

Väljaandja:	Vabariigi Valitsus
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	01.01.2018
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	11.11.2022
Avaldamismärge:	RT I, 12.12.2017, 17

# «Maareformi seaduse» paragrahvides 23<sup>1</sup> ja 23<sup>2</sup> sätestatud vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamise kord

Vastu võetud 04.04.2000 nr 115

[RT I 2000, 30, 181](#)

jõustumine 13.04.2000

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
23.08.2010	<a href="#">RT I 2010, 60, 407</a>	01.01.2011
30.11.2017	<a href="#">RT I, 12.12.2017, 1</a>	01.01.2018, tekstis asendatud läbivalt sõna „vallavalitsus” sõnadega „linna- või vallavalitsus” jasõna „vallavolikogu” sõnadega „linna- või vallavolikogu” vastavas käändes.

Määrus kehtestatakse «[Maareformi seaduse](#)» paragrahvi 22<sup>3</sup>lõigete 9 ja 10 ning paragrahvi 23 lõike 6 alusel paragrahvides 23<sup>1</sup> ja 23<sup>2</sup>sätestatud vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamiseks.

## 1. peatükk ÜLDSÄTTED

### § 1. Kohaldamisala

Käesolev kord reguleerib tagastamise ja ostueesõigusega erastamise nõueteta põllumajandus- ja metsamaa ning maakorralduse nõuetest tulenevalt ka sihtotstarbeta maa (edaspidi *vaba maa*), mis ei kuulu riigi omandisse jätmisele või munitsipaalomandisse andmisele, erastamist.

### § 2. Erastamise korraldaja

(1) Paragrahvis 1 nimetatud maa erastamist korraldab Maa-amet (edaspidi *erastamise korraldaja*).  
[[RT I, 12.12.2017, 1](#)- jõust. 01.01.2018]

(2) Kohalik omavalitsus teostab vaba maa erastamisel «Maareformi seaduses» ja käesolevas korras sätestatud eeltoiminguid.

## 2. peatükk ERASTAMISE EELTOIMINGUD

### 1. jagu Vaba maa väljaselgitamine ja avalikustamine

#### § 3. Vaba maa väljaselgitamine

(1) Vaba maa plaani koostamiseks kannab linna- või vallavalitsus vaba maa tükide piirid võimalikult kaasaegse situatsiooniga kaardile või ortofotole, mille mõõtkava on 1:10 000 või suurem. Maatükide piirid

määratakse, arvestades maa efektiivse kasutamise, planeeringu ja maakorralduse nõudeid. Plaan koostatakse kahes identses eksemplaris. Plaani võib koostada ka elektrooniliselt.

(2) Maakorralduse nõuetest tulenevalt võib maatüki koosseisu lisaks põllumajandusmaale kuuluda ka metsamaa ning sihtotstarbeta maa. Maakorralduse nõuetest tulenevalt põllumajandusmaa koosseisu arvatud metsamaa pindala ei või ületada «Maareformi seaduse» paragrahvi 23<sup>2</sup> lõikes 5 sätestatud piirmäärasid. Maakorralduse nõuetest tulenevalt põllumajandusmaa hulka arvatud metsamaa kogust arvestatakse «Maareformi seaduse» paragrahvi 23<sup>2</sup> lõikes 5 sätestatud piirmäära arvutamisel.

(3) Vaba metsamaa väljaselgitamisel võib maatükkide suurus ületada «Maareformi seaduse» paragrahvi 23<sup>2</sup> lõikes 5 sätestatud piirmäärasid.

(4) Maad, mille kohta on esitatud kompenseerimise või asendamise avaldus, võib vaba maa koosseisu arvata kahe kuu möödumisel maa kompenseerimise otsuse jõustumisest, juhul kui kompenseerimise otsust ei ole eelnimetatud tähtaja jooksul vaidlustatud.

(5) Iga maatükk tähistatakse plaanil numbriga. Kui vabade maade väljaselgitamine ja plaanide avalikustamine ei toimu kogu valla territooriumi ulatuses üheaegselt, tuleb maatükid nummerdada selliselt, et varem avalikustatud plaanidel ja nimekirjades kasutatud numbrid ei korduks.

(6) Maatükkide registreerimise lehel märgitakse vähemalt maatüki number, maatüki pindala ning see, kas tegemist on vaba põllumajandusmaa või vaba metsamaaga. Vajadusel märgitakse registreerimise lehele ka maatükkide kõlvikuline koosseis.

#### **§ 4. Vaba maa plaanide esitamine ja katastriüksuse moodustamise algatamine**

(1) Vaba maa plaani ja maatükkide registreerimise lehe üks eksemplar jääb omavalitsusse avalikuks tutvumiseks, teine esitatakse erastamise korraldajale. Juhul kui vabade maade plaan koostati elektrooniliselt, tehakse plaanist vähemalt kaks väljatrükki, millest üks jääb omavalitsusse avalikuks tutvumiseks ning teine esitatakse erastamise korraldajale.

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

(2) Kui erastamise korraldaja leiab, et vaba maa plaani või maatükkide registreerimise lehe koostamisel ei ole järgitud õigusaktides sätestatud nõudeid, sealhulgas kehtestatud planeeringuid, tagastab ta plaanid ja registreerimise lehe linna- või vallavalitsusele koos omapoolsete märkustega, määrates puuduste kõrvaldamise tähtaja. Kui erastamise korraldaja tagastab plaanid ja maatükkide registreerimise lehe puuduste kõrvaldamiseks, peab linna- või vallavalitsus lõpetama plaanide ja maatükkide registreerimise lehe avaliku väljapaneku, teatades sellest paragrahvi 5 lõikes 1 sätestatud korras, kõrvaldama puudused ning korraldama plaanide ja maatükkide registreerimise lehe uue avaliku väljapaneku, teatades sellest paragrahvi 5 lõikes 1 sätestatud korras. Eelmises lauses sätestatud korras toimib kohalik omavalitsus ka juhul, kui pärast vaba maa plaanide ja maatükkide registreerimise lehe avalikustamist avastab puudused kohalik omavalitsus.

(3) Esitatud plaani ja maatükkide registreerimise lehe alusel võib erastamise korraldaja algatada katastrimõõdistamise või katastriüksuse piiride määramise kaardimaterjalil ning see viiakse läbi maakatastriseaduse ja selle alusel kehtestatud korra kohaselt.

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

(4) Kui erastamise korraldajale esitatud vaba maa plaanil on vabasid metsamaatükke, mille suurus ületab «Maareformi seaduse» paragrahvi 23<sup>2</sup> lõikes 5 sätestatud piirmäärasid, algatatakse nende maatükkide osas katastrimõõdistamine või katastriüksuse piiride määramine kaardimaterjalil pärast paragrahvi 7 lõikes 2 sätestatud toimingute teostamist.

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

(5) Katastrimõõdistamise või katastriüksuse piiride määramise kaardimaterjalil võib erastamise korraldaja algatada ka lõigetes 3 ja 4 sätestatud hiljem.

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

#### **§ 5. Vaba maa plaanide ja nimekirjade avalikustamine**

(1) Linna- või vallavalitsus teatab vaba maa plaani ja maatükkide registreerimise lehe avalikust väljapanekust maakonnalehes, viimase puudumisel vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Teade peab sisaldama andmeid vähemalt plaanide ja registreerimise lehe väljapaneku koha, alguse ja kestuse kohta.

(2) Avaliku väljapaneku kestus ei tohi olla lühem kui üks kuu teate avaldamise päevale järgnevast päevast arvates.

(3) Avalikuks tutvumiseks väljapanud plaanid ja maatükkide registreerimise lehed kuuluvad alalisele säilitamisele kohalikus omavalitsuses.

## § 6. Vaba maa erastamise avalduste esitamine

(1) Vaba põllumajandusmaa erastamiseks saavad avaldusi esitada avalduse esitamise päevaks äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtjad, kes tegelevad põllumajandusliku tootmisega erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil, või Eesti eraõiguslikud juriidilised isikud, kelle põhiliseks tegevusalaks on põllumajanduslik tootmine erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil ja kes saavad tulu omatoodetud põllumajandussaaduste või nendest valmistatud toodete müügist ning omavad tootmiseks vajalikku maad või põllumajandusmaa kasutamise õigust (edaspidi *põllumajandusliku tootmisega tegelejad*).

(2) Vaba metsamaa erastamiseks saavad lisaks lõikes 1 nimetatud isikutele avalduse esitada ka avalduse esitamise päevaks äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtjad või Eesti eraõiguslikud juriidilised isikud, kes erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil omavad metsamaad koos kasvava metsaga ning kes on teostanud selles metsas valgustus-, harvendus- või sanitaarraiet või on asunud täitma metsa uuendamise kohustust (edaspidi *metsamajandusega tegelejad*).

(3) Vaba maa erastamise avaldus esitatakse erastatava maa asukohajärgsele linna- või vallavalitsusele hiljemalt ühe kuu jooksul vaba maa plaanide ja maatükkide registreerimise lehtede avalikustamise lõpptähtpäevale järgnevalt päevast arvates. Põllumajandusliku tootmisega või metsamajandusega tegelejad võivad esitada kas ühe avalduse kõikide erastamiseks taotletavate maatükkide kohta või ka eraldi avaldused iga maatüki kohta. Juhul kui nimetatud isikud tegelevad põllumajandusliku tootmisega või metsamajandusega mitme kohaliku omavalitsusüksuse haldusterritooriumil, on neil õigus esitada vaba maa erastamise avaldusi mitmele taotletava maa asukohajärgsele linna- või vallavalitsusele. Avalduse võib saata ka tähtitud kirjaga. Linna- või vallavalitsus on kohustatud esitatud avaldused registreerima.

(4) Lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutel on õigus esitada ühine avaldus vaba maa erastamiseks kaasomandisse. Kaasomanikel on õigus kokku erastada maad «Maareformi seaduse» paragrahvi 23<sup>1</sup> lõikes 5 ja paragrahvi 23<sup>2</sup> lõikes 5 sätestatud ulatuses.

(5) Vaba maa erastamise avalduses märgitakse:

1) füüsilise isiku puhul – avaldaja ees- ja perekonnanimi, isikukood ja äriregistri registrikood, elukoht ja postiaadress; juriidilise isiku puhul – nimi, asukoht ja postiaadress, äriregistri registrikood ning erastamisprotsessis juriidilist isikut esindama volitatud isiku nimi;

2) andmed taotletava maa kohta (vähemalt maatüki number registreerimise lehel ja maatüki suurus).

(6) Avaldusele lisatakse äriregistris registreerimist tõendav dokument.

(7) Kui avaldajal ei ole võimalik lisada lõikes 6 nimetatud dokumenti, tuleb avalduses näidata põhjus, miks ei ole võimalik nimetatud dokumenti lisada. Esitamata jäänud dokument esitatakse hiljemalt 10 päeva jooksul linna- või vallavalitsuse poolt vastava nõude esitamise päevast arvates.

## § 7. Vaba maa erastamise taotlejate nimekirja koostamine ja avalikustamine

(1) Linna- või vallavalitsus koostab vaba maa erastamise taotlejate nimekirja. Nimekirja kantakse kõik tähtaegselt vaba maa erastamise avalduse ja hiljemalt paragrahvi 6 lõikes 7 nimetatud tähtaja jooksul äriregistris registreerimist tõendava dokumendi esitanud isikud.

(2) Avalikustamisele kuuluva vaba metsamaa erastamise taotlejate nimekirja ja plaani koostamiseks selgitab linna- või vallavalitsus välja lõikes 1 nimetatud isikute arvu ning lähtudes erastamisele kuuluva vaba metsamaa pindalast ja maakorralduse nõuetest määrab keskmise ühele taotlejale erastatava metsamaa pindala. Juhul kui avalikuks tutvumiseks väljapandud metsamaatükid on suuremad «Maareformi seaduse» § 23<sup>2</sup> lõikes 5 sätestatud piirmäärast, peab linna- või vallavalitsus, arvestades maakorralduse nõudeid, jagama nimetatud maatükid koostöös vastava maatüki erastamiseks avalduse esitanud ja lõikes 1 nimetatud tingimustele vastavate isikutega. Jagamisel tekkinud maatükid nummerdatakse uuesti, kusjuures jagamise käigus tekkinud maatükkide numbrid koosnevad soovitavalt jagatud maatüki numbrist esialgsel plaanil ja sellele lisatud araabia numbrist ülemise indeksina. Lõike teises lauses nimetatud isikutel on linna- või vallavalitsuse poolt määratud vähemalt 20-päevase tähtaja jooksul õigus esitada avaldus, milles märgitakse jagamise käigus tekkinud taotletava maatüki number. Kui avalikuks tutvumiseks väljapandud metsamaatükid vastavad «Maareformi seaduse» § 23<sup>2</sup> lõikes 5 sätestatud piirmääradele või on nimetatud määradest väiksemad, siis neid maatükke täiendavalt ei jagata.

(3) Nimekiri ning vaba metsamaa puhul ka erastatava metsamaa plaan pannakse kohalikus omavalitsuses välja avalikuks tutvumiseks. Teade nimekirja, vaba metsamaa puhul ka plaani avaliku väljapaneku koha, alguse ja kestuse kohta avaldatakse maakonnalehes, viimase puudumisel vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes. Avaliku väljapaneku kestus ei tohi olla lühem kui 10 päeva vastava teate avaldamise päevale järgnevalt päevast arvates. Nimekiri peab sisaldama vähemalt «Maareformi seaduse» paragrahvi 23<sup>1</sup> lõikes 3 ja paragrahvi 23<sup>2</sup> lõikes 3 sätestatud.

## 2. jagu

# Vaba maa erastajate väljaselgitamine

### § 8. Kaebuste esitamine ja läbivaatamine

(1) Kõigil isikutel, kellel on vastuväiteid erastamise taotlejate nimekirja kantud isikute vastavuse kohta «Maareformi seaduses» sätestatud nõuetele või nimekirja täielikkuse või korrektsuse kohta või muude asjaolude kohta, on õigus 10 päeva jooksul vaba maa erastamise taotlejate nimekirja avalikustamise kuupäevast arvates esitada kirjalik kaebus linna- või vallavalitsusele. Kaebusi võib saata ka tähitud kirjaga. Linna- või vallavalitsus on kohustatud registreerima esitatud kaebused.

(2) Kaebuses peab olema selgelt märgitud vastuväite sisu, samuti andmed kaebuse esitaja kohta.

(3) Kaebused vaatab läbi linna- või vallavolikogu. Linna- või vallavolikogul on õigus jätta läbi vaatamata anonüümsed ja määratud tähtajast hiljem esitatud kaebused. Iga kaebuse kohta võetakse vastu otsus. Vastuvõetud otsusest informeeritakse kaebuse esitajat kirjalikult.

### § 9. Vaba maa erastajate nimekirja kinnitamine

(1) Pärast kõigi kaebuste läbivaatamist kinnitab linna- või vallavolikogu oma otsusega vaba maa erastajate nimekirja. Nimekirja võib kinnitada osade kaupa vastavalt maa erastajate selgumisele. Nimekirja kantakse isikud, kes vastavad «Maareformi seaduse» paragrahvi 23<sup>1</sup> lõikes 2 ja paragrahvi 23<sup>2</sup> lõikes 2 sätestatud vaba maa erastamise õigust omava isiku tingimustele. Eelmises lauses nimetatud tingimustele mittevastavate, vaba maa erastamise avalduse esitanud isikute kohta teeb linna- või vallavolikogu motiveeritud otsuse nimekirja kandmisest keeldumise kohta.

(2) Enne nimekirja kinnitamist on kohalikul omavalitsusel õigus maa erastamise taotlejalt nõuda põllumajanduslikku tootmist tõendavat väljavõtet tuludeklaratsioonist või kohaliku omavalitsuse arengukavale vastavat äriplaani või metsamajandusega tegelemist tõendavaid dokumente.

(3) Kui ühe maatüki erastamiseks on avalduse esitanud mitu isikut, kontrollib linna- või vallavolikogu nende vastavust seaduses sätestatud vaba maa erastamise õigust omava isiku tingimustele. Nimetatud tingimustele vastavatele isikutele määrab linna- või vallavolikogu vähemalt ühekuulise tähtaja kokkuleppe sõlmimiseks, kusjuures ühesugust tähtaega rakendatakse kõigi kokkuleppemenetluste puhul.

(4) Ettepaneku tegemisest kokkuleppe sõlmimiseks teatatakse kõigile maatüki erastamise õigust omava isiku tingimustele vastavatele isikutele tähitud kirjaga, milles näidatakse ära kirjaliku kokkuleppe kohalikule omavalitsusele esitamise viimane tähtpäev. Vaba maa erastamise õigust omavad isikud võivad kokku leppida maa erastamises ühele taotlejale, maa erastamises taotlejate kaasomandisse või muul viisil. Allkirjade ehtsus kokkuleppel tõestatakse notari või vallasekretäri või vandeadvokaadi poolt.

(5) Kui linna- või vallavolikogu poolt määratud tähtpäevaks kirjalikku kokkulepet ei esitata või kui kokkuleppele ei ole alla kirjutanud kõik isikud, kellele ettepanek tehti, otsustab linna- või vallavolikogu «Maareformi seaduse» paragrahvi 23<sup>1</sup> lõikes 5 ja paragrahvi 23<sup>2</sup> lõikes 5 sätestatud lähtudes kas ühe isiku eelistamise või suulise enampakkumise korraldamise. «Maareformi seaduse» jõustumisest arvates kauem põllumajandusliku tootmisega tegeleval isiku määramisel lähtutakse füüsiliste isikute puhul «Eesti NSV taluseaduse» alusel või sellega võrdsustatud korras maa kasutamiseks andmise otsuse vastuvõtmise kuupäevast ja juriidiliste isikute puhul juriidilise isiku «Ettevõtteregistris» või «Äriregistris» registreerimise kuupäevast. Enne «Maareformi seaduse» jõustumist maakasutusõiguse saanud füüsilised isikud ja «Ettevõtteregistrisse» kantud juriidilised isikud loetakse põllumajandusliku tootmisega tegelejateks «Maareformi seaduse» jõustumisest arvates.

(6) Vaba maa erastajate nimekirja ei kanta isikuid, kes juba omavad vaba maa erastamise õigust «Maareformi seaduse» paragrahvi 23<sup>1</sup> lõikes 5 ja paragrahvi 23<sup>2</sup> lõikes 5 sätestatud piirmäära ulatuses. Isik loetakse vaba maa erastamise õigust omavaks tema linna- või vallavolikogu poolt vaba maa erastajate nimekirja kandmisest või vaba maa erastamiseks korraldatud enampakkumisel paragrahvi 11 lõikes 7 sätestatud korras võitjaks tunnistamisest.

(7) Enampakkumisele minevate maatükkide osas kinnitab linna- või vallavolikogu erastajate nimekirja pärast enampakkumise tulemuste selgumist, kusjuures nimekirjas märgitakse, et nimekiri on kinnitatud enampakkumise tulemuste alusel ja lisatakse iga maatüki enampakkumisel kujunenud hind.

(8) Linna- või vallavolikogu poolt kinnitatav nimekiri peab sisaldama vähemalt «Maareformi seaduse» paragrahvi 23<sup>1</sup> lõikes 3 ja paragrahvi 23<sup>2</sup> lõikes 3 sätestatud, andmeid erastaja postiaadressi kohta ning märget selle kohta, kas erastaja on põllumajandusliku tootmisega tegeleja või metsamajandusega tegeleja. Kinnitatud nimekiri esitatakse erastamise korraldajale.

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

(9) Vaba maa erastamise õigust omav isik, kes on taotlenud vaba maa erastamist «Maareformi seaduse» paragrahvi 23<sup>1</sup> lõikes 5 või paragrahvi 23<sup>2</sup> lõikes 5 sätestatud piirmäärast suuremas ulatuses, on kohustatud viivitamatult pärast seda, kui talle on saanud teatavaks, et ta on linna- või vallavolikogu otsusega vaba maa erastajate nimekirja kantud «Maareformi seaduse» paragrahvi 23<sup>1</sup> lõikes 5 või paragrahvi 23<sup>2</sup> lõikes 5 sätestatud piirmäära ulatuses, teatama sellest linna- või vallavolikogule ning loobuma seaduses sätestatud piirmäärasid ületava vaba maa erastamisest.

## § 10. Enampakkumise ettevalmistamine

(1) Enampakkumise läbiviimiseks määratakse enampakkumise alghind. Enampakkumise alghinnaks on maa erastamise avalduse esitamise ajal kehtinud maa maksustamishind, millele lisatakse kasvava metsa olemasolul selle maksumus. Enampakkumise alghinna määramise aluseks on paragrahvi 12 lõikes 3 nimetatud plaan, kasvava metsa olemasolul ka erastamise korraldaja poolt paragrahvi 12 lõike 5 alusel saadetud kasvava metsa maksumuse määramise akti kinnitatud koopia.

(2) Linna- või vallavalitsusel on õigus kehtestada enampakkumisest osavõtjatele osavõtutasu. Osavõtutasu tagastatakse üksnes juhul, kui enampakkumine nurjus osavõtjatest mitteolenevatel põhjustel. Vaba maa erastamiseks läbiviidaval enampakkumisel tagatisraha ei määrata.

(3) Linna- või vallavalitsus teatab enampakkumise korraldamisest enampakkumisel osalemise õigust omavatele isikutele tähtitud kirjaga vähemalt üks kuu ette. Kirjas peavad sisalduma andmed enampakkumise toimumise täpse kohta ja aja, samuti enampakkumise objektiks oleva maa suuruse ja enampakkumise alghinna kohta ning juhul, kui on kehtestatud osavõtutasu, siis ka selle suuruse ja tasumise korra kohta. Kirjale lisatakse enampakkumise objektiks oleva maatüki plaani kinnitatud koopia.

(4) Tähtitud kiri saadetakse vaba maa erastamise avalduses märgitud postiaadressil. Mõne enampakkumisele kutsutud isiku mitteilmumine, ka juhul, kui puuduvad andmed teate kättesaamise kohta, ei takista enampakkumise läbiviimist.

## § 11. Enampakkumise läbiviimine

(1) Enampakkumise läbiviimiseks moodustab linna- või vallavalitsus vähemalt kolmeliikmelise komisjoni ning määrab komisjoni esimehe. Enampakkumise komisjon kontrollib enne pakkumismenetluse juurde asumist enampakkumisest osa võtta soovivate isikute õigust osaleda enampakkumisel (sealhulgas esindajate volitusi). Isik, kes enampakkumise toimumise päevaks linna- või vallavolikogu poolt vastuvõetud vaba maa erastajate nimekirja kandmise otsuse alusel juba omab õigust erastada vaba maad «Maareformi seaduse» paragrahvi 23<sup>1</sup> lõikes 5 või paragrahvi 23<sup>2</sup> lõikes 5 sätestatud piirmäära ulatuses, ei oma õigust osaleda enampakkumisel. Enampakkumisel osalemise õigust omavad isikud registreeritakse ja neile antakse registreerimisnumber, mille all nad teevad pakkumisi enampakkumise lõpuni.

(2) Enampakkumise alguses tutvustab komisjoni esimees komisjoni koosseisu ja komisjoni poolt määratud enampakkumise läbiviijat. Enampakkumise läbiviijaks võib olla ka komisjoni esimees või üks komisjoni liikmetest. Kui enampakkumise läbiviija osas on osalejatel taandusi, otsustab komisjon taanduse põhjendatuse ja enampakkumise jätkamise võimaluse.

(3) Enampakkumise läbiviija tutvustab osalejatele enampakkumise läbiviimise korda ja teatab osalejad ning nende registreerimisnumbrid, alghinna ja komisjoni poolt määratud pakkumise sammu. Minimaalne pakkumise samm sõltub erastatava maa alghinnast (arvestus koos kasvava metsa maksumusega) ning on järgmine:

Alghind	Pakkumise samm
kuni 640 eurot	30 eurot
640,01 kuni 6390 eurot	60 eurot
üle 6390 euro	300 eurot

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

Komisjonil on õigus suurendada pakkumise sammu kõigi osalejate nõusolekul. Sammu suurendamise ettepaneku võib teha enampakkumise läbiviija või enampakkumisel osaleja.

(4) Enampakkumine algab pärast lõigetes 1–3 nimetatud toiminguid alghinna teatavaks tegemisega enampakkumise läbiviija poolt ja tema haamrilöögiga.

(5) Enampakkumisel osaleja annab oma soovist suurendada pakkumist märku registreerimisnumbri tõstmisega. Enampakkumise läbiviija teatab osaleja numbrit ja pakkumise suurust.

(6) Kõik registreeritud osalejad ja kohalviibijad on kohustatud enampakkumise ajal alluma enampakkumise läbiviija korraldustele. Enampakkumise läbiviijal on õigus:

1) teha osalejale või muule kohalviibijale märkus enampakkumise korra esmakordsel rikkumisel;

2) nõuda osaleja või muu kohalviibija lahkumist enampakkumise ruumist enampakkumise korra teistkordsel rikkumisel;

3) peatada enampakkumine, kui osaleja või muu kohalviibija segab või takistab selle läbiviimist;

4) jätkata enampakkumist pärast korrarikkujate lahkumist või teha komisjonile ettepanek enampakkumise nurjunuks tunnistamise kohta.

(7) Enampakkumise võitjaks loetakse kõrgeima pakkumise teinud osaleja. Enampakkumine lõpeb enampakkumise läbiviija haamrilöögiga pärast kõrgeima pakutud ostuhinna ja enampakkumise võitja registreerimisnumbri kolmekordset teatamist. Kui eelmises lauses nimetatud toimingute teostamise hetkest omab isik õigust erastada vaba maad «Maareformi seaduse» paragrahvi 23<sup>1</sup> lõikes 5 või paragrahvi 23<sup>2</sup> lõikes 5 sätestatud piirmäära ulatuses, on ta kohustatud loobuma edasisel enampakkumisel osalemisest ning lahkuma enampakkumise ruumist.

(8) Enampakkumise käik protokollitakse. Enampakkumise protokollile kirjutavad alla komisjoni liikmed ja enampakkumise võitja. Enampakkumise võitja annab enampakkumise protokollis allkirja selle kohta, et ta maksab tema poolt pakutud hinna ning tasub muud maa erastamisega seotud kulud ja sõlmib maa ostu-müügilepingu hiljemalt 3 kuu jooksul erastamise korraldaja poolt erastamise otsuse teatavaks tegemise päevast arvates. Kui enampakkumise võitja keeldub enampakkumise protokollis nimetatud allkirja andmast, kaotab ta ostu-müügilepingu sõlmimise õiguse ning komisjon kuulutab oma otsusega enampakkumise nurjunuks. Viimasel juhul viiakse samade isikute vahel läbi uus enampakkumine.

### 3. peatükk MAA ERASTAMINE

#### 1. jagu

### Katastriüksuse registreerimiseks vajalikud toimingud

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

#### § 12. Katastrimõõdistamine ja katastriüksuse registreerimine maakatastris

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

(1) Erastamise korraldaja viib katastrimõõdistamise tellimiseks vastavat litsentsi omavate isikute (edaspidi *maamõõtja*) vahel läbi vähempakkumise või teeb vaba maa erastamise õigust omavale isikule ettepaneku tellida katastrimõõdistamine.

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

(2) Erastamise korraldaja annab vähempakkumisel valitud maamõõtjale kohaliku omavalitsuse poolt talle esitatud vaba maa plaani(de) ja maatükkide registreerimise lehe koopia. Katastrimõõdistamine ja katastriüksuse registreerimine viiakse läbi maakatastriseaduse ja selle alusel kehtestatud korra kohaselt.

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

(3) Katastripidaja teatab linna- või vallavalitsusele katastriüksuse üldpindala ja kõlvikute pindalad ning edastab väljavõtte katastrikaardist.

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

(4) Kasvava metsa maksumus määratakse Vabariigi Valitsuse 31. märtsi 1998. a määrusega nr 73 kinnitatud «Erastataval maal asuva metsa maksumuse määramise korras» sätestatud korras. Metsa maksumuse määramiseks esitab erastamise korraldaja metsa hindajale kirjaliku tellimuse koos erastatava maaüksuse plaani koopiaga. Metsa hindaja väljastab metsa maksumuse määramise akti erastamise korraldajale. Metsa maksumuse määramise eest tasumiseks esitab metsa hindaja erastamise korraldajale aruande tehtud töö kohta, näidates selles ära metsa hindamise maksumuse kohalike omavalitsuste lõikes maatükkide kaupa ja arve.

(5) Kui vaba maa erastaja määramiseks korraldatakse enampakkumine, saadab erastamise korraldaja kasvava metsa maksumuse määramise akti kinnitatud koopia linna- või vallavalitsusele.

#### § 13. Linna- või vallavalitsuse toimingud

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

(1) Linna- või vallavalitsus otsustab erastatava maaüksuse koha-aadressi, sihtotstarbe ja maksustamishinna määramise ühe kuu jooksul paragrahvi 12 lõikes 3 nimetatud andmete saamisest arvates. Linna- või vallavalitsuse otsuses märgitakse maaüksuse üldpindala ja kõlvikute pindalad. Kui maa erastaja selgitamiseks korraldatakse enampakkumine, võetakse nimetatud korraldus vastu ühe kuu jooksul pärast enampakkumise tulemuste kinnitamist ning korralduses näidatakse nii enampakkumise alghind (eraldi maa maksustamishind kõlvikute lõikes ja kasvava metsa maksumus) kui ka enampakkumise käigus kujunenud hind. Korralduse lisaks on erastatava maaüksuse plaan.

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

(2) Linna- või vallavalitsus edastab lõikes 1 nimetatud otsuse koos maa erastamise menetluses koostatud ja kogutud dokumentidega erastamise korraldajale. Kasutusse andmise korraldaja kontrollib dokumentide õigusaktidele vastavust ning edastab seejärel katastripidajale linna- või vallavalitsuse otsuse ja esitab taotluse katastriüksuse registreerimiseks.

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

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

#### § 14. Katastriüksuse registreerimine

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

## 2. jagu Ostu-müügileping

### 1. jaotis Ostu-müügilepingu ettevalmistamine

#### § 15. Erastamise otsustamine

(1) Pärast katastriüksuse maakatastris registreerimist kontrollib erastamise korraldaja maa erastamiseks esitatud dokumentide ja andmete õigsust.

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

(2) Erastamise korraldaja selgitab välja maa erastamise olulised tingimused, pöördudes vajadusel teiste asutuste või isikute poole ning nõudes erastamise korraldamise seisukohast tähtsust omavaid täiendavaid dokumente. Asutus või isik, kelle poole pööratakse, on kohustatud vastama 15 päeva jooksul vastava pöördumise saamise päevast arvates.

(3) Erastamise korraldaja võtab «Maareformi seaduses» sätestatu, esitatud dokumentide, täiendavalt kogutud andmete ja riigi maakatastri andmete alusel vastu maa erastamise otsuse, milles peavad kooskõlas «Maareformi seaduse» vastavate sätetega olema märgitud:

1) isiku, kellele maa erastatakse, nimi, elukoht/asukoht, isikukood/registrikood;

2) katastriüksuse koha-aadress ja katastritunnus;

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

3) maa pindala;

4) maa sihtotstarve;

5) maa müügihind, kusjuures eraldi näidatakse maa ja kasvava metsa maksumus; kui maa erastamishind selgus enampakkumise käigus, siis maa ja kasvava metsa maksumust eraldi ei sätestata;

6) müügihinna tasumise kord ja tähtajad ning järelmaksu tingimused;

7) sanktsioonid lepingu mittekohase täitmise korral;

8) pangaasutuse nimi, kus on avatud erastamise korraldaja erastamise eriarve, ja arve number;

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

9) isiku, kellele maa erastatakse, kohustus sõlmida maa ostu-müügileping hiljemalt 3 kuu jooksul erastamise korraldaja poolt erastamise otsuse teatavaks tegemise päevast arvates. Kui erastaja süül ei sõlmita ostu-müügilepingut tähtaegselt, kaotab erastaja ostu-müügilepingu sõlmimise õiguse;

10) muud maa erastamise tingimused.

#### § 16. Erastamisotsuse kättetoimetamine

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

Erastamise korraldaja otsus toimetatakse erastajale kätte vastavalt „Maareformi seaduse” paragrahvis 38<sup>1</sup> sätestatule.

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

## 2. jaotis Maa erastamishinna määramisel rakendatavad soodustused

#### § 17. Lapse sünniga seotud soodustuste rakendamine

(1) «Maareformi seaduse» paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 9 alusel saavad maa väljaostuvõla kustutamist või müügihinna vähendamist taotleda, sõltumata maa ostu-müügilepingu sõlmimise ajast, füüsilised isikud, kellel pärast 7. juunit 1996. a on 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 või vaba maa erastamisega tekkinud väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks.

(2) «Maareformi seaduse» paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 9 alusel maa müügihinna vähendamiseks esitatakse avaldus erastamise korraldajale ja enamakstud summa tagastamiseks või väljaostuvõla kustutamiseks Rahandusministeeriumile või valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutusele. Avalduses märgitakse, 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. Taotlusele lisatakse lapse sündinutustuse kinnitatud koopia. Kui avalduse esitaja või teine lapsevanem on osaliselt kasutanud lapse sündinutustusele 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.  
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(3) «Maareformi seaduse» paragrahvi 22<sup>3</sup> lõikes 9 sätestatud soodustuse rakendamiseks juhul, kui erastatava maa omandamiseks on ostu-müügileping sõlmitud, langetab Rahandusministeerium või valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutus esitatud dokumentide põhjal otsuse maa väljaostuvõla kustutamise kohta. Otsus sisaldab viite lepingule (sõlmimise kuupäev, ostja nimi, väljaostuvõla suurus jms), mille alusel väljaostuvõlg tekkis, ja väljaostuvõla kustutamise põhimõtted (millises ulatuses, milliste maksetähtaegade osas jne). Kui väljaostuvõlg on väiksem kui 1600 eurot, näidatakse otsuses ära ka kustutussumma kasutamata osa. Väljaostuvõla kustutamist alustatakse järelmaksugraafikus fikseeritud viimasest maksetähtajast. Otsus tehakse teatavaks väljaostuvõla kustutamist taotlenud isikule.  
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(4) «Maareformi seaduse» paragrahvi 22<sup>3</sup> lõikes 9 sätestatud soodustuse rakendamiseks juhul, kui erastatava maa omandamiseks on ostu-müügileping sõlmimata, langetab maa erastamise korraldaja otsuse maa müügihinna vähendamise kohta. Otsus sisaldab andmeid müügihinna vähendamist taotlenud isiku ja ostu-müügilepingu objekti kohta ning viite müügihinna vähendamise alusele, müügihinna vähendamise põhimõtted ja vähendatud müügihinna suuruse. Kui erastatava maa ja sellel kasvava metsa summaarne maksumus on 1600 eurot või väiksem, loetakse kogu müügihind tasutuks ja otsusele tehakse vastav märge. Käesolevas lõikes nimetatud otsus võib sisalduda ka paragrahvi 15 lõikes 3 nimetatud erastamise otsuses.  
[RT I 2010, 60, 407- jõust. 01.01.2011]

## § 18. Alaealiste kasvatamise ja ülalpidamisega seotud soodustuste rakendamine

(1) «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.  
[RT I 2010, 60, 407- jõust. 01.01.2011]

(2) «Maareformi seaduse» paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 10 alusel maa müügihinna vähendamiseks esitatakse avaldus erastamise korraldajale ja enamakstud summa tagastamiseks või väljaostuvõla kustutamiseks Rahandusministeeriumile või valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutusele. Avalduses märgitakse, millise kinnistu väljaostuvõla kustutamist või müügihinna vähendamist millises ulatuses taotletakse, ning kinnitatakse, et teine neid lapsi kasvatav ja ülal pidav isik ei ole kasutanud väljaostuvõla kustutamise või müügihinna vähendamise õigust nende laste eest. Taotlusele lisatakse laste sündinutustuse 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.  
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(3) Kui «Maareformi seaduse» paragrahvi 22<sup>3</sup> lõike 10 alusel väljaostuvõla kustutamise õigust omav isik on sõlminud maa ostu-müügilepingu müügihinna järelmaksuga tasumise tingimusega, toimub väljaostuvõla kustutamine paragrahvi 17 lõikes 3 sätestatud korras. Kui maa ostu-müügileping on sõlmimata, toimub müügihinna vähendamine paragrahvi 17 lõikes 4 sätestatud korras.

## § 19. Kustutussumma tagastamine

(1) «Maareformi seaduse» paragrahvi 22<sup>3</sup> lõigetes 9 ja 10 sätestatud soodustuse rakendamiseks juhul, kui müügihind on täielikult tasutud, tagastatakse maaomanikule seadusest tulenev kustutussumma. Kui müügihind on väiksem kui seadusest tulenev kustutussumma, tagastatakse ainult maa müügihinna vastav summa.

(2) Enamakstud summa tagastamiseks esitab isik vastava avalduse Rahandusministeeriumile või valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutusele. Avalduses näidatakse ära, millise maatüki eest enamakstud summa tagastamist soovitakse. Lisaks peab avaldus sisaldama paragrahvi 17



lõikes 2 või paragrahvi 18 lõikes 2 nimetatud andmeid ja avaldusele peavad olema lisatud eelnimetatud sätetes märgitud dokumendid.

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

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

### § 20. Aruanne soodustuste rakendamises

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

Vastavalt erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse paragrahvi 10 lõikele 9 esitab erastamise korraldaja aruandeid maa müügihinna vähendamise kohta ja valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutus aruandeid väljaostuvõla kustutamise kohta.

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

## 3. jaotis Ostu-müügilepingu sõlmimine

16.04.2019 15:48

Veaparandus - Parandatud ilmne ebatäpsus, jaotise number, mis oli ekslikult 1 muudetud numbriks 3, Riigi Teataja seaduse § 10 lõike 4 alusel.

### § 21. Maa ostu-müügilepingu sisu

(1) Maa ostu-müügileping peab sisaldama asjaõiguslepingu sätteid maa ja maaga seotud asjaõiguste kinnistamiseks.

(2) Müügihinna järelmaksuga tasumise korral peab ostu-müügileping või selle lisa sisaldama maksegraafikut ning ostu-müügileping ja asjaõigusleping peavad sisaldama poolte kokkulepet ostetud maa riigile pantimise kohta. Vastav võlakohustus kantakse kinnistusraamatusse esimesel järjekohal asuva hüpoteegina.

(3) Lepingus tuleb sätestada ostja kinnitus selle kohta, et vastavat maatükki erastades ei ületa ta seaduses sätestatud vaba maa erastamise piirmäära ning kohustus:

1) tasuda erastamise korraldaja erastamise eriarvele rahas kolmekordne seadusliku müügihinna ning soodustusega müügihinna vahe, kui pärast maa ostu-müügilepingu sõlmimist selgub, et ostja ei vastanud väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks vajalikele tingimustele;

2) tasuda leppetrahvina erastamise korraldaja erastamise eriarvele rahas kolmekordse müügihinnaga võrdne summa, kui pärast maa ostu-müügilepingu sõlmimist selgub, et ostja vastava maatüki erastamisega ületas seaduses sätestatud vaba maa erastamise piirmäära;

3) vältida hüpoteegiga koormatud kinnisasja väärtuse vähendamist ja hüpoteegipidaja õiguste muul viisil kahjustamist;

4) ilma hüpoteegipidaja loata mitte raiuda kasvavat metsa erastataval maal, millele seatakse erastamisel tekkinud nõuete täitmise tagamiseks Eesti Vabariigi kasuks hüpoteek. Loa taotlemiseks tuleb esitada hüpoteegipidajale või tema volitatud esindajale metsateatis ja metsamajandamiskava;

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

5) punktides 3 ja 4 sätestatud kohustuste mittekohase täitmise korral tasuda vähemalt 1275 euro suurune leppetrahv. Samuti sätestatakse lepingus hüpoteegipidaja kohustus teatada hiljemalt kolme nädala jooksul, arvates punktis 4 nimetatud dokumentide saamisest, kas ja millises mahus raie on lubatud.

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

(4) Järelmaksu tasumine algab mitte hiljem kui 6 kuud pärast ostu-müügilepingu sõlmimist ning tasuma peab kaks korda aastas võrdsete osadena maksegraafikus ettenähtud tähtaegadeks.

(5) 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 kuuluvat summat ümber ei arvutata. Väljaostuvõla kustutamist alustatakse järelmaksugraafikus fikseeritud viimasest maksetähtajast.

(6) Järelevalvet järelmaksu tasumise üle teostab Rahandusministeerium või valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutus.

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

### § 22. Ostu-müügilepingu vorm

Erastamise korraldaja sõlmib riigi nimel maa ostu-müügilepingu. Maa ostu-müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise lepingud võib sõlmida lihtkirjalikus vormis. Kui leping sõlmitakse lihtkirjalikus vormis, on riigi nimel lepingule allakirjutaja kohustatud kontrollima ostja nimel lepingule allakirjutava isiku isikusamasust

ning vastavate volituste olemasolu. Kui järelmaksuga erastatakse maad, millel asub kasvav mets, sõlmitakse maa ostu-müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise lepingud notariaalses vormis ning lepingu notariaalse vormistamisega seotud kulud kannab erastamise korraldaja.

### § 23. Erastatava maa kinnistamine

Erastatava maa kinnistusraamatusse kandmiseks esitab nõutavad dokumendid kinnistusametile erastamise korraldaja. Poolte kokkuleppel võib vastavad dokumendid esitada ka ostja või notar.

### § 24. Erastamisdokumentide säilitamine

Vaba maa erastamisega seotud dokumendid kuuluvad alalisele säilitamisele erastamise korraldaja juures.

## 3. jagu Vaba maa erastamisega seotud kulud

### § 25. Vaba maa väljaselgitamisega seotud kulud

(1) Vastavalt «Maareformi seaduse muutmise seaduse» paragrahvi 2 lõikele 5 hüvitatakse kohalikele omavalitsustele erastamise korraldaja kaudu vaba maa väljaselgitamise ja vastavate plaanide koostamisega seotud kulud järgmiselt:

- 1) kulumaterjalid, side-, posti-, transpordikulud jms ning teadete avaldamise kulud 639 eurot iga valla kohta;
- 2) töötasu arvestusega 0,23 senti iga 22. märtsiks 1999. a riigi maakatastris registreerimata kohaliku omavalitsusüksuse haldusterritooriumi hektari kohta.

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

(2) Lõikes 1 nimetatud kulude hüvitamine toimub pärast linna- või vallavolikogu poolt kinnitatud vaba maa erastajate nimekirjade esitamist erastamise korraldajale. Kulud hüvitatakse linna- või vallavalitsuse vastava avalduse ja arve alusel. Avalduses peab linna- või vallavalitsus näitama, kui suures ulatuses 22. märtsiks 1999. a riigi maakatastris registreerimata kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumist vabade maade väljaselgitamise eest hüvitust taotletakse. Kulude hüvitamine võib toimuda etapiti vastavalt vaba maa erastajate nimekirjade kinnitamisele.

(3) Kui pärast 22. märtsi 1999. a on toimunud valdade ühinemine, hüvitatakse lõikes 1 nimetatud kulud nimetatud määras iga ühinenud valla kohta.

(4) Kui vabade maade väljaselgitamise tööd tellib linna- või vallavolikogu või linna- või vallavalitsuse nõusolekul erastamise korraldaja, siis kohalikule omavalitsusele hüvitust ei maksta. Eelmises lauses sätestatu kehtib ka juhul, kui vabade maade väljaselgitamise õigus on üle antud «Maareformi seaduse» paragrahvi 38 lõike 2 punktis 6 sätestatud korras.

### § 26. Vaba maa erastaja poolt kantavad kulud

(1) Vaba maa erastaja kannab järgmised erastamisega seotud kulud:

- 1) kohaliku omavalitsuse poolt maa erastamise eeltoimingute teostamise kulud – 6,30 eurot;
- 2) maa erastamise korraldaja kulud – 31 eurot;

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

- 3) erastatava maa kinnistamisel tasutav riigilõiv;
- 4) erastatava maa katastriüksuse moodustamisega seotud kulud;
- 5) kasvava metsa maksumuse määramisega seotud kulud.

(2) Ostja tasub enne maa ostu-müügilepingu sõlmimist rahas kohaliku omavalitsuse arvele kohaliku omavalitsuse maa erastamise eeltoimingute kulud ning erastamise korraldaja arvele maa erastamise korraldaja kulud, kasvava metsa maksumuse määramisega seotud kulud ja katastriüksuse moodustamisega seotud kulud juhul, kui vastavad tööd telliti erastamise korraldaja poolt. Riigilõivu tasub ostja vastavalt kehtestatud korrale ning kviitung riigilõivu tasumise kohta esitatakse kinnistusametile. Kui erastatava maa katastriüksuse moodustamise tellis erastaja, toimub vastavate kulude tasumine ostja ja maamõõtja vahelise kokkuleppe alusel.

(3) Kui maa ostu-müügileping sõlmitakse notariaalses vormis, maksab notaritasu isik, kes nõudis lepingu notariaalses vormis sõlmimist, välja arvatud paragrahvis 22 sätestatud juhul.

## 4. peatükk

# HÜPOTEEGIPIDAJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED NING VÕLA ÜLEKANDMINE

## § 27. Hüpoteehipidaja ülesannete täitmine

(1) Vaba maa erastamisel tekkinud nõuete täitmise tagamiseks Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteehi osas täidab hüpoteehipidaja ülesandeid Rahandusministeerium või valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutus.

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

(2) Juhul kui kinnisasja väärtus langeb alla 1,3-kordse hüpoteehiga tagatud nõude määra, on hüpoteehipidaja kohustatud rakendama kõiki seaduses sätestatud meetmeid hüpoteehiga koormatud kinnisasja väärtuse vähenemise takistamiseks.

## § 28. Hüpoteehiga koormatud kinnisasja jagamine

(1) Kui hüpoteehiga koormatud kinnisasja omanik soovib kinnisasja jagada, peab hüpoteehipidaja kokkuleppel kinnisasja omanikuga nimetama jagamise tulemusel tekkivate osade väärtuse määramiseks hindaja(d).

(2) Kui hindamisel selgub, et jagamise tulemusel langeb osade väärtus alla määra, mis tagab hüpoteehiga tagatud nõude rahuldamise, peab hüpoteehipidaja «Asjaõigusseaduse» paragrahvi 356 lõike 2 alusel keelama kinnisasja jagamise.

(3) Kui hindamisel selgub, et hüpoteehiga tagatud nõude rahuldamiseks ei ole vajalik kõigi kinnisasja jagamisel tekkivate osade koormamine hüpoteehiga, koormatakse hüpoteehiga osad, mille väärtus tagab kõigi hüpoteehiga tagatud nõuete rahuldamise. Kõik hindamisega seotud kulud kannab koormatud kinnisasja omanik.

## § 29. Hüpoteehisumma vähendamine

Hüpoteehipidajal on õigus vähendada kuni kahel korral kinnistusraamatusse kantud hüpoteehisummat vastavalt kinnisasja omaniku poolt väljaostuvõla tasumisele, kuid mitte varem, kui kinnisasja omanik on tasunud väljaostuvõlast vähemalt 30%. Kõik hüpoteehisumma vähendamise seotud kulud kannab koormatud kinnisasja omanik.

## § 30. Hüpoteehi loovutamine ja kustutamine

Pärast maa väljaostuvõla ja sellega liidetud muude võlakohustuste ning kõrvalnõuete (hüpoteehiga tagatud nõuete) täielikku rahuldamist korraldab hüpoteehipidaja või tema volitatud isik koormatud kinnisasja omaniku nõudel «Asjaõigusseaduses» sätestatud korras hüpoteehi kustutamise või hüpoteehi loovutamise koormatud kinnisasja omanikule. Kõik hüpoteehi kustutamise või loovutamise seotud kulud kannab koormatud kinnisasja omanik.

## § 31. Võla ülekandmine

(1) Kinnisasja võõrandamisel, millele vaba maa erastamise käigus tekkinud nõuete täitmise tagamiseks on Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteeh, on hüpoteehipidajal õigus anda nõusolek vaba maa erastamisel tekkinud väljaostuvõla ülekandmiseks kinnisasja omandajale.

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

(2) Hüpoteehipidajal on õigus keelduda sellise nõusoleku andmisest juhul, kui on alust eeldada, et kinnisasja omandaja ei ole võimeline võlakohustust täitma.

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

(3) Hüpoteehipidajal on võla ülekandmise nõusoleku andmiseks õigus nõuda kinnisasja omandajalt eelmise majandusaasta tuludeklaratsiooni, Maksuameti õiendit maksuvõlgade puudumise kohta või teisi maksevõimet tõendavaid dokumente.

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

(4) Võla ülekandmisega nõustumine vormistatakse notariaalses vormis sõlmitava lepinguna. Lepingule kirjutavad alla hüpoteehipidaja, isik, kes loovutab võla, ning isik, kellele võlg üle kantakse.

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

(5) Lepingu notariaalse tõestamisega seotud kulud kannavad võlga ülekandvad isikud.