

Väljaandja:
Akti liik:
Teksti liik:
Avaldamismärge:

Riigikogu
seadus
algtekst
RT I 2001, 52, 304

Maareformi seadus [terviktekst muudatustega kuni 02.05.2001]

Vastu võetud 17.10.1991
RT 1991, 34, 426

Muudetud järgmiste seadustega (vastuvõtmise aeg, avaldamine Riigi Teatajas, jõustumise aeg): 12.03.1992 (RT 1992, 10, 145) 12.03.1992 15.04.1993 (RT I 1993, 20, 354) 28.04.1993 27.10.1993 (RT I 1993, 72/73, 1021) 1.12.1993 7.12.1993 (RT I 1993, 79, 1182) 29.12.1993 9.02.1994 (RT I 1994, 13, 231) 5.03.1994 28.06.1994 (RT I 1994, 51, 859) 25.07.1994 9.11.1994 (RT I 1994, 86/87, 1488) 1.01.1995 14.12.1994 (RT I 1994, 94, 1609) 29.12.1994 30.04.1996 (RT I 1996, 36, 738) 7.06.1996 (vt samuti rakendussätteid lk 2248) 29.01.1997 (RT I 1997, 13, 210) 2.03.1997 24.04.1997 (RT I 1997, 37/38, 570) 26.05.1997 23.10.1997 (RT I 1997, 81, 1363) 30.11.1997 § 224 osas 1.01.1998 (vt samuti rakendussätteid lk 2251) 1.12.1997 (RT I 1997, 93, 1556) 3.01.1998 14.01.1998 (RT I 1998, 12, 153) 16.02.1998 16.11.1998 (RT I 1998, 103, 1698) 10.12.1998 17.02.1999 (RT I 1999, 25, 366) 22.03.1999 (vt samuti rakendussätteid lk 2251) 18.02.1999 (RT I 1999, 27, 390) 27.03.1999 (vt samuti rakendussätteid lk 2251) 28.10.1999 (RT I 1999, 84, 765) 16.11.1999 (vt samuti rakendussätteid lk 2252) 8.12.1999 (RT I 1999, 95, 840) 1.01.2000 13.06.2000 (RT I 2000, 54, 347) 16.07.2000 (vt samuti rakendussätteid lk 2252) 15.11.2000 (RT I 2000, 88, 576) 29.11.2000 6.03.2001 (RT I 2001, 31, 171) 29.03.2001 (vt samuti rakendussätteid lk 2252) 2.05.2001 (RT I 2001, 48, 265) 1.11.2001 (§ 222 lõike 1 osas 1.06.2001)

Terviktekst

MAAREFORMI SEADUS

Muudatusi sisaldava paragrahvi lõpus sulgudes on viide seadus(t)ele (vastuvõtmise kuupäev), millega kehtestati praegune sõnastus. Tähistamata on 27. oktoobri 1993. a seadusega tehtud muudatus, millega kogu seaduse tekstis asendati sõna «omandus» sõnaga «omand», sõna «kaasomandus» sõnaga «kaasomand», sõna «ühisomandus» sõnaga «ühisomand» ja sõna «tükeldama» sõnaga «jagama» vastavas käändes. Terviktekst avaldatakse riigisekretäri 26.03.2001 kirja nr 10-8/2252 alusel.

I. ÜLDSÄTTED

§ 1. Seaduse ülesanded

Maareformi seadus määrab kindlaks maasuhete ümberkorraldamise (maareformi) alused.[30.04.1996]

§ 2. Maareformi eesmärk

Maareformi eesmärk on kujundada riiklikul maaomandil rajanevad suhted ümber peamiselt maa eraomandil põhinevateks suheteks, lähtudes endiste omanike õiguste järjepidevusest ja praeguste maakasutajate seadusega kaitstud huvidest, ning luua eeldused maa efektiivsemaks kasutamiseks.[30.04.1996]

§ 3. Maareformi sisu

(1) Maareformi käigus tagastatakse või kompenseeritakse endistele omanikele või nende õigusjärglastele õigusvastaselt võõrandatud maa, antakse tasu eest või tasuta maa eraõigusliku isiku, avalik-õigusliku juriidilise isiku või kohaliku omavalitsusüksuse omandisse ning määratakse kindlaks riigi omandisse jäetav maa.

(2) Maareformi käigus seatakse ehitise omaniku kasuks hoonestusõigus või seatakse seaduses sätestatud juhul rendiõigus või kasutusvaldus maale.[27.10.1993; 30.04.1996]

§ 4. Maareform omandireformi osana

Maareform kui omandireformi osa viiakse läbi Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduses (RT 1991, 21, 257; RT I 1997, 27, 391; 74, 1230; 1998, 12, 153; 51, 758; 86/87, 1434; 103, 1697; 1999, 23, 354; RT III 1999, 9, 90; RT I 1999, 82, 751; 96, 847; 2000, 47, 288; 51, 324) (edaspidi *Alused*) ja käesolevas seaduses sätestatud tingimustel ja korras. Maareformi suhtes rakendatakse Aluseid, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.

II. MAA TAGASTAMINE JA KOMPENSEERIMINE[30.04.1996]

§ 5. Isikud, kellel on õigus nõuda maa tagastamist või kompenseerimist (õigustatud subjektid)

(1) Maa tagastamist või kompenseerimist on õigus nõuda:

- 1) füüsilistel isikutel, kelle maa õigusvastaselt võõrandati, kui neil oli 1940. aasta 16. juunil Eesti Vabariigi kodakondsus või kui nad elasid Aluste jõustumise ajal (1991. aasta 20. juuni) alaliselt Eesti Vabariigi territooriumil;
- 2) füüsilistel isikutel, kes on käesoleva lõike punktis 1 tähendatud isikute pärijad vastavalt Aluste §-le 8. Kui endine omanik on surnud ja Aluste §-s 8 märgitud isikuid ei ole, on maa tagastamist või kompenseerimist õigus nõuda tema õdedel ja vendadel võrdsetes osades ning nende alanejatel sugulastel, kui nende vanem on surnud (sõltumata surma ajast), võrdsetes osades, kusjuures neil on õigus nõuda selle maa tagastamist või kompenseerimist, millele oleks olnud õigus nende vanemal;
- 3) organisatsioonidel, kelle maa õigusvastaselt võõrandati, vastavalt Aluste §-le 9;
- 4) isikutel, kellele on nõudeõigus loovutatud või kes on selle pärinud käesoleva seaduse §-de 19¹ ja 19² alusel.

(2) Maa tagastamist või kompenseerimist, mille omanikud võõrandasid pärast 1940. aasta 16. juunit, on õigus nõuda isikutel, kellele maa võõrandati, või nende õigusjärglastel, vastavalt käesoleva paragrahvi 1. lõikele.

(3) Endise kruntrendimaa (obrokimaa) tagastamise ja kompenseerimise küsimused reguleeritakse eraldi seadusega.[7.12.1993; 30.04.1996; 29.01.1997]

§ 6. Tagastatav maa

(1) Maa tagastatakse endistes piirides, kui käesolevast seadusest või planeeringu ja maakorralduse nõuetest või kokkuleppest õigustatud subjektidest piirinaabrite vahel ei tulene teisiti. Maa tagastatakse plaani- ja kaardimaterjali alusel Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Kui see ei ole võimalik plaani- ja kaardimaterjali puudulikkuse tõttu või kui õigustatud subjekt ei soovi plaani- ja kaardimaterjali alusel tagastamist, viiakse läbi katastriüksuse mõõdistamine. Planeeringu või maakorralduse nõuetest tulenevalt võib tagastatava maatükise pindala erineda tagastamisele kuuluva maa pindalast kuni +/- 8 protsenti, kuid mitte rohkem kui 5 ha. Sellisel juhul ja juhul, kui maa tagastati endistes piirides, kuid enne maa õigusvastaselt võõrandamist mõõdetud pindala erineb maa tagastamisel määratud pindalast, täiendavalt kompensatsiooni ei maksta ja õigustatud subjekt ei ole kohustatud täiendavalt maa eest tasuma. Maa tagastamisel võib läbi viia ümberkruntimise vastavalt maakorraldusseadusele (RT I 1995, 14, 169; 59, 1006; 1996, 36, 738; 1999, 10, 155; 54, 580; 2001, 31, 171) või ümberplaneerimise vastavalt planeerimis- ja ehitusseadusele (RT I 1995, 59, 1006; 1996, 36, 738; 49, 953; 1999, 27, 380; 29, 398 ja 399; 95, 843; 2000, 54, 348; 2001, 42, 234; 50, 283) ning maa tagastatakse ümberkruntimiskava või detailplaneeringu alusel.

(2) Maad ei tagastata kas osaliselt või tervikuna, kui:

- 1) õigustatud subjekt ei nõua maa tagastamist, vaid soovib selle kompenseerimist;
- 2) maa on antud käesoleva seaduse vastuvõtmise ajaks teisele füüsilisele isikule põliseks kasutamiseks seaduslikus korras Eesti NSV taluseaduse (ENSV Teataja, 1989, 39, 611; RT I 1993, 72/73, 1021; 1994, 30, 465) alusel, vastavalt käesoleva seaduse §-le 8 ja kasutusõigust omav isik on alustanud maa sihtotstarbelist kasutamist enne 1996. aasta 1. aprilli;
- 3) maal asuvad teisele isikule kuuluvad hooned või rajatised, sealhulgas aiandus-, suvila-, elamu- või garaažiühistu ringpiiri sees, ning ei lepita kokku hoonestusõiguse või kasutusvalduse seadmisel, rendileandmisel või muul viisil vastavalt käesoleva seaduse §-dele 7, 9 ja 10;
- 4) maa jäetakse riigi omandisse vastavalt käesoleva seaduse § 31 1. lõike punktidele 1 kuni 5, 7, 9 kuni 11 ja 13 või antakse munitsipaalomandisse vastavalt käesoleva seaduse § 28 1. lõike punktidele 1 kuni 4;
- 5)[kehtetu – 28.06.1994]

(3) Hoone või rajatis käesoleva seaduse tähenduses on maapinnaga püsivalt ühendatud ehitise planeerimis- ja ehitusseaduse § 38 tähenduses, samuti lõpetamata ehitise ja ehitise püstitamiseks seaduslikus korras väljaantud ehitusluba. Rajatise kohta sätestatud kohaldatakse sordiaretus-, teadus- või kultuuriväärtust omava istanduse, kaasa arvatud dendropark ja -aed suhtes. Nimetatud istanduste loetelu kinnitab Vabariigi Valitsus. Rajatise kohta sätestatud kohaldatakse samuti kultuuriväärtust omava endise mõisakompleksi ehitiste ja pargi suhtes, kui need on muinsuskaitse seaduses (RT I 1994, 24, 391; 1996, 49, 953; 86, 1538; 1997, 93, 1559) sätestatud alustel ja korras tunnustatud kultuurimälestisteks.

(3¹) Teed ning tehnovõrgud ja -rajatised, mis võimaldavad tagastatava maa otstarbekohast kasutamist, ei ole rajatised käesoleva seaduse tähenduses. Samuti ei käsitata ehitisena ajutisi hooneid või rajatise ning lagunenuid ja kasutusest väljalangenud ümbrust või maastikupilti tunduvalt kahjustavaid ehitisi. Viimati nimetatud ehitised teeb omanik korda või kõrvaldab kohaliku omavalitsuse määratud tähtpäevaks. Tähtaeg ei või olla lühem kui üks aasta. Tähtpäevaks korrastamata või kõrvaldamata ehitised sundvõõrandatakse kinnisasja sundvõõrandamise seaduse (RT I 1995, 30, 380; 59, 1006) § 3 1. lõike punktis 8 sätestatu alusel. Kui kohalik omavalitsus määrab

käesoleva lõike teises lauses nimetatud ehitise omanikule ehitise kordategemiseks tähtpäeva, määratakse ehitisele teenindamiseks vajalik maa, mida ehitise omanikul on õigus erastada pärast ehitise korrastamist.

(3²) Elamu käesoleva seaduse tähenduses on hoone, mille üldpinnast vähemalt 20 protsenti on ette nähtud alaliseks elamiseks ja ülejäänud osa põllumajanduslikuks tootmiseks või muuks elamuga seotud sihtotstarbeks. Elamu kohta sätestatud kohaldatakse ka lõpetamata elamu suhtes, mis vastab planeerimis- ja ehitusseaduse § 38 2. lõikes sätestatud tunnustele. Lõpetamata ehitise vastavus käesolevas lõikes sätestatud elamu tunnustele määratakse ehitise projekti alusel. Lõpetamata elamut, mis ei vasta planeerimis- ja ehitusseaduse § 38 2. lõikes sätestatud hoone tunnustele, ja elamu püstitamiseks seaduslikus korras väljaantud ehitusluba käsitletakse käesolevas seaduses muu ehitisena.

(3³) Ehitise (ehitiste kompleksi) teenindamiseks vajalikuks maaks määratakse ehitisealune ning ehitist ümbritsev vähim tarvilik ja piisav kogus maad, mis tagab ehitise sihtotstarbelise kasutamise, hooldamise, ohutu ekspluateerimise ning füüsilise säilimise. Kui sama maatükki saab arvata mitme ehitise teenindamiseks vajaliku maa hulka, jagatakse vastav maatükk nii pindala kui ka väärtust ning maakorraldus- ja muid nõudeid arvestades võimalikult võrdselt. Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramisel arvestatakse seaduslikus korras koostatud ja kinnitatud ehitusprojekte, mis põhjendavad sellele ehitisele juurdeehitamise või selle ehitisega seotud teise ehitise rajamise vajadust, kui see ei kahjusta maa tagastamise õigustatud subjekti huve. Ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramisel ei lähtuta maaüksuste õigusvastase võõrandamise aegsetest piiridest.

(4) Maa tagastatakse osaliselt ainult juhul, kui see on kooskõlas planeeringu ja maakorralduse nõuetega ning kui:

- 1) tervikuna tagastamine ei ole võimalik käesoleva paragrahvi 2. lõike punktides 2 kuni 4 või §-s 14 sätestatud alustel;
- 2) õigustatud subjekt taotleb kuni 2 ha tagastamist temale kuuluva ehitise juurde;
- 3) õigustatud subjekt ei soovi kaitseala piires asuva maa tagastamist;
- 4) õigustatud subjekt taotleb lahustüki tagastamist. [30.04.1996; 23.10.1997; 17.02.1999; 28.10.1999; 13.06.2000; 6.03.2001]

§ 7. Linna piirides asuva maa tagastamine

(1) Linna piirides asuvat õigusvastaselt võõrandatud maad ei tagastata, kui maa kuulub teise isiku hoonete või rajatiste juurde krundina või teenindamiseks vajaliku maana ja kui õigustatud subjekt ning praegune ehitise omanik ei lepi kokku maale hoonestusõiguse seadmises ehitise omaniku kasuks või ehitiste võõrandamises õigustatud subjektile.

(2) Kokkulepe maale hoonestusõiguse seadmises peab olema notariaalselt tõestatud ning sisaldama õigustatud subjekti kohustust seada maa tagastamisel hoonestusõigus ehitise omaniku kasuks. Kokkulepe peab sisaldama hoonestusõiguse olulisi tingimusi, kaasa arvatud hoonestusõiguse tasu ja tähtaeg. Muus osas kohaldatakse hoonestusõiguse seadmisele asjaõigusseaduse rakendamise seaduse (RT I 1993, 72/73, 1021; 1999, 44, 510; 2000, 51, 325; 88, 576; 2001, 31, 171; 42, 234) § 15 sätteid. Ehitise kaasomanik, kes on õigustatud subjekt, võib kokku leppida omanikuhoonestusõiguse seadmises. Kohaliku omavalitsuse lihtkirjaliku kinnistamisavalduse alusel kantakse kinnistusraamatusse märke hoonestusõiguse seadmise tagamiseks.

(3) Ehitise võõrandamise kokkuleppe korral tagastatakse maa pärast ehitise omandiõiguse üleminekut õigustatud subjektile. Kui elamu võõrandatakse eluaegse ülalpidamise tingimusega, on võõrandajal pärast elamu aluse maa kinnistusraamatusse kandmist õigus nõuda õigustatud subjektilt isikliku kasutusõiguse seadmist elamule. Elamu võõrandaja notariaalselt tõestatud avalduse alusel kantakse kinnistusraamatusse märke isikliku kasutusõiguse seadmise tagamiseks.

(4) Käesoleva paragrahvi sätteid kohaldatakse tiheasustusega aladel. Tiheasustusega aladeks käesoleva seaduse tähenduses on maa-alad, mis on tiheasustusega aladeks määratud planeerimis- ja ehitusseaduse alusel kehtestatud maakonna- või üldplaneeringuga. Kui üldplaneering puudub või kui maakonnaplaneeringu alusel ei ole võimalik tiheasustusega ala määrata, loetakse tiheasustusega aladeks maa-alad, mille kohta on enne planeerimis- ja ehitusseaduse jõustumist koostatud nimetatud seaduse § 68 1. lõikes nimetatud plaanid, skeemid või projektid, mida ei ole tühistatud. Käesoleva lõike teises ja kolmandas lauses nimetatud dokumentide puudumisel määrab tiheasustusega alad kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul maavanem.

(5) Ehitise teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piirid määrab vastavuses planeeringu ja maakorralduse nõuetega kindlaks kohalik omavalitsus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras, kusjuures kohaliku omavalitsuse otsusega võib ehitise teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piirid määrata detailplaneeringut koostamata.

(5¹) Elamu teenindamiseks vajaliku maa hulka arvatakse kogu elamuomaniku õiguspärases kasutuses olev maa. Maakasutus loetakse õiguspäraseks, kui:

- 1) maa kasutamiseks andmise otsus on pädeva organi või ametiisiku poolt vastu võetud enne Aluste jõustumist või

2) maa kasutamist tõendatakse maarendise (maamaksu) tasumise kviitungiga või muu dokumendiga, mis on välja antud enne Aluste jõustumist.

(5²) Muude ehitiste teenindamiseks vajalik maa määratakse juhul, kui krunt ei ole kindlaks määratud või kui krundi suuruse ja piiride muutmine on planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt otstarbekas.

(6)[kehtetu – 30.04.1996][14.12.1994; 30.04.1996; 13.06.2000]

§ 8. Eesti NSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maa tagastamine ja jagamine

(1) Maa, mis on antud talumaana põliseks kasutamiseks seaduslikus korras Eesti NSV taluseaduse alusel, ei kuulu tagastamisele, välja arvatud juhul, kui õigustatud subjekt ja taluperemees ei lepi kokku teisiti või kui maa sihtotstarbelist kasutamist ei ole alustatud vastavalt käesoleva seaduse § 6 2. lõike punktile 2.

(2) Teisele isikule antud talumaast tagastatakse õigustatud subjektile eluasemekoht kuni 2 ha suuruses, kui selle tagastamine ei ole teisiti võimalik. Eluasemekoha suuruse ja piirid määrab vastavuses planeeringu ja maakorralduse nõuetega kindlaks kohalik omavalitsus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(3) Talumaast võib eraldada maad kuni 2 ha, mida ehitise omanikul on vastavalt käesolevale seadusele õigus ostueesõigusega erastada, kui selle maa erastamine ei ole teisiti võimalik või kui taluperemees ja ehitise omanik ei lepi kokku teisiti.

(4) Kui Eesti NSV taluseaduse alusel seaduslikus korras põliseks kasutamiseks antud maa sihtotstarbelist kasutamist ei ole alustatud enne 1996. aasta 1. aprilli, otsustab maakasutusõiguse lõpetamise maavanem.[30.04.1996; 24.04.1997; 13.06.2000]

§ 9. Väljaspool linna piire asuva maa tagastamine, millel asuvad füüsilise isiku hooned

(1) Kui väljaspool linna piire asuval õigusvastaselt võõrandatud maal asub teise füüsilise isiku omandis olev ehitis ja kui õigustatud subjekt ning ehitise omanik ei lepi kokku hoonestusõiguse seadmises ehitise omaniku kasuks või ehitise võõrandamises õigustatud subjektile, ei tagastata õigusvastaselt võõrandatud maad:

- 1) elamu juures kuni 2 ha ulatuses, kui õigustatud subjekt ei lepi ehitise omanikuga kokku teisiti;
- 2) suvila ja aiamaa juures senise tähtajata maakasutuse ulatuses, kuid mitte üle 1 ha, kui õigustatud subjekt ei lepi ehitise omanikuga kokku teisiti;
- 3) muu ehitise juures ehitise teenindamiseks vajaliku maa ulatuses.

(1¹) Kui õigusvastaselt võõrandatud maal asuvad nii teiste füüsiliste isikute omandis olevad elamud kui ka õigustatud subjektile kuuluv elamu ja kui elamute omanikud ning õigustatud subjekt ei lepi kokku teisiti, jagatakse maa elamute omanike ja õigustatud subjekti vahel võimalikult võrdsetes osades.

(2) Kui õigusvastaselt võõrandatud maal asuva elamu omanik soovib maad osta rohkem kui 2 ha ja õigustatud subjekt soovib maa tagastamist ning nad ei jõua omavahel kokkuleppele kohaliku omavalitsuse määratud tähtajaks, erastatakse elamu omanikule vabade piirnevate maade arvel kuni 50 ha. Kui elamu omanik saab piirnevate maade arvel erastada vähem kui 20 ha maad, on tal õigus tagastatava kinnistu arvelt erastada täiendavalt maad 20 ha-st puudujäävas osas, kuid mitte rohkem, kui jääb maad õigustatud subjektile. Vabade piirnevate maade puudumisel jagatakse maa õigustatud subjekti ja elamu omaniku vahel võimalikult võrdsetes osades, kusjuures elamu omanikul ei ole õigust nõuda rohkem kui 20 ha maad. Kui õigusvastaselt võõrandatud maal asub mitu elamut, mille omanikud soovivad erastada maad rohkem kui 2 ha, saavad nad vabade maade puudumise või vähesuse korral õigusvastaselt võõrandatud maa arvelt erastada kuni pool maast, kuid kokku mitte üle 20 ha. Maa erastamisel käesoleva lõike alusel arvestatakse tingimusega, et kinnistu moodustatakse elamu juurde ning sellega ei rikuta teise ostueesõigust omava isiku õigusi.

(2¹) Kui väljaspool linna piire asuva elamuga ühtse kompleksi moodustavad ehitised paiknevad mitme tagastamisele kuuluva endise kinnistu maadel ja elamu omanik ning õigustatud subjektid ei lepi kokku teisiti, määratakse elamu juurde ostueesõigusega erastatav maa selle endise kinnistu maast, millel asub elamu. Teisest tagastamisele kuuluvast endisest kinnistust erastatakse elamu omanikule sellele kinnistule jääva ehitise sihipäraseks kasutamiseks vajalik maa, kusjuures tootmiseks vajalikku maad eelnimetatud maa hulka ei arvata. Kui elamu paikneb mitme tagastamisele kuuluva endise kinnistu maadel ja elamu omanik ning õigustatud subjektid ei lepi kokku teisiti, määratakse elamu juurde ostueesõigusega erastatav maa mitme endise kinnistu arvelt proportsionaalselt endiste kinnistute suurusega.

(3)–(6)[kehtetud – 30.04.1996]

(7) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ehitise võõrandamisel on selle omandamise eesõigus õigustatud subjektidel, välja arvatud ehitise võõrandamisel alanejatele sugulastele või kohaliku omavalitsuse omandisse andmisel. Õigustatud subjekti ostueesõigus kehtib kuni ehitisealuse maa mittetagastamise otsustamiseni. Ostueesõigus ei kehti, kui võõrandatav ehitis ei asu ühe kinnistu piirides.

(8) Ehitise omanik on kohustatud enne ehitise võõrandamist teatama kirjalikult võõrandamise kavatsusest ja tingimustest omandamisesõigust omavale õigustatud subjektile. Kui õigustatud subjekt ei kasuta omandamisesõigust ühe kuu jooksul, arvates kirjaliku teate saamise päevast, on ehitise omanikul õigus

võõrandada ehitise vähemalt kirjalikus teates märgitud hinnaga ning tingimustel. Kui ehitise omanik võõrandab ehitise õigustatud subjekti omandamisesõigust rikkudes, võib õigustatud subjekt pöörduda kahe kuu jooksul, arvates rikkumisest teada saamise päevast, kohtusse hagiga talle kõigi omandaja õiguste ja kohustuste ülekandmiseks.

(9) Käesoleva paragrahvi alusel mittetagastatava ja ostueesõigusega erastatava maa, sealhulgas ehitise teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piirid määrab vastavuses planeeringu ja maakorralduse nõuetega kindlaks kohalik omavalitsus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Ehitise teenindamiseks vajalik maa määratakse juhul, kui krunt ei ole kindlaks määratud või kui krundi suuruse muutmine on planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt otstarbekas. Tootmiseks vajalik maa ei kuulu ehitise teenindamiseks vajaliku maa hulka.

(10) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud ehitise omaniku kasuks hoonestusõiguse seadmise ja ehitise võõrandamise kokkuleppe suhtes kohaldatakse käesoleva seaduse § 7 2. ja 3. lõike sätteid.[30.04.1996; 24.04.1997; 28.10.1999; 13.06.2000; 6.03.2001]

§ 10. Väljaspool linna piire asuva maa tagastamine, millel asuvad riigi, kohaliku omavalitsuse või juriidilise isiku hooned või rajatised

(1) Väljaspool linna piire ei tagastata riigi, kohaliku omavalitsuse või juriidilise isiku hoonete või rajatiste alust ning nende teenindamiseks vajalikku maad, kui õigustatud subjekt ning praegune ehitiste omanik ei lepi kokku maale hoonestusõiguse seadmises ehitiste omanikule või ehitiste võõrandamises õigustatud subjektile. Muus osas kohaldatakse käesoleva seaduse § 7 2. ja 3. lõike sätteid.

(2) Käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud ehitise võõrandamisel on selle omandamise eesõigus õigustatud subjektil, välja arvatud ehitise erastamisel või kohaliku omavalitsuse omandisse andmisel. Ostueesõigus kehtib ehitise üleandmisel Eesti Vabariigi põllumajandusreformi seaduse (RT 1992, 10, 143; 36, 474; RT I 1994, 52, 880; 1996, 48, 945; 1997, 13, 210; 16, 264) alusel, välja arvatud munitsipaliseerimisel. Õigustatud subjekti ostueesõigus kehtib kuni ehitisealuse maa mittetagastamise otsustamiseni. Ostueesõigus ei kehti, kui võõrandatav ehitise ei asu ühe kinnistu piirides. Ehitise võõrandamisel kohaldatakse käesoleva seaduse § 9 8. lõikes sätestatud.

(3) Ehitise teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piirid määrab vastavuses planeeringu ja maakorralduse nõuetega kindlaks kohalik omavalitsus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Tootmiseks vajalik maa ei kuulu ehitise teenindamiseks vajaliku maa hulka.[15.04.1993; 27.10.1993; 14.12.1994; 30.04.1996; 24.04.1997]

§ 11[kehtetu – 30.04.1996]

§ 12. Maa tagastamine ehitise ühistele omanikele

(1) Kui tagastataval maal asuv ehitise on mitme õigustatud subjekti kaasomandis ja ehitise kaasomandi osad ning õigustatud subjektide osad tagastatavast maast ei ole võrdsed, tagastatakse neile linna piires asuv krunt või õiguspärases kasutuses olev maa ning väljaspool linna piire asuv maa käesoleva seaduse § 9 1. lõikes sätestatud ulatuses kaasomandisse vastavalt iga õigustatud subjekti osale ehitise kaasomandis. Väljaspool linna piire asuv käesoleva seaduse § 9 1. lõikes sätestatud suurem maa tagastatakse ehitise juurde kuuluvast maast eraldi kinnistuna kaasomandisse vastavalt õigustatud subjektide osadele tagastatavast maast, kui nad ei ole katastriüksuse moodustamise alguseks kokku leppinud teisiti.

(1¹) Õigustatud subjekt, kellele maa tagastati tema osast suuremas osas, on kohustatud riigile tasuma võla selle maa eest, mille ulatuses tema osa suurenes. Võlg on teistele õigustatud subjektidele makstud või maksmisele kuulunud kompensatsiooni summa. Võla võib tasuda rahas või erastamisväärtpaberites. Võla tasumisel võib kasutada järelmaksu tingimustel, mis kehtivad maa erastamisel käesoleva seaduse § 22³4. lõikes nimetatud isikutele. Võla tasumine tagatakse Eesti Vabariigi kasuks seatava hüpoteegiga. Hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmib riigi nimel notariaalselt tõestatud vormis kohalik omavalitsus. Hüpoteegi seadmise lepingu kohustuslikuks tingimuseks on poolte kokkulepe, mis näeb ette kinnisasja igakordse omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud võla tasumise nõude rahuldamiseks. Notari tasu tasub õigustatud subjekt. Hüpoteegipidaja ülesandeid Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteegi osas täidab maavanem või tema volitatud isik.

(2) Kui tagastataval maal asub abikaasade ühisomandis olev ehitise, tagastatakse maa sellele abikaasale, kellel on õigus nõuda maa tagastamist. Tagastatava maa kandmisel kinnistusraamatusse kantakse teine abikaasa ühisomanikuna kinnistusraamatusse abikaasade ühise notariaalselt tõestatud avalduse alusel. Kui abikaasa, kellele maa tagastati, keeldub ühise avalduse esitamisest, on teisel abikaasal õigus nõuda enda kandmist kinnistusraamatusse ehitise teenindamiseks vajaliku maa ühisomanikuna ning kinnistu jagamist.[30.04.1996; 13.06.2000; 6.03.2001]

§ 12¹. Maa tagastamine, kui sellel asub teisele isikule kuuluv ajutine ehitise või istandus

(1) Ajutine ehitis käesoleva seaduse tähenduses on:

1) enne käesoleva seaduse jõustumist seadusliku maakasutuse alusel püstitatud maaga mittepüsivalt ühendatud ehitis;

2) kehtiva mäeeraldise piires maavara kasutus- või kaevandamisloa alusel püstitatud ehitis.

(2) Istandus käesoleva paragrahvi tähenduses on enne käesoleva seaduse jõustumist seadusliku maakasutuse alusel rajatud vähemalt 0,25 ha suurune mitmeaastane puuvilja- või marjaaed või muu istandus, välja arvatud käesoleva seaduse § 6 3. lõikes nimetatud istandus.

(3) Kui tagastataval maal asub teisele isikule kuuluv ajutine ehitis või istandus, määrab kohalik omavalitsus ehitise või istanduse teenindamiseks vajaliku maa suuruse ja piirid ning annab pooltele tähtaja kokkuleppimiseks. Pooltel on õigus kokku leppida hoonestusõiguse või kasutusvalduse seadmises ajutise ehitise või istanduse omaniku kasuks, maa rendileandmises või maa tagastamise nõudeõiguse loovutamises ajutise ehitise või istanduse omanikule, ehitise või istanduse võõrandamises õigustatud subjektile, ajutise ehitise või istanduse teisaldamises või muul viisil. Kokkulepe sõlmitakse notariaalses vormis ja esitatakse kohalikule omavalitsusele.

(4) Kui õigustatud subjekt ja ajutise ehitise või istanduse omanik määratud tähtjaks kokku ei lepi, siis maa tagastatakse ja jäetakse ajutise ehitise või istanduse omaniku kasutusse kuni tähtjalise maakasutusõiguse või maavara kasutus- või kaevandamisloa tähtaja lõpuni. Tähtjata maakasutusõiguse alusel püstitatud ajutise ehitise või istanduse omaniku kasutusse jäetakse maa kuni kümneks aastaks, alates tagastamisotsuse tegemisest, kuid mitte kauemaks kui 2008. aasta 1. jaanuarini. Omandiõigus tagastamisele kuuluvale katastriüksusele, millel asub teisele isikule kuuluv istandus, läheb üle maakasutusõiguse lõppedes. Ajutise ehitise või istanduse omanik kannab maa tema kasutusse jätmise vormistamisega seotud kulud, maksab tema kasutusse jäetud maa eest maamaksu ja tasu maa tagastamise otsuses nimetatud isikule maamaksuga võrdses summas.[23.10.1997; 8.12.1999; 13.06.2000]

§ 13. Maa kompenseerimine

Kui maad ei tagastata kas osaliselt või tervikuna, kompenseeritakse see maa hindamise seadusega (RT I 1994, 13, 231; 94, 1609; 1995, 2/3, 4; 1996, 36, 738; 49, 953; 2000, 92, 598; 2001, 31, 172) sätestatud korras.[9.02.1994; 30.04.1996]

§ 14. Maa tagastamine ja kompenseerimine mitme õigustatud subjekti vahel

(1) Kui maa, sealhulgas eluasemekoha tagastamist nõuavad mitu õigustatud subjekti, tagastatakse maa nende kaasomandisse vastavalt nende osadele, välja arvatud juhul, kui õigustatud subjektid lepivad katastriüksuse moodustamise alguseks kokku maa jagamises. Maa jagamisega seotud kulud kannavad maa jagamist taotlenud isikud.

(2) Igal õigustatud subjektil on õigus nõuda maa kompenseerimist vastavalt oma osale.

(3) Kui mõni õigustatud subjekt soovib oma osa kompenseerimist ja teised õigustatud subjektid taotleavad selle tagastamist, tagastatakse kogu kinnistu võrdeliselt oma osast suurema osa tagastamist taotlevate subjektide osadega, kui õigustatud subjektid ei ole katastriüksuse moodustamise alguseks kokku leppinud teisiti. Kui õigustatud subjektid lepivad katastriüksuse moodustamise alguseks kokku maa jagamises, tagastatakse maa vastavalt kokkuleppele. Maa jagamisega seotud kulud kannavad maa jagamist taotlenud isikud.

(4) Kui õigusvastaselt võõrandatud maa oli kaasomandis, tagastatakse maa kaasomandi osade suhtes õigustatud subjektide kaasomandisse vastavalt nende osadele. Kui mõnda kaasomandi osa ei taotle tagasi ja teiste osade õigustatud subjektid taotleavad selle endale tagastamist, tagastatakse kogu kinnistu võrdeliselt oma osast suurema osa tagastamist taotlevate subjektide osadega nende kaasomandisse, kui õigustatud subjektid ei ole katastriüksuse moodustamise alguseks kokku leppinud teisiti. Kui õigustatud subjektid lepivad katastriüksuse moodustamise alguseks kokku maa jagamises, tagastatakse maa vastavalt kokkuleppele. Maa jagamisega seotud kulud kannavad maa jagamist taotlenud isikud. Kui aga teiste kaasomandi osade õigustatud subjektid ei taotle nimetatud osa tagastamist, tagastatakse üksnes kaasomandi osadele vastav maa, mille tagastamist taotletakse.

(5) Õigustatud subjekt, kellele maa tagastati tema nõudeõiguse osast suuremas osas, on kohustatud riigile tasuma võla selle maa eest, mille ulatuses tema osa suurenes. Võlg on teistele õigustatud subjektidele makstud või maksmisele kuulunud kompensatsiooni summa. Võla võib tasuda rahas või erastamisväärtpaberites. Võla tasumisel võib kasutada järelmaksu tingimustel, mis kehtivad maa erastamisel käesoleva seaduse § 22³4. lõikes nimetatud isikutele. Võla tasumine tagatakse Eesti Vabariigi kasuks seatava hüpoteegiga. Hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmib riigi nimel notariaalselt tõestatud vormis kohalik omavalitsus. Hüpoteegi seadmise lepingu kohustuslikuks tingimuseks on poolte kokkulepe, mis näeb ette kinnisasja igakordse omaniku kohustuse alluda kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud võla tasumise nõude rahuldamiseks. Notari tasu tasub õigustatud subjekt. Hüpoteegipidaja ülesandeid Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteegi osas täidab maavanem või tema volitatud isik.[30.04.1996; 6.03.2001]

§ 14¹[kehtetu – 30.04.1996]

§ 15. Maa tagastamise ja kompenseerimise kord

(1) Maa tagastamise ja kompenseerimise otsustab kohalik omavalitsus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(2) Maa tagastatakse õigustatud subjekti kulul. Käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktis 1 nimetatud isikutele ja nende lastele ning abikaasale tagastatakse maa riigi kulul. Käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktis 3 nimetatud organisatsioonidele tagastatakse maa riigi kulul, kui tagastamine toimub plaani- ja kaardimaterjali alusel. Riik soodustab Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras õigustatud subjektide poolt maa tagastamise kulude katmiseks laenu võtmist.

(3) Maa tagastamise korraldamise üle teostab järelevalvet maavanem.

(4) Maa omandiõiguse tõendamiseks kasutatakse 1938. aastal ja järgnevatel aastatel Katastri Ameti poolt koostatud «Maksualuste maauksuste nimekirju», kinnistusametite dokumentatsiooni ning Aluste § 7 4. lõikes nimetatud dokumente. Piirkondades, kus Katastri Ameti ja kinnistusametite dokumentatsioon ei kajasta enne 1940. aasta 16. juunit lõpule viidud maakorraldustoimingute (ümberkruntimise) järgset situatsiooni, võib tõendada maa omandiõigust enne maa õigusvastast võõrandamist kehtinud korras koostatud maakorralduskava alusel.[30.04.1996; 29.01.1997; 24.04.1997]

§ 16[kehtetu – 15.04.1993]

§-d 17–19[kehtetud – 30.04.1996]

§ 19¹.Maa tagastamise nõudeõiguse loovutamine

(1) Maa tagastamise nõudeõiguse võib õigustatud subjekt loovutada:

- 1) abikaasale ja alanejatele sugulastele ning õdedele ja vendadele ja nende alanejatele sugulastele;
- 2) isikule, kes on tunnistatud õigustatud subjektiks sama kinnistu osas;
- 3) isikule, kelle omandis olev ehitis, samuti ajutine ehitis või istandus paikneb õigusvastaselt võõrandatud maal, mille tagastamise nõudeõigust loovutatakse;
- 4) naaberkinnistu omanikule või selle tagastamise õigustatud subjektile;
- 5) äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtjale, kes tegeleb maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega.

(2) Mõttelises osas võib nõudeõigust loovutada üksnes tagastataval maal asuva ehitise, samuti ajutise ehitise või istanduse omanikule. Kui nõudeõigus kuulub mitmele õigustatud subjektile, võib neist igaüks loovutada oma nõudeõiguse osa.

(3) Maa tagastamise nõudeõiguse loovutamise leping peab olema notariaalselt tõestatud. Nõudeõiguse loovutamine on tagastamise korraldajale kehtiv, kui talle on esitatud nõudeõiguse loovutamise leping või selle notariaalselt tõestatud ära kiri.

(4) Maa tagastamisega seotud kulud tasub maa tagastamise nõudeõiguse omandanud isik, välja arvatud juhul, kui ta on ise sama kinnistu osas tunnistatud õigustatud subjektiks, kellele maa tagastatakse riigi kulul, või kui käesoleva seaduse § 15 2. lõike teises lauses nimetatud isik loovutas nõudeõiguse abikaasale või lapsele.[30.04.1996; 29.01.1997; 24.04.1997; 23.10.1997; 6.03.2001]

§ 19².Nõudeõiguse pärimine

(1) Nõudeõigus on päritav. Kui tagastataval maal asub samale isikule tagastatav ehitis, on ka ehitise tagastamise nõudeõigus päritav. Nõudeõiguse pärimisele kohaldatakse Eesti tsiviilseaduse sätteid.

(2) Kui kohalik omavalitsus ei ole teinud tagastamise või kompenseerimise otsust, on nõudeõiguse pärimisõiguse tunnistuse väljaandmise aluseks õigustatud subjektiks tunnistamise otsus.

(3) Pärandi vastuvõtmiseks või sellest loobumiseks tuleb nõudeõigust pärima õigustatud isikul esitada pärandi avanemise koha notarile avaldus ühe aasta jooksul pärandi avanemisest arvates.

(4) Kui maa tagastamise nõudeõigus on päritud ja pärandaja kuulus käesoleva seaduse § 15 2. lõike teises lauses nimetatud isikute ringi, kellele maa tagastatakse riigi kulul, on ka nõudeõiguse pärinud isikul õigus maa tagastamisele riigi kulul.[30.04.1996; 13.06.2000; 6.03.2001]

III. MAA ERASTAMINE

§ 20. Erastamisele kuuluv maa

(1) Erastamisele kuulub maa, mida käesoleva seaduse alusel ei tagastata, ei jäeta riigi omandisse ega anta munitsipaalomandisse. Kui maad taotletakse riigi omandisse käesoleva seaduse § 31 1. lõike punkti 8 alusel

või munitsipaalomandisse käesoleva seaduse § 28 2. lõike alusel, on selle maa omandamisel eesõigus füüsilisel isikul, kes taotleb maa ostueesõigusega erastamist käesoleva seaduse §-s 22¹ sätestatud ulatuses.

(1¹) Erastamisele ei kuulu metsaseaduse (RT I 1998, 113/114, 1872; 1999, 54, 583; 82, 750; 95, 843; 2000, 51, 319; 102, 670; 2001, 50, 282) § 57 2. lõikes nimetatud maa (edaspidi *riigimetsamaa*). Riigimetsamaal asuva elamu omanikul on õigus erastada maad kuni 2 ha ulatuses ning muu ehitise omanikul ehitise teenindamiseks vajaliku maa ulatuses.

(1²) Erastamisele ei kuulu kaitstavate loodusobjektide seaduses (RT I 1994, 46, 773; 1998, 36/37, 555; 1999, 54, 583; 95, 843; 2001, 50, 286) sätestatud kaitsealade loodusreservaatide, sihtkaitse- ja piiranguvööndite maa, samuti kaitstavate looduse üksik- ja muude objektide juurde kuuluv maa. Käesoleva lõike esimeses lauses nimetatud maal asuva elamu omanikul on õigus erastada maad kuni 2 ha ulatuses ning muu ehitise omanikul ehitise teenindamiseks vajaliku maa ulatuses. Erandina võib kaitseala valitseja, arvestades kehtestatud kaitseréžiimi, lubada kaitsealade sihtkaitse- ja piiranguvööndi maa erastamist kuni käesoleva seaduse § 22¹1.–2². lõikes, § 23¹5. lõikes või § 23²5. lõikes sätestatud ulatuses.
Lõige 2 kehtib kuni 31.10.2001

(2) Riigi või munitsipaalomandis oleva ehitise erastamine koos selle teenindamiseks vajaliku maaga toimub erastamiseseaduses (RT I 1993, 45, 639; 1997, 9, 78; 1998, 12, 153; 30, 411; 2000, 51, 324; 2001, 26, 149) sätestatud alustel ja korras.

(3) Kui elamus vallasasjana omatava eluruumi või mitteeluruumi juurde ei ole iseseisva kinnistu moodustamine maakorralduse nõuetest või ehitustehnilistest tingimustest tulenevalt võimalik või otstarbekas, on eluruumi või mitteeluruumi omanikul õigus saada maa omanikuks eluruumide erastamise seaduses (RT I 1993, 23, 411; 2000, 99, 638) sätestatud alustel ja korras.[30.04.1996; 13.06.2000; 15.11.2000; 6.03.2001; 2.05.2001]

§ 21. Maa erastamise õigustatud subjektid

(1) Maa erastamise õigustatud subjekt on Eesti kodanik. Teised isikud on maa erastamise õigustatud subjektid käesolevast seadusest tulenevate kitsendustega.

(2) Välismaalane võib erastada talle Eesti NSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maad ja talle kuuluva ehitise teenindamiseks vajalikku maad. Välismaalane käesoleva seaduse tähenduses on füüsiline isik, kes ei ole Eesti kodanik.

(3) Välismaine juriidiline isik võib erastada talle kuuluva ehitise teenindamiseks vajalikku maad maavanema loal. Seejuures peab välismaise äriühingu filiaal olema kantud Eesti äriregistrisse. Välisriigil ei ole maa ostueesõigusega erastamise õigust.

(4) Eesti eraõiguslik juriidiline isik võib maad erastada, kui ta on kantud Eesti äriregistri pidaja poolt peetavasse registrisse. Kirikute ja koguduste seaduse (RT I 1993, 30, 510; 637; 1994, 28, 425), mittetulundusühingute seaduse (RT I 1996, 42, 811; 1998, 96, 1515; 1999, 10, 155; 23, 355; 67, 658; 2000, 55, 365; 88, 576) või sihtasutuste seaduse (RT I 1995, 92, 1604; 1996, 42, 811; 1998, 36/37, 552; 59, 941; 1999, 10, 155; 2000, 55, 365) alusel tegutsev ja vastavasse registrisse kantud isik võib maad erastada sihtotstarbeliselt vastavuses oma põhikirjalise tegevusega.

(5) Vabariigi Valitsus kehtestab riigipiiri, piiriveekogu või mererannikuga piirnevate kohalike omavalitsusüksuste või maa-alade, samuti muude riigi julgeolekule tähtsate maa-alade loetelu, kus maa erastamiseks välismaalase või Eesti eraõigusliku juriidilise isiku poolt on vajalik maavanema luba.

(6) Maavanem kuulab enne loa andmist ära maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse seisukoha. Luba antakse, kui maa erastamine ei ole vastuolus riigi ja kohaliku omavalitsusüksuse avalike huvide või julgeolekuga. Kui kohalik omavalitsus on loa andmise vastu, kuid maavanem soovib seda anda, peab maavanem esitama taotluse otsustamiseks Vabariigi Valitsusele. Loa andmine või sellest keeldumine otsustatakse ühe kuu jooksul, arvates selle taotlemisest või taotluse edastamisest Vabariigi Valitsusele.

(7) Maa enampakkumisega erastamisel ei või osaleda välismaalane, välisriik, välismaine juriidiline isik, kohalik omavalitsus, avalik-õiguslik juriidiline isik, samuti eraõiguslik juriidiline isik, mille aktsiatest või osadest vähemalt üks kolmandik kuulub riigile või kohalikule omavalitsusele.[30.04.1996; 24.04.1997]

§ 22. Maa erastamise viisid

(1) Ostueesõigusega saavad maad erastada isikud, kellele maa on antud põliseks kasutamiseks Eesti NSV taluseaduse alusel või kellel on õigus osta maad ehitise või istanduse omanikuna vastavalt käesolevale seadusele, arvestades §-s 21 sätestatud kitsendusi, samuti elamu-, korteri-, garaaži-, suvila- või aiandusühistu tema liikmete ühiskasutuses olevat maad. Käesoleva seaduse § 12¹2. lõikes nimetatud istanduse omanik saab ostueesõigusega erastada tagastamise käigus vabaks jäävat istandusealust maad.

(1¹) Elamu-, korteri-, garaaži-, suvila- või aiandusühistu liikmete ühiskasutuses olevaks maaks loetakse nimetatud ühistu maakasutusõiguse piiridesse jääv maa, mida ühistu liikmed kasutavad ühiselt ja mis ei ole määratud ühistu liikme ehitise juurde kuuluva krundina või selle teenindamiseks vajaliku maana.

(2) Erastamisele kuuluv maa, millele ei ole ostueesõigusega erastamise taotlusi, välja arvatud põllumajandusmaa ja metsamaa, erastatakse käesoleva paragrahvi 4. lõikes nimetatud isikute olemasolu korral piiratud enampakkumisel. Erastamisele kuuluv põllumajandusmaa (edaspidi *vaba põllumajandusmaa*) erastatakse või antakse kasutusvaldusesse vastavalt käesoleva seaduse §-le 23¹. Põllumajandusmaast moodustatava katastriüksuse koosseisu võib maakorralduse nõuetest tulenevalt kuuluda ka teisi maatulundusmaa kõlvikuid, sealhulgas metsamaad kuni käesoleva seaduse § 23²5. lõikes sätestatud ulatuses. Erastamisele kuuluv metsamaa (edaspidi *vaba metsamaa*) erastatakse vastavalt käesoleva seaduse §-le 23². Metsamaast moodustatava katastriüksuse koosseisu võib maakorralduse nõuetest tulenevalt kuuluda ka teisi maatulundusmaa kõlvikuid. Maa, mis jääb käesoleva seaduse §-de 23¹ ja 23² alusel või piiratud enampakkumisel erastamata ja kasutusvaldusesse andmata, erastatakse avalikul enampakkumisel.

(2¹) Tiheasustusega aladel erastatakse maa, millele ei ole ostueesõigusega erastamise taotlusi, katastriüksuste kaupa, mis on moodustatud detailplaneeringu alusel.

(3) Avalikul enampakkumisel ja piiratud enampakkumisel sõlmitakse müügileping isikuga, kes nõustub kehtestatud müügitingimustega ja pakub kõige kõrgemat ostuhinda.

(4) Piiratud enampakkumisel saavad osta:

1) elamu- ja sihtotstarbeta maad isik, kellele ei tagastatud erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil maad osaliselt või tervikuna käesoleva seaduse § 6 2. lõike punktides 2–4 sätestatud alustel ja nimetatud maa osas on kohalik omavalitsus võtnud vastu otsuse maa osalise või täieliku kompenseerimise kohta;

2) põllumajandus-, metsa-, elamu- ja sihtotstarbeta maad isik, kellele ei tagastatud erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil asuva kaitseala reservaadis või sihtkaitsevööndis asuvat maad või kellele tagastatud maa asub kas osaliselt või tervikuna erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil asuva kaitseala reservaadis või sihtkaitsevööndis;

3) elamumaad erastatava maa asukohajärgses maakonnas elavad abikaasad, kelle keskmine vanus ei ületa 30 aastat, samuti perekond või üksikisik, kelle kasvatada ja ülal pidada on vähemalt kolm alaealist last;

4) elamumaad erastatava maa asukohajärgses maakonnas elav tagastatava eluruumi üürnik, kui üürileping oli sõlmitud enne Aluste jõustumist 1991. aasta 20. juunil;

5)–6)[kehtetud – 17.02.1999][30.04.1996; 23.10.1997; 13.06.2000; 6.03.2001]

§ 22¹. Maa erastamise ulatus

(1) Ostueesõigusega võib maad erastada käesoleva seaduse §-des 7, 8, 9, 10, § 20 1¹. ja 1². lõikes ning §-s 21 sätestatud ulatuses, kui käesolevast paragrahvist ei tulene teisiti.

(2) Väljaspool linna või tiheasustusega ala piire asuva elamu omanikul, kes on Eesti kodanik, on õigus ostueesõigusega erastada tagastamise käigus vabaks jäävat maad kuni 50 ha ulatuses või endise kinnistu piires, kui see oli suurem 50 ha-st, tingimusel, et kinnistu moodustatakse elamu juurde ning sellega ei rikota teise ostueesõigust omava isiku õigusi. Kinnistu võib koosneda elamualuse katastriüksusega vahetult külgnevatest katastriüksustest, kui nende vahel asub halduspiir või teisele isikule kuuluv tee, oja või jõgi, maaparandussüsteemi magistraalkraav või muude tehnovõrkude ja -rajatiste alune maa.

(2¹) Kirikute ja koguduste seaduse, mittetulundusühingute seaduse või sihtasutuste seaduse alusel tegutsev ja vastavasse registrisse kantud isik võib maad erastada kuni 75 ha.

(2²) Põllumajandusliku tootmisega tegelev isikul on kohaliku omavalitsuse nõusolekul õigus ostueesõigusega erastada kuni 50 ha tagastamise käigus vabaks jäävat põllumajandusmaad talle kuuluva sihtotstarbelises kasutuses oleva loomakasvatushoone (hoonete kompleksi) juurde. Sihtotstarbelises kasutuses oleva loomakasvatushoone (hoonete kompleksi) juurde erastatav maa võib koosneda käesolevas lauses nimetatud hoone aluse katastriüksusega vahetult külgnevatest katastriüksustest, kui nende vahel asub halduspiir või teisele isikule kuuluv tee, oja või jõgi, maaparandussüsteemi magistraalkraav või muude tehnovõrkude ja -rajatiste alune maa. Kui sama maatüki ostueesõigusega erastamist taotleb mitu isikut ja nad omavahel kohaliku omavalitsuse määratud tähtajaks kokku ei lepi, viiakse nimetatud taotlejate vahel läbi enampakkumine.

(3) Üks isik võib piiratud enampakkumisel erastada kokku kuni 200 ha maad. Käesoleva seaduse § 22 4. lõikes nimetatud isikud saavad piiratud enampakkumisel maad omandada ainult üks kord. Avalikul enampakkumisel võib üks isik erastada kokku kuni 300 ha põllumajandusmaad, 100 ha metsamaad ja 3 ha linnade ja muude asulate maad.

(4) Kui ehitis on kaasomandis, on kaasomanikel õigus maad ostueesõigusega erastada käesoleva paragrahvi 1. ja 2. lõikes sätestatud ulatuses ja tingimustel. Igal kaasomanikul on õigus erastada ehitise kaasomandi osale vastav mõtteline osa maast. Väljaspool linna piire asuva elamu kaasomanikud võivad ostueesõigusega erastada kokku maad kuni 50 ha ulatuses või endise kinnistu piirides, kui see oli suurem 50 ha-st. Erastatava maa suurus, mis ületab 2 ha, määratakse kaasomanike kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, erastatakse maa käesoleva seaduse § 9 1. lõikes sätestatud ulatuses.

(4¹) Kui mõni väljaspool linna piire asuva elamu kaasomanikest ei soovi ostueesõigusega erastada maad 2 ha ületavas osas, on teistel kaasomanikel õigus, arvestades käesolevas paragrahvis sätestatud ostueesõigusega erastatava maa ulatust ning muid tingimusi, erastada maad eraldi katastriüksusena vastavalt rohkem.

(4²) Kui ehitis on abikaasade ühisvara, on maa erastamise õigus käesoleva paragrahvi 2. ja 2². lõikes sätestatud ulatuses abikaasadel ühiselt nende ühise avalduse alusel. Kui abikaasad ühist avaldust ei esita, erastatakse maa abikaasale, kes on registreeritud ehitise omanikuna. Teine abikaasa kantakse ühisomanikuna kinnistusraamatusse abikaasade ühise notariaalselt tõestatud avalduse alusel.

(5) Kui mõni ehitise kaasomanikest on maa tagastamise õigustatud subjekt ja maad taotletakse tagasi, siis tagastatakse ja erastatakse käesoleva paragrahvi 1. lõikes sätestatud ulatuses maa kaasomandisse vastavalt kaasomanike mõttelistele osadele ehitises.

(6) Erastatava maa suuruse ja piirid määrab vastavuses planeeringu ja maakorralduse nõuetega kindlaks kohalik omavalitsus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Ehitise teenindamiseks vajalik maa määratakse juhul, kui krunt ei ole kindlaks määratud või kui krundi suuruse ja piiride muutmine on planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt otstarbekas. Tiheasustusega alal asuvale elamule määratakse teenindamiseks vajaliku maa suurus ja piirid käesoleva seaduse § 7 5. ja 5¹. lõikes sätestatud alustel.

(7) Aiandus- ja suvilauhistu ringi piiri sees asuv suvila või aiamaa omanikule ostueesõigusega erastatav maa võib koosneda mitmest lahustükist.[30.04.1996; 24.04.1997; 23.10.1997; 17.02.1999; 18.02.1999; 13.06.2000; 6.03.2001]

§ 22².Maa erastamise korraldaja

(1) Maa erastamist korraldab maavanem. Kui riigivara erastamise käigus on erastataval maal asuvad ehitised võõrandanud Eesti Erastamisagentuur või need kuuluvad juriidilisele isikule, kelle aktsiad või osad on müünud Eesti Erastamisagentuur, korraldab kuni 2001. aasta 1. novembrini Eesti Erastamisagentuur selle maa erastamist, mille erastamise toimikud on talle esitatud 2001. aasta 1. juuniks, ülejäänud maade erastamist korraldab maa asukoha järgne maavanem. Kohalik omavalitsus teeb maa erastamisel seaduses ja sellest tulenevates õigusaktides sätestatud erastamise eeltoimingud.

Lõike 2 sõnastus kuni 31.10.2001

(2) Maavanem või Eesti Erastamisagentuur võib kokkuleppel kohaliku omavalitsuse volikoguga volitada kohalikku omavalitsust korraldama riigi nimel maa ostueesõigusega erastamist. Maavanem võib kokkuleppel kohaliku omavalitsuse volikoguga volitada kohalikku omavalitsust korraldama vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamist.

Lõike 2 sõnastus alates 1.11.2001

(2) Maavanem võib kokkuleppel kohaliku omavalitsuse volikoguga volitada kohalikku omavalitsust korraldama riigi nimel maa ostueesõigusega ning vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamist.[30.04.1996; 13.06.2000; 2.05.2001]

§ 22³.Erastatava maa eest tasumine

(1) Ostueesõigusega erastatava maa müügihinnaks on maa maksustamishind. Kuni 2002. aasta 1. jaanuarini on maa ostueesõigusega erastamisel müügihinnaks 1993. aasta maa maksustamishind. Kui kehtiv maa maksustamishind on väiksem kui 1993. aasta maa maksustamishind, on ostueesõigusega erastatava maa müügihinnaks kehtiv maa maksustamishind. Vaba põllumajandusmaa, vaba metsamaa, šamuti põllumajandusmaa katastriüksuse koosseisu arvatud metsamaa ja sihtotstarbeta maa müügihinnaks ning enampakkumisega erastatava maa alghinnaks on maa erastamise avalduse esitamise ajal kehtinud maa maksustamishind. Metsamaa erastamisel lisatakse maa müügihinnale või enampakkumisega erastatava maa alghinnale kasvava metsa maksumus.

(2) Elamu, suvila ja aiamaa krundi või teenindamiseks vajaliku maa, sealhulgas elamu, suvila ja aiamaa püstitamiseks antud maa või väljaspool linna elamu juurde maa ostueesõigusega erastamisel Eesti alalisele elanikule korrutatakse erastatava maa müügihind kuni 2 ha ulatuses koefitsiendiga 0,5. Üks isik saab sooduskoeffitsiendiga erastada maad ühe elamu ja ühe suvila või aiamaa juurde. Põllumajandusmaa ostueesõigusega erastamisel äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtjale, kes tegeleb erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega, korrutatakse erastatava põllumajandusmaa müügihind koefitsiendiga 0,5. Kui eelmises lauses nimetatud isik erastab põllumajandusmaad elamu juurde ja erastatava maa kogupindala on suurem kui 2 ha, siis maa müügihinna määramiseks korrutatakse esmalt erastatava maa hulka kuuluva põllumajandusmaa müügihind koefitsiendiga 0,5 ja järgnevalt lahutatakse kogu müügihinnast ühe hektari maa keskmine müügihind.

(3) Maa erastamisel võib ostja kuni poole müügihinnast tasuda erastamisväärtpaberites, kui käesoleva paragrahvi 4., 5., 6. ja 6¹. lõikest ei tulene teisiti. Erastamisväärtpaberites võib maa eest tasuda seaduses sätestatud tähtaja jooksul.

(4) Kogu müügihinna võib tasuda erastamisväärtpaberites:

- 1) füüsiline isik ostueesõigusega erastatava elamu, suvila ja aiamaa krundi või teenindamiseks vajaliku maa, sealhulgas elamu, suvila ja aiamaa püstitamiseks antud maa ning eluruumi juurde kuuluva maa mõttelise osa eest, ning põllumajandus-, metsa-, sihtotstarbeta ja Eesti NSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maa eest, samuti aiandus- või suviläühistu tema liikmete ühiskasutuses oleva maa eest;
- 2) isik piiratud enampakkumisega erastatava maa eest;
- 3) isik asunduspiirkonnas erastatava maa eest;
- 4) äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtja, kes tegeleb maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega, või äriregistrisse kantud Eesti eraõiguslik juriidiline isik, kelle põhiliseks tegevusalaks on põllumajanduslik tootmine maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil, käesoleva seaduse § 22¹2². lõike ning §-de 23¹ ja 23² alusel erastatava maa eest;
- 5) korteri- ja elamuühistu erastatava elamumaa eest;
- 6) isik põllumajandusliku tootmishoone maa eest.

(5) Füüsiline isik, kes ei ole Eesti alaline elanik, ning juriidiline isik, kelle osa- või aktsiakapitalis välismaalaste või välismaise juriidilise isiku osa moodustab üle 50 protsendi, peavad erastatava maa eest tasuma rahas ning ei saa tasumisel kasutada järelmaksu. Maa erastamisel võib füüsiline isik, kes ei ole Eesti alaline elanik, tasuda erastatava maa eest erastamisväärtpaberites talle õigusvastaselt võõrandatud vara eest tasutud kompensatsiooni ulatuses.

(6) Eesti Vabariigi seaduse «Kooperatiivsete, riiklik-kooperatiivsete ja ühiskondlike organisatsioonide vara taasriigistamise ja erastamise kohta» (RT 1992, 24, 337; 1993, 11, 173; RT I 1996, 2, 28; 1997, 13, 210; 1999, 27, 386) kohustatud subjekt ja Eesti Vabariigi põllumajandusreformi seaduse kohustatud subjekti õigusjärglane võivad ostueesõigusega erastatava maa eest tasuda erastamisväärtpaberites lisaks käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud osale ka ülejäänud osa müügihinnast eluruumide erastamisest talle või temaga ühte kontserni kuuluvale äriühingule laekunud summa ulatuses.

(6¹) Käesoleva seaduse § 5 1. lõike punktis 3 nimetatud organisatsioon võib ostueesõigusega ja piiratud enampakkumisel erastatava maa eest tasuda erastamisväärtpaberites lisaks käesoleva paragrahvi 3. lõikes nimetatud osale ka ülejäänud osa müügihinnast talle või temaga ühte liitu või kirikusse kuuluvale organisatsioonile õigusvastaselt võõrandatud maa eest laekunud kompensatsiooni ulatuses.

(6²) Käesoleva paragrahvi 4. lõike punktis 1 nimetatud isikud võivad erastatava maa eest tasuda erastamisväärtpaberitega ettemaksuna enne katastriüksuse moodustamist vastavalt käesoleva seaduse §-le 22⁴.

(7) Maa erastamisel on ostjal õigus müügihinna tasumisel kasutada järelmaksu:

- 1) kuni 5 aastat, kui maa müügihind on 25 000 kuni 300 000 krooni;
- 2) kuni 10 aastat, kui maa müügihind on 300 001 kuni 5 000 000 krooni;
- 3) kuni 15 aastat, kui maa müügihind on üle 5 000 000 krooni;
- 4) käesoleva paragrahvi 4. lõikes sätestatud maa erastamisel kuni 50 aastat arvestusega, et tasumisele kuuluv summa intresse arvestamata ei oleks väiksem kui 2000 krooni aastas.

(8) Vähemalt 10 protsenti ostuhinnast tasutakse enne müügilepingu sõlmimist. Või tasumine tagatakse hüpoteegiga. Järelmaksu korral maksab ostja aastas tasumisele kuuluvalt summalt intressi 10 protsenti aastas ja käesoleva paragrahvi 4. lõikes sätestatud juhul 5 protsenti aastas. Maksmisega viivitamise korral maksab ostja tähtaegselt tasumata summalt viivist 0,05 protsenti iga tasumisega viivitatud päeva eest. Intressid ja viivised tasutakse rahas.

(9) Isiku poolt ostueesõigusega, käesoleva seaduse §-de 23¹ ja 23² alusel või piiratud enampakkumisel erastatava või erastatud maa müügihinna võib vähendada või väljaostuvõlga kustutada maaomaniku või maa erastaja iga pärast 1996. aasta 7. juunit sündinud lapse kohta kuni 25 000 krooni ulatuses, sõltumata ostu-müügilepingu sõlmimise ajast. Kui müügihinna tasumata osa on väiksem kui 25 000 krooni või müügihind on täielikult tasutud (ka ettemaksuna), on eelmises lauses nimetatud isikul õigus nõuda enamakstud summa tagastamist, sõltumata maa ostu-müügilepingu sõlmimise ajast. Käesolevas lõikes sätestatud soodustuste rakendamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus.

(10) Füüsilisel isikul, kelle kasvatada ja ülal pidada on vähemalt neli alla 18-aastast last, võib ostueesõigusega, käesoleva seaduse §-de 23¹ ja 23² alusel või piiratud enampakkumisel erastatava või erastatud maa müügihinna vähendada või väljaostuvõlga kustutada kuni 25 000 krooni ulatuses. Enne 1997. aasta 30. novembrit sõlmitud maa ostu-müügilepingute korral võib müügihinna vähendada või väljaostuvõlga kustutada, kui maaomaniku kasvatada ja ülal pidada oli nimetatud kuupäeval vähemalt neli alla 18-aastast last. Pärast 1997. aasta 30. novembrit võib maa väljaostuvõlga kustutada või müügihinna vähendada, kui nimetatud lapsed olid

maaomaniku kasvatada ja ülal pidada maa ostu-müügilepingu sõlmimise ajal. Kui müügihinna tasumata osa on väiksem kui 25 000 krooni või müügihind on täielikult tasutud (ka ettemaksuna), on käesolevas lõikes nimetatud isikul õigus nõuda enammakstud summa tagastamist. Käesolevas lõikes sätestatud soodustuste rakendamise korra kehtestab Vabariigi Valitsus.

(11) Kui isikul pärast 1997. aasta 30. novembrit sündinud laps on ühtlasi neljas tema kasvatada ja ülal pidada olevatest alla 18-aastastest lastest, võib rakendada nii käesoleva paragrahvi 9. kui ka 10. lõikes sätestatud.

(12) Käesoleva paragrahvi 9. ja 10. lõikes nimetatud enammakstud summa tagastatakse erastamisväärtpaberites. Avaldus enammakstud summa tagastamiseks esitatakse erastamise korraldajale hiljemalt üks kuu enne erastamisväärtpaberite väljaandmise lõpetamist. [30.04.1996; 29.01.1997; 24.04.1997; 23.10.1997; 16.11.1998; 17.02.1999; 28.10.1999; 13.06.2000; 15.11.2000; 6.03.2001]

§ 22⁴. Maa erastamisel ettemaksu tasumine

(1) Kui maa ostueesõigusega või käesoleva seaduse §-de 23¹ või 23² alusel erastamise õigust omav isik soovib erastatava maa eest tasuda ettemaksu, teatab ta oma soovist kirjalikult kohalikele omavalitsusele. Omavalitsus määrab maksualuste maade nimekirja alusel erastatava maa pindala ja hinna ning väljastab taotlejale ettemaksu tasumise teatise kümne tööpäeva jooksul. Ettemaksuna tasutava erastatava maa müügihinna võib vähendada käesoleva seaduse § 22³ lõigetes 9–11 sätestatud juhtudel ja suuruses. Kui kinnistu piires on üle 0,5 ha metsamaad, on nõutav maa ja kasvava metsa hindamise akt. Sellisel juhul väljastab omavalitsus teatise kümne tööpäeva jooksul pärast hindamisakti saamist. Ettemaksuna tasutakse korraka kogu ostuhind.

(2) Pärast katastriüksuse moodustamist ostu-müügilepingu sõlmimisel määratakse erastatava maa müügihind samadel alustel, mis kehtisid ettemaksu tasumise ajal.

(3) Kui maa ostu-müügilepingus määratud maa müügihind erineb ettemaksuna tasutud summast kuni 8 protsenti, loetakse maa müügihind täielikult tasutuks.

(4) Kui ettemaksuna tasutud summa on üle 8 protsenti väiksem maa ostu-müügilepingus määratud maa müügihinnast, tasub maa erastaja ettemaksuna makstud summa ja maa ostu-müügilepingus määratud maa müügihinna vahe rahas või erastamisväärtpaberites ostu-müügilepingus sätestatud tingimustel ja tähtjaks.

(5) Ettemaksuna makstud summat tagasi ei maksta, välja arvatud käesoleva seaduse § 22³ 9.–11. lõikes sätestatud juhul ja juhul, kui ettemaksu tasunud isik ei saa maad temast olenemata põhjusel ostueesõigusega erastada või kui ettemaksu summa ei ole määratud õigesti. Ettemaks tagastatakse vastavalt ettemaksu tasumisel kasutatud maksevahenditele erastamisväärtpaberites või rahas.

(6) Maa eest tasutud ettemaks läheb üle teisele isikule koos maa ostueesõiguse üleminekuga.

(7) [kehtetu – 8.12.1999]

(8) Erastatava maa eest saab ettemaksu tasuda Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. [23.10.1997; 14.01.1998; 28.10.1999; 13.06.2000; 6.03.2001]

§ 23. Maa erastamise kord

(1) Maa erastatakse vastavuses planeeringu ja maakorralduse nõuetega. Maa erastamiseks moodustatakse katastriüksus plaani- ja kaardimaterjali alusel. Kui see ei ole võimalik plaani- ja kaardimaterjali puudulikkuse tõttu või kui erastamise õigustatud subjekt ei soovi maad plaani- ja kaardimaterjali alusel erastada, viiakse läbi katastriüksuse mõõdistamine. Vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamisel võib katastriüksuse moodustada plaani- ja kaardimaterjali alusel üksnes juhul, kui erastatav maa piirneb üksnes riigi maakatastris registreeritud, mõõdistamise teel moodustatud katastriüksustega.

(2) Õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamine otsustatakse pärast seda, kui valla- või linnavalitsuse korraldusega on ostueesõigusega erastatava maa suurus ja piirid kindlaks määratud. Maa erastamine muul käesoleva seaduse §-s 22 sätestatud viisil algatatakse pärast õigusvastaselt võõrandatud maa tagastamise või kompenseerimise otsustamist.

(3) Ostueesõigusega erastamise avalduse kohta tehakse otsus kolme kuu jooksul, arvates avalduse esitamisest.

(4) Erastamise korraldaja, kuulunud ära kohaliku omavalitsuse seisukoha, otsustab piiratud enampakkumisele kutsutavate isikute ringi.

(4¹) Maa erastamisel käesoleva seaduse §-de 23¹ ja 23² alusel või maa enampakkumisega erastamisel erastatakse maa piiritletud maatükkide või erastamiseks moodustatud katastriüksuste kaupa, mitte nende kogumina.

(4²) Maa erastamisel piiratud ja avalikul enampakkumisel on erastamise korraldajal õigus kehtestada enampakkumise osavõtutasu, mille suurus ei või olla suurem kui 1000 krooni, ja tagatisraha, mille suurus ei või olla suurem kui 10 protsenti enampakkumisega erastatava maa alghinnast. Vaba põllumajandusmaa ja vaba metsamaa erastamisel enampakkumisega määrab enampakkumise osavõtutasu kohalik omavalitsus käesoleva

lõike esimeses lauses sätestatud piirmäära ulatuses. Osavõtutasu enampakkumisest osavõtnutele ei tagastata. Enampakkumise võitjale, kui temaga sõlmitakse maa ostu-müügileping, tagatisraha ei tagastata ja see võetakse arvesse maa müügihinna tasumisel. Tagatisraha, sealhulgas reserveeritud tagatisraha, ei tagastata isikule, kes põhjustas enampakkumise nurjumise või tulemuste kinnitamata jätmise, samuti enampakkumise võitjale, kui ta mõjuva põhjuseta ei sõlmi maa ostu-müügilepingut kolme kuu jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamise päevast arvates.

(5) Maa erastamine toimub ostja kulul. Erastamiskulude koosseisu ja nende määramise alused kehtestab Vabariigi Valitsus. Maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise lepingud sõlmib riigi nimel erastamise korraldaja. Maa erastamisel võib müügi- ja asjaõiguslepingu sõlmida lihtkirjalikus vormis. Kui maa erastatakse järeelmaksuga, sõlmitakse maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise leping notariaalselt tõestatud vormis. Notari tasu tasub ostja. Maa piiratud või avaliku enampakkumise võitja, kes mõjuva põhjuseta ei sõlmi maa ostu-müügilepingut kolme kuu jooksul enampakkumise tulemuste kinnitamise päevast arvates, või vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamise õigust omav isik, kes mõjuva põhjuseta ei sõlmi maa ostu-müügilepingut kolme kuu jooksul maa erastamise korraldaja poolt erastamise otsuse tegemise päevast arvates, kaotab pakkumisel olnud maa erastamise õiguse.

(5¹) Maa müügi- ja hüpoteegi seadmise lepingute kohustuslikeks tingimusteks on vastavalt asjaoludele:

- 1) ostja kinnitus selle kohta, et vastavat maatükki erastades ei ületa ta käesolevas seaduses sätestatud maa erastamise piirmäärasid;
- 2) järeelmaksu 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;
- 3) ostja kohustus tasuda erastamise korraldaja eriarvele rahas kolmekordne seadusliku müügihinna ning ostu-müügilepingu fikseeritud müügihinna vahe, kui pärast maa ostu-müügilepingu sõlmimist selgub, et ostja ei vastanud väljaostuvõla kustutamiseks või müügihinna vähendamiseks vajalikele tingimustele;
- 4) 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 metsateatis ja metsamajandamise soovitusel või metsamajandamiskava, kusjuures juhul, kui erastatava maa kohta on metsamajandamiskava koostatud enam kui viis aastat tagasi, tuleb esitada metsaseaduse § 7 4. lõikes sätestatud mahus koostatud metsamajandamise soovitusel;
- 5) vähemalt 20 000 krooni suurune leppetrahv käesoleva lõike punktis 4 nimetatud kohustuste mittekohase täitmise eest;
- 6)[kehtetu – 6.03.2001];
- 7) vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamise korral ostja kohustus kahe aasta jooksul lepingu sõlmimisest mitte võõrandada ja mitte koormata hoonestusõiguse või kasutusvaldusega erastatud vaba põllumajandus- ja metsamaad, välja arvatud alanejatele sugulastele ja vanematele. Erastatud maa võõrandamisel alanejatele sugulastele ja vanematele kehtib ka nende suhtes eelmises lauses nimetatud maa võõrandamise ja hoonestusõiguse või kasutusvaldusega koormamise keeld sama tähtaja lõpuni. Vastavad märked kantakse kinnistusraamatusse.

(5²) Ostja on kohustatud tasuma erastamise korraldaja erastamise eriarvele rahas kolmekordse müügihinnaga võrdse summa, kui pärast maa ostu-müügilepingu sõlmimist selgub, et ostja ületas vastava maatüki erastamisega käesolevas seaduses sätestatud maa erastamise piirmäära.

(5³) Maa erastamisel täidab hüpoteegipidaja ülesandeid Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteegi osas maa erastamise korraldaja või tema poolt volitatud isik. Hüpoteegipidajal on õigus anda nõusolek maa erastamise või tagastamise käigus Eesti Vabariigi kasuks hüpoteegiga koormatud kinnistu võõrandamisel kinnistu väljaostuvõla ülekandmiseks kinnistu omandajale. Hüpoteegipidajal on õigus käesoleva paragrahvi 5¹. lõike punktis 4 sätestatud loa andmisest keelduda, kui raie tulemusena langeks kinnisasja väärtus alla 1,2-kordse hüpoteegiga tagatud nõude määra. Hüpoteegi seadmisel ei või kokku leppida asjaõigusseaduse (RT I 1993, 39, 590; 1999, 44, 509; 2001, 34, 185) § 332 1. lõikes sätestatud nõude mittekehtimise suhtes.

(6) Maa erastatakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.[30.04.1996; 13.06.2000; 15.11.2000; 6.03.2001]

§ 23¹. Vaba põllumajandusmaa erastamine või kasutusvaldusesse andmine

(1) Vallavalitsus selgitab välja käesoleva seaduse § 22 2. lõikes nimetatud vaba põllumajandusmaa pindala ning arvestades maa efektiivse kasutamise, planeeringu ja maakorralduse nõudeid, piiritleb plaanil erastamisele kuuluvad või kasutusvaldusesse antavad maatükid. Iga piiritletud maatükk registreeritakse ja tähistatakse plaani numbriga. Koostatud plaani ja maatükkide registreerimise lehe üks eksemplar jääb omavalitsusse avalikuks tutvumiseks ja teine esitatakse maavanemale. Teade plaani avaliku väljapaneku kohta, alguse ja kestuse kohta avaldatakse maakonnalehes.

(2) Vaba põllumajandusmaa erastamiseks või sellele maale kasutusvalduse seadmiseks esitab äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtja, kes tegeleb maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil

põllumajandusliku tootmisega, või äriregistrisse kantud Eesti eraõiguslik juriidiline isik, kelle põhiliseks tegevusalaks on põllumajanduslik tootmine maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil, omavalitsusele avalduse maa suuruse ja maatüki numbri(te) nimetamisega. Põllumajandusliku tootmisega tegeleja käesoleva seaduse tähenduses on isik, kes saab tulu omatoodetud põllumajandussaaduste või nendest valmistatud toodete müügist ning omab tootmiseks vajalikku maad või põllumajandusmaa kasutamise õigust. Põllumajandusmaa kasutamise õigusena käesoleva seaduse tähenduses käsitletakse põllumajandusmaa tegelikku kasutamist õiguslikul alusel.

(2¹) Käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud tingimustele vastavad isikud võivad esitada kas ühe avalduse kõikide erastamiseks taotletavate maatükkide kohta või ka eraldi avaldused iga maatüki kohta või esitada ühise avalduse vaba põllumajandusmaa erastamiseks kaasomandisse. Kaasomanikel on õigus kokku erastada maad käesoleva paragrahvi 5. lõikes sätestatud ulatuses. Kui nimetatud isikud tegelevad põllumajandusliku tootmisega mitme kohaliku omavalitsusüksuse haldusterritooriumil, on neil õigus esitada vaba põllumajandusmaa erastamise avaldusi mitmele taotletava maa asukohajärgsele vallavalitsusele. Avalduse võib saata ka tähtitud kirjana. Vallavalitsus on kohustatud esitatud avaldused registreerima.

(3) Vallavalitsus koostab vaba põllumajandusmaa erastamise ja kasutusvalduse taotlejate nimekirja. Nimekiri (maatüki number, taotleja nimi või nimetus, äriregistri kood, taotluse sisu) pannakse välja omavalitsuses avalikuks tutvumiseks. Teade nimekirja avaliku väljapaneku kohta, alguse ja kestuse kohta avaldatakse maakonnalehes.

(4) Enne nimekirja kinnitamist on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda taotlejalt põllumajanduslikku tootmist tõendavat väljavõtet tuludeklaratsioonist või teisi põllumajandusliku tootmisega tegelemist tõendavaid dokumente. Kaebusi võib huvitatud isik esitada kümne päeva jooksul, arvates nimekirja avalikustamise kuupäevast. Vallavolikogu lahendab huvitatud isikute kaebused, kinnitab nimekirja ja esitab selle maavanemale. Vallavolikogu poolt kinnitatavasse nimekirja ei kanta isikuid, kes juba omavad vaba põllumajandusmaa erastamise õigust käesoleva paragrahvi 5. lõikes sätestatud piirmäära ulatuses või kes ei vasta käesolevas seaduses sätestatud nõuetele. Isik loetakse vaba põllumajandusmaa erastamise õigust omavaks vallavolikogu poolt nimekirja kinnitamisest. Vaba põllumajandusmaa erastamise õigust omav isik, kes on taotlenud maa erastamist käesoleva paragrahvi 5. lõikes sätestatud piirmäärast suuremas ulatuses, on kohustatud viivitamatult pärast seda, kui talle on saanud teatavaks, et ta on kantud vallavolikogu otsusega kinnitatud nimekirja käesoleva paragrahvi 5. lõikes sätestatud piirmäära ulatuses, teatama sellest kirjalikult vallavolikogule ning loobuma piirmäära ületava maa erastamisest. Vallavolikogu on kohustatud kustutama nimekirjast isiku, kes on kantud nimekirja käesoleva paragrahvi 5. lõikes sätestatud piirmäära ületavas osas. Käesoleva paragrahvi 5. lõikes sätestatud piirmäära ületava maa erastamiseks sõlmitud tehing on õigustühine.

(5) Üks isik võib käesoleva paragrahvi alusel erastada kokku kuni 200 ha vaba põllumajandusmaad. Maakorralduse nõuetest tulenevalt põllumajandusmaa koosseisu arvatud metsamaa pindala ei või ületada käesoleva seaduse § 23²5. lõikes sätestatud piirmäära. Kui ühele maatükile on esitatud nii erastamise kui ka kasutusvalduse taotlus, on maa saamise õigus erastajal. Kui ühe maatüki erastamist soovib mitu isikut ja nad omavahel kohaliku omavalitsuse määratud tähtjaks kokku ei lepi, teeb kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse, kas eelistada taotlejat, kes alates maareformi seaduse jõustumisest on kauem tegeleenud põllumajandusliku tootmisega, või korraldada taotlejate vaheline enampakkumine. Kui ühte maatükki taotleb kasutusvaldusesse mitu isikut ja nad omavahel kohaliku omavalitsuse määratud tähtjaks kokku ei lepi, otsustab küsimuse maavanem kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul.

(6) Kui käesoleva paragrahvi alusel toimunud vaba põllumajandusmaa erastamisel jäi osa vaba põllumajandusmaad erastamata, korraldatakse vaba põllumajandusmaa erastamise menetlus teistkordselt, kusjuures vallavalitsusel on õigus erastamisele kuuluvad või kasutusvaldusesse antavad maatükid uuesti piiritleda. Muus osas kohaldatakse vaba põllumajandusmaa erastamise menetluse teistkordsel läbiviimisel käesoleva paragrahvi sätteid.[17.02.1999; 28.10.1999; 13.06.2000; 6.03.2001]

§ 23². Vaba metsamaa erastamine

(1) Vallavalitsus selgitab välja käesoleva seaduse § 22 2. lõikes nimetatud vaba metsamaa pindala ja piiritleda plaanil erastamisele kuuluvad maatükid. Iga piiritletud maatükk registreeritakse ja tähistatakse plaanil numbriga. Koostatud plaani ja maatükkide registreerimise lehe üks eksemplar jääb omavalitsusse avalikuks tutvumiseks ja teine esitatakse maavanemale. Teade plaani avaliku väljapaneku kohta, alguse ja kestuse kohta avaldatakse maakonnalehes.

(2) Vaba metsamaa erastamiseks võib omavalitsusele avalduse esitada äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtja, kes tegeleb maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega, või äriregistrisse kantud Eesti eraõiguslik juriidiline isik, kelle põhiliseks tegevusalaks on põllumajanduslik tootmine maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil, samuti äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtja või äriregistrisse kantud Eesti eraõiguslik juriidiline isik, kes tegeleb maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil metsamajandusega. Metsamajandusega tegeleja käesoleva seaduse tähenduses on isik, kes maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse territooriumil omab metsamaad koos kasvava metsaga ning kes on teostanud selles metsas metsaseaduse §-des 16–18 nimetatud hooldustöid või asunud täitma sama seaduse §-s 11 sätestatud. Kohalikul omavalitsusel on õigus vaba metsamaa taotlejalt nõuda eelmises lauses nimetatud tegevust tõendavaid dokumente.

(2¹) Käesoleva paragrahvi 2. lõikes sätestatud tingimustele vastavad isikud võivad esitada kas ühe avalduse kõikide erastamiseks taotletavate maatükkide kohta või ka eraldi avaldused iga maatüki kohta või esitada ühise avalduse vaba metsamaa erastamiseks kaasomandisse. Kaasomanikel on õigus kokku erastada maad käesoleva paragrahvi 5. lõikes sätestatud ulatuses. Kui nimetatud isikud tegelevad metsamajandusega mitme kohaliku omavalitsusüksuse haldusterritooriumil, on neil õigus esitada vaba metsamaa erastamise avaldusi mitmele taotletava maa asukohajärgsele vallavalitsusele. Avalduse võib saata ka tähtitud kirjana. Vallavalitsus on kohustatud esitatud avaldused registreerima.

(3) Vallavalitsus koostab vaba metsamaa erastamise taotlejate nimekirja. Lähtudes erastamisele kuuluva vaba metsamaa pindalast ja maakorralduse nõuetest, määratakse keskmine ühele taotlejale erastatava metsamaa pindala. Kui avalikuks tutvumiseks väljapandud vabad metsamaatükid vastavad käesoleva paragrahvi 5. lõikes sätestatud piirmääradele või on nimetatud määradest väiksemad, siis neid maatükke täiendavalt ei jagata. Kui avalikuks tutvumiseks väljapandud vabad metsamaatükid on käesoleva paragrahvi 5. lõikes sätestatud piirmääradest suuremad, jagatakse nimetatud metsamaatükid koostöös taotlejatega maakorralduse nõudeid arvestades, kusjuures jagamisel tekkinud metsamaatükid ei või olla väiksemad kui 5 ha. Jagamisel tekkinud metsamaatükid nummerdatakse uuesti. Metsamaad erastamiseks taotlenud isikutel on õigus esitada avaldus, milles märgitakse jagamise käigus tekkinud taotletava maatüki number. Nimekiri (maatüki number ja suurus, taotleja nimi või nimetus, ärirregistri kood) ja erastatava metsamaa plaan pannakse välja omavalitsuses avalikuks tutvumiseks. Teade plaani ja nimekirja avaliku väljapaneku kohta, alguse ja kestuse kohta avaldatakse maakonnalehes.

(4) Kaebusi võib huvitatud isik esitada kümne päeva jooksul, arvates nimekirja avalikustamise kuupäevast. Vallavolikogu lahendab huvitatud isikute kaebused, kinnitab nimekirja ja esitab selle maavanemale. Vallavolikogu poolt kinnitatavasse nimekirja ei kanta isikuid, kes juba omavad vaba metsamaa erastamise õigust käesoleva paragrahvi 5. lõikes sätestatud piirmäära ulatuses või kes ei vasta käesolevas seaduses sätestatud nõuetele. Isik loetakse vaba metsamaa erastamise õigust omavaks vallavolikogu poolt nimekirja kinnitamisest. Vaba metsamaa erastamise õigust omav isik, kes on taotlenud maa erastamist käesoleva paragrahvi 5. lõikes sätestatud piirmäärast suuremas ulatuses, on kohustatud viivitamatult pärast seda, kui talle on saanud teatavaks, et ta on kantud vallavolikogu otsusega kinnitatud nimekirja käesoleva paragrahvi 5. lõikes sätestatud piirmäära ulatuses, teatama sellest kirjalikult vallavolikogule ning loobuma piirmäära ületava maa erastamisest. Vallavolikogu on kohustatud kustutama nimekirjast isiku, kes on kantud nimekirja käesoleva paragrahvi 5. lõikes sätestatud piirmäära ületavas osas. Käesoleva paragrahvi 5. lõikes sätestatud piirmäära ületava maa erastamiseks sõlmitud tehing on õigustühine.

(5) Üks isik võib erastada kuni 10 ha metsamaad. Maakorralduse nõuetest tulenevalt võib erastatava maa pindala olla kuni 5 ha suurem. Kui ühte maatükki taotleb mitu isikut ja nad omavahel kohaliku omavalitsuse määratud tähtjaks kokku ei lepi, teeb kohaliku omavalitsuse volikogu otsuse, kas eelistada füüsilist isikut või korraldada taotlejate vaheline enampakkumine.

(6) Kui käesoleva paragrahvi alusel toimunud vaba metsamaa erastamisel jäi osa vaba metsamaad erastamata, korraldatakse vaba metsamaa erastamise menetlus teistkordselt, kusjuures vallavalitsusel on õigus erastamisele kuuluvad maatükid uuesti piiritleda. Muus osas kohaldatakse vaba metsamaa erastamise menetluse teistkordsel läbiviimisel käesoleva paragrahvi sätteid.[17.02.1999; 28.10.1999; 13.06.2000; 6.03.2001]

§ 24[kehtetu – 30.04.1996]

IV. MUNITSIPAALMAA

§ 25. Munitsipaalmaa tekkimine

(1) Munitsipaalomandisse antakse tasuta käesoleva seaduse §-s 28 nimetatud maa, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti.

(2)[kehtetu – 30.04.1996]

(3) Maa munitsipaalomandisse andmise otsustab kohaliku omavalitsuse volikogu taotlusel käesoleva seaduse § 28 1. lõike punktides 1, 3, 5, 7 ja 8 sätestatud maa osas maavanem ning sama lõike punktis 4 ja sama paragrahvi 2. lõikes sätestatud maa osas Vabariigi Valitsus. Kui munitsipaalomandisse taotletav maa koosneb planeeringu ja maakorralduse nõuetest tulenevalt mitmest käesoleva seaduse § 28 1. lõike punktides 4, 7, 8 või 2. lõikes sätestatud maast, otsustab maa munitsipaalomandisse andmise Vabariigi Valitsus.

(4) Maa munitsipaalomandisse andmise korra kehtestab Vabariigi Valitsus.[15.04.1993; 27.10.1993; 30.04.1996; 28.10.1999; 6.03.2001]

§ 26[kehtetu – 14.12.1994]

§ 27[kehtetu – 30.04.1996]

§ 28. Munitsipaalomandisse antav maa

(1) Munitsipaalomandisse antakse:

- 1) munitsipaalomandisse jäävate hoonete ja rajatiste alune ning neid teenindav maa;
- 2)[kehtetu – 30.04.1996]
- 3) munitsipaalomandisse jäävate veekogude alune maa;
- 4) sotsiaalmaa;
- 5) osatüingu, mille ainus osa kuulub kohalikule omavalitsusele, või aktsiaseltsi, mille kõik aktsiad kuuluvad kohalikule omavalitsusele, põllumajandusmaa ja kohaliku omavalitsuse hallatava asutuse ülesannete täitmiseks vajalik põllumajandusmaa;
- 6)[kehtetu – 30.04.1996]
- 7) 1940. aasta 16. juuni seisuga kohaliku omavalitsusüksuse omandis olnud ja käesoleval ajal munitsipaliseerimist taotleva kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil asuv maa, välja arvatud maa, mis kuulub riigi omandisse jätmisele vastavalt käesoleva seaduse §-le 31 või mis kuulub ostueesõigusega erastamisele vastavalt käesoleva seaduse §-dele 7, 8, 9 või 10 või mis kuulub omandisse andmisele endise kruntrendimaa (obrokimaa) omandisse andmise ja kompenseerimise seaduse (RT I 1993, 79, 1182; 1994, 94, 1609; 1996, 36, 738) alusel;
- 8) 1940. aasta 16. juuni seisuga külakogukonna omandis olnud ühismaa, välja arvatud maa, mis kuulub tagastamisele või ostueesõigusega erastamisele käesoleva seaduse §-des 6 kuni 10 sätestatud ulatuses.

(2) Munitsipaalomandisse võib anda ka käesoleva paragrahvi 1. lõikes nimetatud maad, mis on vajalik kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks ja arenguks.[15.04.1993; 30.04.1996; 17.02.1999; 13.06.2000; 6.03.2001]

V. RIIGIMAA

§ 29. Maa riigi omandisse jätmine

Riigi omandisse jäetakse Vabariigi Valitsuse või tema poolt volitatud valitsusasutuse otsusega käesoleva seaduse § 31 1. lõikes nimetatud maa. Maa riigi omandisse jätmise korra, volitatud valitsusasutused ja riigimaa valitseja määramise alused kehtestab Vabariigi Valitsus. Riigi omandisse jäetava maa suurus ja piirid määratakse vastavuses planeeringu ja maakorralduse nõuetega kindlaks detailplaneeringut koostamata.[14.12.1994; 30.04.1996; 13.06.2000]

§ 30[kehtetu – 30.04.1996]

§ 31. Riigi omandisse jäetav maa

(1) Riigi omandisse jäetakse:

- 1) riigi omandisse jäävate hoonete ja rajatiste alune ning neid teenindav maa;
- 2) riikliku kaitse all olev ja riikliku kaitse all olevate objektide juurde kuuluv maa, kui kehtestatud kaitserežiim teeb võimatuks maa kasutamise teise isiku poolt;
- 3) riigi omandisse jäävate veekogude alune maa;
- 4) sotsiaalmaa;
- 5) riigikaitsemaa;
- 6) riigimetsamaa;
- 7) riigi äriühingute ja riigiasutuste põllumajandusmaa;
- 8) riigi maareserv;
- 9) üleriigilise tähtsusega maardlate maa olemasoleva mäeeraldise piirides, välja arvatud kehtestatud korras rekultiveeritud maa, mille tagastamist taotletakse;
- 10) teise isiku ehitise teenindamiseks vajalik maa, millele seatakse hoonestusõigus;
- 11)[kehtetu – 13.06.2000]
- 12) maa, millele seatakse kasutusvaldus vastavalt käesoleva seaduse §-le 34¹;
- 13) maa, mis antakse välisriigi omandisse, valdusse või kasutusse või mille üleandmises on valitsusdelegatsioonid kirjalikult kokku leppinud.

(2) Maa, mida ei tagastata, erastata ega anta munitsipaalomandisse või mis ei ole jäetud riigi omandisse käesoleva paragrahvi 1. lõike alusel, on samuti riigi omandis.

(3) Riigi omandisse jäetud maa võõrandamine toimub riigivaraseaduses (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) sätestatud korras, kui seadusega ei sätestata teisiti.[14.12.1994; 30.04.1996; 23.10.1997; 17.02.1999; 13.06.2000; 6.03.2001]

VI[kehtetu – 30.04.1996]

§ 31¹[kehtetu – 30.04.1996]

VII. MAA LEPINGULISE KASUTAMISE ÕIGUS JA HOONESTUSÕIGUS[15.04.1993; 27.10.1993]

§ 32. Maa lepingulisse kasutusse andmine

(1) Riigi omandisse jäetud maa kasutusse andmine toimub riigivaraseaduses sätestatud alustel ja korras, kui käesolevast seadusest ei tulene teisiti.

(2) Maareformi käigus tagastamisele või ostueesõigusega erastamisele kuuluvat maad lepingulisse kasutusse ei anta, välja arvatud käesoleva seaduse §-des 34¹ ja 35¹ sätestatud juhtudel.[30.04.1996]

§ 33[kehtetu – 30.04.1996]

§ 34[kehtetu – 13.06.2000]

§ 34¹.Maa kasutamine kasutusvalduse alusel

(1) Kasutusvalduse võib seada Eesti NSV taluseaduse alusel selle maad kasutava isiku kasuks, kes ei soovi maad omandada.

(1¹) Põllumajandusliku tootmisega tegeleva isiku kasuks seatakse kasutusvaldus kuni 20 aastaks.

(1²) Isik, kelle kasuks kasutusvaldus on seatud käesoleva paragrahvi alusel, tasub esimesel viiel aastal ainult maamaksu, kasutusvalduse tasu maksmine algab viie aasta möödumisel kasutusvalduse lepingu jõustumisest. Kasutusvalduse tasu võib üle vaadata iga viie aasta järel. Kasutusvalduse tasu määramise aluseks on kohalik keskmine kasutusvalduse tasu.

(2) Kasutusvalduse seadmist korraldab maavanem Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Maavanem võib kokkuleppel kohaliku omavalitsuse volikoguga volitada kohalikku omavalitsust korraldama riigi nimel kasutusvalduse seadmist.

(3) Isikul, kelle kasuks kasutusvaldus seati käesoleva paragrahvi 1¹. lõike alusel, on viie aasta möödumisel õigus tema kasutusvalduses olev maa välja osta. Maa väljaostul on maa müügihinnaks kehtiv maksustamishind ja ostjal on õigus tasumisel kasutada järelmaksu vastavalt käesoleva seaduse § 22³7. ja 8. lõikele.

(4) Maa kasutusvaldusesse andmise ning hilisema erastamisega seotud kulud kannab kasutusvaldaja.[23.10.1997; 17.02.1999]

§ 35[kehtetu – 30.04.1996]

§ 35¹.Hoonestusõiguse seadmine ehitise omaniku kasuks

Ehitise omaniku kasuks, kes ei soovi või kellel ei ole õigust maad omandada, võib riigimaale seada hoonestusõiguse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.[30.04.1996]

§ 36. Senise maakasutuse lõppemine

(1) Senine maakasutusõigus lõpeb maakasutuse ümbervormistamisega käesolevas seaduses või riigivaraseaduses sätestatud alustel.

(2)–(3)[kehtetud – 8.12.1999][30.04.1996]

§ 37[kehtetu – 27.10.1993]

VIII. MAAREFORMI TAGAMINE[15.04.1993]

§ 38. Maareformi läbiviimise kord

(1) Maareformi viivad läbi Vabariigi Valitsus Maa-ameti kaudu ja kohalikud omavalitsused käesoleva seaduse alusel Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(2) Maareformi läbiviimisel on Maa-ametil õigus:

- 1) kontrollida riigiasutuse või kohaliku omavalitsuse organi tegevust maareformi läbiviimisel;
- 2) nõuda riigiasutuselt või kohaliku omavalitsuse organilt infot ja aruandeid maareformi läbiviimise kohta;
- 3) teha riigiasutusele või kohaliku omavalitsuse organile kohustuslikke ettekirjutusi maareformi läbiviimise küsimuses;
- 4) anda selgitusi maareformiga seotud õigusakti rakendamisel;
- 5) kaasata maareformi käigus tekkinud probleemide lahendamisse ministeeriumide ja teiste riigiasutuste asjatundjaid ning vastava ala teadlasi ja praktikuid;

6) kui kohalik omavalitsus ei täida tähtaegselt seadusel põhinevaid ettekirjutusi, anda kooskõlastatult maavanemaga maareformi seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud toiminguteostamise õigus üle maavalitsusele.

(3) Käesoleva seaduse §-s 2 sätestatud eesmärgi saavutamiseks ning §-s 3 sätestatud ülesannete täitmiseks võib Maa-amet korraldada erastatava, munitsipaalomandisse antava ning riigi omandisse jäetava maa väljaselgitamist.

(4) Maa erastamise õigust omav isik on kohustatud maa erastamise menetluses tegema Vabariigi Valitsuse kehtestatud tähtaegadel ja korras menetluseks vajalikke toiminguid. Kui maa erastamise õigust omav isik mõjuva põhjuseta ei tee talle kirjalikult teatatud tähtaja jooksul vajalikke toiminguid, loetakse ta erastamisnõudest loobunuks ja erastamismenetlus lõpetatakse, ehitise teenindamiseks vajalik maa jäetakse riigi omandisse ning sellele seatakse Vabariigi Valitsuse poolt kehtestatud korras hoonestusõigus ehitise omaniku kasuks.[23.10.1997; 13.06.2000]

§ 39[kehtetu – 12.03.1992]

Väljavõte

MAAREFORMIGA SEONDUVATE ÕIGUSAKTIDE MUUTMISE SEADUS

Vastu võetud 30. aprillil 1996. a (RT I 1996, 36, 738; 76, 1342; 80, 1434; 1997, 30, 473; 81, 1363; 93, 1556; 1998, 103, 1698; 1999, 84, 765; 95, 840; 2000, 54, 347)

§ 16. Rakendussätted

(1) Kui katastriüksuse moodustamist on alustatud enne käesoleva seaduse jõustumist, tuleb see lõpule viia seni kehtinud alustel ja korras. Katastriüksuse moodustamise alguseks loetakse kohaliku omavalitsuse või maavanema või tema volitatud esindaja taotluse esitamist pädevale asutusele või isikule katastriüksuse mõõdistamiseks.

(2) Kui õigusvastaselt võõrandatud vara tagastamise avalduses taotleti üksnes maa osalist tagastamist, loetakse avaldus esitatuks kogu maa tagastamiseks, välja arvatud juhul, kui taotleti lahustüki või ehitise teenindamiseks vajaliku maa tagastamist või ei soovitud kaitseala piiridesse jääva maa tagastamist või kui maa tagastatakse osaliselt Eesti Vabariigi maareformi seaduse § 14 alusel. Avalduses väljendatud tahet võib muuta või avalduse tagasi võtta Vabariigi Valitsuse määratud tähtaja jooksul.

(3) Maa tagastatakse osaliselt juhul, kui käesoleva seaduse jõustumise päevaks oli vastu võetud maa osalise kompenseerimise otsus. Kui käesoleva seaduse jõustumise päevaks oli maa osaliselt tagastatud, tagastatakse või kompenseeritakse ülejäänud maa vastavalt õigustatud subjekti avaldusele.

(3¹) Maa tagastamise õigustatud subjektile, kellel oli vastavalt Eesti Vabariigi maareformi seaduse § 7 lõikele 6 ehitise omandamise eesõigus ja kes 1996. aasta 7. juuniks oli ehitise võõrandajale teatanud omandamise eesõiguse ja kasutamise soovist või kellel nimetatud päevaks ei olnud omandamise eesõiguse kasutamise ühekuuline tähtaeg lõppenud, säilib ehitise omandamise eesõigus kuni 1997. aasta 1. veebruarini. Ehitise omandamise eesõigus säilib ka õigustatud subjektile, kelle tagastamisele kuuluval maal asuva ehitise omanik võõrandas ehitise omandamise eesõigust rikkudes enne 1996. aasta 7. juunit. Kui ehitise omanik võõrandas ehitise omandamise eesõigust rikkudes, võib õigustatud subjekt pöörduda kolme kuu jooksul, arvates rikkumisest teada saamise päevast, kohtusse hagiga talle kõigi omandaja õiguste ja kohustuste ülekandmiseks.

(3²) Kui Eesti NSV taluseaduse alusel loodud talule maa andmine on vormistatud tähtajata maakasutamisenä, loetakse nimetatud maakasutusõigus põliskasutusõiguseks.

(3³) Maa tagastamist soovinud õigustatud subjektile on kuni maa tagastamise või kompenseerimise otsustamiseni õigus loobuda maa tagastamise nõudest ja võtta vastu kompensatsioon või loobuda ka maa kompenseerimise nõudest. Notariaalselt tõestatud maa tagastamise või kompenseerimise nõudest loobumise avaldused esitatakse valla- või linnavalitsusele.

(4) Enne käesoleva seaduse jõustumist esitatud nõudeõiguse loovutamise avaldused jäävad kehtima ja loetakse võrdseks nõudeõiguse loovutamise lepinguga.

(5) Käesoleva seaduse jõustumiseni kehtinud Eesti Vabariigi maareformi seaduse § 11 lõike 2 alusel esitatud maa asendamise avaldused loetakse võrdseks maa ostueesõigusega erastamise avaldustega. Õigusvastaselt võõrandatud maa, mille asendamist on taotletud, kuulub kompenseerimisele.

(6) Enne käesoleva seaduse jõustumist sõlmitud maa müügilepingud jäävad jõusse. Enne käesoleva seaduse jõustumist elamu, suvila või aiamaa krundi või teenindamiseks vajaliku maa erastanud füüsilisel isikul on õigus nõuda müügilepingu muutmist Eesti Vabariigi maareformi seaduse § 22³lõikes 2 sätestatud alusel, kui maa hind ei ole käesoleva seaduse jõustumise ajaks tasutud. Müügilepingu kohaselt maa eest juba tasutud summa ei kuulu tagastamisele.

(7) Enne 1996. aasta 1. maid esitatud maa ostueesõigusega erastamise avalduste kohta teeb kohalik omavalitsus otsuse 1996. aasta 1. detsembriks.

(8) Juriidilisel isikul, kes on omandireformi õigustatud subjekt, ning elamu- ja korteriühistul on õigus erastada maad enne enda kandmist äriregistripidaja poolt peetavasse registrisse.

(9) Eesti Vabariigi maareformi seaduses ja maa hindamise seaduses linna kohta sätestatu kehtib ka enne kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse jõustumist iseseisva kohaliku omavalitsustsükse staatuses olnud alevi haldusterritooriumil.

(10) Maareformi seaduse § 22³ lõikes 2 sätestatud soodustus kehtib ja sama paragrahvi lõikes 5 sätestatud kitsendus ei kehti välismaalaste seaduse (RT I 1993, 44, 637; 1999, 50, 548; 54, 582; 71, 686; 88, 808; 101, 900; 2000, 25, 148; 33, 197; 40, 254; 2001, 16, 68; RT III 2001, 7, 75) § 20 lõikes 1 sätestatud välismaalase suhtes.

(11)[kehtetu – 23.10.1997]

(11¹) Enne 1997. aasta 30. novembril sõlmitud hoonestusõiguse lepingute alusel riigimaale seatud hoonestusõiguse omanikel on õigus taotleda hoonestusõigusega koormatud kinnistu ostueesõigusega erastamist, arvestades maareformi seaduse §-s 21 sätestatud kitsendusi. Ostueesõigusega erastamise õigus on ka enne 1997. aasta 30. novembril ehitiste püstitamiseks sõlmitud rendilepingute ümbervormistamiseks sõlmitud lepingute alusel seatud hoonestusõiguse omanikel, sõltumata ümbervormistamise lepingute sõlmimise ajast, samuti isikutel, kes on võitnud maa rendileandmise avaliku enampakkumise, kui enampakkumise tingimuste kohaselt anti maa rendile alalise ehitise püstitamiseks ja enampakkumine toimus enne 1996. aasta 7. juunit, sõltumata hoonestusõiguse lepingu sõlmimise ajast. Samuti enne 1996. aasta 7. juunit riigi omandisse jäetud maal asuva ehitise või seda maad koormava hoonestusõiguse omanikul juhul, kui nimetatud maad pole otsustatud võõrandada riigivaraseaduse alusel.

(13)[kehtetu – 8.12.1999]

Väljavõte

EESTI VABARIIGI MAAREFORMI SEADUSE JA MAAREFORMIGA SEONDUVATE ÕIGUSAKTIDE MUUTMISE SEADUSE MUUTMISE SEADUS

Vastu võetud 23. oktoobril 1997. a (RT I 1997, 81, 1363; 2000, 54, 347)

III. RAKENDUSSÄTTED

§ 14.(1) Maa tagastamise ja kompenseerimise menetluses kohaldatakse Eesti Vabariigi omandireformi aluste seaduse § 12 lõikes 7, § 13 lõikes 7 ja § 16 lõikes 5 sätestatud korda.

(2) Isikul, kellel maareformi seaduse alusel on õigus maad ostueesõigusega erastada ja kes ei ole vastavat avaldust esitanud, tuleb see esitada 1998. aasta 1. jaanuariks. Kui kehtestatud tähtajaks avaldust esitatud ei ole, jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus.

(2¹) Kui ehitise omandatakse pärast 1998. aasta 1. jaanuari vallasasjana, on ehitise omandanud isikul õigus maad ostueesõigusega erastada maareformi seaduses sätestatud alustel. Ehitise omandanud isikul tuleb maa ostueesõigusega erastamise avaldus esitada kolme kuu jooksul ehitise omandamise päevast arvates. Kui kehtestatud tähtajaks avaldust esitatud ei ole, jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(2²) Kui ehitise omandatakse pärast 1998. aasta 1. jaanuari vallasasjana ja ehitise võõrandaja on hiljemalt 1998. aasta 1. jaanuariks esitanud maa ostueesõigusega erastamise avalduse, jääb ehitise võõrandaja poolt 1998. aasta 1. jaanuariks esitatud maa ostueesõigusega erastamise avaldus kehtima ka ehitise uue omaniku suhtes. Ehitise uus omanik esitab avalduse kolme kuu jooksul ehitise omandamise päevast arvates üksnes juhul, kui ta ei soovi maad erastada. Sellisel juhul jäetakse ehitise teenindamiseks vajalik maa riigi omandisse ja ehitise omaniku kasuks seatakse hoonestusõigus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.

(2³) Kui ehitise kaasomanik ei ole tähtaegselt esitanud avaldust maa ostueesõigusega erastamiseks, kuid erastamise eeltoimingute teostamise ajal avaldab soovi maad ostueesõigusega erastada, esitades valla- või linnavalitsusele vastava avalduse, erastatakse maa vastavalt kaasomanike osadele ehitises. Kui eelmises lauses nimetatud kaasomanik ei soovi maad ostueesõigusega erastada, on maa ostueesõigusega erastamiseks avalduse esitanud kaasomanikul õigus kas taotleda ehitise aluse ja selle teenindamiseks vajaliku maa erastamist ning sellele maale Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras ja tingimustel hoonestusõiguse seadmist kõigi ehitise kaasomanike kasuks või algatada asjaõigusseaduse rakendamise seaduse §-s 12 sätestatud korras ehitiseosa sundvõõrandamise menetlus.

(3) Maa eest ettemaksu tasumise korra kehtestab Vabariigi Valitsus ühe kuu jooksul alates käesoleva seaduse jõustumisest.

(4) Kui piiratud enampakkumine on enne käesoleva seaduse jõustumist välja kuulutatud, viiakse see lõpuni senistel alustel.

(5) Maa tagastamise õigustatud subjekt, kelle tagastamisele kuuluv maa asub Ida-Petserimaal, saab piiratud enampakkumisel osta maad Põlvamaal või Võrumaal, ning subjekt, kelle tagastamisele kuuluv maa asub Narva jõe tagusel Virumaal, saab piiratud enampakkumisel osta maad Ida-Virumaal.

(6) Isikul, kes kasutas erastatud ehitise juurde kuuluvat riigimaad enne käesoleva seaduse jõustumist sõlmitud hoonestusõiguse või rendilepingu alusel, on õigus taotleda lepingu alusel kasutatava maa ostueesõigusega erastamist, arvestades maareformi seaduse §-s 21 sätestatud kitsendusi.

(7) Endise kinnistu maad võib õigustatud subjekti nõusolekul tagastada osadena erinevatel aegadel, kui vaidlusküsimuste lahendamise, kokkulepete sõlmimise, planeeringute, maakorralduse või mõõdistamiste tõttu pole võimalik osade üheaegne tagastamine.

(8) Maareformi seaduse § 22¹ lõigetes 2 ja 2² sätestatu laieneb ka isikule, kellele maa on tagastatud või ostueesõigusega erastatud enne käesoleva seaduse jõustumist.

(9) Maareformi seaduse § 22⁴ jõustub 1998. aasta 1. jaanuaril.

Väljavõte

MAAREFORMI SEADUSE MUUTMISE SEADUS

Vastu võetud 17. veebruaril 1999. a (RT I 1999, 25, 366)

§ 2. Seaduse rakendamine

(1) Kui maa enampakkumisega erastamine on algatatud enne käesoleva seaduse jõustumist, viiakse see lõpule seni kehtinud alustel ja korras.

(2) Valla- või linnavalitsus selgitab välja vabad põllumajandusmaad ja metsamaad ning koostab maareformi seaduse §-des 23¹ ja 23² nimetatud plaanid hiljemalt kuue kuu jooksul käesoleva seaduse jõustumisest arvates. Kohalikul omavalitsusel on õigus koostada plaane piirkonniti, sõltuvalt maareformi käigust.

(3) Avaldusi vaba põllumajandusmaa erastamiseks või kasutusvalduse seadmiseks ja metsamaa erastamiseks võetakse vastu ühe kuu jooksul pärast käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud plaanide avalikustamist.

(4) Maale kasutusvalduse seadmise korra kehtestab Vabariigi Valitsus kahe kuu jooksul käesoleva seaduse jõustumisest arvates.

(5) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 sätestatud kohustuste täitmist finantseeritakse riigieelarvest.

(6) Maa erastamisel maareformi seaduse §-de 23¹ ja 23² alusel on õigus kasutada maareformi seaduse § 22³ lõigetes 9 kuni 11 sätestatud soodustusi.

Väljavõte

MAAREFORMI SEADUSE §-DE 7 JA 22¹ MUUTMISE SEADUS

Vastu võetud 18. veebruaril 1999. a (RT I 1999, 27, 390)

§ 2. Käesoleva seaduse rakendamine

Enne käesoleva seaduse jõustumist vastuvõetud kohaliku omavalitsuse otsus ehitise teenindamiseks vajaliku maa määramise kohta jääb jõusse, kui ehitise teenindamiseks vajaliku maa hulka määratud maale ei ole esitatud tagastamise taotlust või kui ehitise teenindamiseks vajalik maa on määratud planeerimis- ja ehitusseaduse alusel kehtestatud detailplaneeringu alusel.

Väljavõte

MAAREFORMI SEADUSE JA MAAREFORMIGA SEONDUVATE ÕIGUSAKTIDE MUUTMISE SEADUSE MUUTMISE SEADUS

Vastu võetud 28. oktoobril 1999. a (RT I 1999, 84, 765)

§ 3. Rakendussätted

(1) Maareformi seaduse §-s 23¹ nimetatud vaba põllumajandusmaa ja §-s 23² nimetatud vaba metsamaa plaanid ja nimekirjad avalikustatakse vastavalt nende valmimisele.

Väljavõte

TEINE MAAREFORMIGA SEONDUVATE ÕIGUSAKTIDE MUUTMISE SEADUS

Vastu võetud 13. juunil 2000. a (RT I 2000, 54, 347)

V. § 26. Rakendussätted

(1) Pärast 1998. aasta 1. jaanuari, kuid enne käesoleva seaduse jõustumist vallasasjana ehitise omandanud isik saab maa ostueesõigusega erastamiseks avalduse esitada kolme kuu jooksul käesoleva seaduse jõustumisest arvates.

(2) Kui pärand on avanenud enne käesoleva seaduse jõustumist, tuleb nõudeõigust pärima õigustatud isikul esitada avaldus pärandi vastuvõtmiseks või sellest loobumiseks pärandi avanemise koha notarile ühe aasta jooksul käesoleva seaduse jõustumisest arvates.

(3) Maa omanik ei või ilma hüpoteegipidaja loata raiuda kasvavat metsa maal, mille erastamise leping on sõlmitud enne käesoleva seaduse jõustumist ja millele on erastamisel tekkinud nõuete täitmise tagamiseks seatud Eesti Vabariigi kasuks hüpoteek. Eelmises lauses nimetatud maa omanik on kohustatud loa taotlemiseks esitama hüpoteegipidajale või tema volitatud esindajale metsateatise ja metsamajandamise soovitusel või metsamajandamiskava, kusjuures juhul, kui erastatava maa kohta on metsamajandamiskava koostatud enam kui viis aastat tagasi, tuleb esitada metsaseaduse § 7 lõikes 4 sätestatud mahus koostatud metsamajandamise soovitusel. Hüpoteegipidajal on õigus eelnimetatud loa andmisest keelduda, kui raie tulemusena langeks kinnisasja väärtus alla 1,2-kordse hüpoteegiga tagatud nõude määra.

Väljavõte

KOLMAS MAAREFORMIGA SEONDUVATE ÕIGUSAKTIDE MUUTMISE SEADUS

Vastu võetud 6. märtsil 2001. a (RT I 2001, 31, 171)

VI. § 26. Rakendussätted

(1) Kui maa ostueesõigusega erastamiseks kaitsealal oli katastriüksuse moodustamine algatatud enne teise maareformiga seonduvate õigusaktide seaduse muutmise seaduse (RT I 2000, 54, 347) jõustumist, viiakse katastriüksuse moodustamine ja maa erastamine lõpule enne nimetatud seaduse jõustumist sätestatud alustel ja korras, kusjuures kaitsealal asuva elamu omanikul on õigus ostueesõigusega erastada maad kuni 50 ha ulatuses. Katastriüksuse moodustamise alguseks loetakse vastava taotluse esitamist pädevale isikule katastriüksuse moodustamiseks.

(2) Käesolev seadus jõustub Riigi Teatajas avaldamisele järgneval päeval.