Väljaandja:	Vabariigi Valitsus
Akti liik:	määrus
Teksti liik:	algtekst-terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	11.03.2007
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	31.07.2010
Avaldamismärge:	RT I 2007, 21, 105

“Maareformi seaduse” § 22 lõikes 1² sätestatud maa erastamise kord

Vastu võetud 22.02.2007 nr 50

Määrus kehtestatakse «Maareformi seaduse» § 22 lõike 1^2ja § 23 lõigete 5 ja 6 alusel.

1. peatükk
ÜLDSÄTTED

§ 1. Reguleerimisala

(1) Määrus reguleerib «Maareformi seaduse» § 22 lõikes 1^2sätestatud 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 või ostueesõigusega erastamisele muul «Maareformi seaduses» sätestatud alusel ning et see maa ei kuulu riigi omandisse jätmisele või munitsipaalomandisse andmisele.

(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) piirilõik kulgeb ranna- või kaldajoonel ning ranna- või kaldajoon on muutunud seoses katastri aluskaardi muutumisega;
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»[1]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 1^2nimetatud erastamisele mittekuuluva kaitstava maa hulka, võib kaitseala valitseja või Muinsuskaitseamet erandina, arvestades kehtestatud kaitserežiimi, lubada kaitstava maa hulka kuuluva kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamist liitmiseks piirneva kinnisasjaga, arvestades «Maareformi seaduse» § 20 lõikes 1^2sätestatut.

(4) «Maareformi seaduse» § 40 lõikes 1 kehtestatud avalduste esitamise tähtaega kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamiseks kohaldatakse käesoleva määruse § 3 lõikes 1 nimetatud kinnisasja omaniku taotluse esitamisele.

§ 2. Erastamise korraldaja

(1) Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamine toimub maavanema loal. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamist korraldab maavanem (edaspidi *erastamise korraldaja*).

(2) Kohalik omavalitsus 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.

2. peatükk
KINNISASJAGA LIITMISEKS SOBIVA MAA ERASTAMISE EELTOIMINGUD

§ 3. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa väljaselgitamine ning plaani koostamine

(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 õigusvastaselt 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 kohalikul omavalitsusel on kavas taotleda maa munitsipaalomandisse andmist.

(4) Kui kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa hulka kuulub planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt ka käesoleva määruse § 1 lõikes 3 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 kaitserežiimist tulenevad kitsendused ja piirangud. Kui esitatud otsuse kohaselt ei ole maa erastamine võimalik, siis käesoleva määruse § 1 lõikes 3 nimetatud maad kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa hulka ei arvata.

(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. Plaani võib koostada ka elektrooniliselt.

§ 4. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa plaani ja loataotluse esitamine

(1) Kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa plaani üks eksemplar jääb linna- või vallavalitsusse ja plaani kaks eksemplari esitatakse koos loataotlusega erastamise korraldajale. Juhul kui kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa plaan koostati elektrooniliselt, tehakse plaanist vähemalt kaks väljatrükki, millest üks jääb linna- või vallavalitsusse avalikuks tutvumiseks ning teine esitatakse erastamise korraldajale. Loataotluses esitatakse linna- või vallavalitsuse motiveeritud seisukoht ning märgitakse väljaselgitatud, kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa ligikaudne suurus, üld- või detailplaneeringuga määratud sihtotstarve ja teised maatükki iseloomustavad andmed. Detailplaneeringu olemasolul lisatakse loataotlusele selle väljavõte. Kui menetlus algatati eraomandis oleva kinnisasja omaniku taotlusel, lisatakse loataotlusele koopiad vastavast taotlusest ja selle lisadest.

(2) Kui kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa hulka kuulub ka käesoleva määruse § 1 lõikes 3 nimetatud maa, esitab linna- või vallavalitsus erastamise korraldajale lisaks kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa plaanile ka käesoleva määruse § 3 lõikes 4 nimetatud kaitseala valitseja või Muinsuskaitseameti kirjaliku motiveeritud otsuse kaitstava maa-ala hulka kuuluva, kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamise võimalikkuse kohta.

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

(1) Erastamise korraldaja otsustab loa andmise või sellest keeldumise kahe kuu jooksul linna- või vallavalitsuselt dokumentide saamisest arvates. Enne loa andmise otsustamist on erastamise korraldaja kohustuseks kontrollida, kas linna- või vallavalitsuse poolt väljaselgitatud, kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa kohta on esitatud maa riigi omandisse jätmise taotlus või kas valitsusasutused on huvitatud väljaselgitatud maatüki riigi omandisse jätmisest, välja arvatud juhul, kui kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa on tekkinud käesoleva määruse § 1 lõike 2 punktis 4 nimetatud alusel ning riik ei ole planeerimismenetluses vastuväiteid või ettepanekuid esitanud ja planeeringu algatamisest on riigi esindajat teavitatud. Samuti kontrollib erastamise korraldaja, kas on esitatud käesoleva määruse § 3 lõikes 4 nimetatud kaitseala valitseja või Muinsuskaitseameti kirjalik motiveeritud otsus kaitstava maa-ala hulka kuuluva kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamise võimalikkuse kohta. Maavanema otsuse lahutamatuks lisaks on maa asendiplaan.

(2) Erastamise korraldaja loa sisuks on hinnang ja otsustus, kas linna- või vallavalitsuse poolt väljaselgitatud, kinnisasjaga liitmiseks sobiv maa vastab seaduses sätestatud kriteeriumidele ja käesoleva määruse § 1 lõikes 2 sätestatud tunnustele ning kas puuduvad käesoleva määruse § 3 lõigetes 2 kuni 4 nimetatud maa erastamist välistavad asjaolud.

(3) Kui erastamise korraldaja leiab, et kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa väljaselgitamisel ja/või plaani koostamisel ei ole järgitud õigusaktides sätestatud nõudeid või kui puudub käesoleva määruse § 3 lõikes 4 nimetatud kaitseala valitseja või Muinsuskaitseameti kirjalik motiveeritud otsus kaitstava maa-ala hulka kuuluva, kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamise võimalikkuse kohta, tagastab ta loataotluse ja plaanid linna- või vallavalitsusele koos omapoolsete märkustega, määrates puuduste kõrvaldamise tähtaja. Pärast puuduste kõrvaldamist ning plaanide ja dokumentide uut esitamist otsustab erastamise korraldaja loa andmise

või sellest keeldumise kahe kuu jooksul dokumentide saamisest arvates. Erastamise korraldajal on õigus linna- või vallavalitsusele dokumente tagastada koos omapoolsete märkustega korduvalt kuni kõigi puuduste kõrvaldamiseni või lõpetada menetlus loa andmisest keeldumise otsusega.

(4) Kui linna- või vallavalitsus leiab, et kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa väljaselgitamisel ja/või plaani koostamisel ei ole järgitud õigusaktides sätestatud nõudeid, võtab linna- või vallavalitsus viivitamatult puudustega dokumendid erastamise korraldajalt puuduste kõrvaldamiseks tagasi.

(5) Loa andmise korral saadab erastamise korraldaja otsuse linna- või vallavalitsusele erastamise eeltoimingute tegemiseks. Loa andmisest keeldumise korral lõpetab erastamise korraldaja erastamise menetluse loa andmisest keeldumise otsusega, mis saadetakse linna- või vallavalitsusele ning taotluse esitanud kinnisasja omanikule tehakse loa andmisest keeldumise otsus teatavaks allkirja vastu või tähtkirjaga.

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

(1) Pärast erastamise korraldajalt käesoleva määruse § 5 lõikes 2 nimetatud loa saamist väljastab linna- või vallavalitsus tähtkirjaga teatise ja kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa plaani taotluse esitanud kinnisasja omanikule ja kõigile teistele piirnevate kinnisasjade omanikele kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa erastamise loa kohta ning annab neile ühekuulise tähtaja kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa oma kinnisasjaga liitmiseks erastamise avalduste esitamiseks. 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. Kui kinnisasi, millega liitmiseks maa erastamist taotletakse, on kaasomandis, siis saadetakse teatis kõigile kaasomanikele.

(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 viisteist 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 poolt määratud tähtajaks kirjalikku kokkulepet ei esitata või kui kokkuleppele ei ole alla kirjutanud kõik taotlejad, kellele ettepanek tehti, jagab linna- või vallavalitsus väljaselgitatud kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa suurust, planeeringu ja maakorralduse nõudeid ning otstarbekust arvestades taotlejate vahel võimalikult võrdselt. Sel juhul teeb linna- või vallavalitsus igale taotlejale eraldi erastatava maa piiride kulgemise ettepaneku, millega koos väljastatakse koopia kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa plaanist.

(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 moodustamine ja piiriprotokolli koostamine

(1) Taotleja on kohustatud piiride kulgemise ettepaneku alusel tellima katastriüksuse moodustamise tööd vastavat litsentsi omavalt isikult (edaspidi *maamõõtja*) kolme kuu jooksul ettepaneku kättesaamise päevast arvates ning teavitama tellimuse esitamisest 10 päeva jooksul linna- või vallavalitsust kirjalikult, 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.

(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 tähtajaks 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) Maamõõtja koostab katastriüksuse moodustamise toimiku Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2003. a määruses nr 264 «Katastrimõõdistamise teostamise ja katastrimõõdistamise kontrollimise kord» sätestatu kohaselt, kusjuures nimetatud määruse § 3 lõikes 1 sätestatud asendiplaanina käsitatakse piiride kulgemise ettepanekut. Maamõõtja lisab piiride kulgemise ettepaneku koopia katastriüksuse moodustamise toimikusse.

(4) Kinnisasjaga liitmiseks sobiva erastatava maa (katastriüksuse) piiride tähistamise ning taotlejale piiride kättenäitamise ja piirimärkide alalhoiukohustuse teatavaks tegemise kohta koostab maamõõtja looduses piiriprotokolli. Piiriprotokollile kirjutavad alla maamõõtja ja taotleja pärast katastriüksuse piiride taotlejale kättenäitamist maamõõtja poolt.

(5) Pärast erastatava maa katastriüksuse plaani ja piiriprotokolli koostamist esitab maamõõtja plaani ja piiriprotokolli kaks eksemplari linna- või vallavalitsusele käesoleva paragrahvi lõikes 7 sätestatud toimingute tegemiseks. Kui erastataval maal kasvab metsa, esitab maamõõtja plaani ühe eksemplari erastamise korraldajale kasvava metsa maksumuse määramiseks.

(6) Kasvava metsa maksumus määratakse Vabariigi Valitsuse 31. märtsi 1998. a määrusega nr 73 kinnitatud «Erastataval maal asuva metsa maksumuse määramise korra» kohaselt. Metsa maksumuse määramiseks esitab erastamise korraldaja metsa hindajale kirjaliku tellimuse koos erastatava maa katastriüksuse plaani koopiaga. Metsa hindaja väljastab erastamise korraldajale metsa maksumuse määramise akti ja arve.

(7) Esitatud erastatava maa katastriüksuse plaani alusel kinnitab linna- või vallavalitsus oma korraldusega erastatava maaüksuse nime/aadressi, sihtotstarbe, pindala ja maa maksustamishinna. Korralduses tuleb ära märkida andmed kinnisasja kohta, millega erastatav maa liidetakse, erastatava maa kohta kehtivad seadusest tulenevad kitsendused ja muud olulised andmed. Kinnisasjaga liitmiseks sobiva erastatava maa sihtotstarbeks määratakse erastatava maaga liidetava kinnisasja sihtotstarve. Korralduse lisaks on erastatava maa katastriüksuse plaan.

(8) Linna- või vallavalitsus annab maamõõtjale allkirja vastu korralduse ühe kinnitatud koopia koos lisaga, mille maamõõtja lisab katastriüksuse moodustamise toimikusse.

(9) Linna- või vallavalitsus teeb käesoleva paragrahvi lõigetes 7 ja 8 nimetatud toimingud ühe kuu jooksul erastatava maa katastriüksuse plaani saamisest arvates. Kui toimingute tegemine viibib linna- või vallavalitsusest mitteolenevatel põhjustel, pikeneb vastavalt toimingute tegemise tähtaeg.

§ 8. Katastriüksuse registreerimine

(1) Maamõõtja esitab katastriüksuse moodustamise toimiku erastamise korraldajale. Erastamise korraldaja võrdleb katastriüksuse moodustamise toimikus olevat katastriüksuse plaani ja teisi maatükki iseloomustavaid andmeid temale varem esitatud plaani ja andmetega. Kui katastriüksuse plaan ja teised maatükki iseloomustavad andmed on kooskõlas varem esitatutega, esitab erastamise korraldaja katastriüksuse moodustamise toimiku koos vastavasisulise avaldusega katastripidajale katastriüksuse registreerimiseks. Kui erastamise korraldaja avastab katastriüksuse plaanil ja/või teistes maatükki iseloomustavates andmetes võrreldes varem esitatuga olulisi lahknevusi, tagastab ta katastriüksuse moodustamise toimiku maamõõtjale puuduste kõrvaldamiseks.

(2) Pärast katastriüksuse registreerimist maakatastris esitab katastripidaja erastamise korraldajale katastriüksuse registreerimist tõendava õiendi (3 eksemplari), katastriüksuse plaani kinnitatud eksemplari (3 eksemplari) ja piiriprotokolli (3 eksemplari). Katastripidaja poolt väljastatud õiend ja katastriüksuse plaani kinnitatud eksemplar esitatakse kinnistusosakonnale.

3. peatükk
KINNISASJAGA LIITMISEKS SOBIVA MAA ERASTAMINE

§ 9. Erastamise otsustamine

(1) Pärast katastripidajalt käesoleva määruse § 8 lõikes 2 nimetatud dokumentide saamist kontrollib erastamise korraldaja maa 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.

(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 pöördutakse, 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) krediidiasutuse 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, kaitserežiimist tulenevad kitsendused ja piirangud ning seadusest tulenevad kehtivad kitsendused;
11) muud maa erastamise tingimused.

§ 10. Erastamisotsuse tutvustamine

Erastamise korraldaja esitab otsuse tutvumiseks maa erastajale allkirja vastu. Otsuse võib tutvumiseks saata ka tähitud kirjaga. Kui maa erastaja ei ole nõus otsuses sätestatud tingimustega, on tal õigus erastamise korraldaja otsust vaidlustada seaduses sätestatud korras.

§ 11. Maa müügilepingu sisu

(1) Maa erastamiseks sõlmitakse müügi- ja asjaõigusleping. Asjaõigusleping peab sisaldama kinnistamisavaldust maa kinnistusraamatusse kandmiseks ja registriosa avamiseks ning ostja taotlust ühendada müügilepingu objektiks olev maaüksus pärast kinnistusregistrisse kandmist ostja omandis oleva ja erastatava maaga piirneva kinnistuga. Ühendamise tulemusena erastatava maa kohta avatud kinnistusregistriosa suletakse. Kinnistamisavaldus peab sisaldama tingimust, et ühte kannet ei tehtaks teist kannet tegemata.

(2) Vastavalt «Maareformi seaduse» § 22 lõikele 1^2ja § 22^3lõikele 1 on erastatava maa müügihinnaks maa maksustamishind. Metsamaa erastamisel lisatakse maa müügihinnale kasvava metsa maksumus.

(3) Müügihinna tasumisel saab kasutada järelmaksu vastavalt «Maareformi seaduse» § 22^3lõikele 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 5^1sätestatud 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 märge 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 20 000 krooni suurune leppetrahv käesoleva lõike punktis 2 nimetatud kohustuste mittekohase täitmise eest.

(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 maa erastamise korraldaja. Järelmaksu korral toimub intressi maksmine ja viivise arvutamine vastavalt «Maareformi seaduse» § 22^3lõikele 8.

§ 12. Müügilepingu vorm

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

§ 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 põhjuseta 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 tehakse isikule teatavaks allkirja vastu või tähtkirjaga.

§ 14. Erastatava maa kinnistamine

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

§ 15. Erastamisdokumentide säilitamine

Maa erastamisega seotud dokumendid kuuluvad alalisele säilitamisele erastamise korraldaja juures.

§ 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.

(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 vastavalt «Maareformi seaduses» sätestatule. 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.

(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 erastamise korraldaja või tema volitatud isik.

(2) Kui kinnisasja väärtus langeb alla hüpoteegiga tagatud nõude määra, kuulub kohaldamisele «Asjaõigusseadus» koos «Maareformi seaduse» § 23 lõikes 5^3sätestatud 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» sätestatut.

[1]RT I 2005, 61, 476

Peaminister Andrus ANSIP

Keskkonnaminister Rein RANDVER

Riigikantselei istungiosakonna juhataja
riigisekretäri ülesannetes Aivar RAHNO