kehtetuks tunnistamine

[Käesolevast tekstist välja jäetud.]

§ 13¹. Paragrahvi 11 lõike 7 kohaldamine

Paragrahvi 11 lõike 7 kohaldub kõigile hoonestusõiguse lepingutele, mis on sõlmitud enne käesoleva paragrahvi jõustumist.

[RT I, 09.11.2022, 6- jõust. 12.11.2022]