

Väljaandja:	Vabariigi Valitsus
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	01.01.2018
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	31.12.2021
Avaldamismärge:	RT I, 12.12.2017, 26

Kinnisasjaga liitmiseks sobiva iseseisva kasutusvõimaluseta maa erastamise kord

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

Vastu võetud 22.02.2007 nr 50

[RT I 2007, 21, 105](#)

jõustumine 11.03.2007

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
22.07.2010	RT I 2010, 52, 332	01.08.2010
23.08.2010	RT I 2010, 60, 407	01.01.2011
02.01.2014	RT I, 09.01.2014, 1	12.01.2014
30.11.2017	RT I, 12.12.2017, 1	01.01.2018

Määrus kehtestatakse „Maareformi seaduse” § 22 lõike 1² ja § 31³ lõike 10 alusel.
[[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014](#)]

1. peatükk ÜLDSÄTTED

§ 1. Reguleerimisala

(1) Määrus reguleerib „Maareformi seaduse” § 22 lõigetes 1² ja 1³ sätestatud eraomandis oleva kinnisasjaga piirneva maa, millest ei ole võimalik moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja (edaspidi *kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa*), erastamist liitmiseks piirneva(te) kinnisasja(de)ga, tingimusel, et maa ei kuulu tagastamisele, erastamisele muul „Maareformi seaduses” sätestatud alusel, riigi omandisse jätmisele või munitsipaalomandisse andmisele ning planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt on otstarbekas liita maa piirneva kinnisasjaga.

[[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014](#)]

(2) Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maana käsitatakse riba-, siilu- või kiilukujulist või muu kujuga iseseisva kasutusvõimaluseta maatükki, mis on looduses tekkinud maareformi läbiviimise käigus või järgselt järgmistel põhjustel või asjaoludel:

- 1) kinnisasja piiriks määratud situatsioonielemendi asukoha muutumine maastikul;
- 2) [kehtetu -[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014](#)]
- 3) kinnisasja ja teise isiku omandis või valduses oleva avalikult kasutatava tee ja kinnisasja vahelist maatükki ei ole tee omaniku või valdaja arvates otstarbekas arvata teemaa hulka;
- 4) enne „Maareformi seaduse muutmise seaduse” jõustumist kehtestatud detailplaneeringu alusel rajatav või olemasolev ehitis või selle osa paikneb nii eraomandis oleval kinnisasjal kui ka sellega piirneval „Maareformi seaduse” § 31 lõikes 2 nimetatud maal;
- 5) muudel juhtudel.

(3) Kui kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa kuulub „Maareformi seaduse” § 20 lõikes 1² nimetatud erastamisele mittekuuluva kaitstava maa hulka, võib kaitseala valitseja või Muinsuskaitseamet erandina, arvestades kehtestatud kaitserižiimi, lubada kaitstava maa hulka kuuluva kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamist liitmiseks piirneva kinnisasjaga, arvestades „Maareformi seaduse” § 20 lõikes 1² sätestatud.

(4) [Kehtetu -[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014](#)]

(5) Käesolevat määrust ei kohaldata iseseisva kasutusvõimaluseta maa omandamisele juhul, kui nimetatud maa piirneb munitsipaalomandis või riigi omandis oleva maaga ning riigivara valitseja on huvitatud selle maa riigi omandisse jätmisest või kohaliku omavalitsuse üksus munitsipaalomandisse andmisest. Maa jäetakse riigi omandisse või antakse munitsipaalomandisse Vabariigi Valitsuse määrusega kehtestatud korras.

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

§ 2. Erastamise korraldaja

(1) Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamist korraldab Maa-amet (edaspidi *erastamise korraldaja*).

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

(2) Kohaliku omavalitsuse üksus teostab kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamisel „Maareformi seaduses” ja käesolevas määruses sätestatud eeltoiminguid, selgitades välja kõik kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamise seisukohalt tähtsust omavad asjaolud.

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

2. peatükk KINNISASJAGA LIITMISEKS SOBIVA MAA ERASTAMISE EELTOIMINGUD

§ 3. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa väljaselgitamine, plaani koostamine ja maa erastamise võimalikkuse väljaselgitamine

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

(1) Linna- või vallavalitsus algatab kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa piiride väljaselgitamise menetluse kas omal algatusel või eraomandis oleva kinnisasja omaniku taotlusel, kelle arvates tema kinnisasjaga piirneval maal ei ole võimalik moodustada iseseisvalt kasutatavat kinnisasja. Kinnisasja omanik märgib taotluses, millele lisatakse taotletava maa asukohta kajastav plaan, järgmised andmed:

1) füüsilise isiku puhul – ees- ja perekonnanimi, isikukood, elukoht ja postiaadress ning temale kuuluva kinnisasja kinnistusregistriosa number;

2) juriidilise isiku puhul – nimi, äriregistrikood, asukoht, postiaadress ja andmed maa erastamise protsessis juriidilist isikut esindama volitatud isiku kohta ning juriidilisele isikule kuuluva kinnisasja kinnistusregistriosa number.

(2) Linna- või vallavalitsus selgitab välja, kas kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa kohta on esitatud maa ostueesõigusega erastamise või õigusvastasel võõrandatud maa tagastamise avaldusi ning kas nimetatud avalduste kohta on vastu võetud maa erastamise või maa tagastamise otsus.

(3) Linna- või vallavalitsus selgitab välja, kas kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa kohta on esitatud maa riigi omandisse jätmise taotlus või kas piirneva kinnisasja riigivara valitseja on huvitatud nimetatud maa riigi omandisse jätmisest või kas on otstarbekas maa liita piirneva munitsipaalomandis oleva kinnisasjaga.

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

(3¹) Kui riigivara valitseja on huvitatud maa riigi omandisse jätmisest või maa on otstarbekas liita piirneva munitsipaalomandis oleva kinnisasjaga, lõpetab linna- või vallavalitsus erastamise eeltoimingud otsusega. Kui taotletakse maa riigi omandisse jätmist või on välja selgitatud, et maa on sobilik anda munitsipaalomandisse osaliselt, viiakse erastamine läbi pärast seda, kui riigi omandisse jäetava või munitsipaalomandisse antava maa piirid on kindlaks määratud.

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

(4) Kui kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa hulka kuulub planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt ka „Maareformi seaduse” § 20 lõikes 1² nimetatud maa, on linna- või vallavalitsus kohustatud kaitseala valitsejalt või Muinsuskaitseametilt taotlema kirjaliku motiveeritud otsuse esitamist, kas kaitstava maa hulka kuuluva kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamine on võimalik või mitte. Esitatud otsuses peavad olema fikseeritud kehtestatud kaitsereežiimist tulenevad kitsendused ja piirangud. Kui esitatud otsuse kohaselt ei ole maa erastamine võimalik, siis „Maareformi seaduse” § 20 lõikes 1² nimetatud maad kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa hulka ei arvata.

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

(5) Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa plaani koostamiseks kannab linna- või vallavalitsus väljaselgitatud kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa piirid katastrikaardi väljatrükile, millelt nähtuvad selgelt piirnevate katastriüksuste (kinnistute) piirid ja katastritunnused. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa piirid määratakse otstarbekust ning planeeringu ja maakorralduse nõudeid arvestades. Plaan koostatakse kolmes identses eksemplaris. Plaan võib koostada ka elektrooniliselt.

(6) Linna- või vallavalitsus esitab kinnisasjaga liitmiseks sobiva maaüksuse plaani Maa-ametile piiride kooskõlastamiseks. Koos maaüksuse plaaniga esitatakse:

1) linna- või vallavalitsuse selgitus, miks maaüksus on iseseisva kasutusvõimaluseta;

2) detailplaneeringu väljavõtte või andmed menetluses oleva detailplaneeringu kohta;

- 3) kinnisasja omaniku taotlus, mille alusel menetlus algatati;
 - 4) paragrahvi 3 lõikes 4 nimetatud kaitseala valitseja või Muinsuskaitseameti kirjalik motiveeritud otsus maa erastamise võimalikkuse kohta, kui kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa hulka kuulub „Maareformi seaduse” § 20 lõikes 1² nimetatud maa;
 - 5) maaüksusega piirneva riigi omandis oleva kinnisasja valitseja seisukoht maa erastamise võimalikkuse kohta;
 - 6) muud olulised andmed.
- [RT I, 12.12.2017, 1- jõust. 01.01.2018]

(7) Maa-amet kontrollib esitatud andmete alusel erastatava maa piiride vastavust piirnevate kinnisasjade piiriandmetega ja vajaduse korral teatab linna- või vallavalitsusele ühe kuu jooksul lõikes 6 nimetatud dokumentide saamisest arvates erastatava maa piiride muutmise vajadusest või maa erastamist takistavatest asjaoludest.

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

§ 4. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa plaani ja loataotluse esitamine

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

§ 5. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamiseks loa andmine või sellest keeldumine

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

§ 6. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamiseks avalduste esitamine, erastajate väljaselgitamine ja piiride kulgemise ettepaneku tegemine

(1) Pärast maa erastamise võimalikkuse väljaselgitamist väljastab linna- või vallavalitsus kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa asendiplaani kõikidele piirnevate kinnisasjade omanikele, kelle omandis oleva kinnisasjaga on otstarbekas ning planeeringu ja maakorralduse nõuetest lähtudes võimalik piirnevat maad või selle osa liita. Maa erastamise ettepanekut ei tehta selle piirneva kinnisasja omanikule, kellele kuuluv piirnev kinnisasi kuulub „Looduskaitse seaduse” § 20 alusel riigi poolt omandamisele. Kõigi teiste piirnevate kinnisasjade omanikke teavitatakse kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamise menetlusest lihtkirjaga. Teatist ei saadeta piirnevate kinnisasjade omanikele, kui erastatava maa puhul on tegemist käesoleva määruse § 1 lõike 2 punktis 4 nimetatud maaga. Kui korteriomanikud on loonud korteriühistu, saadetakse teatis koos kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa plaaniga korteriühistule. Sel juhul loetakse teavitamiskohustus täidetuks kõigi korteriomanike suhtes.

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

(1¹) Maa erastamise ettepaneku saanud isikul on õigus ühe kuu jooksul asendiplaani saamisest arvates esitada valla- või linnavalitsusele taotlus maa omandamiseks.

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

(2) Piirneva kinnisasja omanik, kes soovib erastada kinnisasjaga liitmiseks sobivat maad (edaspidi *taotleja*), märgib esitatavas avalduses andmed kinnisasja kohta, millega liitmist soovitakse, ja järgmised andmed:

- 1) füüsilise isiku puhul – ees- ja perekonnanimi, isikukood, elukoht ja postiaadress ning temale kuuluva kinnisasja kinnistusregistriosa number;
- 2) juriidilise isiku puhul – nimi, äriregistri kood, asukoht ja postiaadress, andmed maa erastamise protsessis juriidilist isikut esindama volitatud isiku kohta ning juriidilisele isikule kuuluva kinnisasja kinnistusregistriosa number.

(3) Taotleja, kelle käesoleva määruse § 3 lõikes 1 nimetatud taotluse alusel algatati kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa piiride väljaselgitamise menetlus, ei pea esitama uut avaldust ja tema varem esitatud taotlus loetakse tähtaegselt esitatud avalduseks. Füüsiline isik ja juriidilist isikut esindama volitatud isik esitavad avalduse lisana koopia isikuandmeid kajastavast passi leheküljest või isikutunnistuse isikuandmeid kajastavast küljest.

(4) Tähtaegselt avalduse esitanud taotlejatele teeb linna- või vallavalitsus ühe kuu jooksul pärast käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud avalduste esitamise tähtaja lõppu tähtkirjaga ettepaneku kirjaliku kokkuleppe sõlmimiseks kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa jagamiseks. Ettepanekut kokkuleppe sõlmimiseks piirnevate kinnisasjade omanikele ei saadeta juhul, kui erastatava maa puhul on tegemist käesoleva määruse § 1 lõike 2 punktis 4 nimetatud maaga ning maa erastatakse detailplaneeringuga määratud kinnisasja juurde. Linna- või vallavalitsus määrab taotlejatele kirjaliku kokkuleppe sõlmimiseks tähtaja, mis ei või olla lühem kui viieteist päeva ega pikem kui üks kuu. Määratud tähtajast hiljem esitatud kokkulepet arvesse ei võeta. Kui taotluse esitas vaid üks taotleja, siis kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa jagamise ettepanekut ei tehta.

(5) Kui taotlejad esitavad linna- või vallavalitsuse määratud tähtajaks kirjaliku kokkuleppe maa jagamiseks, lähtub linna- või vallavalitsus igale taotlejale erastatava maa piiride kulgemise ettepaneku tegemisel sõlmitud kokkuleppest. Kui kokkuleppe sõlmimisel ei ole arvestatud otstarbekuse ning planeeringu ja maakorralduse nõuetega, on linna- või vallavalitsusel õigus teha taotlejatele omapoolseid ettepanekuid kokkuleppe muutmiseks ning planeeringu ja maakorralduse nõuetega vastavusse viimiseks. Linna- või vallavalitsus võib taotlejate nõusolekul teha ühise piiride kulgemise ettepaneku.

(6) Kui linna- või vallavalitsuse määratud tähtjaks kirjalikku kokkulepet ei esitata või kui kokkuleppele ei ole alla kirjutanud kõik taotlejad, kellele ettepanek tehti, otsustab linna- või vallavalitsus, kas lähtuvalt planeeringu ja maakorralduse nõuetest on otstarbekas maa jagada või jätta jagamata ning anda võimalus maa omandamiseks vastavalt kas mitmele või ühele taotlejale.

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

(7) Kui taotleja ei nõustu piiride kulgemise ettepanekuga, on tal õigus 15 päeva jooksul ettepaneku kättesaamisest arvates esitada kirjalikult oma motiveeritud vastuväited. Kui linna- või vallavalitsus peab vastuväiteid põhjendatuks, koostab ta uued piiride kulgemise ettepanekud. Kui ei ole võimalik vastuväiteid arvestada, kinnitab linna- või vallavalitsus oma otsusega piiride kulgemise ettepanekud. Otsuses peavad olema ära näidatud põhjused, miks vastuväiteid ei ole võimalik arvestada ja millistel kaalutlustel on piirid määratud.

(8) Kui kinnisasi, millega liitmiseks maa erastamist taotletakse, on kaasomandis ning kui mõni kaasomanikest ei soovi maad erastada kaasomandisse kuuluva kinnistuga liitmiseks, siis linna- või vallavalitsus lõpetab erastamismenetluse.

§ 7. Katastriüksuse registreerimine ja linna- või vallavalitsuse eelhaldusakt

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

(1) Kui katastriüksuse moodustamiseks teostatakse katastrimõõdistamine, on taotleja kohustatud piiride kulgemise ettepaneku alusel tellima katastrimõõdistamise kolme kuu jooksul ettepaneku kättesaamisest arvates ning teavitama tellimusest linna- või vallavalitsust kirjalikult kümne päeva jooksul tellimuse esitamisest arvates, näidates ära, kellele ja millal on tellimus esitatud. Kui tellimust ei ole võimalik esitada kehtestatud tähtaja jooksul, peab taotleja esitama linna- või vallavalitsusele taotluse uue tähtaja määramiseks, näidates ära dokumentaalselt tõendatud mõjuvad põhjused. Kui linna- või vallavalitsus leiab, et tellimus jäi esitamata mõjuvatel põhjustel ega sõltunud taotleja tahtest, määrab ta tellimuse esitamiseks uue tähtaja, mis ei või olla lühem kui üks kuu ega pikem kui kolm kuud. Linna- või vallavalitsus otsustab tähtaja määramise 15 päeva jooksul taotluse saamisest arvates. Mõjuvate põhjuste puudumisel keeldub linna- või vallavalitsus tähtaja pikendamisest.

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

(2) Kui taotleja ei ole kolme kuu jooksul piiride kulgemise ettepaneku kättesaamise päevast arvates tellinud katastriüksuse moodustamist või ei ole esitanud taotlust uue tähtaja määramiseks või ei ole nimetatud tellimust esitanud linna- või vallavalitsuse poolt määratud uueks tähtjaks või kui linna- või vallavalitsus on tähtaja pikendamisest keeldunud mõjuvate põhjuste puudumisel, lõpetab linna- või vallavalitsus oma otsusega selle taotleja osas maa erastamise eeltoimingud ning see taotleja kaotab kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamise õiguse.

(3) Katastrimõõdistamine või katastriüksuse piiride määramine kaardimaterjalil ja katastriüksuse maakatastris registreerimine viiakse läbi maakatastriseaduse ja selle alusel kehtestatud korra kohaselt.

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

(3¹) Katastriüksuse moodustamiseks vajalike andmete katastripidajale edastamisest teatab andmete edastaja linna- või vallavalitsusele kümne päeva jooksul edastamisest arvates.

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

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

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

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

(7) Linna- või vallavalitsus määrab korraldusega erastatava maaüksuse koha-aadressi, sihtotstarbe ja maksustamishinna. Korralduses tuleb ära märkida andmed kinnisasja kohta, millega erastatav maa liidetakse, erastatava maa kohta kehtivad seadusest tulenevad kitsendused ja muud olulised andmed. Korralduse lisaks on erastatava maaüksuse plaan, millel on märgitud maaüksuse ligikaudne pindala. Maa maksustamishinna võib määrata pärast kande tegemist maakatastris.

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

(7¹) Kinnisasjaga liitmiseks sobivast maast moodustatava katastriüksuse sihtotstarbeks määratakse selle kinnisasja sihtotstarve, millega maa liidetakse. Erandina määratakse liidetavale katastriüksusele kinnisasja sihtotstarbest erinev sihtotstarve juhul, kui kinnisasjal või sellega liidetaval katastriüksusel asub veekogu, mis tingib veekogust tuleneva sihtotstarbe määramise, või tee, mis tingib transpordimaa sihtotstarbe määramise. Kui kinnisasjal on rohkem kui üks sihtotstarve, võib kinnisasjaga liidetava maa sihtotstarbeks määrata neist ühe või mitu sihtotstarvet.

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

(8) Linna- või vallavalitsus edastab katastripidajale lõikes 7 nimetatud korralduse ja taotluse katastriüksuse registreerimiseks.

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

(9) Linna- või vallavalitsus teeb lõigetes 7 ja 8 nimetatud toimingud ühe kuu jooksul lõikes 3¹ nimetatud teate saamisest arvates. Kui toimingute tegemine viibib linna- või vallavalitsusest mitteolenevatel põhjustel, pikeneb vastavalt toimingute tegemise tähtaeg.

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

(10) Katastripidaja edastab linna- või vallavalitsusele teate katastriüksuse registreerimise kohta kümne päeva jooksul katastriüksuse registreerimisest arvates.

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

(11) Kui linna- või vallavalitsus määras maaüksuse maksustamishinna enne katastriüksuse maakatastris registreerimist ja katastriüksuse registreerimisel üldpindala või kõlvikute pindalad täpsustuvad sellisel määral, mis toob kaasa maksustamishinna muutumise, määrab linna- või vallavalitsus maaüksuse maksustamishinna uuesti.

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

(12) Linna- või vallavalitsus esitab lõigetes 7 ja 11 nimetatud korraldused ning maa erastamise eeltoimingute käigus kogutud ja koostatud dokumendid erastamise korraldajale.

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

§ 8. Katastriüksuse registreerimine

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

3. peatükk

KINNISASJAGA LIITMISEKS SOBIVA MAA ERASTAMINE

§ 9. Erastamise otsustamine

(1) Erastamise korraldaja kontrollib pärast katastriüksuse maakatastris registreerimist ja linna- või vallavalitsuselt § 7 lõikes 12 nimetatud dokumentide saamist erastamiseks esitatud dokumentide ja andmete õigsust. Kontrollitakse, kas erastatav maa vastab seaduses sätestatud kriteeriumidele ja käesoleva määruse § 1 lõikes 2 sätestatud tunnustele ning kas on arvestatud käesoleva määruse § 3 lõigetes 2 kuni 4 nimetatud maa erastamist välistavate asjaoludega.

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

(2) Erastamise korraldaja selgitab välja maa erastamise olulised tingimused, pöördudes vajaduse korral 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 dokumentide ja andmete ning maakatastri andmete alusel vastu kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamise otsuse, milles peavad olema märgitud:

1) füüsilise isiku, kellele maa erastatakse, ees- ja perekonnanimi, isikukood, elukoht ja postiaadress ning temale kuuluva kinnisasja, millega erastatav maa liidetakse, kinnistusregistriosa number või

juriidilise isiku, kellele maa erastatakse, nimi, äriregistri kood, asukoht ja postiaadress, andmed maa erastamise protsessis juriidilist isikut esindama volitatud isiku kohta ning juriidilisele isikule kuuluva kinnisasja, millega erastatav maa liidetakse, kinnistusregistriosa number;

2) maa asukoht, katastriüksuse nimi ja number;

3) maa pindala;

4) maa sihtotstarve;

5) maa müügihind (metsa olemasolul näidatakse eraldi maa ja kasvava metsa maksumus);

6) müügihinna tasumise kord ja tähtajad ning järelmaksu tingimused;

7) sanktsioonid lepingu mittekohase täitmise korral;

8) krediidasutuse nimi, kus on avatud erastamise korraldaja erastamise eriarve ning selle arve number;

9) isiku, kellele maa erastatakse, kohustus sõlmida maa müügileping hiljemalt kolme kuu jooksul maa erastamise otsuse jõustumise päevast arvates. Kui erastaja mõjuva põhjuseta ei sõlmi müügilepingut tähtaegselt, kaotab erastaja müügilepingu sõlmimise õiguse;

10) kaitseala valitseja või Muinsuskaitseameti poolt fikseeritud, kaitsereežiimist tulenevad kitsendused ja piirangud ning seadusest tulenevad kehtivad kitsendused;

11) muud maa erastamise tingimused.

(4) Maa erastamise otsus toimetatakse erastajale kätte vastavalt „Maareformi seaduse” §-s 38¹ sätestatule.

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

§ 10. Erastamisotsuse tutvustamine

§ 11. Maa müügilepingu sisu

(1) Maa erastamiseks sõlmitakse müügi- ja asjaõigusleping. Kinnistamisavalduse maa kinnistusraamatusse kandmiseks ja ostja omandis oleva kinnistuga ühendamiseks esitab erastamise korraldaja. Ühendamise tulemusena erastatava maa kohta avatud kinnistusregistriosa suletakse. Kinnistamisavaldus peab sisaldama tingimust, et ühte kannet ei tehtaks teist kannet tegemata.
[RT I 2010, 52, 332- jõust. 01.08.2010]

(2) Erastatava maa müügihind määratakse „Maareformi seaduse” § 31³ lõike 9 alusel. Metsamaa erastamisel lisatakse maa müügihinnale kasvava metsa maksumus, mis määratakse samadel alustel maa ostueesõigusega erastamisel määratava kasvava metsa maksumusega.
[RT I, 09.01.2014, 1- jõust. 12.01.2014]

(3) Müügihinna tasumisel saab kasutada järelmaksu vastavalt „Maareformi seaduse” § 22³ lõikele 7. Müügihinna järelmaksuga tasumise korral peab müügileping või selle lisa sisaldama maksegraafikut ning müügileping ja asjaõigusleping peavad sisaldama poolte kokkulepet erastamisele kuuluva maa riigile pantimise kohta. Vastav võlakohustus tagatakse hüpoteegiga.

(4) Erastaja poolt riigi ees võetud varasemad kohustused, mis on seotud kinnisasjaga, millega erastatav maa liidetakse, või sellel kinnisasjal asuvate objektidega, fikseeritakse maa müügilepingus või tehakse nimetatud lepingus viide nende kohustuste tekkimise aluseks olevale dokumendile. Varasemad võlakohustused liidetakse maa erastamise võlakohustusega ning kõik võlakohustused tagatakse hüpoteegiga. Hüpoteegi seadmise ja asjaõigusleping sõlmitakse käesolevas punktis sätestatud juhul notariaalses vormis, kusjuures notaritasu maksab ostja.

(5) Maa müügi- ja hüpoteegi seadmise lepingus tuleb sätestada „Maareformi seaduse” § 23 lõikes 5¹ 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 vältida hüpoteegiga koormatud kinnisasja väärtuse vähendamist 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;

3) ostja kohustus tasuda vähemalt 1280 euro suurune leppetrahv käesoleva lõike punktis 2 nimetatud kohustuste mittekohase täitmise eest.

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

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

(7) Maa müügilepingus sätestatakse hüpoteegipidaja kohustus teatada hiljemalt kolme nädala jooksul, arvates käesoleva paragrahvi lõike 5 punktis 2 nimetatud dokumentide saamisest, kas ja millises mahus raie on lubatud.

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

(9) 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.

(10) Järelevalvet järelmaksu tasumise üle teostab Rahandusministeerium või valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutus. Järelmaksu korral toimub intressi maksmine ja viivise arvutamine vastavalt „Maareformi seaduse” § 22³ lõikele 8.

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

§ 12. 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]

§ 13. Müügilepingu sõlmimise tähtaeg

Maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise leping tuleb sõlmida kolme kuu jooksul maa erastamise otsuse jõustumise päevast arvates. Maa 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 sätestatudle.

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

§ 14. Erastatava maa kinnistamine

Erastatava maa kinnistusraamatusse kandmiseks esitab nõutavad dokumendid kinnistusosakonnale notar või poolte kokkuleppel erastamise korraldaja.

§ 15. Erastamisdokumentide säilitamine

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

§ 16. Maa erastaja kantavad kulud

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

- 1) erastatava maa kinnistamisel tasutav riigilõiv;
- 2) erastatava maa katastriüksuse moodustamisega seotud kulud;
- 3) kasvava metsa maksumuse määramisega seotud kulud;
- 4) maa erastamise eeltoimingute kulud 25 eurot;

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

5) maa erastamise korraldaja kulud 1% müügilepingus fikseeritud maa ja sellel asuva metsa müügihinna summast, kuid vähemalt 15 eurot.

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

(2) Ostja tasub enne maa müügilepingu sõlmimist rahas kohaliku omavalitsuse üksuse arvele kohaliku omavalitsuse üksuse maa erastamise eeltoimingute kulud ning erastamise korraldaja arvele maa erastamise korraldaja kulud. Riigilõivu tasub ostja vastavalt kehtestatud korrale ning kviitung riigilõivu tasumise kohta esitatakse kinnistusosakonnale. Erastatava maa katastriüksuse moodustamisega seotud kulude tasumine toimub ostja ja maamõõtja vahelise kokkuleppe alusel.

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

(3) Kui maa müügileping sõlmitakse notariaalses vormis, maksab notaritasu isik, kes nõudis lepingu sõlmimist notariaalselt tõestatud vormis, välja arvatud käesoleva määruse §-s 12 sätestatud juhul.

4. peatükk HÜPOTEEGIPIDAJA ÕIGUSED JA KOHUSTUSED NING VÕLA ÜLEKANDMINE

§ 17. Hüpoteegipidaja ülesannete täitmine

(1) Maa erastamisel tekkinud nõuete täitmise tagamiseks Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteegi osas täidab hüpoteegipidaja ülesandeid Rahandusministeerium või valdkonna eest vastutava ministri määratud Rahandusministeeriumi valitsemisala asutus.

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

(2) Kui kinnisasja väärtus langeb alla hüpoteegiga tagatud nõude määra, kuulub kohaldamisele „Asjaõigusseadus” koos „Maareformi seaduse” § 23 lõikes 5³ sätestatud erisustega.

§ 18. Hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamine

(1) Kui hüpoteegiga koormatud kinnisasja omanik soovib kinnisasja jagada, peab hüpoteegipidaja 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 hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamise, keelab hüpoteegipidaja kinnisasja jagamise.

(3) Kui hindamise tulemusel selgub, et hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks ei ole vajalik kõigi kinnisasja jagamisel tekkivate osade koormamine hüpoteegiga, koormatakse hüpoteegiga osad, mille väärtus tagab kõigi hüpoteegiga tagatud nõuete rahuldamise.

(4) Hüpoteegiga koormatud kinnisasja jagamiseks on nõutav hüpoteegipidaja ja kinnisasja omaniku notariaalselt tõestatud kokkulepe.

§ 19. Hüpoteegi lõpetamine ja loovutamine

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 lõpetamise ja selle kinnistusraamatust kustutamise või hüpoteegi loovutamise koormatud kinnisasja omanikule.

§ 20. Võla ülekandmine

Kui maa erastamise käigus tekkinud nõuete täitmise tagamiseks on Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteek, kohaldatakse võla ülekandmisele „Võlaõigusseaduses” sätestatud.