

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

Vabariigi Valitsus
määrus
terviktekst
01.01.2011
31.12.2017

«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

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 maavanem või tema volitatud isik või asutus (edaspidi *erastamise korraldaja*).

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

2. peatükk

MAA ERASTAMINE

1. jagu Katastriüksuse moodustamine

§ 3. Erastamise korraldaja ja maamõõtja toimingud katastriüksuse moodustamisel

(1) Katastriüksuse moodustaja leidmiseks korraldab erastamise korraldaja vastavat litsentsi omavate isikute vahel vähempakkumise või teeb vaba metsamaa erastamise õigust omavale isikule ettepaneku tellida katastriüksuse moodustamise tööd vastavat litsentsi omavalt isikult. Kui erastamise korraldaja teeb vastava ettepaneku vaba metsamaa erastamise õigust omavale isikule, on isik kohustatud katastriüksuse moodustamise tööd tellima hiljemalt kolme kuu jooksul ettepaneku tegemisest arvates ja teavitama kirjalikult 10 päeva jooksul kohalikku omavalitsust tellimuse esitamisest. Kui isik mõjuva põhjuseta ei täida eelnimetatud kohustust, kaotab ta maa erastamise õiguse.

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

(2) Erastamise korraldaja annab käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud korras leitud isikule (edaspidi *maamõõtja*) vallavalitsuse poolt talle esitatud vaba metsamaa plaani(de) ja maatükkide registreerimise lehe koopia. 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 maavanemale esitatud vaba metsamaa plaani. Kui nimetatud plaan ei vasta Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2003. a määruse nr 264 «Katastrimõõdistamise teostamise ja katastrimõõdistamise kontrollimise kord» § 3 lõigetes 4 ja 5 sätestatud nõuetele, tuleb neid täpsustada. Maamõõtja lisab nimetatud plaani väljavõtte koopia katastriüksuse moodustamise toimikusse.

(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) Kui erastatav vaba metsamaa piirneb üksnes maakatastris registreeritud, mõõdistamise teel (välja arvatud aerofotogeodeetiline mõõdistamisviis) moodustatud katastriüksustega, võib katastriüksuse moodustada ka plaani- ja kaardimaterjali alusel.

(6) Pärast erastatava vaba metsamaa katastriüksuse plaani koostamist esitab maamõõtja plaani kaks eksemplari vallavalitsusele §-s 4 sätestatud toimingute teostamiseks. Plaani ühe eksemplari esitab maamõõtja erastamise korraldajale kasvava metsa maksumuse määramiseks.

(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. Vallavalitsuse toimingud katastriüksuse moodustamisel

(1) Esitatud erastatava vaba metsamaa katastriüksuse plaani alusel kinnitab vallavalitsus oma korraldusega erastatava maaüksuse nime, sihtotstarbe ja üldpindala, samuti pindala ning maa maksustamishinna eraldi kõigi kõlvikute lõikes. Katastriüksuse sihtotstarve määratakse «Maakatastriseaduse» §-s 18 sätestatu kohaselt. Korralduse lisaks on erastatava vaba metsamaa katastriüksuse plaan.

(2) Vallavalitsus annab korralduse ühe kinnitatud koopia koos lisaga allkirja vastu maamõõtjale. Maamõõtja lisab korralduse kinnitatud koopia katastriüksuse moodustamise toimikusse.

(3) Vallavalitsus on kohustatud teostama käesolevas paragrahvis nimetatud toimingud hiljemalt ühe kuu jooksul erastatava vaba metsamaa katastriüksuse plaani esitamise päevast arvates. Kui toimingute teostamine viibib vallavalitsusest mitteolenevatel põhjustel, pikeneb vastavalt toimingute teostamise tähtaeg. Kui toimingud ei ole teostatud nimetatud tähtaja jooksul, informeerib vallavalitsus erastamise korraldajat viivituse põhjustest kirjalikult.

§ 5. Katastriüksuse registreerimine

(1) Maamõõtja esitab katastriüksuse moodustamise toimiku erastamise korraldajale. Erastamise korraldaja võrdleb katastriüksuse moodustamise toimikus olevat katastriüksuse plaani ja teisi maatükki iseloomustavaid andmeid «Maareformi seaduse» § 23⁴ lõike 1 kohaselt maavanemale esitatud vaba metsamaa plaani ja maatükkide registreerimise lehega. Kui katastriüksuse plaan ja teised maatükki iseloomustavad andmed vastavad esitatud vaba metsamaa plaanile ja maatükkide registreerimise lehele, 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 esitatud vaba metsamaa plaani ja/või maatükkide registreerimise lehega olulisi lahknevusi, tagastab ta katastriüksuse toimiku maamõõtjale puuduste kõrvaldamiseks.

(2) Pärast katastriüksuse registreerimist maakatastris esitab katastripidaja erastamise korraldajale katastriüksuse registreerimist tõendava õiendi, katastriüksuse plaani kinnitatud eksemplari ja piiriprotokolli.
[RT I 2010, 52, 332- jõust. 01.08.2010]

2. jagu Müügileping

1. jaotis Müügilepingu ettevalmistamine

§ 6. Erastamise otsustamine

(1) Pärast katastripidaja poolt § 5 lõikes 2 nimetatud dokumentide saamist kontrollib erastamise korraldaja veel kord 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 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

(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 pöördutakse, 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) maa asukoht, katastriüksuse nimi ja number;
- 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 erastamisväärtpaberiarve, ning nende arvete numbrid;
- 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 tutvustamine

Erastamise korraldaja esitab otsuse maa erastajale allkirja vastu tutvumiseks. Otsuse võib tutvumiseks saata ka tähitud kirjaga. Kui maa erastaja ei ole nõus otsuses sätestatud tingimustega, on tal õigus esitada vastavalt kehtestatud korrale kaebus.

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 väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks esitab vastavat õigust omav isik maa erastamise korraldajale avalduse, milles näidatakse ära, 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 koopia. 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.

(3) «Maareformi seaduse» § 22³ lõikes 9 sätestatud soodustuse rakendamiseks juhul, kui erastatava maa omandamiseks on müügileping sõlmitud, langetab maa erastamise korraldaja 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 järeelmaksu graafikus fikseeritud viimases maksetähtajast. Otsuse üks eksemplar saadetakse väljaostuvõla kustutamist taotlenud isikule ning teine lisatakse maa erastamist käsitlevatele dokumentidele.
[RT I 2010, 60, 407- jõust. 01.01.2011]

(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 suurus. Kui erastatava maa ja sellel kasvava metsa summaarne maksumus on 1600 eurot või väiksem, loetakse kogu müügihind tasutuks ja otsusesse tehakse vastav märge. Käesolevas lõikes nimetatud otsus võib sisalduda 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 väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks esitab vastavat õigust omav isik maa erastamise korraldajale avalduse, milles näidatakse ära, millise kinnistu väljaostuvõla kustutamist või müügihinna vähendamist millises ulatuses taotletakse, ning kinnitatakse, et teine neid lapsi kasvatav ja ülalpidav 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.

(3) Kui «Maareformi seaduse» § 22³ lõike 10 alusel väljaostuvõla kustutamise õigust omav isik on sõlminud maa müügilepingu müügihinna järeelmaksuga 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 erastamise korraldajale. 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.

(3) [Kehtetu – RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

§ 11. Erastamise korraldaja aruanne soodustuste rakendamisest

Aruandeid maa väljaostuvõla kustutamise või müügihinna vähendamise kohta esitab maa erastamise korraldaja vastavalt «Erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse» § 10 lõikele 9.

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 maa erastamise korraldaja. Järelmaksu tasumisega viivitamisel maksab ostja tähtaegselt tasumata summalt viivist 0,05 protsenti iga tasumisega viivitatud päeva eest.

§ 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 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.

[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 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.

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

§ 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) 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. Hüpoteehipidaja ülesannete täitmine

(1) Vaba maa erastamisel tekkinud nõuete täitmise tagamiseks Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteehi osas täidab hüpoteehipidaja ülesandeid erastamise korraldaja või tema volitatud isik.

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

(3) Kui on alust eeldada, et koormatud kinnisasja väärtus võib langeda alla 1,3-kordse hüpoteehiga tagatud nõude määra või kui see on juba toimunud, võib hüpoteehipidaja nõuda kinnisasja omanikult endise olukorra taastamist või täiendavat tagatist, samuti on hüpoteehipidajal erastamise käigus tekkinud nõude täitmise tagamiseks õigus koormata hüpoteehiga kinnisasja, mis ei olnud erastamismenetluse objektiks. [RT I 2007, 17, 85- jõust. 02.03.2007]

§ 18. Hüpoteehiga koormatud kinnisasja jagamine

(1) Kui hüpoteehiga koormatud kinnisasja omanik soovib kinnisasja jagada, peab hüpoteehipidaja 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 hüpoteehiga tagatud nõude rahuldamise, peab hüpoteehipidaja keelama kinnisasja jagamise.

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

(4) Hüpoteehiga koormatud kinnisasja jagamiseks on nõutav hüpoteehipidaja ja kinnisasja omaniku notariaalselt tõestatud kokkulepe.

§ 19. Hüpoteehisumma vähendamine

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

§ 20. Hüpoteehi loovutamine ja kustutamine

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

§ 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) Erastamise korraldajal on õigus keelduda sellise nõusoleku andmisest juhul, kui on alust eeldada, et kinnisasja omandaja ei ole võimeline võlakohustust täitma.

(3) Erastamise korraldajal 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 äiendit maksuvõlgade puudumise kohta ja/või teisi maksevõimet tõendavaid dokumente.

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

(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 tehakse isikule teatavaks allkirja vastu või tähtkirjaga.

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

§ 23. Maa erastamise otsuse tühistamise tagajärjed

«Asjaõiguseseaduse 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 asukohajärgne maavanem, kes on kinnistusraamatusse kantava riigimaa valitsejaks ja kellel on «Kinnistusraamatuseaduse» § 72 lõikes 2 sätestatud alusel kohustus esitada viivitamatult kinnistusraamatupidajale avaldus riigile kuuluva kinnisasja kohta avatud registriosa sulgemiseks. Registriosa sulgemise järgselt taastub maareformi eelne olukord, misjärel kohalik omavalitsus on kohustatud tegema kooskõlas «Maareformi seadusega» maa erastamise eeltoimingud ja tema pädevusse kuuluvad otsustused.

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