

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Redaktsiooni jõustumise kp:
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:
Avaldamismärge:

Vabariigi Valitsus
määrus
terviktekst
01.01.2018
Hetkel kehtiv
RT I, 12.12.2017, 21

«Maareformi seaduse» §-s 23⁴ sätestatud vaba metsamaa erastamise kord

Vastu võetud 27.01.2005 nr 16
[RT I 2005, 7, 24](#)
jõustumine 06.02.2005

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
16.02.2007	RT I 2007, 17, 85	02.03.2007
22.07.2010	RT I 2010, 52, 332	01.08.2010
23.08.2010	RT I 2010, 60, 407	01.01.2011
30.11.2017	RT I, 12.12.2017, 1	01.01.2018, tekstis asendatud läbivalt sõna „vallavalitsus” sõnadega „linna- või vallavalitsus” ja sõna „vallavolikogu” sõnadega „linna- või vallavolikogu” vastavas käändes.

Määrus kehtestatakse «[Maareformi seaduse](#)» § 22³ lõigete 9 ja 10, § 23 lõigete 5 ja 6 ning § 38 lõike 4 alusel §-s 23⁴ sätestatud vaba metsamaa erastamiseks.

1. peatükk ÜLDSÄTTED

§ 1. Reguleerimisala

(1) Määrus reguleerib «Maareformi seaduse» § 22 lõikes 2 sätestatud tagastamise ja ostueesõigusega erastamise nõueteta metsamaa (välja arvatud maakorraldusnõuetest tulenevalt kasutusvaldusesse antava põllumajandusmaa koosseisu arvatud metsamaa), millest moodustatava katastriüksuse koosseisu võib maakorralduse nõuetest tulenevalt kuuluda ka teisi maatulundusmaa kõlvikuid (edaspidi *vaba metsamaa*), mis ei kuulu riigi omandisse jätmisele või munitsipaalomandisse andmisele, erastamist.

(2) Vaba metsamaana ei kuulu erastamisele 23. juulini 1940. a riigile kuulunud ja käesolevaks ajaks metsaga kaetud alad (riigimetsamaa).
[[RT I 2007, 17, 85](#)- jõust. 02.03.2007]

(3) Vaba metsamaana ei kuulu erastamisele «Looduskaitse seaduses» sätestatud kaitsealade loodusreservaatide maa, sihtkaitse- ja piiranguvööndite maa, hoiualade maa, püsielupaikade maa, samuti kaitstavate looduse üksik- ja muude objektide juurde kuuluv maa, Natura 2000 võrgustiku maa või muu ajutise kaitse alla võetud maa ning «Muinsuskaitse seaduses» sätestatud mälestiste ja muinsuskaitsealade kaitsevööndite maa.
[[RT I 2007, 17, 85](#)- jõust. 02.03.2007]

§ 2. Erastamise korraldaja

(1) Paragrahvi 1 lõikes 1 nimetatud vaba metsamaa erastamist korraldab Maa-amet (edaspidi *erastamise korraldaja*).
[[RT I, 12.12.2017, 1](#)- jõust. 01.01.2018]

(2) Kohaliku omavalitsuse üksus teostab vaba metsamaa erastamisel «Maareformi seaduses» ja käesolevas määruses sätestatud eeltoiminguid.

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

2. peatükk MAA ERASTAMINE

1. jagu

Katastriüksuse registreerimiseks vajalikud toimingud

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

§ 3. Katastrimõõdistamine või katastriüksuse piiride määramine kaardimaterjalil ja katastriüksuse registreerimine maakatastris

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

(1) Katastrimõõdistamise tellimiseks viib erastamise korraldaja vastavat litsentsi omavate isikute (edaspidi *maamõõtja*) vahel läbi vähempakkumise või teeb vaba metsamaa erastamise õigust omavale isikule ettepaneku tellida katastrimõõdistamine. Kui erastamise korraldaja teeb vastava ettepaneku vaba metsamaa erastamise õigust omavale isikule, on isik kohustatud katastrimõõdistamise tellima kolme kuu jooksul ettepaneku tegemisest arvates ja teavitama sellest kirjalikult kohalikku omavalitsust kümne päeva jooksul tellimuse esitamisest arvates. Kui isik mõjuva põhjuseta ei täida eelnimetatud kohustust, kaotab ta maa erastamise õiguse. [RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(2) Erastamise korraldaja annab vähempakkumisel valitud maamõõtjale linna- või vallavalitsuse poolt talle esitatud vaba metsamaa 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) Kui vaba metsamaana erastatav katastriüksus on varem moodustatud Vabariigi Valitsuse 4. aprilli 2000. a määruse nr 115 «Maareformi seaduse» paragrahvides 23¹ ja 23² sätestatud vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamise kord» § 4 lõike 3 ja § 12 lõike 2 alusel ning Vabariigi Valitsuse 5. jaanuari 1999. a määrusega nr 7 kinnitatud «Katastrimõõdistamise korras» sätestatu kohaselt ja vaba metsamaana erastatav katastriüksus kuulub erastamisele samades piirides ja suuruses, siis katastriüksust uuesti ei moodustata.

(4) Vaba metsamaa erastamiseks moodustatakse igast vaba metsamaana väljaselgitatud maatükist eraldi katastriüksused ja need erastatakse katastriüksuste kaupa, mitte nende kogumina.

(5) Vaba metsamaa erastamisel võib katastripidaja loal katastriüksuse piirid määrata kaardimaterjalil. Katastriüksuse piiride määramine kaardimaterjalil ja katastriüksuse registreerimine viiakse läbi maareformi seaduse, maakatastriseaduse ja nende alusel kehtestatud korra kohaselt. [RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(6) Katastripidaja teatab linna- või vallavalitsusele katastriüksuse üldpindala ja kõlvikute pindalad ning edastab väljavõtte katastrikaardist. [RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(7) Kasvava metsa maksumus määratakse Vabariigi Valitsuse 31. märtsi 1998. a määrusega nr 73 kinnitatud «Erastataval maal asuva metsa maksumuse määramise korras» sätestatu kohaselt. Metsa maksumuse määramiseks esitab erastamise korraldaja metsa hindajale kirjaliku tellimuse koos erastatava vaba metsamaa katastriüksuse 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.

§ 4. Linna- ja vallavalitsuse toimingud

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

(1) Linna- või vallavalitsus otsustab ühe kuu jooksul § 3 lõikes 6 nimetatud andmete saamisest arvates erastatava maaüksuse koha-aadressi, sihtotstarbe ja maksustamishinna määramise. Linna- või vallavalitsuse otsuses märgitakse maaüksuse üldpindala ja kõlvikute pindalad. Otsuse lisaks on 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. Erastamise 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]

§ 5. Katastriüksuse registreerimine

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

2. jagu Müügileping

1. jaotis Müügilepingu ettevalmistamine

§ 6. Erastamise otsustamine

(1) Pärast katastriüksuse maakatastris registreerimist kontrollib erastamise korraldaja veel kord linna- või vallavolikogu poolt kinnitatud vaba metsamaa erastajate nimekirja kantud isikute vastavust «Maareformi seaduse» § 23³ lõikes 2 ja § 23⁴ lõikes 2 sätestatud vaba metsamaa erastamise õigust omava isiku tingimustele ja «Maareformi seaduse» § 23⁴ lõigetes 7 ja 8 sätestatud vaba metsamaa erastamist välistavate asjaolude puudumist ning teiste talle maa erastamiseks esitatud dokumentide ja andmete õigsust. Erastaja peab vastama kogu erastamisprotsessi vältel «Maareformi seaduses» sätestatud tingimustele.
[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 maakatastri andmete alusel vastu vaba metsamaa erastamise otsuse, milles peavad olema märgitud:

1) isiku, kellele maa erastatakse, ees- ja perekonnanimi, isikukood ja elukoht;

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 (eraldi näidatakse maa ja kasvava metsa maksumus);

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 müügileping hiljemalt kolme kuu jooksul erastamise korraldaja poolt erastamise otsuse jõustumise päevast arvates. Kui erastaja mõjuva põhjuseta ei sõlmi müügilepingut tähtaegselt, kaotab erastaja müügilepingu sõlmimise õiguse;

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

10) muud maa erastamise tingimused.

(4) Vaba metsamaa, samuti metsamaa katastriüksuse koosseisu arvatud põllumajandusmaa ja sihtotstarbeta maa müügihinnaks on maa erastamise avalduse esitamise ajal kehtinud maa maksustamishind. Metsamaa erastamisel lisatakse maa müügihinnale kasvava metsa maksumus.

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

§ 7. Erastamisotsuse kättetoimetamine

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

Erastamise korraldaja otsus toimetatakse erastajale kätte vastavalt „Maareformi seaduse” §-s 38¹ sätestatule.
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

2. jaotis

Maa erastamishinna määramisel rakendatavad soodustused

§ 8. Lapse sünniga seotud soodustuste rakendamine

(1) «Maareformi seaduse» § 22³ lõike 9 alusel saavad maa väljaostuvõla kustutamist või müügihinna vähendamist, sõltumata maa müügilepingu sõlmimise ajast, taotleda füüsilised isikud, kellel on pärast 7. juunit 1996. a sündinud laps. Maa väljaostuvõla kustutamise või müügihinna vähendamise õigust saab kasutada üks lapsevanematest. Maaomanikul või maa erastajal on õigus maa väljaostuvõla kustutussummat kasutada mitme maatüki ostueesõigusega või piiratud enampakkumisel erastamisega või vaba maa erastamisega tekkinud väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks.
[RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

(2) „Maareformi seaduse” § 22³ lõike 9 alusel maa müügihinna vähendamiseks esitatakse avaldus erastamise korraldajale ja enammakstud 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 sünnitunnistuse kinnitatud koopiat. 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.
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(3) «Maareformi seaduse» § 22³ lõikes 9 sätestatud soodustuse rakendamiseks juhul, kui erastatava maa omandamiseks on müügileping sõlmitud, langetab Rahandusministeerium või valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutus 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). Kui väljaostuvõlg on väiksem kui 1600 eurot, näidatakse otsuses ära ka kustutussumma kasutamata osa. Väljaostuvõla kustutamist alustatakse järelmaksu graafikus fikseeritud viimasest maksetähtajast. Otsus tehakse teatavaks väljaostuvõla kustutamist taotlenud isikule.
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(4) «Maareformi seaduse» § 22³ lõikes 9 sätestatud soodustuse rakendamiseks juhul, kui erastatava maa omandamiseks on müügileping sõlmimata, langetab 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 suurust. Kui erastatava maa ja sellel kasvava metsa summaarne maksumus on 1600 eurot või väiksem, loetakse kogu müügihind tasuta ja otsusesse tehakse vastav märge. Käesolevas lõikes nimetatud otsus võib sisaldada ka § 6 lõikes 3 nimetatud erastamise otsuses.
[RT I 2010, 60, 407- jõust. 01.01.2011]

§ 9. Alaaliste kasvatamise ja ülalpidamisega seotud soodustuste rakendamine

(1) «Maareformi seaduse» § 22³ 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” § 22³ lõike 10 alusel maa müügihinna vähendamiseks esitatakse avaldus erastamise korraldajale ja enammakstud 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 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.
[RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(3) Kui «Maareformi seaduse» § 22³ lõike 10 alusel väljaostuvõla kustutamise õigust omav isik on sõlminud maa müügilepingu müügihinna järelmaksuga tasumise tingimusega, toimub väljaostuvõla kustutamine § 8 lõikes 3 sätestatud korras. Kui maa müügileping on sõlmimata, toimub müügihinna vähendamine § 8 lõikes 4 sätestatud korras.
[RT 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

(4) Kui maaomanikul või maa erastajal on õigus saada soodustust nii «Maareformi seaduse» § 22³ lõike 9 kui ka lõike 10 alusel, rakendatakse mõlemat soodustust vastavalt §-des 8 ja 9 sätestatule.

§ 10. Kustutussumma tagastamine

(1) «Maareformi seaduse» § 22³ 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 müügihinnale vastav summa.

(2) Enammakstud summa tagastamiseks esitab isik vastava avalduse Rahandusministeeriumile või valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutusele. Avalduses näidatakse ära, millise maatüki eest enammakstud summa tagastamist soovitakse. Lisaks peab avaldus sisaldama § 8 lõikes 2 või § 9 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 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

§ 11. Aruanne soodustuste rakendamisest

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

Vastavalt erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse § 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 Müügilepingu sõlmimine

§ 12. Maa müügilepingu sisu

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

(1) Maa müügileping peab sisaldama asjaõiguslepingu sätteid maa ja maaga seotud asjaõiguste kinnistamiseks. [RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

(2) Müügihinna järelmaksuga tasumise korral peab müügileping või selle lisa sisaldama maksegraafikut ning müügileping ja asjaõigusleping peavad sisaldama poolte kokkulepet ostetud maa riigile pantimise kohta. Vastav võlakohustus kantakse kinnistusraamatusse esimesel järjekohal asuva hüpoteegina. [RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

(3) Maa müügi- ja hüpoteegi seadmise lepingus tuleb sätestada ostja kinnitus selle kohta, et vastavat vaba metsamaatükki erastades ei ületa ta «Maareformi seaduse» § 23⁴ lõikes 6 sätestatud maa erastamise piirmäära, ning «Maareformi seaduse» § 23 lõigetes 5¹ ja 5² sätestatud lepingu kohustuslikud tingimused 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 märke kantakse kinnistusraamatusse;

2) ostja kohustus tasuda erastamise korraldaja erastamise eriarvele rahas kolmekordne seadusliku müügihinna ning müügilepingus fikseeritud müügihinna vahe, kui pärast maa müügilepingu sõlmimist selgub, et ostja ei vastanud «Maareformi seaduse» § 22³ lõigetes 9 ja 10 sätestatud väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks vajalikele tingimustele;

3) ostja kohustus tasuda erastamise korraldaja erastamise eriarvele rahas kolmekordne müügihinnaga võrdne summa, kui pärast maa müügilepingu sõlmimist selgub, et ostja ületas vastava vaba metsamaatüki erastamisega «Maareformi seaduse» § 23⁴ lõikes 6 sätestatud maa erastamise piirmäära;

4) ostja kohustus vältida hüpoteegiga koormatud kinnisasja väärtuse vähendamist ja hüpoteegipidaja õiguste muul viisil kahjustamist;

5) ostja kohustus 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;

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

6) hüpoteegipidaja kohustus teatada hiljemalt kolme nädala jooksul, arvates käesoleva lõike punktis 5 nimetatud dokumentide saamisest, kas ja millises mahus raie on lubatud;

7) ostja kohustus tasuda vähemalt 1275 euro suurune leppetrahv käesoleva lõike punktides 4 ja 5 nimetatud kohustuste mittekohase täitmise eest;

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

8) ostja kohustus mitte võõrandada vaba metsamaana erastatud metsamaad enne väljaostuhinna täielikku tasumist, kuid mitte enne viie aasta möödumist müügilepingu sõlmimisest, välja arvatud abikaasale, alanejatele sugulastele ja vanematele;

9) ostja kohustus mitte seada vaba metsamaana erastatud metsamaale kasutusvaldust kümne aasta jooksul müügilepingu sõlmimisest arvates;

10) 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;

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

11) järelmaksugraafiku mittetäitmisest tekkinud võlgnevuse korral 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]

(4) Erastamise korraldajal on õigus käesoleva paragrahvi lõike 3 punktis 5 sätestatud loa andmisest keelduda, kui raie tulemusena langeks kinnisasja väärtus alla 1,2-kordse hüpoteegiga tagatud nõude määra.

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

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

(6) 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. Järelmaksu osalisel ennetähtaegsel tasumisel alustatakse väljaostuvõla kustutamist järelmaksugraafikus fikseeritud viimasest maksetähtajast.

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

(7) Järelevalvet järelmaksu tasumise üle teostab Rahandusministeerium või valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutus. Järelmaksu tasumisega viivitamisel maksab ostja tähtaegselt tasumata summalt viivist 0,05 protsenti iga tasumisega viivitatud päeva eest.

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

§ 13. Müügilepingu vorm

Maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise lepingud sõlmib riigi nimel erastamise korraldaja. Maa müügi- ja asjaõiguslepingu võib 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. Kui maa erastatakse järelmaksuga, sõlmitakse maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise lepingud notariaalselt tõestatud vormis. Notaritasu tasub ostja.

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

§ 13¹. Müügilepingu sõlmimise tähtaeg

Maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise leping tuleb sõlmida kolme kuu jooksul maa erastamise otsuse jõustumise päevast arvates. Vaba metsamaa erastamise õigust omav isik, kes mõjuva põhjusega ei sõlmi maa müügilepingut nimetatud tähtaja jooksul, kaotab maa erastamise õiguse ning erastamise korraldaja lõpetab erastamise menetluse erastamise otsuse kehtetuks tunnistamise otsusega, milles peab olema märgitud maa erastamise menetluse lõpetamise põhjus ja õiguslik alus viitega „Maareformi seaduse” vastavale sättele. Otsus toimetatakse erastajale kätte vastavalt „Maareformi seaduse” §-s 38¹ sätestatule.

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

§ 14. Erastatava maa kinnistamine

Erastatava maa kinnistusraamatusse kandmiseks 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]

§ 15. Erastamisdokumentide säilitamine

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

3. jagu

Vaba metsamaa erastamisega seotud kulud

§ 16. Vaba metsamaa erastaja kantavad kulud

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

1) linna- või vallavalitsuse poolt maa erastamise eeltoimingute teostamise kulud – kuni 19,20 eurot katastriüksuse kohta;

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

2) maa erastamise korraldaja kulud – 31 eurot katastriüksuse kohta;

[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 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 kinnistusosakonnale. Kui erastatava maa katastriüksuse moodustamise tellis erastaja, toimub vastavate kulude tasumine ostja ja maamõõtja vahelise kokkuleppe alusel. [RT I 2010, 52, 332- jõust. 01.08.2010]

(3) Kui maa müügileping sõlmitakse notariaalses vormis, maksab notaritasu isik, kes nõudis lepingu notariaalses vormis sõlmimist, välja arvatud §-s 13 sätestatud juhul.

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

3. peatükk

HÜPOTEEGIPIDAJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED NING VÕLA ÜLEKANDMINE

§ 17. Hüpoteegepidaja ülesannete täitmine

(1) Vaba maa erastamisel tekkinud nõuete täitmise tagamiseks Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteegepi osas täidab hüpoteegepidaja 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 hüpoteegepiga tagatud nõude määra, on hüpoteegepidaja kohustatud rakendama kõiki seaduses sätestatud meetmeid hüpoteegepiga koormatud kinnisasja väärtuse vähenemise takistamiseks. Väärtuse vähenemise takistamiseks pöördub hüpoteegepidaja pädeva järelevalveasutuse või kohtu poole.

(3) Kui on alust eeldada, et koormatud kinnisasja väärtus võib langeda alla 1,3-kordse hüpoteegepiga tagatud nõude määra või kui see on juba toimunud, võib hüpoteegepidaja nõuda kinnisasja omanikult endise olukorra taastamist või täiendavat tagatist, samuti on hüpoteegepidajal erastamise käigus tekkinud nõude täitmise tagamiseks õigus koormata hüpoteegepiga kinnisasja, mis ei olnud erastamismenetluse objektiks.

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

§ 18. Hüpoteegepiga koormatud kinnisasja jagamine

(1) Kui hüpoteegepiga koormatud kinnisasja omanik soovib kinnisasja jagada, peab hüpoteegepidaja kokkuleppel kinnisasja omanikuga nimetama jagamise tulemusena tekkivate osade väärtuse määramiseks hindaja(d).

(2) Kui hindamise tulemusel selgub, et jagamise tulemusena langeb osade väärtus alla määra, mis tagab hüpoteegepiga tagatud nõude rahuldamise, peab hüpoteegepidaja keelama kinnisasja jagamise.

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

(4) Hüpoteegepiga koormatud kinnisasja jagamiseks on nõutav hüpoteegepidaja ja kinnisasja omaniku notariaalselt tõestatud kokkulepe.

§ 19. Hüpoteegeisumma vähendamine

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

§ 20. Hüpoteegi loovutamine ja kustutamine

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

§ 21. Võla ülekandmine

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

(2) Hüpoteegipidajal 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) Hüpoteegipidajal on võla ülekandmise nõusoleku andmiseks õigus nõuda kinnisasja omandajalt Maksu- ja Tolliametile esitatud ja selle poolt kinnitatud eelmise majandusaasta aruande ja/või tuludeklaratsiooni koopiat, Maksu- ja Tolliameti õiendit maksuvõlgade puudumise kohta ja/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 hüpoteegipidaja, 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.

4. peatükk RAKENDUSSÄTTED

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

§ 22. Müügilepingu sõlmimise tähtaeg

Kui seadusega ei ole sätestatud varasemat tähtaega vaba metsamaana erastatava maa müügilepingu sõlmimiseks, on maa erastamise õigust omaval isikul õigus sõlmida maa müügileping kolme kuu jooksul alates 27. novembrist 2005. a. Erastamise õigust omav isik, kes mõjuva põhjuseta ei sõlmi maa müügilepingut nimetatud tähtaja jooksul, kaotab maa erastamise õiguse ning erastamise korraldaja lõpetab erastamise menetluse erastamise otsuse tühistamise otsusega, milles peab olema märgitud maa erastamise menetluse lõpetamise põhjus ja õiguslik alus viitega „Maareformi seaduse” vastavale sättele. Otsus toimetatakse erastajale kätte vastavalt „Maareformi seaduse” §-s 38¹ sätestatule.

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

§ 23. Maa erastamise otsuse tühistamise tagajärjed

„Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse” § 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-amet, kellel on „Kinnistusraamatuseaduse” § 72 lõikes 2 sätestatud alusel kohustus esitada viivitamata kinnistusraamatupidajale avaldus riigile kuuluva kinnisasja kohta avatud registriosa sulgemiseks. Registriosa sulgemise järel taastub maareformi-eelne olukord.

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