

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

Vabariigi Valitsus
määrus
terviktekst
26.01.2004
23.07.2005

Riigile kuuluva asja piiratud asjaõigusega koormamise kord

Vastu võetud 05.06.2001 nr 191

[RT I 2001, 51, 300](#)

jõustumine 11.06.2001

Muudetud järgmiste määrustega (kuupäev, number, avaldamine Riigi teatajas, jõustumise aeg):
20.01.2004 nr 13 ([RT I 2004, 4, 24](#)) 26.01.2004

Määrus kehtestatakse «Riigivaraseaduse» (RT I 1995, 22, 327; 1996, 36, 738; 40, 773; 48, 942; 81, 1446; 1997, 45, 724; 1998, 30, 409; 1999, 10, 155; 16, 271; 2000, 39, 239; 49, 306; 51, 319; 2001, 7, 17) § 22 lõike 1 alusel.

1. peatükk

ÜLDSÄTTED

§1.Käesolev määrus reguleerib riigile kuuluva asja koormamist piiratud asjaõigusega, §-s 2 toodud erisustega ning riigi nimel lepingute sõlmimist.

[[RT I 2004, 4, 24](#)– jõust. 26.01.2004]

§2.Riigimaale hoonestusõiguse seadmine toimub Vabariigi Valitsuse 8. novembri 1996. a määrusega nr 276 kinnitatud «Riigimaale hoonestusõiguse seadmise korra» (RT I 1996, 79, 1404; 1999, 98, 873) kohaselt. Riigile kuuluva asja kasutusvaldusse andmisele kohaldatakse Vabariigi Valitsuse 1. augusti 1995. a määrusega nr 285 kinnitatud «Riigivara kasutusse andmise korra» (RT I 1995, 65, 1091; 1996, 45, 862; 1998, 10, 119; 1999, 98, 873) rendile andmist reguleerivaid sätteid. Riigile kuuluva asja ostueesõigusega koormamine toimub vastavalt «Asjaõigusseaduse» (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185) 7. osale ning «Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse» (RT I 1993, 72/73, 1021; 1999, 44, 510; 2000, 51, 325; 88, 576; 2001, 31, 171; 42, 234) §-le 13¹. Riigile kuuluvate asjade koormamisele reaalkoormatisega ning pandiõigustega kohaldatakse käesoleva määruse üldsätteid.

§3.Riigile kuuluva asja koormamise piiratud asjaõigusega otsustab riigivara valitseja, kui seadusest ei tulene teisiti.

§4.Riigivara valitseja võib riigile kuuluvat asja koormata reaalkoormatisega või pandiõigustega seaduses ettenähtud juhtudel. Valitsusasutused võivad riigile kuuluvat vallasasja pantida või kinnisasja hüpoteegiga koormata Vabariigi Valitsuse otsusel, teised riigivara valitsejad «Riigivaraseaduse» § 36 lõikes 2 nimetatud komisjoni otsusel.

§5.Riigivara valitsejal on õigus sõlmida füüsiliste ja juriidiliste isikutega lepinguid riigile kuuluva asja piiratud asjaõigusega koormamisega seotud toimingute teostamiseks.

2. peatükk

RIIGI OMANDIS OLEVA KINNISASJA REAALSERVITUUDIGA VÕI ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSEGA KOORMAMISE ÜLDPÕHIMÕTTED NING KOORMAMISE AVALDUSE ESITAMINE

§6.Reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega võib koormata riigi omandis olevat kinnisasja.

§7.Hoonestusõiguse või kasutusvaldusega koormatud kinnisasja võib koormata servituudi või isikliku kasutusõigusega üksnes hoonestaja või kasutusvaldaja notariaalselt tõestatud nõusolekul.

§8.Riigi omandis oleva maakatastrisse kandmata maa (edaspidi *riigimaa*) ja riigi omandis oleva kinnisasja reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega koormamist võivad algatada asjast huvitatud füüsiline isik, eraõiguslik juriidiline isik, avalik-õiguslik juriidiline isik, riigivara valitseja või riigivara valitsema volitatud asutus.

[RT I 2004, 4, 24– jõust. 26.01.2004]

§9.Riigi omandis oleva kinnisasja reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega koormamiseks esitavad §-s 8 nimetatud isikud, v.a riigivara valitseja ja riigivara valitsema volitatud asutus, avalduse riigivara valitsejale, kelle valitsemisel on koormatav kinnisasi. Avalduses tuleb märkida:

- 1) andmed reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega koormamist taotleva isiku kohta: füüsilise isiku puhul æ avaldaja ees- ja perekonnanimi, isikukood (selle puudumisel sünniaeg ja passiandmed) ning elukoht; juriidilise isiku puhul æ nimi, asukoht, äriregistrisse või mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse või riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikusse registrisse kandmise kuupäev ja registrikood ning juriidilist isikut esindama õigustatud isiku nimi;
- 2) koormatava kinnisasja asukoht (aadress);
- 3) reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega koormamise tähtaeg;
- 4) reaalservituudiga koormamise korral kinnisasja, mille kasuks koormamist taotletakse (valitsev kinnisasi), kinnistusraamatu kinnistusregistriosa number ja aadress;
- 5) reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse sisu.

§10.Avaldusele lisatakse olenevalt asjaoludest:

- 1) juriidilise isiku puhul æ väljavõte äriregistrist, mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrist või riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riiklikust registrist, juriidilist isikut esindama volitatud isiku passi isikuandmeid sisaldavate lehekülgede koopiad ja esindusõigust tõendav dokument;
- 2) füüsilise isiku puhul æ passi isikuandmeid sisaldavate lehekülgede koopiad;
- 3) kinnistusraamatu väljavõte valitseva kinnisasja kohta;
- 4) väljavõte katastrikaardist, millel on üheselt võimalik määrata koormatav ala. Skeemil peab olema tähistatud reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega koormatav ala ning vajaduse korral juurdepääsutee;
- 5) tehnoarajatise või -võrgu (edaspidi *tehnorajatise*) püstitamise õiguslikku alust tõendav dokument. Püstitatava tehnoarajatise puhul väljavõte detailplaneeringust või tehnoarajatise ehitusprojektist.

[RT I 2004, 4, 24– jõust. 26.01.2004]

§11.Kui avalduse esitajal ei ole võimalik lisada mõnda §-s 10 nimetatud dokumentidest, tuleb avalduses näidata põhjus, miks ei ole võimalik seda dokumenti lisada.

§12.Riigivara valitseja registreerib esitatud avalduse ning väljastab avalduse esitajale teatise avalduse vastuvõtmise kohta. Kui avaldus ei vasta §-des 9 ja 10 esitatud nõuetele, võib riigivara valitseja esitatud avalduse tagasi saata ning anda mõistliku tähtaja puuduste kõrvaldamiseks.

3. peatükk

RIIGI OMANDIS OLEVA KINNISASJA REAALSERVITUUDIGA VÕI ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSEGA KOORMAMISE OTSUSE LANGETAMINE

§13.Pärast avalduse vastuvõtmist kontrollib riigivara valitseja esitatud andmete õigsust ja taotletava reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse sisu vastavust kehtivatele õigusaktidele ja käesolevas määruses esitatud nõuetele.

§14.Riigivara valitseja langetab riigi omandis oleva kinnisasja reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega koormamise otsuse (edaspidi *koormamise otsus*) ühe kuu jooksul avalduse registreerimise päevast arvates, vormistades selle üksikaktiga (korraldus, käskkiri vms). Koormamise otsuses märgitakse:

- 1) koormatava kinnisasja kinnistusraamatu kinnistusregistriosa number, riigivara registri registreerimisnumber, asukoht (aadress), pindala ning katastriüksuse tunnus;
- 2) reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse kestus;
- 3) reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse sisu;
- 4) tasu võtmise reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse eest;
- 5) reaalservituudiga koormamisel valitseva kinnisasja kinnistusraamatu registriosa number, katastriüksuse tunnus, asukoht (aadress) ja pindala;

6) isikliku kasutusõigusega koormamisel andmed isiku kohta, kelle kasuks kinnisasi koormatakse: füüsilise isiku puhul æ nimi, isikukood või sünniaeg ja elukoht; juriidilise isiku puhul æ nimi, äriregistri, mittetulundusühingute ja sihtasutuste registri või riigi- ja kohaliku omavalitsuse asutuste riikliku registri registrikood ja juriidilise isiku asukoht.

§15. Koormamise otsusele lisatakse § 10 punktis 4 nimetatud väljavõtte katastrikaardist.

4. peatükk

RIIGI OMANDIS OLEVA KINNISASJA REAALSERVITUUDIGA VÕI ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSEGA KOORMAMISE LEPINGU SÕLMIMINE

§16. Pärast koormamise otsuse jõustumist sõlmivad riigivara valitseja ja reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse omandaja riigi omandis oleva kinnisasja reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega koormamise lepingu (edaspidi *koormamise leping*) ja asjaõiguslepingu. Lepingud tõestatakse notariaalselt.

§17. Koormamise lepingule ja asjaõiguslepingule kirjutab riigi nimel alla riigivara valitseja või tema poolt volitatud isik kooskõlas kehtivate õigusaktidega.

§18. Riigivara valitseja korraldab reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatusse kandmiseks vajalike dokumentide esitamise kinnistusametile. Enne kinnistusraamatusse kande tegemist tuleb riigi omandis oleva kinnisasja piiratud asjaõigusega koormamine registreerida riigivara registris.

§19. Koormamisega seotud kulud, sealhulgas notaritasu, kinnistamisel tasutava riigilõivu ja tasu §-s 24 nimetatud sõltumatule eksperdile, tasub reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse omandaja.

§20. Koormamise lepingus võib kokku leppida tingimuste suhtes, mis ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, käesoleva määrusega ning koormamise otsusega. Koormamise lepinguga samas dokumendis peab riigi omandis oleva kinnisasja reaalservituudiga koormamise korral kajastuma ka kokkulepe §-s 26 sätestatu kohta.

§21. Muudatuste tegemist koormamise lepingusse ning koormamise lõpetamist võivad algatada mõlemad lepingupooled. Koormamise lepingu muutmise ning koormamise lõpetamise otsustab riigivara valitseja üksikaktiga. Ettepanekule koormamise lepingus muudatuste tegemise või lepingu lõpetamise kohta tuleb vastata ühe kuu jooksul.

5. peatükk

TASU RIIGI OMANDIS OLEVA KINNISASJA REAALSERVITUUDIGA VÕI ISIKLIKU KASUTUSÕIGUSEGA KOORMAMISE EEST

§22. Riigi omandis oleva kinnisasja reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega koormamise tasu määratakse kindlaks, lähtudes vastava tasu kohalikust keskmisest suuruselt ning reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse sisust.

§23. Riigivara valitseja võib koormata riigi omandis olevat kinnisasja reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega alla vastava tasu kohaliku keskmise suuruse või tasuta «Riigivaraseaduse» § 18 lõike 1 punktides 2æ5 toodud juhtudel ja subjektidele.

§24. Kohaliku tasu keskmise suuruse kindlaksmääramiseks kaasatakse sõltumatu ekspert. Eksperti ei pea kaasama juhul, kui kohalik keskmine tasu on eelnevalt välja selgitatud ning pooled nõustuvad sellega.

§25. Tasu riigi omandis oleva kinnisasja piiratud asjaõigusega koormamise eest makstakse perioodiliselt kaks korda aastas, 1. juuliks ja 1. jaanuariks, järgneva perioodi eest ette. Tasu maksmise kohustus algab piiratud asjaõiguse kandmisest kinnistusraamatusse ja lõpeb vastava kande kinnistusraamatust kustutamiseiga.

§26. Riigi omandis oleva kinnisasja reaalservituudiga koormamise eest tasu maksmise kohustus tuleb kanda valitseva kinnisasja kinnistusraamatu kinnistusregistri 3. jakku reaalkoormatisena riigi kasuks.

§27. Reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse omanik maksab tasu riigivara valitseja poolt näidatud arvele. Riigivara valitseja kannab laekunud tasu riigieelarvesse rahandusministri poolt «Riigivaraseaduse» § 16 lõike 4 alusel kehtestatud korras.

§28. Riigivara valitsejal on õigus riigieelarvesse kantavast summast maha arvata riigi omandis oleva kinnisasja reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega koormamisega otseselt seotud dokumentaalselt tõestatud kulud, mille tasumist ei saa eeldada reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse omandajalt.

§29. Lepingus ettenähtud tähtjaks tasu mittemaksmise korral on riigivara valitsejal õigus nõuda viivist koormamise lepingus ettenähtud ulatuses.

5¹. peatükk

RIIGI OMANDIS OLEVA MAAKATASTRISSE KANDMATA MAA PIIRATUD ASJAÕIGUSEGA KOORMAMINE

[RT I 2004, 4, 24 – jõust. 26.01.2004]

§29¹. Riigimaa reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega koormamiseks esitavad §-s 8 nimetatud isikud, välja arvatud riigivara valitseja ja riigivara valitsema volitatud asutus, avalduse riigivara valitsejale, kelle valitsemisel on koormatav riigimaa. Avalduses tuleb märkida lisaks § 9 punktides 1 ja 3–5 nimetatule koormatava riigimaa asukoht (aadress) ja kirjeldus (pindala, paiknemine jms) ning reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse tasu suurus ning kohustus hüvitada reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise kulud. Avaldusele lisatakse lisaks § 10 punktides 1, 2, 3 ja 5 nimetatule riigimaa asendiplaan ja ehitatava ehitise ehitusprojekt ehitusloa taotlemisel esitatavas mahus ja detailsuses. Kui avalduse esitaja ei ole võimalik lisada mõnda käesolevas paragrahvis nimetatud dokumentidest, tuleb avalduses näidata põhjus, miks ei ole võimalik seda dokumenti lisada.

[RT I 2004, 4, 24 – jõust. 26.01.2004]

§29². Riigivara valitseja registreerib esitatud avalduse ning väljastab avalduse esitajale teatise avalduse vastuvõtmise kohta. Kui avaldus ei vasta §-s 29¹ esitatud nõuetele, annab riigivara valitseja mõistliku tähtaja puuduste kõrvaldamiseks.

[RT I 2004, 4, 24 – jõust. 26.01.2004]

§29³. Riigivara valitseja langetab riigimaa reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega koormamise otsuse ühe kuu jooksul avalduse registreerimise päevast arvates, kusjuures eelnevalt tuleb vastavalt «Haldusmenetluse seaduse» (RT I 2001, 58, 354; 2002, 53, 336; 61, 375; 2003, 20, 117; 78, 527) §-le 6 selgitada välja riigimaa koormamisel olulised asjaolud ning kooskõlastada koormamise otsuse eelnõu teiste asjasse puutuvate riigimaa valitsejatega. Koormamise otsuses märgitakse lisaks § 14 punktides 2–6 nimetatule kinnistusraamatusse kandmata kinnisasja korral kinnisasja asukoht (aadress), pindala ning olemasolu korral riigivara registri registreerimisnumber ning katastriüksuse tunnus. Koormamise otsusele lisatakse olemasolu korral väljavõte katastrikaardist või kinnisasja asukoha asendiplaan.

[RT I 2004, 4, 24 – jõust. 26.01.2004]

§29⁴. Riigivara valitseja korraldab reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse kinnistusraamatusse kandmiseks vajalike dokumentide esitamise kinnistusosakonnale.

[RT I 2004, 4, 24 – jõust. 26.01.2004]

§29⁵. Koormamisega seotud kulud, sealhulgas notaritasu, kinnistamisel tasutava riigilõivu ja tasu §-s 24 nimetatud sõltumatule ekspordile, tasub reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse omanik. Katastrimõõdistamisega seotud kulud kannab reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse taotleja, kui reaalservituudi või isikliku kasutusõigust ei seata reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse taotleja tõttu.

[RT I 2004, 4, 24 – jõust. 26.01.2004]

§29⁶. Riigimaa reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega koormamise tasu määramisel lähtutakse §-des 22, 24, 28 ja 29 nimetatust. Kui riigimaa koormamisest huvitatud isiku poolt pakutav reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse tasu suurus on suurem kui kohalik keskmine tasu suurus, lähtutakse koormamise tasu suuruse määramisel riigimaa koormamisest huvitatud isiku poolt pakutava tasu suurusest.

[RT I 2004, 4, 24 – jõust. 26.01.2004]

§29⁷. Tasu riigimaa piiratud asjaõigusega koormamise eest makstakse perioodiliselt kaks korda aastas, 1. juuliks ja 1. jaanuariks, järgneva perioodi eest ette, kusjuures juhul, kui tasu perioodi eest on väiksem kui 1000 krooni,

kuulub see summa tasumisele järgmisel perioodil. Tasu maksmise kohustus algab võlaõigusliku kokkuleppe alusel koormamise otsuse tegemise päevale järgnevast kuust.

[RT I 2004, 4, 24– jõust. 26.01.2004]

§29⁸. Riigimaale reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse seadmisest huvitatud isik maksab tasu riigivara valitseja poolt näidatud arvele. Riigivara valitseja kannab laekunud tasu riigieelarvesse rahandusministri poolt «Riigivaraseaduse» § 16 lõike 4 alusel kehtestatud korras, kusjuures riigivara valitsejal on õigus riigieelarvesse kantavast summast maha arvata riigimaa kinnisasja reaalservituudiga või isikliku kasutusõigusega koormamisega otseselt seotud dokumentaalselt tõestatud kulud, mille tasumist ei saa eeldada reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse omandajalt.

[RT I 2004, 4, 24– jõust. 26.01.2004]

6. peatükk

LÕPPSÄTTED

§30. Kui tehnovõrk või -rajatis on püstitatud riigimaale õiguslikul alusel enne 1. aprilli 1999. a, kohaldatakse riigi omandis oleva kinnisasja koormamisele reaalservituudi või isikliku kasutusõigusega «Asjaõigusseaduse rakendamise seaduse» §-s 15², § 15³ lõikes 1 ning §-s 15⁴ sätestatud.

§31. Tehnovõrgu või -rajatise omanikult, kellele kuuluv tehnovõrk või -rajatis on püstitatud riigi omandis olevale kinnisasjale õiguslikul alusel enne 1. aprilli 1999. a, ei võeta reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse eest tasu kuni 1. jaanuarini 2009. a. Riigivara valitseja annab vähemalt kuus kuud enne maksimalkohustuse tekkimise algust sellest teada reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse omanikule.

§32. Tehnovõrgu või -rajatise ehitamisel ja kasutamisel tekkiva kahju hüvitise, avarii ja selle likvideerimise käigus tekitatud kahju hüvitise ning reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse lõppemisel tehnorajatise kõrvaldamisega tekkinud kahju hüvitise tasub reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse omaja riigivara valitseja poolt näidatud arvele.

§33. Tehnovõrgu või -rajatise kasutusõiguse üleminekust peab reaalservituudi või isikliku kasutusõiguse omaja kolme tööpäeva jooksul teatama riigivara valitsejale.