

Eelnõu kooskõlastamise käigus esitatud märkuste ja ettepanekutega arvestamise tabel

Jrk nr	Kooskõlastaja/ Märkused/ettepanekud	Seisukoht või selgitus
Keskkonnaministeerium		
1	<p>Seletuskirja leheküljel 10 on toodud „3)[r]isk, et loovutatud varade suunamisega otse KOVi ja vastavate rahastamismeetmete loomisega kaob riigil ülevaade, kui palju varasid on loovutatud ja millised on peamised probleemid, mis vajavad riigiülesest lahendamist ja poliitikate muutmist. Riski maandamiseks on vaja leida võimalused vastava info keskeks kogumiseks (nt Maa-ameti poolt notaritelt kogutava kinnisvaratehingute info laiendamiseks selliselt, et lisaks müügitehingutele kogutakse ka infot loovutamiste, pärimiste jm tehingute kohta).“</p> <p>Maakatastriseaduse (edaspidi MaaKatS) § 9 lõike 21 kohaselt on tehingute andmebaas moodustatud maa korralise ja erakorralise hindamise alusandmete kogumiseks ja maa väärtust kajastavate andmete töötlemiseks. Andmebaasi kogutakse kõigi kinnisvara võõrandamistehingute andmed üle Eesti notaritelt läbi e-notari infosüsteemi. Võõrandamistehingu liik võib olla müük, vahetus, kinge või muu. Tehingu täpsemat eesmärki tehingu tõestanud notar praegu ei määratle ning seda ei eelda ka MaaKatS, mis sätestab tehingu määratlemise nõuded. Pärimiste kohta praegu Maa-ametile andmeid ei esitata ja muude ühepoolsete avalduste (sh kinnisomandist loobumiste) kohta samuti valdavalt andmed puuduvad.</p> <p>Märgime, et ainuüksi Maa-ameti tehingute andmebaasi pidamise eesmärki silmas pidades ei ole info pärimiste ega kinnisasjade omandi loovutamiste kohta vältimatult vajalik, kuna tehingute andmebaasi peamiseks eesmärgiks on koguda ja töödelda infot maa väärtuse kohta. Juhul, kui peetakse</p>	<p>Mittearvestatud. Selgitatud.</p> <p>Ei pea vajalikuks õigusakti tasandil sätestada kohalike omavalitsuste kohustust esitada Rahandusministeeriumile kord aastas ülevaade kinnisomanditest, mille kohalik omavalitsus on muudetava AÕS § 126 alusel omandanud.</p> <p>Kaalume info kogumiseks ja edastamiseks muid mitteregulatiivseid võimalusi.</p>

	<p>vajalikuks, et Maa-amet hakkaks tehingute andmebaasi koguma andmeid ka AÕS § 126 kohaste kinnisomandi loovutamise tehingute ja pärimiste kohta, on vaja muudatused läbi rääkida notaritega, kes Maa-ametile tehingute andmeid edastavad, samuti on vaja muuta MaaKatS-i ja näha ette andmebaaside arendustööd. Vaja on arendada nii e-notari infosüsteemi kui ka Maa-ameti tehingute andmebaasi selliselt, et lisatakse tehingu eesmärgi andmeväli eristamiseks kinnisomandi loovutamise tehinguid. Meie hinnangul ei ole kirjeldatud mahuga muudatused mõistlikud, kuna kinnisomandi loovutamise tehinguid tehakse aastas vaid ligi 50 korral, samuti ei vaja Maa-amet tasuta käsutuste infot maa hindamise ega väärtusega seotud ülesannete täitmiseks. Selliste andmete näol oleks tegemist vaid aruandlusega.</p> <p><u>Teeme ettepaneku sätestada õigusakti tasandil kohalike omavalitsuste kohustus esitada Rahandusministeeriumile kord aastas ülevaade kinnisomanditest, mille kohalik omavalitsus on muudetava AÕS § 126 alusel omandanud</u></p>	
	<p>Eesti Linnade ja Valdade Liit</p>	
<p>2</p>	<p><u>Eesti Linnade ja Valdade Liit ei pea võimalikuks kooskõlastada asjaõigusseaduse (AÕS) § 126 muutmise seaduse eelnõu järgmistel põhjustel. Leiame, et asjaõigusseadus tuleb jätta kavandatud viisil muutmata, kuna kavandatav seadusemuudatus rikub kohaliku omavalitsuse finantsgarantiid ega lahenda nn tühjade korterite probleemi.</u></p> <p>Asjaõigusseaduse muutmise ajendiks on asjaolu, et probleemsetest korteritest riigi kasuks loobumine on muutunud riigile kulukaks ning korterite riigile loovutamise süveneva tendentsi tõttu suurenevad riigi kulud veelgi. Selle asemel, et riiklikul tasandil tegeleda rahvaarvu vähenemise, ääremaastumise, töötuse ning majandusliku toimetuleku probleemidega, soovitakse tekkinud kahjulikud tagajärjed jätta kohalike omavalitsuste kanda. Lisame, et ehkki eelnõu on seletuskirja kohaselt suunatud korterite loovutamise regulatsioonile, puudutab seadusemuudatus tegelikult kõiki</p>	<p>Mittearvestatud. Selgitatud.</p> <p>Võrreldes 2018. aastaga, mil samasugune eelnõu kooskõlastamiseks esitati, on olukord oluliselt muutunud.</p> <p>Riik on probleemiga tegeleenud ning algatas sellekohase pilootprojekti koostöös 3 kohaliku omavalitsusega (edaspidi KOV), mille käigus on katsetatud läbi erinevad menetlustoimingud mitteatraktiivsete korteriomanditega tegelemisel.</p> <p>Just selle pilootprojekti tulemusena sai selgeks, et riigil ei ole võimalik lahendada tühjenevate kortermajade probleemi ilma KOVide sellekohase tegevuseta. Selliste riigi omandis olevate korteriomandite puhul tasub riik küll nende korterite ülalpidamiskulud, kuid kortermajad tervikuna lagunevad edasi ja on nii ohuks kui kvaliteeti vähendavaks teguriks kohalikus elukeskkonnas.</p> <p>KOV saab aga loovutatud varadega sõltuvalt kohaliku elamumajanduse ümberkorralduse konkreetsetest eesmärkidest leida erinevaid sisulisi lahendusi ja</p>

kinnisomandeid. Prognoosimatu on, missuguseid ja mis mahus kinnisasju hakatakse tulevikus omanike poolt loovutama ning missugused kulud sellega kaasnevad.

ELVL ei nõustu asjaõiguseaduse muutmisega kavandatud viisil, sest eelnõu ei näe ette regulatsiooni, mis tagab kohalike omavalitsuste rahastamise seadusemuudatusega ettenähtud kohustuste täitmiseks. Ka seletuskirja lisas toodud kavandite kohaselt on meetmed seotud üksnes korteriomanditega. Ülesannet ei saa määratleda omavalitsuslikuks vaid selle alusel, et kinnisomand asub kohaliku omavalitsuse territooriumil ja kas eraõiguslik isik soovib jätkata enda vara suhtes omandiõiguse teostamist. Kohalike omavalitsuste ülesannete hulka ei kuulu eraomanike eest nende jaoks mitteatraktiivse ja majanduslikult ebamõistlikuks muutunud varaliste kohustuste üle võtmine ning eraõiguslikest suhetest tekkinud tagajärgedega tegelemine. Selle asemel, et muuta kohustatud subjekti, tuleks riigil töötada välja jätkusuutlikud lahendused ning regulatsioon, mis ei võimaldaks eraomanikel delegeerida enda varalisi kohustusi avalikule võimule ilma vastutuseeta. Juhul, kui kõnealuse seadusemuudatusega ei kaasne kohalike omavalitsusüksuste adekvaatset rahastamist, rikub riik Eesti Vabariigi põhiseaduse §-st 154, § 157 lõikest 2 ja Euroopa kohaliku omavalitsuse harta artiklist 9 tulenevat kohalike omavalitsusüksuste finantsgarantiid. Lähtudes eeltoodust teeme ettepaneku jätta asjaõiguseadus kavandatud viisil muutmata ning tegeleda riiklikul tasandil elamispiindade tühjenemise põhjustega. Juhul, kui kohalike omavalitsusüksuste kanda jäävad kõik loovutatud kinnisomanditega seotud kulud, peab riik tagama kohalikele omavalitsustele nende kulude täieliku rahastamise.

võimalusi: inimesi ümber kolida, korteriomandeid võõrandada, korterelamu lammutada või võimaluste olemasolu korral ka renoveerida ja võtta oma ülesannete täitmiseks kasutusse.

Korterelamute tühjenemine on ainult üks elanikkonna kahanemise tagajärgedest ning on oluline, et KOVidel tekiks visioon ja ruumiline arenguplaan oma territooriumil, kuidas kohandada elukeskkonda vastavalt elanike arvule ja vajadustele. Elamumajanduse ümberkorraldamisega on seotud ka infrastruktuuri arendamine ja teenuste pakkumine. Tühjenevate korterelamute lahendamisel on tähtis elanikega vahetu suhtlus, eriti tühjenevate korterelamute viimaste elanikega, kes võivad vajada ka KOVi teisi teenuseid (nt sotsiaalteenuseid).

See, mida juba üleskerkinud tühjenevate kortermajade probleemi lahendamisel riigil oli võimalik teha, seda ka tehti: selgitati välja konkreetset võimalused ja probleemkohad, koostati ruumilised ja õiguslikud analüüsid ja lahendused, lisaks selgitati välja ka vajalikud kulud ning ette nähti rahalised vahendid.

Koostatud on praktilised juhendid ja näidisdokumendid ettetulevate õiguslike probleemide ning kitsaskohtade lahendamiseks.

Hetkeseisuga on riik KOVide kulude katmiseks lähiaastatel (AÕS § 126 muutmise järgselt) eraldanud rahalisi vahendeid 4 660 000 eurot. Edaspidiselt tuleks täiendada kulud taotleda uuesti vastavalt eelarveprotsessile.

Ei saa väita, et riik ei ole ette näinud finantsilist garantiid.

Meetmed on tõesti seotud üksnes korteriomanditega, kuid statistika näitab, et muud vara loovutataksegi äärmiselt vähe. Seletuskirjas olev tabel nr 1 näitab, et 97% praegu riigile loovutatud kinnistute sihtotstarbed on seotud KOVi elamu- ja kommunaalmajanduse ülesannete täitmisega vastavalt KOKS § 6 lõigetele 1 ja 2 ja ainult 3% ei ole seotud KOKS § 6 nimetatud ülesannetega (maatulundusmaa, tootmismaa, sihtotsatarbema).

Loovutamine on oma olemuselt sarnane pärimise juhtudega, kus puudub pärijate tahe vara vastu võtta ja kus vastav kohustus on suunatud KOVile (pärimisseaduse §-dega 11 ja 18, mille kohaselt on pärijate puudumisel seadusjärgseks pärijaks pärandi avanemise koha KOV). Sealjuures on osa vara selline, mis on KOVile kasulik.

		<p>Riiklikul tasandil rahvaarvu vähenemise, ääremaastumise, töötuse ning majandusliku toimetuleku probleemidega tegelemine on äärmiselt vajalik ja seda tulebki teha, kuid isegi kui need riigi tegevused suures plaanis positiivselt lahenema hakkavad, ei lahenda see ikkagi konkreetset loovutatud varade probleemi, mida reguleerib AÕS § 126.</p> <p>Tühjenevate kortermajade ja loovutatud korteriomanditega on vaja tegeleda nüüd ja praegu ning läbiviidud pilootprojekt näitas selgelt, et KOV on selles küsimuses keskne lahendaja, mistõttu soovib Rahandusministeerium koos AÕS § 126 muutmisega käivitada meetmed KOVide jaoks tühjenevate kortermajade probleemi lahendamiseks, kuna vastavad rahalised vahendid selleks on juba eraldatud.</p>
	<p>Eesti Omanike Keskliit</p>	
<p>3</p>	<p>EOKL ei toeta asjaõigusseaduse § 126 muutmist.</p> <p>Üldjuhul kaotab omanik oma kinnistu vastu huvi ning loovutab selle riigile, kui kinnistut ei ole võimalik sihipäraselt kasutada; selle ülalpidamiskulud ületavad kinnistu kasutamisest saadavat kasu ja kinnistul puudub kinnisvaraturul väärtus. Eeltoodud mõjude esile kutsumisel on riigi roll võrreldes kohaliku omavalitsusega silmapaistvalt suurem. Toome siinkohal näiteks riiklike muinsuskaitsealade loomise Vabariigi Valitsuse poolt. Kõik sellekohased otsused on valitsuses langetatud ilma majanduslikke mõjusid analüüsimata. Sh ei selgita(nud) Vabariigi Valitsus välja, kas otsusega ligi 100 000 omanikule kaasneva suureneva vastutuse, omandiõiguse piirangute, suurenevate korrashoiu- ja ülalpidamiskulude ning topelt halduskoormuse tingimustes kinnistul mingigi väärtus säilib. Sama tegutsemispraktika on</p>	<p>Mittearvestatud. Selgitatud.</p> <p>Vastab tõele, et üldjuhul kaotab omanik oma kinnistu vastu huvi ning loovutab selle riigile, kui kinnistut ei ole võimalik sihipäraselt kasutada; selle ülalpidamiskulud ületavad kinnistu kasutamisest saadavat kasu ja kinnistul puudub kinnisvaraturul väärtus.</p> <p>Samas näitab statistika (vt seletuskirjas tabel nr 1), et 97% praegu riigile loovutatud kinnistute sihtotstarbed on seotud KOVi elamu- ja kommunaalmajanduse ülesannete täitmisega vastavalt KOKS § 6 lõigetele 1 ja 2 ja ainult 3% ei ole seotud KOKS § 6 nimetatud ülesannetega (maatulundusmaa, tootmismaa, sihtotsatarbeta maa).</p> <p>Praegusel ajal on aga enamasti loovutatud korteriomandeid tühjenevates kortermajades.</p> <p>Muude varade osas peaks kehtima analoogia olukorraga, mis kehtib KOVi poolt vara pärimisega, kusjuures osa sellist vara on KOVile vajalik ja kasulik.</p>

<p>kasutusel ka uute muinsuskaitsealade moodustamisel (Sillamäe) ja olemasolevate laiendamisel.</p> <p>Ka maapiirkondades asuvate korteriomandite väärtusetuks muutumine on seotud riigi otsustega, eelkõige eluasemestrategiaga, mis suunab inimesi otsima kvaliteetset ja jätkusuutlikku eluaset piirkondadest, kus eluasemefondi uueningimine toimub vabaturu tingimustes, kinnisvaraturg on likviidne, riiklike omandipiiranguid on vähe ning avalike teenuste kvaliteet ja hinnatase on atraktiivne. Samuti kiirendab maapiirkondades asuvate korteriomandite hülgamist 2018 jõustunud KrtS, mis muutis oluliselt korteriomandite kokkuleppe-, eriomandite eseme ja kaasomandite eseme muutmise ja korteriühistu vastutuse tingimusi, tekitades juurde terve rea uusi korteriomandite väärtusetuks muutumise riske ja võimalusi.</p> <p>Sõltumata sellest, milline on riigi tahe kinnistute väärtust ja omanikutunde vähenemist mõjutavate otsuste juures, peab kinnistute omanikel, ja kinnisvaraturul laiemalt, säilima kindlustunne selles, et riik tunnetab oma otsuste tagajärgi. Seetõttu leiab EOKL, et täna kehtiv AÕS-s sätestatud regulatsioon, kus väärtusetuks muutunud kinnisvara omanikuks saab riik, on sobivaim viis kinnistuomanike ja riigi vastanduvate huvide tasakaalustamiseks.</p> <p>EOKL on hea meelega valmis tegema Rahandusministeeriumiga koostööd väärtusetuks muutunud kinnistute probleemile sobivate lahenduse leidmisel. Kuna probleemi tegelik ulatus on tänaseks loovutatud kinnistutega võrreldes sadu kordi suurem, siis ei ole KAHOS-e regulatsiooni abil seda võimalik lahendada. Seetõttu oleme seisukohal, et lisaks kohalikele omavalitsustele tuleb lahendus haarata korteriühistud ja muuta KrtS-i ja MuKS-i regulatsioone.</p>	<p>Samuti on senine praktika näidanud, et sõltumata sellest, kes loovutatud vara haldamise eest vastutab, tuleb ette näha eelarvelised vahendid vara haldamiseks. Vara haldamisega seotud kulud ei sõltu oluliselt sellest, kas haldajaks on riik või KOV, vaid vara liigist ja tegelikust vajadusest.</p> <p>Riik käivitas 2019. aastal tühjenevate kortermajade pilootprojekti koostöös 3 KOViga, mille käigus on katsetatud läbi erinevad menetlustoimingud mitteatraktiivsete korteriomanditega tegelemisel.</p> <p>Just selle pilootprojekti tulemusena sai selgeks, et riigil ei ole võimalik lahendada tühjenevate kortermajade probleemi ilma KOVide sellekohase tegevuseta. Selliste riigile loovutatud korteriomandite puhul tasub riik küll nende ülalpidamiskulud, kuid kortermajad tervikuna lagunevad edasi ja on nii ohuks kui kvaliteeti vähendavaks teguriks kohalikus elukeskkonnas.</p> <p>KOV saab aga loovutatud varadega sõltuvalt kohaliku elamumajanduse ümberkorralduse konkreetsetest eesmärkidest leida erinevaid sisulisi lahendusi ja võimalusi: inimesi ümber kolida, korteriomanditeid võõrandada, korterelamu lammutada või võimaluste olemasolu korral ka renoveerida ja võtta oma ülesannete täitmiseks kasutusse.</p> <p>On koostatud vastavad ruumilised ja õiguslikud analüüsid ja praktilised juhendid ettetulevate õiguslike probleemide ning kitsaskohtade lahendamiseks ning arvestatud välja kulud ning koostamisel on vastavad rahalised meetmed. Hetkeseisuga on riik KOVide kulude katmiseks lähiaastatel (AÕS § 126 muutmise järgselt) eraldanud rahalisi vahendeid kokku summas 4 660 000 eurot. Edaspidiselt tuleks täiendada kulud taotlema uuesti vastavalt eelarveprotsessile.</p> <p>Muinsuskaitsealaste ning korteriomandite- ja korteriühistuseadusest tulenevate probleemidega tuleb loomulikult tegeleda, kuid hetkel soovib Rahandusministeerium koos AÕS § 126 muutmisega käivitada meetmed KOVide jaoks tühjenevate kortermajade probleemi lahendamiseks, kuna vastavad rahalised vahendid selleks on juba eraldatud.</p>
---	--

