

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	algtekst-terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	28.03.2009
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	23.01.2014
Avaldamismärge:	RT I 2009, 18, 107

Välja kuulutanud
Vabariigi President
09.03.2009 otsus nr 444

Maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamise seadus

Vastu võetud 25.02.2009

§ 1. Seaduse reguleerimisala

Käesolev seadus reguleerib maareformi seaduse alusel kasutusvaldusesse antud maa (edaspidi *kasutusvaldusesse antud maa*) omandamist.

§ 2. Seaduse kohaldamine

Käesoleva seaduse alusel maa omandamisele ei kohaldata riigivaraseaduses sätestatud.

§ 3. Omandamisele kuuluv maa

(1) Omandada võib maareformi seaduse alusel kasutusvaldusesse antud maad.

(2) Maad, mis sisaldab maavara maapõueseaduse tähenduses, võib omandada keskkonnaministri loal. Loa andmise või sellest keeldumise otsustab keskkonnaminister kooskõlas maapõueseadusega, arvestades maavarale juurdepääsu ja maavara kaevandamisväärsena säilimise tagamise vajadust.

(3) Hoiuala maad, kaitsealade sihtkaitse- või piiranguvööndi maad, püsielupaiga maad, kaitstava looduse üksik- ja muu objekti juurde kuuluvat maad ning Natura 2000 võrgustiku maad võib omandada kaitstava loodusobjekti valitseja loal. Loa andmise või sellest keeldumise otsustab kaitstava loodusobjekti valitseja kooskõlas looduskaitseadusega ja arvestades kehtestatud kaitsereežiimi.

(4) Mälestise ja muinsuskaitseala kaitsevööndi maad võib omandada Muinsuskaitseameti loal. Loa andmise või sellest keeldumise otsustab Muinsuskaitseamet kooskõlas muinsuskaitseadusega ja arvestades kehtestatud kaitsereežiimi.

(5) Kui kasutusvaldusesse antud maa koosseisus on käesoleva paragrahvi lõikes 2, 3 või 4 nimetatud maad, mis ei kuulu käesoleva seaduse alusel omandamisele, võib omandada kasutusvaldusesse antud maad, mis asub väljaspool piirangutega ala. Omandamisele kuuluva maa eraldamiseks kinnisasi jagatakse.

§ 4. Kasutusvaldusesse antud maa omandamiseks õigustatud isikud

(1) Kasutusvaldusesse antud maad võib omandada isik, kelle kasuks kasutusvaldus seati või kes on kasutusvalduse lepingusse astunud maareformi seaduse § 34¹ lõike 7 alusel (edaspidi *kasutusvaldaja*) ja kes:

- 1) tegeleb põllumajandusliku tootmisega;
- 2) kasutab maad sihtotstarbeliselt ja head põllumajandustava järgides;
- 3) ei ole andnud maad teise isiku kasutusse;
- 4) ei ole raiunud kasutusvaldusesse antud maal kasvavat metsa, välja arvatud maareformi seaduse § 34¹ lõikes 3¹ sätestatud erandi alusel;
- 5) ei oma riigi ees kasutusvaldusega ega maa erastamisega seotud võlgnevusi.

(2) Kasutusvaldusesse antud maa omandamise õigus on päritav üldises korras.

§ 5. Maa omandamise õiguse tekkimine ja lõppemine

(1) Kasutusvaldusesse antud maa omandamise õigus tekib kahe aasta möödumisel kasutusvalduse seadmisest.

(2) Kasutusvaldusesse antud maa omandamise õigus lõpeb kasutusvalduse lõppemisega. Tähtaegselt maa omandamise taotluse esitanud isikul säilib maa omandamise õigus maa omandamise menetluse lõpuleviimiseni, välja arvatud käesoleva seaduse § 11 lõikes 3 nimetatud juhul.

§ 6. Kasutusvaldusesse antud maa võõrandamise korraldaja

- (1) Käesoleva seaduse alusel maa võõrandamist korraldab maavanem.
- (2) Maavanem võib volitada maavalitsuse ametnikku tegema maa võõrandamiseks vajalikke toiminguid.

§ 7. Maa omandamise taotluse esitamine

(1) Kasutusvaldusesse antud maa omandamiseks esitab kasutusvaldaja maa võõrandamise korraldajale kirjaliku taotluse pärast maa omandamise õiguse tekkimist, kuid mitte hiljem kui kolm kuud enne kasutusvalduse lõppemist.

(2) Maa omandamise taotluse läbivaatamise eest tasub kasutusvaldaja enne taotluse esitamist riigilõivu.

(3) Maa omandamise taotlus peab sisaldama järgmisi andmeid:

- 1) füüsilise isiku puhul – taotleja ees- ja perekonnanimi, isikukood (isikukoodi puudumisel sünniaeg; välismaalase puhul kehtiva passi või passi asendava dokumendi andmed ja andmed elamisloa kohta), elukoht, kontaktandmed ning äriregistris registreeritud füüsilisest isikust ettevõtja puhul äriregistri registrikood;
- 2) juriidilise isiku puhul – taotleja nimi, asukoht, äriregistri registrikood ja maa omandamise menetluses juriidilist isikut esindama volitatud isiku nimi, isikukood ja kontaktandmed;
- 3) taotluse selgelt sõnastatud sisu;
- 4) taotletava kinnisasja registriosa number;
- 5) taotluse esitamise kuupäev ja taotleja allkiri.

§ 8. Maa võõrandamise eeltoimingud

(1) Maa võõrandamise korraldaja kontrollib pärast taotluse saamist, kas taotleja vastab käesoleva seaduse § 4 lõikes 1 nimetatud tingimustele.

(2) Kui kasutusvaldaja taotleb käesoleva seaduse § 3 lõikes 2, 3 või 4 nimetatud maa omandamist, pöörduv maa võõrandamise korraldaja maa võõrandamiseks vajaliku loa saamiseks pädeva isiku poole. Lähtudes loa andja seisukohast selgitab maa võõrandamise korraldaja välja omandamisele kuuluva maa ulatuse.

(3) Kui kasutusvaldajal on käesoleva seaduse § 3 lõike 5 alusel õigus omandada osa kasutusvaldusesse antud maast, selgitab maa võõrandamise korraldaja välja kasutusvaldaja huvi lubatud ulatuses maa omandamiseks. Kui kasutusvaldaja soovib omandada osa maast, võtab maa võõrandamise korraldaja vastu otsuse maa osalise võõrandamise kohta ja korraldab kinnisasja jagamise. Kinnisasja jagamisega seotud kulud kannab maa omandaja. Kui kasutusvaldaja nimetatud osa omandada ei soovi, lõpetab maa võõrandamise korraldaja maa omandamise menetluse.

§ 9. Maa ostuhinna määramine

(1) Kasutusvaldusesse antud maa ostuhinnaks on maa harilik väärtus.

(2) Maa ostuhinna määramiseks tellib maa võõrandamise korraldaja maa erakorralise hindamise. Maa hindamisel lähtutakse maa sihtotstarbest. Maa hindamisel ei arvestata maad koormavat kasutusvaldust.

(3) Hindamisakt ei tohi riigivara võõrandamise otsuse tegemise ajal olla vanem kui kuus kuud.

(4) Maa ostuhinnast arvatakse maha käesoleva seaduse § 8 lõikes 3 nimetatud dokumentaalselt tõendatud kulud.

§ 10. Maa võõrandamise otsustamine

(1) Maa võõrandamise korraldaja otsustab maa võõrandamise või sellest keeldumise kahe kuu jooksul kasutusvaldusesse antud maa omandamise taotluse esitamisest arvates. Kui kasutusvaldajal on käesoleva seaduse § 3 lõike 5 alusel õigus omandada osa kasutusvaldusesse antud maast, otsustab maa võõrandamise korraldaja maa võõrandamise kahe kuu jooksul pärast kinnisasja jagamist.

(2) Maa võõrandamise otsus peab sisaldama vähemalt:

- 1) maa võõrandamise õiguslikku alust;
- 2) omandaja andmeid;
- 3) võõrandatava kinnisasja andmeid (asukoht, suurus, katastritunnus ja kinnistu number);
- 4) kasutusvalduse seadmise lepingu andmeid;
- 5) võõrandatava kinnisasja ostuhinda;
- 6) võõrandataval kinnisasjal lasuvate kitsenduste, kasutuspiirangute või koormatiste andmeid;
- 7) müügilepingu sõlmimise tähtaega, mis võib olla kuni kaks kuud maa võõrandamise otsuse tegemisest.

(3) Otsus maa võõrandamise või sellest keeldumise kohta edastatakse kasutusvaldajale viie tööpäeva jooksul otsuse tegemisest arvates.

§ 11. Maa müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmimine

(1) Kasutusvaldusesse antud maa müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmib riigi nimel maavanem või tema volitatud maavalitsuse ametnik.

(2) Kasutusvaldusesse antud maa müügileping sõlmitakse maa võõrandamise otsuses määratud tähtaja jooksul. Põhjustatud juhtudel võib maa võõrandamise korraldaja eelnimetatud tähtaega pikendada.

(3) Kui maa omandamise õigust omav isik mõjuva põhjusega ei sõlmi maa müügilepingut käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud tähtaja jooksul, võib maa võõrandamise korraldaja maa võõrandamise otsuse kehtetuks tunnistada.

(4) Kasutusvaldaja tasub maa ostuhinna müügilepingus kokkulepitud tähtpäevaks. Ostuhinna tasumise tähtaeg ei või olla pikem kui kaks kuud müügilepingu sõlmimisest. Asjaõigusleping sõlmitakse pärast ostuhinna tasumist.

(5) Kaitstavat looduse üksikobjekti sisaldava või kaitsealal, hoiualal või püsielupaigas asuva kinnisasja omandamise korral peab müügileping sisaldama kaitstava loodusobjekti kohta looduskaitseaduse § 16 lõikes 1 nimetatud teavet.

(6) Maa müügi- ja asjaõiguslepingu notariaalse vormistamise ja kinnistusraamatusse kande tegemisega seotud kulud kannab maa omandaja.

§ 12. Maa võõrandamisega seotud kulud

Kasutusvaldusesse antud maa võõrandamise korraldamisega otseselt seotud dokumentaalselt tõendatud kulud kaetakse maa müügist laekunud tulude arvelt.

§ 13. Seaduse rakendamine

Maareformi käigus kasutusvaldusesse antud maa omandamisele maareformi seaduse § 34¹ lõike 3 kuni 2002. aasta 31. detsembrini kehtinud redaktsioonis sätestatud tingimustel kohaldatakse käesoleva seaduse sätteid, arvestades nimetatud redaktsioonis sätestatud tingimustest tulenevaid erisusi. Kui eelmises lauses nimetatud juhul on maa omandamise õigus tekkinud enne käesoleva seaduse jõustumist, on kasutusvaldajal õigus esitada maa omandamise taotlus pärast käesoleva seaduse jõustumist, kuid mitte hiljem kui kolm kuud enne kasutusvalduse lõppemist.

§ 14. Maareformi seaduse muutmine

Maareformi seaduses (RT 1991, 34, 426; RT I 2008, 34, 211) tehakse järgmised muudatused:

1) paragrahvi 23³ täiendatakse lõikega 5¹ järgmises sõnastuses: «(5¹) Vallavolikogu kinnitab vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse saajate nimekirja hiljemalt 2009. aasta 1. juunil. Kui enne 2009. aasta 1. juunit vastuvõetud vaba põllumajandusmaa kasutusvaldusesse saajate nimekirja kinnitamise otsuse on kohus tühistanud või õigusvastaseks tunnistanud, võib vallavolikogu sama põllumajandusmaa suhtes vastu võtta nimekirja kinnitamise otsuse pärast 2009. aasta 1. juunit, kuid mitte hiljem kui kolm kuud pärast kohtulahendi jõustumist.»;

2) paragrahvi 23³ lõike 6 viiendast lausest jäetakse välja sõnad «kelle põllumajanduslik tootmine on jätkusuutlik ja»;

3) paragrahvi 34¹ lõike 2 teist lauset täiendatakse pärast sõnu «kasutusvaldajal» sõnadega «kolme kuu jooksul»;

4) paragrahvi 34¹ lõikes 3 asendatakse sõna «kümne» sõnaga «kahe»;

5) paragrahvi 34¹ lõike 3¹ esimest lauset täiendatakse pärast sõna «välistatakse» sõnadega «vaba põllumajandusmaana»;

6) paragrahvi 34¹ lõike 4 teine ja kolmas lause asendatakse lausega järgmises sõnastuses: «Kasutusvalduse aastasu suurus on 2% kehtivast maa maksustamishinnast, kuid mitte vähem kui 100 krooni.»;

7) paragrahvi 34¹ lõike 5 viimast lauset täiendatakse pärast sõna «maavanem» sõnadega «või tema poolt volitatud maavalitsuse ametnik».

§ 15. Riigilõivuseaduse muutmine

Riigilõivuseaduse (RT I 2006, 58, 439; 2009, 4, 24) 15. peatüki 2. jagu täiendatakse 2. jaotisega järgmises sõnastuses:

«2. jaotis

Maareformi seaduse alusel kasutusvaldusesse antud maa omandamise seaduse alusel tehtavad toimingud

§ 287¹. Maareformi seaduse alusel kasutusvaldusesse antud maa omandamise taotluse läbivaatamine

Maareformi seaduse alusel kasutusvaldusesse antud maa omandamise taotluse läbivaatamise eest tasutakse riigilõivu 500 krooni.»

Riigikogu esimees Ene ERGMA