

Asjaõigusseaduse § 126 ja erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse muutmise seaduse eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1.Sisukokkuvõte

Asjaõigusseaduse kohaselt võib kinnisomandist loobuda riigi kasuks. Praktikas on selgunud, et kohalikke olusid ja arenguid teadmata on riigil keeruline leida loovutatud kinnisasjadele, millele nende omanikud ei ole leidnud mõistlikku kasutust, parimat kasutust.

Probleem tõusetus teravalt siis, kui riigile hakati loovutama halvas seisukorras korteriomandeid tühjenevates korterelamutes, millel ei ole turuväärtust ja millele riik ei leia kasutust, kuid mis on indikatsiooniks eelkõige sotsiaalsete probleemide kuhjumisest kohalikus elukeskkonnas.

Kuna kohaliku omavalitsuse üksus on talle Eesti Vabariigi põhiseadusega tagatud autonoomia alusel õigustatud ja samas ka kohustatud tegelema kohaliku elu küsimustega, peaks ka loovutatud kinnisasjadega analoogselt pärimisseaduse alusel pärijateta varaga tegelemine olema eelkõige vara asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne.

Käesoleva eelnõu eesmärgiks on astuda samm laiema probleemistiku lahendamise suunas ja muuta asjaõigusseaduses käsitatud kinnisomandist loobumise regulatsiooni selliselt, et loovutatud kinnisasja omand ei läheks üle riigile nagu see on kehtivas seaduses, vaid kohaliku omavalitsuse üksusele, kelle põhiülesannetega on seotud atraktiivse elukeskkonna kujundamine oma territooriumil.

Koos nimetatud põhimõttelise muudatuse tegemisega seaduses nähakse riigi poolt kohalikele omavalitsuse üksustele ette rahalised toetusmeetmed.

Muudatusega kaasnevate meetmete mõjul on kohaliku omavalitsuse üksustel võimalik lahendada suur osa kinnisomandist loobumisega seotud kohaliku elu probleeme, eelkõige kohaliku elukeskkonna paremaks ja atraktiivseks muutmiseks, mida riik teha ei saa, kuna ei ole kohalike oludega kursis.

1.2 Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja seletuskirja ettevalmistamisel on kasutatud 2018. aasta Justiitsministeeriumi ettevalmistatud [asjaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõu](#) teksti ja põhjendusi. Eelnõu on ette valmistanud Rahandusministeeriumi riigivara osakonna jurist Helje Päivil, (Helje.Paivil@fin.ee, 5885 1353), sama osakonna endine projektijuht Dmitri Moskovtsev. Eelnõu ja seletuskirja juriidilist kvaliteeti kontrollis Rahandusministeeriumi personali- ja õigusosakonna õigusloome valdkonna juht Virge Aasa (virge.aasa@fin.ee, 5885

1493), keeleliselt toimetas sama osakonna keeleteimetaja Sirje Lilover (Sirje.Lilover@fin.ee, 5885 1468)

1.3 Märkused

Eelnõu ei ole seotud ühegi teise menetluses oleva eelnõuga ega Euroopa Liidu õiguse rakendamisega.

Eelnõu on seotud varasema Vabariigi Valitsuse valitsuskoosseisu tegevusprogrammi 2021–2023 punktidega 4.12 ja 7.12. ning valitsuskabineti 9. detsembri 2021. a otsusega kohustati riigihalduse ministrit esitama asjaõigusseaduse (edaspidi *AÕS*) § 126 muutmise, kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse (edaspidi *KAHOS*) muutmise ja vajaduse korral teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu tühjenevate korterelamute probleemi lahendamiseks.

Kuna õigusliku analüüsi¹ tulemusena esitati *KAHOS*e osas palju muutmissetpanekuid, mida tuli veel analüüsida ja koostada väljatöötamiskavatsus, ei esitata käesoleva eelnõuga *KAHOS*e muutmise regulatsiooni. Praeguseks on *KAHOS* muutmise eelnõu läbinud kooskõlastusringid ning tegeletakse mõjude analüüsi täiendamisega².

Eelnõuga muudetakse asjaõigusseaduse redaktsiooni (RT I, 17.03.2023, 58) ja erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse redaktsiooni (RT I, 19.03.2019, 111).

Eelnõu vastuvõtmiseks on vajalik Riigikogu poolthäälte enamus.

2. Seaduse eesmärk

2.1. Eelnõu algatamise vajadus ja eesmärk

Käesoleva eelnõu eesmärk on muuta *AÕS* §-s 126 käsitatud kinnisomandist loobumise regulatsiooni selliselt, et loovutatud kinnisasja omand ei läheks üle riigile nagu see on kehtivas seaduses, vaid kohaliku omavalitsuse üksusele (edaspidi *KOV*). Just *KOV*i põhiülesannetega on seotud atraktiivse elukeskkonna kujundamine oma territooriumil ning *KOV* saaks leida loobutud varadele parima kasutuse kohalikke arenguid silmas pidades, samuti leida lahendus sotsiaalsele probleemile, mille indikaatoriks kinnisomandist loobumine on.

Kuna kinnisomandist loobumise õigus hõlmab endas ka korteriomandist loobumist, siis saigi peamiseks põhjuseks eelnõu algatamisel korraga suurema arvu korteriomandite loovutamine riigile, millega tegelemisel puutus riik kokku murettekitavate tendentsidega mõnede piirkondade kohaliku elu arengus ja mida riigil ilma *KOV*i abita ei olnud võimalik lahendada.

Reeglina on tegemist korteritega, mis on väga halvas seisus ja mille järele pole nõudlust ning sageli asuvad need korterid tühjenevates korterelamutes. Need tendentsid viitasid otseselt, et *KOV*ide ees seisavad probleemid, mida tuleb lahendada komplekselt, arvestades kohaliku

¹ [Õigusanalüüs ja menetluse läbiviimise juhend](#) Advokaadibüroo LEXTAL 27.06.2022

² [KAHOS muutmise eelnõu](#) (Toimik 23-0959)

elukeskkonna arengut ning ruumiplaneeringut, kuid paljudele KOVidele käib nende probleemide lahendamine olemasolevate vahenditega üle jõu.

Vastavalt 2020. aastal valminud hoonete rekonstrueerimise pikaajalisele strateegiale³ võib Eestis aastaks 2050 kasutusest välja langeda suurusjärgus 5300 korterelamut (~5 mln m²⁴), mis on 23% kõikidest korterelamutest, ja suurusjärgus 40 000 üksikelamut (~4,9 mln m²), mis on 26% kõikidest üksikelamutest.

Elamumajanduse korraldamise ja ettevõtluskeskkonna kontekstis on probleemistiku kirjeldus järgmine: vähenev rahvaarv (suremus ja väljaränne), kasvav tühjade korterite arv, süvenevad turutõrked eluasemeturul, vähenev kinnisvara väärtus, vähenev nõudlus eluruumide järele, vähenev tõenäosus vara võõrandamiseks, vähenev motivatsioon elamufondi investeringuteks, halvenev elamufondi seisukord, kasvav inimeste rahulolematus, kasvavad omanike ja korteriühistute (KÜ) võlgnevused, sh võrguteenuste pakkujate ees, mille tulemusena on pärsitud elutähtsate teenuste toimimine. Tühjalt ja kasutuseta seisvad majad mõjutavad negatiivselt sama piirkonna teiste hoonete turuväärtust, on ohtlikud seoses võimaliku lagunemisega ning on ühtlasi erinevate õnnetusjuhtumite (eelkõige tulekahjude) sündmuspaikadeks, mis suurendavad omakorda rahvaarvu vähenemist ja halvendavad oluliselt nende piirkondade elu- ja ettevõtluskeskkonda.

2019. aastal Rahandusministeeriumi poolt kolme KOViga koostöös käivitatud projekti „Kahaneva rahvastikuga piirkondades probleemsete korterelamute elanike ümberasustamine ja kasutusest väljalangenud korterelamute lammutamine“ (edaspidi *pilootprojekt*) käigus ja tulemusena on läbiviidud mitmed analüüsid, juhendid ja praktilised näited ettetulevate kitsaskohtade lahendamiseks. Projektiga on testitud õiguslikke ja praktilisi lahendusi elanike ümberkolimiseks jätkusuutlikesse korterelamutesse ning tühjana seisvate ja osaliselt eraomanikele kuuluvate korterelamute lammutamiseks. Pilootprojekt on käesolevaks ajaks lõppenud ning selle teostamise käigus saadud teadmised ja kogemused kinnitavad teema olulisust ning on jõutud järeldusele, et probleemi kõige efektiivsem lahendamine saab toimuda KOV-i tasandil.

Pilootprojekti⁵ ja uuringute alusel⁶ on peamised järeldused tühjenevate korterelamute probleemi lahendamisel järgmised:

1. KOVi tasand on kõige õigem probleemi lahendamiseks, sest korterelamute tühjenemine on ainult üks elanikkonna kahanemise tagajärgedest. On oluline, et KOVidel tekiks visioon ja ruumiline arenguplaan oma territooriumil, kuidas kohandada elukeskkonda vastavalt elanike

³ [Hoonete rekonstrueerimise pikaajaline strateegia](#) 2020 aasta, Tallinna Tehnikaülikool.

⁴ Siin ja järgmises lauses osas mõeldud hoonete suletud netopinda

⁵ <https://www.fin.ee/riigihanked-riigiabi-osalused-kinnisvara/riigi-kinnisvara/tuhjenevate-korterelamute-projekt>

⁶ [Õigusanalüüs ja menetluse läbiviimise juhend](#) Advokaadibüroo LEXTAL 27.06.2022

[Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks](#) 2020. aasta, Tallinna Tehnikaülikool.

[Üleriigiline uuring elamute kasutuse väljalangevusest ja tühjenemise mustritest](#), läbiviija Tallinna Tehnikaülikool, tellija Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2022.

[Lüganuse valla ruumilise kahanemise analüüsi kokkuvõte](#) 2020. aasta, Tallinna Tehnikaülikool.

[Valga valla korterelamute uuring ja nende jätkusuutlikkuse analüüs](#) 2020. aasta, Tartu Regiooni Energiaagentuur.

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).

Probleemi kompleksseks lahendamiseks on vajalik leida lahendus keerukates kaasnevates tegevustes, mida on vaja teha ja ka planeerida just kohalikul tasandil:

- korterelamute puhul perspektiivsuse määramine ümberkolimise korraldamisel (et ei korraldataks kolimist peagi tühjenesse elamusse või piirkonda, kasutusse jätmisel eelistataks väärtuslikke (arhitektuur, kultuuriloolisus, sh kohalik) hooneid);
- korterelamute puhul elanike kompleksprobleemide võimalikult bürokraatiavaba lahendamine (sotsiaaltoetused, lasteaia/kooli/hooldekodukohad, muud vajadused näiteks liikumisprobleemide arvestamine asenduskorteri pakkumisel);
- korterelamute puhul ümberkorraldamise järjekorra määramine, arvestades võrkudest lahtiühendamise võimalusi, planeerides võrkudes muudatusi, sh näiteks reoveepuhastite (ka reoveepuhastid vajavad töötamiseks teatavat püsikoormust millele need on arvestatud), kaugküttevõrkude ümberdimensioneerimist;
- ümberkorraldamisest teavitamine, elanikega suhtlemine, et vältida investeringute tegemist mitteperspektiivsetesse hoonetesse;
- ümberkolimisel arvestada asenduselukohal elanike sotsiaalset sobivust ja tasakaalustatust,
- ehitusõiguse määramisel arvestada tulevikumuudatustega ja selle ajalise horisondiga.

2. KOVi sekkumine on põhjendatud ja vajalik, sest tühjeneva korterelamu probleem ei lahene iseenesest. Riigile loovutamisel jäid korteriomandid peamiselt seisma, neile leiti alguses uusi omanikke vähe ja vaevaliselt. Selliste riigi omandis olevate korteriomandite puhul tasub riik küll nende ülalpidamiskulud, umbes 200 000–300 000 eurot aastas, kuid korterelamud tervikuna lagunevad edasi ja on nii ohuks kui kvaliteeti vähendavaks teguriks kohalikus elukeskkonnas. KOV saab aga loovutatud varadega sõltuvalt kohaliku elamumajanduse ümberkorralduse konkreetsetest eesmärkidest leida erinevaid sisulisi lahendusi ja võimalusi: inimesi ümber kolida, korteriomandeid võõrandada, korterelamu lammutada või võimaluste olemasolu korral ka renoveerida ja võtta oma ülesannete täitmiseks kasutusse. Oluliseks asjaoluks on see, et omandireformi järgselt on igal korteriomandil eraldi omanik, millest tulenevalt on korterelamud mitme erineva isiku omandis. Isegi suure huvi korral oleks eraisikutel keeruline täielikult omandada juba tühjaks jäänud korterelamut (teadmata asukohaga omanikud, võlad, keelumärked jt). Samuti on vähetõenäoline stsenaarium, et tühjenev ja halvas seisukorras korterelamu uuesti asustatakse ja renoveeritakse. KOVi potentsiaalsete uute elanike jaoks pole selline eluase atraktiivne.

Seega on probleemi süsteemseks lahenduseks alakasutatud ja väheväärtusliku kinnisvara hulga vähendamine, et viia eluasemeturg tasakaalu. Vabanenud ja omandatud maade arvelt saab KOV kasvatada enda käsutuses oleva maaressurssi, mis on Eestis ajaloolistel põhjustel väga väike ning seejärel kasutada neid alasid elukeskkonna ja ettevõtluse arendamisel.

3. Protsess on aeganõudev ja vajab täiendavat rahastamist – ühe korterelamu küsimuste terviklik lahendamine võtab pilootprojekti kogemuse baasil aega umbes 2–3 aastat kuni

lammutamiseni ja korteriomandite kinnistusraamatust kustutamiseni, sõltuvalt selle maja suuruselt ja olukorrast. KOVi poolt on vaja panustada arvestavat tööjõuressurssi, eriti kui on vaja korraga lahendada mitu korterelamut. Korteri omandamise ja viimaste elanike ümberkolimisega kaasnevad suured kulud, milleks KOVid vajavad ilmselgelt lisavahendeid.

Seetõttu nähakse lisaks seaduses põhimõttelise muudatuse tegemisele riigi poolt KOVidele ette ka rahalised toetusmeetmed. Lõppenud pilootprojekti järeldest tulenevalt on koostatud vastavad õiguslikud analüüsid ja praktilised juhendid ettetulevate õiguslike probleemide ning kitsaskohtade lahendamiseks. Nimetatud juhendid on Rahandusministeeriumi veebilehel⁷ ning neid saavad KOVid juba praegu kasutada.

2.2. Senine õiguslik regulatsioon ja rakendamise praktika

Kehtiva õiguse kohaselt annab AÕS § 126 kinnisasja omanikule õiguse loobuda temale kuuluvast kinnisasjast, mille omand läheb loobumisel üle riigile. Omand läheb üle alates vastava kande tegemisest kinnistusraamatusse ning riigi kui puudutatud isiku nõusolek ei ole sellise kande tegemiseks vajalik.

Kinnisomandist loobumise õigus hõlmab endas ka korteriomandist loobumist.

Säte on AÕS-is selle vastuvõtmisest alates (1993), kuigi 2003. aastal seda muudeti, mil sätestati, et loovutatud kinnisasja (kui peremehe vara) hõivamise õigus (mitte kohustus) on riigil, seega kinnisasja omand ei läinud riigile üle automaatselt.

Praegusel kujul kehtestati säte 2014. aastal, millega tuldi uuesti algse põhimõtte juurde, et loovutatud kinnisasi läheb otse riigi omandisse ning lisati kohustuste täitmise piirangu säte (vastutus kohustuste täitmise eest on piiratud kinnisasja väärtusega).

Asjaõigusseaduse kommenteeritud väljaandes⁸ selgitatakse kinnisasjast loobumise regulatsiooni järgmiselt:

- kinnisomandist loobumine on üks kinnisomandi lõppemise erivorme;
- regulatsioon on üle võetud Saksa õigusest (Saksamaa tsiviilseadustik BGB);
- kinnisomandist loobumine on harvaesinev võimalus, mida tuleb peamiselt ette kriiside ajal (inflatsioon, sündmüük või näiteks jääb kinnisasi looduskaitse kaitseriiki alla, mis teeb selle kasutamise võimatuks).

Kuigi AÕS kommenteeritud väljaandes on loobumise põhjuste näited toodud, siis seadus ei nõua kinnisasjast loobumiseks ühegi põhjuse esitamist – kinnisasja omanik on vaba otsustama, kas või millal ta kinnisasja omandist loobub.

Kui algselt oligi kinnisomandist loobumine harvaesinev (vähem kui 15 kinnistut aastas), kasvas 2016. aasta lõpus ja 2017. aastal korteri riigile loovutamine olulisel määral. Praeguseks on loovutamine vähenenud, 2018–2021. aastatel on loovutatud 48–95 kinnistut aastas, 2022. aastal on loovutamiste arv vähenenud 20 kinnistuni aastas. Kokku on alates 2011. aastast 2023. aasta lõpuni loovutatud riigile 580 kinnistut, millest suurema osa moodustavad korteriomandid (448

⁷ <https://www.fin.ee/riigihaldus-ja-avalik-teenistus-kinnisvara/riigi-kinnisvara/tuhjenevate-korterelamute-projekt>
KAHOS rakendamise õigusanalüüs ja menetluse läbiviimise juhend, Advokaadibüroo LEXTAL 27.06.2022

⁸ Autorid Priidu Pärna ja Villu Kõve, Tallinn 1996, lk 224, 225

korterit ehk 77% loovutatud varadest). Korteriomanditele järgnevad transpordimaa otstarbega kinnistud (70 kinnistut ehk 12% loovutatud varadest), millest ligi pooled on üle antud asukoha KOVidele. Korteriomanditest loobujad on nii KOVid, eraisikud, ettevõtjad kui ka korteriühistud.

Riigi omandis on 2023. a lõpu seisuga 342 loovutatud korteriomandit, valdav enamus korteritest asuvad Ida-Virumaal – ca 230 korterit Kohtla-Järve linnas ja ca 50 korterit Lügane vallas. Neist 20 korterit aga asusid hoonetes, mis on tänaseks KOVide poolt juba lammutatud. 2023. aastal loovutati riigile 29 korterit, seega on näha loovutatavate korterite arvu vähenemise tendentsi, kuid muutuvast majandusolukorras ei saa seda eeldada pikemaajaliselt.

Omandist loobumine riigi kasuks pakub ajutist leevendust tühjade korterite kulude katmisel, kuid pikemas perspektiivis ei lahenda see probleemi. Esialgu õnnestus riigil edasi võõrandada vaid väike osa riigile loovutatud korteritest, kuid viimasel kahel aastal on õnnestunud müüa rohkem kortereid: 2022. aastal müügisumma oli 94 572 eurot ja 2023. aasta müügisumma on 121 941 eurot.

Reeglina on aga tegemist korteritega, mis on väga halvas seisus ja mille järele pole suurt nõudlust. Sageli asuvad need korterid tühjenevates korterelamutes, kus on vaja aidata viimaseid elanikke uue elamispinna leidmisel perspektiivsemates korterelamutes ja tühjaks jäänud hoone lammutada. Perspektiivsetes majades asuvad korterid on võimalik kasutada asenduspinadana tühjenevatest korterelamutest elanike ümberkolimisel. Mõlemad tegevused on KOV pädevuses ja need piloteeriti eelkirjeldatud projektis. Korteri loovutamine otse KOVidele kiirendaks korterelamute tühjenemise probleemi lahendamist, võimaldaks operatiivsemalt teada saada probleemsetest majadest ning suurendaks võimalusi korraldada elamumajandust.

Tühjenevate korterelamute puhul on tegemist probleemiga, mida ei ole osatud vastava regulatsiooni kehtestamisel asjaõigusseaduses ette näha. Seetõttu võimaldab praegune õiguslik regulatsioon ükskõik millise kinnisasja omanikul loobuda oma kinnisasjast riigi kasuks. Lisaks eraisikutest kinnisasja omanikele on loobumise võimalus ka KOVidel, võimaldades neil vabaneda pärimise teel või muul viisil nende omandisse sattunud väheväärtuslikest kinnisasjadest. Enamik omavalitsusi ei ole seda võimalust kasutanud, kuid Kohtla-Järve linna poolt 2016. aastal riigile varade loovutamine algatas arutelud loovutamise sätte olemuse ja selle muutmise vajaduse kohta. See oli pretsedenditu, kuna riigile loovutati 30 korteriomandit eesmärgiga vabaneda tülkast kohustusest tegeleda tühjenevate korterelamutega ja kohaliku elanikkonna eluaseme probleemidega. Lisaks loovutamisele on see juhtum tõstatanud küsimuse KOVi rollist elamumajanduse korraldamisel ja oma territooriumi ruumilisel planeerimisel.

Käesolev eelnõu ei lahenda elamumajanduse ja elukeskkonna kahanemisega kohandamise probleematikat, see on teiste seaduste nagu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*), planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) jt reguleerimisala. Käesolev eelnõu üksnes täpsustab varade loovutamise õiguslike aluseid muutunud olukorras ning on samas üheks meetmeks tühjenevate korterelamute probleemi lahendamisel, luues eelduse, et loovutatud varad suunatakse edaspidi riigi asemel otse KOV omandisse. KOVini jõuab sel juhul info probleemi ulatuse kohta võimalikult kiiresti ning on võimalik asuda seda lahendama.

Nn tühjenevate korterelamute probleemi juurpõhjuseks on viimaste aastakümnete jooksul aset leidnud rahvastiku vananemine, inimeste koondumine suurematesse linnadesse ning ulatuslik väljaränne maapiirkondadest. See on tekitanud teatud Eesti piirkondades mitmeid sotsiaalmajanduslikke probleeme, sh on selle tendentsi tagajärjel tühjenenud elanikest hulk korterid ja ülejäänud majas elavatele korteriomanikele on aina kasvavate kommunaalmaksete tasumine ülejõukäiv, tekkivad võlad, varade väärtus langeb. Selliste korterite loovutamine riigile on omanike poolt sageli viimane samm, kuid riigile ja avalikkusele on see oluline indikatsioon sügavamast probleemist, mis vajab lahendamist riigi ja KOVide koostöös.

Tegemist on riiklikku sekkumist vajava regionaalse probleemiga, mille lahendamiseks töötatakse välja vastavad meetmed. Meetmete elluviimisega hakkab tegelema KOV, kelle ülesandeks on KOKS järgi elamumajanduse ja ruumilise planeerimise korraldamine oma territooriumil. Lahendus algabki ruumilisest planeerimisest, mis peab enamikes omavalitsustes võtma suuna kasvamiselt kahanemisele ja kohandama elukeskkonna muutustele vastavaks, sh vähendama eluasemete arvu (eelkõige korterelamutes) tagamaks kvaliteetne elukeskkond KOVi elanikele ja ennetamaks sotsiaalsete ja julgeoleku probleemide teket.

Kuigi enamik loovutatud varadest on korteriomandid, ei ole selle probleemi lahendamiseks eelduse loomine eelnõu ainus eesmärk. 2023.a lõpu seisuga riigile loovutatud varadest vaid 23% (132 kinnistut) ei ole korteriomandid ning neist on valdavalt tegemist hoonestamata maadega. Nendest kinnistutest 53% (70 kinnistut) on transpordimaa sihtotstarbega, 20% (27 kinnistut) sotsiaalmaa sihtotstarbega ja 13% (17 kinnistut) elamumaa sihtotstarbega, mis on KOKS §-st 6 lähtudes otseselt seotud KOVi ülesannetega täitmisega. Vaid 14% nendest loovutatud kinnistutest, mis ei ole korteriomandid ja 3% kõikidest loovutatud kinnistutest ei ole seotud KOKSist lähtudes KOV ülesannete täitmisega (10 tootmismaad, 7 maatulundusmaad ja 1 sihtotstarbeta maa). Seega on enamik (97%) kõikidest loovutatud varadest seotud KOV ülesannete täitmisega ja ka nende loovutamine oleks otstarbekas suunata edaspidi KOVi, et KOV saaks operatiivselt probleemiga tegeleda.

Kui vara tuleks loovutada riigi asemel KOVile, võimaldaks see KOVil kasutada seda kohaliku elukeskkonna kujundamise ja elamumajanduse ümberkorraldamise eesmärgil. KOVile vara loovutamine võimaldab märgata tõusetuvaid probleeme enne nende eskaleerumist ning ajendada tegelema tühjenevate korterelamute probleemistikuga juba enne, kui võlgnevused korteriga seotud kulude osas on muutunud nii suureks, et hakkavad mõjutama kogukonna toimimist tervikuna ja enne, kui varade kasutamine muutub ohtlikuks või hakkab mõjutama elukeskkonna kvaliteeti.

Kuna üldise olukorra lahendamine tühjenevate korterelamutega toob kaasa täiendavad kulud, siis on riik töötanud välja erinevad meetmed, mis aitaksid probleemiga tegeleda kohalikul tasandil ning on ette näinud ka vastavad rahalised vahendid.

Rahandusministeerium on seisukohal, et selliselt on võimalik leida kompleksne lahendus loovutatud varade teemaga tegelemiseks.

Tabelis 1 on ülevaade riigile loovutatud varadest.

Tabel 1. 2011–2023 riigile loovutatud kinnistute arv

Sihtotstarve	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Kokku
Korteriomand		1	1	5	5	16	111	85	66	60	40	29	29	448
Elamumaa							5	3	2	1	3	1	3	17
Transpordimaa		5	8	7	7	13	7	1	1	11	4		6	70
Maatulundusmaa						3	1		1	1			1	7
Tootmismaa			2	1	1	3					1		2	10
Sotsiaalmaa/üldkasutatav		1	1			5		6		1		2		16
Ühiskondlike ehitiste maa	5	5							1					11
Sihtotstarbeta maa								1						1
Loobutud kokku	5	12	12	13	13	40	124	96	71	74	48	32	41	580

Tabelis 1 olevad andmed näitavad, et valdavalt (97%) on loovutatud kinnistute sihtotstarbed seotud KOVi ülesannete täitmisega vastavalt KOKS § 6 lõigetele 1 ja 2. Sealjuures 580-st loovutatud kinnistust vaid 18 kinnistut (ehk 3%) ei ole seotud KOKS § 6 nimetatud ülesannetega (maatulundusmaa, tootmismaa, sihtotsatarbetta maa).

Praegune õiguslik regulatsioon võimaldab aga lisaks füüsilisest isikutest korteriomanikele ka KOVidel loovutada riigile nende omandis olevast väheväärtuslikku vara, näiteks pärimise teel või muul viisil omandatud korteriomandeid. See võimaldab muu hulgas vabaneda võrdlemisi tülikast kohustusest tegeleda tühjenevate korterelamutega ja kohaliku elanikkonna probleemidega. Enamik varade loovutajaid on olnud füüsilised isikud, kuid loovutajate seas on olnud ka korteriühistuid, ettevõtjaid ja KOVe, täpset statistikat selles osas tehtud ei ole.

Elamumajandusega seotud kinnistud on valdavalt Rahandusministeeriumi valitsemisel, osad on võõrandatud RKASile (loovutamiste aktiveerumise esimesel aastal käsitleti neid kui mittevajalikku vara, mis kuulub üleandmisele RKASile, kuid see peatati kiiresti), osa loovutatud kinnistutest on võõrandatud enampakkumisel. 7 korterit on antud (valitseja muutus) Haridus- ja Teadusministeeriumile õpetajate majutuseks Ida-Virumaal.

Transpordimaadest on teid antud nii KOVidele kui jäetud riigile sõltuvalt tee omanikust.

Osa hoonestamata kinnistuid on antud üle Maa-ametile, kes tegeleb riigi maareservi haldamisega ja riigile mittevajalike maade võõrandamisega.

Tabelis 2 on ülevaade edasistest toimingutest loovutatud varadega.

Tabel 2. 2011–2023 riigile loovutatud kinnistutega seotud menetlused

Sihtotstarve	Võõrandatud KOVidele	Võõrandatud enampakkumisel	Üle antud RKASile	Valitseja muutmise	RAM valitsemisel seisuga 31.12.2023
Korteriomand	51	106	19	7	335
Elamumaa	5		1	8	4
Transpordimaa	27		1	24	8

Maatulundusmaa				9	2
Tootismaa			3	1	2
Sotsiaalmaa/üldkasutatav	3		10	1	
Ühiskondlike ehitiste maa			10		2
Sihtotstarbeta maa				1	
KOKKU					353

Senine praktika on näidanud, et KOVide valmisolek loovutatud varasid riigilt vastu võtta on erinev. Sageli peetakse varade KOVidele üleandmiseks ajamahukaid läbirääkimisi kahe osapoole vahel, mitmed KOVid ei ole altd vastu võtma ka neid varasid, mis on seotud nende ülesannete täitmisega.

Ühe alternatiivina oli kaalumisel, kas ei peaks sõltuvalt sihtotstarbest reguleerima, milline vara tuleks loovutada riigile, milline KOVile, kuid praktika on näidanud, et varade automaatne selekteerimine ainuüksi sihtotstarbe järgi ei taga, et vara suunatakse kohe õige „peremehe“ juurde. See tähendab, et ei ole võimalik õigusaktis üheselt mõistetavalt eristada, millised varad tuleks loovutada KOVile, millised riigile. Kuna valdav enamik loovutatud varadest on seotud KOKSis sätestatud KOVi ülesannete täitmisega, on otstarbekas adresseerida seaduse tasemel loovutatud varade vastuvõtjaks KOV.

Neil kinnisomandist loobumise juhtumitel, kui tegemist ei ole elukeskkonnaga või ettevõtluskeskkonna arendamisega seotud kinnisomandiga ja kui ei ilmne ka muud otsest seost kohaliku elu küsimusega (näiteks teatud juhtudel maatulundusmaa, tootismaa, sihtotsatarbetta maa vms), tuleb KOVil leida võimalus panna kinnisasi tulu teenima parimal võimalikul viisil, näiteks kas võõrandada või anda kasutusse.

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.

2.3 Lahendused eesmärgi saavutamiseks

KOKS § 6 lõike 1 kohaselt kuulub KOVi ülesannete hulka muu hulgas ka kohaliku valla või linna ruumilise planeerimise ja elumumajanduse korraldamine ning eelnõu üheks eesmärgiks on regulatsiooni muutmisega tõsta KOVi teadlikkust ja motivatsiooni, aga ka määratleda selgelt tema kohustus tegeleda tema territooriumil paiknevate väheväärtuslike kinnisasjade ja tühjenevate korterelamutega ning kohaliku elanikkonna eluaseme probleemidega.

Seetõttu muudetakse AÕS § 126 regulatsiooni nii, et loovutatud kinnisasja omand läheks üle riigi asemel KOVile.

See muudatus võimaldaks KOVil saada juba üksikute korteriomandite või muu vara loovutamise kaudu selgeid märke võimalike probleemide tekkimisest konkreetsetes korterelamutes või piirkonnas ning võimaldaks KOVidel enne probleemide eskaleerumist nendega operatiivsemalt tegelema hakata. Muu hulgas peaks see KOVe ajendama tegutsema tühjenevate korterelamute probleemistikuga juba siis, kui võlgnevused on muutunud nii suureks, et hakkavad mõjutama kogukonna toimimist tervikuna ja enne, kui varade kasutamine

muutub ohtlikuks või hakkab mõjutama elukeskkonna kvaliteeti. Selliste tühjenevate korterelamute puhul, mille rekonstrueerimine ei ole otstarbekohane ja mille peaks ohutuse ja elukeskkonna kvaliteedi tõstmise eesmärgil lammutama, tuleks KAHOS § 4 lg 1 p 10 alusel KOVi poolt kogu korterelamus asuvad korteriomandid omandada, et KOV saaks korteriomandite ainukese omanikuna tegeleda maja lammutamisega ning korteriomandite kinnistusraamatust kustutamisega. See aga tähendas, et sellistes majades elanike poolt varem riigile omandatud korteriomandid tuli riigil võõrandada omakorda KOVile.

Samuti on eelnõus välja pakutud muudatuste oluliseks eesmärgiks välistada võimalus, et KOV ise loobub temale kuuluvast kinnisasjast riigi kasuks ja panna neile seeläbi täielik vastutus oma territooriumil asuvate kinnisasjade, sh ka korteriomandite majandamise eest.

Käesoleva eelnõu ettevalmistamisel analüüsiti 2018. aastal eelnõu kooskõlastamisel esitatud tagasisidet ja võimalusi jätta loovutatud varade vastuvõtjaks kas täielikult või osaliselt riik.

Analüüsi tulemusel leiti, et kõige terviklikum lahendus on siiski määrata loovutatud varadega tegelemine KOVi ülesandeks, kuid selle ülesande täitmiseks tuleb ette näha ka vajalikud meetmed ja kulude rahastamise mehhanism, mis aitavad probleemiga tegeleda kohalikul tasandil.

Pooltargumendid selle lahenduse kasuks (eelised ja võimalused):

- 1) Tegemist ei ole riikliku ülesandega. Enamik loovutatud varast on kohaliku elu korraldamisega seotud ja riigil ei ole ilma KOVita nende varadega midagi peale hakata peale kulude katmise. KOVi jaoks tekib võimalus saada senisest operatiivsemalt infot lahendamist vajavate probleemide kohta.
- 2) Lahendus, kus varad tulevad esmalt riigile ja seejärel antakse KOVile, on koormav ja kõrgete tehingukuludega.
- 3) Kehtiv KAHOS sätestab väiksematele korterelamutele väga kõrge tühjade korterite kriteeriumi. Näiteks 16 korteriga elamu puhul peab olema tühi vähemalt 13 korterit ning 12 korteriga elamu puhul peab olema tühi vähemalt 10 korterit. Seega võib tulla ette olukordi, kus KAHOS sätestatud kriteeriumid pole täidetud ja KOV ei saa menetlust alustada, aga seda on selgelt vaja teha. AÕS § 126 alusel loovutamine KOVile võib aidata teatud olukordades kriteeriumit täita.
- 4) Analoogia pärimisega. Loovutamine on oma olemuselt sarnane pärimise juhtudega, kus pärijad puuduvad või puudub pärijate tahe pärandit 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).
- 5) KOVidele laienevad võimalused oma territooriumil maade kasutuse korraldamiseks, see on kooskõlas nende ülesandega planeerida oma territooriumi arengut. Varade suunamine otse KOVi suurendab omavalitsuse võimalusi hakata suunama oma territooriumi ruumi planeerimist.
- 6) Välistatud on võimalus, et madalama vastutustundega KOV loobub kinnisasjast, millega tegelemine on mingil põhjusel ebamugav. KOVi kohustus tegeleda kohaliku elu korraldamisega hõlmab ka kohustust tegeleda ebameeldivate temadega.

Vastuargumendid (riskid ja ohud):

- 1) KOVidel ei pruugi olla kompetentsi ja ressursi tegevuseks. Riski maandamiseks luuakse vastavad kompetentsi toetamise ja kulude rahastamise mehhanism.
- 2) Eesti Linnade ja Valdade Liidu (edaspidi *ELVL*) ja Riigikohtu hinnangul on vastuolu Eesti Vabariigi põhiseaduse § 154, § 157 lõikest 2 ja Euroopa kohaliku omavalitsuse harta artiklist 9 tuleneva kohaliku omavalitsuse finantsgarantiiga. Analüüsimisel, kas tegemist on oma olemuselt riikliku või KOVi ülesandega, jõuti järeldusele, et tegemist ei ole riikliku ülesandega. Samas, isegi kui tegemist oleks riigi ülesandega, siis vajalike toetusmeetmete loomise ja rakendamisega ning eelarveliste vahendite planeerimisega langeks see vastuargument ära.
- 3) Tekib risk, et KOV võib teha omanikule ettepaneku, et omanik loobuks AÕS § 126 alusel omandist ka juhul, kui oleks vaja läbi viia KAHOS menetlus. Selliseks loobumiseks ei ole KOVi nõusolek vajalik ning nad ei pea tehingus ise osalema. Juhul kui KOV omandaks tühjenevas majas korterid ilma KAHOS menetlust läbi viimata, ei teki pooltevahelist kokkulepet ning omanikele ei ole tagatud KAHOSes ettenähtud tasud ja hüvitised. Risk on maandatud läbi selle, et KOVide jaoks on välja töötatud vastavad juhendid KAHOSes kohase menetluse läbiviimiseks⁹ ning rakendatavad vastavad toetusmeetmed.
- 4) Risk, 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 riigiüleselt lahendamist ja poliitikate muutmist. Riski maandamiseks on vaja leida võimalused vastava info keskseks kogumiseks.

Eelnõu osas on väljatöötamiskavatsus (edaspidi *VTK*) koostatud Justiitsministeeriumi poolt 2018. aastal¹⁰ ning sama aasta novembris saatis Justiitsministeerium kooskõlastamisele käesoleva eelnõuga samasisulise [asjaõigusseaduse ja tsiviilkohtumenetluse seadustiku muutmise seaduse eelnõu](#). Eelnõu menetlus peatati, sest sellele oli vastuseisu ja kriitikat eelkõige ELVLi poolt, kuna antud sätte muutmine ei lahendanuks nn tühjade korterite probleemi ega selle tekkepõhjust ning eelnõu koostamise käigus ei olnud hinnatud asjaõigusseaduse muutmise kaasnevaid KOVide tegelikke kulusid ega KOVide finantsgarantiid.

Peatatud eelnõu menetluse tulemusena anti AÕS muudatuse menetlemise ülesanne 2019. aastal Vabariigi Valitsuse tegevusprogrammi 2019–2023 (VVTP) punktiga 5.15 riigihalduse ministrile tähtajaga september 2019. Sama programmiga sai riigihalduse minister ülesandeks läbi viia tühjenevate korterelamute pilootprojekt. Olles tutvunud ülesande saamise järel eelnõu tagasisidega ja suhelnud osapooltega, leidis Rahandusministeerium, et eelnõu esitamise tähtaeg ei ole realistlik, kuna probleemi lahendamiseks on vaja seda põhjalikumalt analüüsida, sh kasutada tühjenevate korterelamute pilootprojektist saadavaid kogemusi.

⁹ [Õigusanalüüs ja menetluse läbiviimise juhend](#) Advokaadibüroo LEXTAL 27.06.2022

¹⁰ EIS toimik nr 18-0435

Käesoleva eelnõu esitamisel on arvestatud 2018. a eelnõu kooskõlastamisel esitatud kriitikat, kaalutud alternatiivseid lahendusi, koostatud mitmeid analüüse¹¹ ja uuringuid, testitud toimivaid lahendusi läbi pilootprojekti ning kavandatud KOVile riigi poolt rahalisel toetusmeetmed.

3. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Seaduseelnõu sisuks on kolm paragrahvi: esimene reguleerib AÕS § 126 teksti muutmist, teine erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse muutmist ning kolmas on seaduse jõustumissäte.

§ 1 AÕS § 126 muutmine

Muudatuste kohta saab üldistatult öelda, et peaaegu kõik, mis seni on kehtinud riigi kui uue omaniku õigusliku positsiooni (õigused, kohustused) kohta, hakkab tulevikus kehtima KOVi kohta. Muudatuse koostamise eesmärgiks ei ole olnud kinnisomandist loobumise kontseptsiooni põhimõtteline muutmine.

AÕS § 126 muutmine käesoleva seaduse alusel ei seisne aga ainult selles, et kinnisasja loovutamisel läheks kinnisomand riigi asemel KOVile, vaid muudatusega sätestatakse üheselt mõistetavalt ka asjaolu, et sellega ei kaasne riigile ja ka kõigile teistele juriidilistele isikutele õigust omakorda ühepoolset KOVi kasuks kinnisomandist loobuda. Riik saab küll KOVile kinnisomandi tehinguliselt üle anda riigivaraseaduses sätestatud alusel, kuid see eeldab ka KOVi nõusolekut ja tahtet. Seega ei saa riik olukorras, kus temale kuulub väheväärtuslik või majanduslikult ebarentaabel kinnisasi, sellest ühepoolse notariaalse tahteavaldusega loobuda ja jätta see KOVi majandada.

Lõike 1 osas jääb kehtima põhimõte, et kinnisasja omanik võib kinnisomandist loobuda, kuid sättele lisatakse teise lausega erisus, et juriidiline isik kinnisomandist loobuda ei saa. Eelmises eelnõu versioonis oli välistus, et riik kinnisomandist loobuda ei saa, mis oli põhjendatud sellega, et olukorras, kui riigil ei ole mingit kinnisomandit vaja, siis on tal võimalus see kas võõrandada või anda sissemaksiks eraõiguslikule juriidilisele isikule riigivaraseaduses sätestatud alustel, kuid mitte ühepoolset loobuda. Välistuse laiendus, et kinnisomandist ei või loobuda juriidiline isik, on lisatud Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ettepanekul ning kuna TsÜS § 25 lõike 2 kohaselt kuulub ka riik juriidilise isiku mõiste alla, siis riiki selles sõnastuses eraldi välja tuua ei ole vaja.

¹¹ [Õigusanalüüs ja menetluse läbiviimise juhend](#) Advokaadibüroo LEXTAL 27.06.2022
[Suunised ruumilise kahanemise analüüsimiseks ja kohandamise strateegia koostamiseks](#) 2020. aasta, Tallinna Tehnikaülikool.
[Üleriigiline uuring elamute kasutuse väljalangevusest ja tühjenemise mustritest](#), läbiviija Tallinna Tehnikaülikool, tellija Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2022.
[Lüganuse valla ruumilise kahanemise analüüsi kokkuvõte](#) 2020. aasta, Tallinna Tehnikaülikool.
[Valga valla korterelamute uuring ja nende jätkusuutlikkuse analüüs](#) 2020. aasta, Tartu Regiooni Energiaagentuur.

Põhjendused sellele, miks välistatakse kinnisomandist loobumise õigus juriidiliste isikute puhul, on järgmised:

- Kinnisasjal, millest juriidiline isik loobub, võivad paikneda väga suure mastaabiga ehitised, mida KOVil ei oleks võimalik otstarbepäraselt kasutusele võtta. Samuti võivad sõltuvalt kinnisasja liigist või iseloomust tuleneda kinnisasja omanikule suured kohustused (nt keskkonnatasud ja lõivud, mis ei ole piiritletud kinnisasja väärtusega, vaid on vältavad). Lisaks võib ebavajalike ja amortiseerunud ehitiste lammutamine olla väga kulukas.
- Võib tekkida olukord, kus põllumajandustootja ei tule toime loomade pidamisega ja otsustab nt loomapidamisega seotud kinnisasja omandiõigusest loobuda. Selle tulemusel läheks kinnisasja omandiõigus üle KOVile, kusjuures kinnisasjal võivad asuda ka vallasasjad või omanikuta põllumajanduslikud loomad, mille osas on omandiõigusest loobuja jätnud vajalikud tegevused tegemata. Seega jäävad kõik asjad, mille omandiõigusest on loobunud, KOVi kohustuseks. Sellisel juhul peab KOV omakorda hakkama vallasasju õige kuuluvuse järgi edasi jagama, kuid seniks tuleb KOVil tagada nii vallasasjadele kui ka põllumajanduslikele loomadele sobivad hoiu- ja säilitamistingimused.
- Samuti on esinenud uutes elamuarenduspiirkondades arendusettevõtja poolt rajatud teede ja tänavate, kus eelnevalt on seatud kõigi korteriomaniike kasuks servituut, loobumisi, millega kaasnevad keerukad õiguslikud küsimused.

Juriidiliste isikute kinnisomandist loobumise põhiseaduspärasuse analüüs

Kui juriidilistel isikutel keelata kinnisasja omandiõigusest loobumine, võib olla tegemist käsutusõiguse piiramisega, mis võib tähendada Eesti Vabariigi Põhiseaduse (*edaspidi PS*) § 32 lõike 2 järgi omandipõhiõiguse riivet. Omandipõhiõiguse kitsendused ei tohi vastuollu minna ka üldiste võrdsuspõhimõtetega¹² PS § 12 lõike 1 kohaselt.

AÕS § 68 lg 1 sätestab¹³, et omand on isiku täielik õiguslik võim asja üle. Omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada. AÕS kommenteeritud väljaande autorid on leidnud, et privaatautonomia ehk enesemääramisõigus tähendab üksikisiku vabadust ise oma elu korraldada, eelkõige ise vabalt luua, muuta ja lõpetada õigussuhteid tehingute abil¹⁴.

Samas AÕS § 68 lg 2 sätestab, et omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega. Sisuliselt kordab sätte lõige 2 PS §i 32. Teiste isikute õigusteks, mis omandit võivad kitsendada, on näiteks kasutus- ja realiseerimisõigused (reaalkoormatis, kasutusvaldus; vallaspant, hüpoteek), samuti naabrusõigused¹⁵.

PS § 32 lg 2 lause 2 seab omandiõiguse piiramisele lihtsa seadusereservatsiooni – omandiõigust võib üldjuhul piirata mis tahes eesmärgil, mis ei ole PSga vastuolus¹⁶. Sisuliselt saavad kitsendused olla üksnes sellised, mis ei sea kahtluse alla omandi kui instituudi säilimist.

¹² Ots, M., Kelli, A., Roosma, P. Põhiseaduse § 32 kommentaar, komm 24. – Ü. Madise jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 5., täiend. vlj. Tartu: sihtasutus Iuridicum 2020

¹³ AÕS § 68 lg 1 „Omand on isiku täielik õiguslik võim asja üle. Omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist.“

¹⁴ Kull, I. AÕS § 68/3.6.1. Asjaõigusseadus I. Komm vlj. Tallinn: Juura 2014

¹⁵ Kull, I. AÕS § 68/3.6.1. Asjaõigusseadus I. Komm vlj. Tallinn: Juura 2014

¹⁶ RKPJKo 17.04.2012. 3-4-1-25-11, p 37

Omandipõhiõiguse kitsendused ei tohi olla ebaproportsionaalsed ega piirata omanikke ebamõistlikult. Omandikitsendused, mis on sätestatud seaduses, peavad olema PSga kooskõlas ning nende põhiseaduspärasuse tuvastamisel tuleb lugeda seaduspäraseks seadusandja iga eesmärk, mis pole PSga vastuolus¹⁷.

Järgnevalt hindame, kas seadusemuudatus on eelnimetatud põhiõiguste osas (omandipõhiõigus – PS § 32 lg 2 ja võrdsuspõhiõigus – PS § 12 lg 1 lause 1) põhiseaduspärane.

Omandipõhiõigus (PS § 32 lg 2)

PSi kommenteeritud väljaandes on märgitud, et kooskõlas juriidiliste isikute eesmärkidega ning omandiõiguse kaitse mõttega laieneb PS §s 32 sätestatu ka juriidilistele isikutele¹⁸. Omandipõhiõigusega on kaitstud vara omanikule kuuluvana (omandiõigus) nii ise kui ka selle vaba valdamine, kasutamine ja käsutamine. Asja käsutamine on asja juriidilise staatuse määramine, kusjuures käsutusõiguse piirang kujutab endast omandipõhiõiguse riivet¹⁹.

Omandipõhiõiguse riive legitiimne eesmärk

Omandipõhiõigusesse sekkumine võiks olla materiaalselt õiguspärane siis, kui see on kooskõlas PS §-s 11 sätestatud nõuetega ja proportsionaalne ka kitsamas tähenduses²⁰. PS §-st 11 tulenevalt peab põhiõiguse riivel olema põhiseadusega kooskõlas olev (legitiimne) eesmärk ning riive peab olema eesmärgi saavutamiseks proportsionaalne (sobiv, vajalik ja mõõdukas) abinõu. Põhiõigust riivav abinõu on sobiv siis, kui see aitab kaasa eesmärgi saavutamisele. Abinõu on vajalik aga üksnes juhul, kui eesmärki pole võimalik saavutada mõnda teist, põhiõigusi vähem piiravat meetet kasutades. Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks tuleb kaaluda ühelt poolt põhiõigusesse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust²¹.

Eelnõuga kavandatakse AÕS § 126 lõike 1 muudatust, mille kohaselt juriidiline isik kinnisomandist loobuda ei saa. Muudatuse eesmärk on tagada, et juriidilised isikud, kes ei tule toime oma kinnisasjade haldamisega või ei soovi vastutada kinnisasjadel lasuvate või kinnisasjadega seonduvate kohustuste eest (näiteks keskkonnanõuded), ei saaks kohustustest vabanemiseks loobuda kinnisomandist vaid enese tahteavalduse alusel. Sellisel juhul läheks kinnisasja, mille osas on juriidiline isik omandiõigusest loobunud, omand üle KOVile ning kinnisasjast lähtuvad või kinnisomandiga kaasnevad kohustused jääksid samuti KOVi kohustuseks. KOVil ei ole võimalik otsustada sellise kinnisasja omandiõiguse vastuvõtmise üle, mis võib aga KOVile tähendada ebaproportsionaalsete ning KOVi enese tahtest sõltumatute kohustuste teket.

¹⁷ [RKPJKo 30.04.2004, 3-4-1-3-04](#), p 27

¹⁸ [RKÜKo 17.06.2004, 3-2-1-143-03](#), p 18, Ots, M., Kelli, A., Roosma, P. Põhiseaduse § 32 kommentaar, komm 4. – Ü. Madise jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 5., täiend. vlj. Tartu: sihtasutus Iuridicum 2020

¹⁹ Ots, M., Kelli, A., Roosma, P. Põhiseaduse § 32 kommentaar, komm 15. – Ü. Madise jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 5., täiend. vlj. Tartu: sihtasutus Iuridicum 2020

²⁰ vt [RKPJKo 06.03.2002, 3-4-1-1-02](#), p 14

²¹ [RKPJKo 06.03.2002, 3-4-1-1-02](#), p 15

Näiteks võivad juriidilise isiku omandis oleval kinnisasjal asuda väga suure mastaabiga ehitised, mida KOVi ei oleks võimalik otstarbepäraselt kasutusele võtta. Lisaks võib ebavajalike ja amortiseerunud ehitiste lammutamine olla väga kulukas. Sõltuvalt kinnisasja liigist või iseloomust võivad kinnisasjaga olla seotud keskkonnaõiguslikud kohustused või lõivud, mis on olemuselt vältavad ega ole piiritletud kinnisasja väärtusega. Täiendavalt võib tekkida näiteks olukordi, kus põllumajandustootja ei tule toime loomade pidamisega ja otsustab näiteks loomapidamisega seotud kinnisasja omandiõigusest loobuda. Selle tulemusel läheks kinnisasja omandiõigus üle KOVile, kusjuures kinnisasjal võivad asuda ka vallasasjad või omanikuta põllumajanduslikud loomad, mille osas omandiõigusest loobuja on jätnud vajalikud tegevused tegemata. Seega jääksid kõik asjad, mille omandiõigusest loobuti, KOVi kohustuseks ja KOV peaks tagama nii vallasasjadele kui ka põllumajanduslikele loomadele sobivad hoiu- ja säilitamistingimused. Praktikas on keerulisi õiguslikke olukordi põhjustanud ka see, kui uutes elamuarenduspiirkondades on arendusettevõtja poolt rajatud teedele ja tänavatele eelnevalt seatud kõigi korteriomanike kasuks servituut, kuid arendusettevõtja on otsustanud selliste teede ning tänavate omandiõigusest loobuda.

Seega, kavandatud muudatusest tuleneva omandipõhiõiguse riive legitiimseks eesmärgiks on tagada, et juriidilised isikud, kes ei suuda hallata talle kuuluvaid kinnisasju või soovivad vabaneda kinnisasjadega kaasnevatest kohustustest, ei loobuks raskuste tekkimisel ühepoolse avalduse alusel kinnisasja omandist. Sellise loobumisõiguse võimaldamine tähendab, et KOV võib koos kinnisasja omandiõiguse saamisega omandada ebamõistlikud kohustused, mille haldamine ei pruugi kuuluda KOVi seadusjärgsete ülesannete hulka. Selliste kohustuste omandamise tagajärjel võib tekkida ebaproportsionaalne surve KOVi rahalistele vahenditele. See omakorda aga tähendab, et KOVi üksustel oleks kinnisasja omandiõiguse saamise tagajärjel vähem rahalisi vahendeid selleks, et täita oma seadusjärgseid ülesandeid, mis aitavad korraldada ja juhtida kohalikku elu²². Eelnevast lähtuvalt on kavandataval omandipõhiõiguse riivel legitiimne eesmärk.

Riive proportsionaalsus

PS §s 32 sätestatud põhiõiguse riive põhiseaduspärasuse hindamisel tuleb arvestada PS §-st 11 tuleneva proportsionaalsuse põhimõttega. Seadusandja peab kaaluma riive eesmärgiks olevaid üldisi huvisid ja üksikisiku põhiõiguse riivet, et leida nende vahel mõistlik tasakaal²³.

Kavandatav omandipõhiõiguse riive on eesmärgi saavutamiseks proportsionaalne abinõu, olles sobiv, vajalik ja mõõdukas. Eelnevalt on selgitatud, et omandipõhiõiguse riive legitiimseks eesmärgiks on see, et juriidilised isikud ei saaks kasutada kinnisomandist loobumise õigust selleks, et vabaneda kinnisasjast tulenevatest kohustustest, mille tagajärjel võivad vastavad kohustused muutuda kinnisomandi KOVile üleminekul KOVi kohustusteks vastuolus KOVi enese tahte ja seadusjärgsete ülesannetega.

- Sobivus

Põhiõigust riivav abinõu on sobiv siis, kui see aitab kaasa eesmärgi saavutamisele. Kavandatav juriidilise isiku kinnisomandist loobumise õiguse piirang on sobiv abinõu, sest oma tavapärasest tegevuses üldjuhul juriidilised isikud kinnisomandist ei loobugi ning praktikas on see ette tulnud väga üksikutel juhtudel ning see on seotud olnud kas raskustesse sattumise korral kinnisasjaga seotud kohustuste võimaliku äradelegeerimise või tahtmatuse korral keerukaid

²² [Kohaliku omavalitsuse korralduse seadus § 6](#)

²³ [RKÜKo 31.03.2011, 3-3-1-69-09](#), p 59

probleeme lahendada. Kinnisomandist loobumise asemel on raskustesse sattunud juriidilisel isikul võimalus teistest seadustest tulenevaid lahendusi leida oma kohustuste lahendamiseks, nagu näiteks kahepoolsed kokkulepped kinnisasja võõrandamiseks, likvideerimismenetlus, saneerimine, pankrotimenetlus vms

- Vajalikkus

Abinõu on vajalik aga üksnes juhul, kui eesmärki pole võimalik saavutada mõnda teist, põhiõigusi vähem piiravat meetet kasutades. Nimetatud piiranguga võetakse juriidilise isiku õigus ühepoolse avaldusega kinnisomandist loobuda, mida ei ole võimalik teha ühegi teise meetmega. Piirang on mõeldud kaitsma isikut, kelle kasuks kinnisomandist loobutakse, antud juhul KOVi, kinnisasjaga seotud ebamõistlike kohustuste üleandmise ees, ilma et oleks võimalus nende üle läbi rääkida ja mis ei ole seotud KOVi seadusjärgsete ülesannetega. Juriidilisele isikule jäävad alles kõik muud võimalused loobuda kinnisomandist kokkuleppel või muude menetluste kaudu.

- Mõõdukus

Abinõu mõõdukuse üle otsustamiseks tuleb kaaluda ühelt poolt põhiõigusse sekkumise ulatust ja intensiivsust, teiselt poolt aga eesmärgi tähtsust. Seega tuleb hinnata, kas legitiimne eesmärk on piisavalt kaalukas, et õigustada kavandatavast abinõust tulenevat PS § 32 lõikes 2 tagatud põhiõiguse riived juriidiliste isikute puhul²⁴. Antud seadusemuudatusest tulenev riive ei ole väga intensiivne, kuna oma tavapärasest tegevuses üldjuhul juriidilised isikud kinnisomandist ei loobugi ning ka praktiliselt on seda väga harva ette tulnud, seega hoolimata sellest piirangust on juriidilisel isikul võimalik endiselt suures mahus omandipõhiõigust teostada: vallata, kasutada ja käsutada. Piiratakse vaid erandlikku võimalust kinnisomandit ühepoolset käsutada vastuolus teise isiku tahtega.

Jätakuvalt oleks tagatud aga see, et juriidilised isikud saavad KOVile kinnisasja omandi üle anda tehinguliselt muudes seadustes sätestatud alusel, mis eeldab ka KOVi nõusoleku ja tahte olemasolu. Seega ei too kavandatav muudatus kaasa juriidiliste isikute puhul kinnisomandi käsutusõiguse täielikku välistamist või ebaoproportsionaalset piiramist, vaid seab omandipõhiõiguse mõistes kitsa piirangu kinnisomandist loobumise õiguse teostamisele.

Võrdsuspõhiõigus (PS § 12 lg 1)

PS nimetab võrdsust mitme teise põhiõiguse juures, näiteks ka PS § 32 lõikes 1 (isikute omandi võrdne kaitse)²⁵. PS § 12 lõige 1 lause 1 sätestab, et kõik on seaduse ees võrdsed. PSi kommenteeritud väljaande autorid on märkinud, et üldise võrdsuspõhiõiguse isikuline kaitseala (isikute ring, keda põhiõigus kaitseb) hõlmab kõiki isikuid²⁶, mis aga tähendab, et võrdsuspõhiõigus võib lähtuvalt PS § 9 lõikest 2 laieneda ka juriidilistele isikutele^{27 28}.

²⁴ vt ka [RKÜKo 15.02.2023, 3-18-477/73](#), p 77-78.

²⁵ Kivioja, A., Muller, K., Oja, L. Põhiseaduse § 12 kommentaar, komm 7. – Ü. Madise jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 5., täiend. vlj. Tartu: sihtasutus Iuridicum 2020.

²⁶ [RKPJKo 01.10.2007, 3-4-1-14-07](#), p 13

²⁷ [RKPJKo 11.03.2015, 3-4-1-51-14](#), p 60

²⁸ Kivioja, A., Muller, K., Oja, L. Põhiseaduse § 12 kommentaar, komm 5. – Ü. Madise jt (toim). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne. 5., täiend. vlj. Tartu: sihtasutus Iuridicum 2020.

Üldise võrdsuspõhiõigus riivega on tegemist siis, kui ebavõrdselt koheldakse sarnases olukorras olevaid isikuid ning seadusloome võrdsuse põhimõtet on rikutud, kui ebavõrdselt kohtlemist ei ole võimalik põhiseaduslikult õigustada²⁹.

AÕS § 6 lg 1 sätestab, et kõigil omanikel on võrdsed õigused, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. AÕS § 68 lg 1 sätestab, et omand on isiku täielik õiguslik võim asja üle. Omanikul on õigus asja vallata, kasutada ja käsutada ning nõuda kõigilt teistelt isikutelt nende õiguste rikkumise vältimist ja rikkumise tagajärgede kõrvaldamist. AÕS § 68 lg 2 sätestab, et omaniku õigused võivad olla kitsendatud ainult seaduse või teiste isikute õigustega.

Eelnõuga soovitakse sätestada, et juriidilisel isikul kui kinnisasja omanikul ei ole õigust kinnisomandist loobuda. Seevastu aga füüsilisest isikust omanikul kinnisomandist loobumise õigus säilib. Seetõttu võiks leida, et juriidilisest isikust kinnisasja omanikke koheldakse teisiti füüsilisest isikust kinnisasja omanikega, mis võib tähendada PS § 12 lõike 1 järgi võrdsuspõhiõiguse riivet.

Leiame, et riive on põhiseaduspärane, sest hoolimata seadusega kavandatud piirangust, on juriidilise isiku ja füüsilise isiku ebavõrdne kohtlemine õigustatud, kuna kinnisomandist loobumise põhjused on enamasti seotud raskustesse sattumisega, millisel juhul füüsilise isiku puhul on enamasti tegemist sotsiaalsete probleemidega, mille osas on KOVi seadusest tulenev kohustus sotsiaalset abi ja teenuseid osutada, samas kui juriidilise isiku osas KOVi selliseid kohustusi ei ole ning nagu eelpool mainitud, on juriidilisel isikul võimalus omand üle anda muudes seadustes sätestatud alusel.

Kuna Riigikohus on leidnud, et võrdsuspõhiõiguse piirangu eraldiseisev kontroll pole vajalik, sest sellega saab arvestada teise põhiõiguse või vabaduse piirangu hindamise raames³⁰, leiame, et omandipõhiõiguse riive õiguspärasuse kontrolliga on hõlmatud ka võrdsuspõhiõiguse kontroll ning täiendavat kontrolli võrdsuspõhiõiguse riive suhtes ei teosta.

Lõike 2 sõnastus võrreldes kehtiva tekstiga muutmist ei vaja ja kehtima jääb põhimõte, et tehing, millega kinnisomandist loobutakse, peab olema notariaalselt tõestatud vormis.

Oluline muudatus on sätestatud **lõikes 3**, kus ei muudeta küll põhimõtet ennast, kuid muudetakse isikut, kellele loobumisel kinnisomand üle läheb. Sätestatakse, et kinnisasjast loobumisel läheb kinnisasja omand üle mitte riigile, vaid KOVile alates tema kinnisasja omanikuna kinnistusraamatusse kandmisest, kuid lisatakse täiendus, et erisus sellisest loobumisest tuleneb lõikest 5, mis on täiendav säte, kus sätestatakse, et kaasomandist loobudes läheb kaasomandi osa üle teistele kaasomanikele. Täpsemalt on kaasomandist loobumisest juttu lõike 5 selgituse juures. Kinnistusraamatu pidaja kannab uueks kinnisasja omanikuks KOVi pärast seda, kui talle on esitatud kinnistamisavaldus, millele on lisatud notariaalselt tõestatud loobumise tehing.

Lõike 3 teise lause põhimõte jääb samaks kui kehtivas seaduses, milles sätestatakse, et KOVi kui puudutatud isiku nõusolek ei ole sellise kande tegemiseks vajalik.

Ka **lõike 4** osas jääb kehtima kehtivas seaduses olev põhimõte, et kui kinnisasi on koormatud reaalkoormatisega, on KOVi vastutus reaalkoormatisest tulenevate kohustuste täitmise eest piiratud kinnisasja väärtusega.

²⁹ [RKPJKo 02.02.2015, 3-4-1-33-14](#), p 35

³⁰ [RKÜKo 13.11.2012, 3-1-1-45-12](#), p 29; [RKÜKo 9.12.2013, 3-4-1-2-13](#), p 114

AÕS § 126 senisel rakendamisel on korduvalt tõusetunud riigi kui uue omaniku vastutus temale üle läinud kinnisomandil lasuvate kohustustega seoses. Eelkõige on küsimused olnud seotud riigile loovutatud korteriomanditega. Seda küsimust käsitleti ka korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskirjas³¹, milles on välja toodud järgmine lõik (lk 104): „Seejuures tuleb silmas pidada, et omandist loobumisega ei lõpe korteriomaniiku need kohustused korteriühistu ees, mis olid tekkinud enne loovutamist, samuti ei ole see vastutus piiratud omandi väärtusega. Omandaja, sh riigi kui n-ö sandomandaja vastutus „vanade võlgade“ eest on piiratud korteriomandi väärtusega (§ 43 lg 2 teine lause).“ Need selgitused on asjakohased ka praegu ja kehtivad ka juhul, kui käesoleva eelnõuga kavandatakse muudatused seaduseks saavad ja edaspidi läheb loovutatud kinnisomand asukohajärgse KOVi omandisse.

Lisaks on seni veel teoreetiliste olukordade valguses küsitud, kas loobumise tulemusena uueks omanikuks saanud riik (või KOV) vastutab ka võlaõigusseaduse § 1059 (vastutus ehitise eest) alusel. Lähtuvalt senisest õigusteoreetilisest seisukohast³² on võlaõigusseaduse § 1059 kohaselt omanikuna, kes vastutab ehitise eraldumise või allalangemise tulemusena tekkinud kahju eest, käsitatav isik, kes on omanik kinnisturaamatu kohaselt, kui kahju tekkis. Seega, kui omanik kinnisomandist loobub ja omanikuks saab AÕS § 126 alusel tulevikus KOV, siis KOV ei vastuta eelmise omaniku omanikuks oleku ajal tekkinud nn purikakahju eest. Keerukam olukord on korteriomanditeks jaotatud kinnisasja puhul. Tulenevalt korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 34 lõikest 3, tuleb võlaõigusseaduse § 1059 alusel tekkinud nõue esitada korteriühistu vastu, mistõttu vastutavad kõik korteriomaniikud korteriühistu kahju eest. Korteriomandist loobumisel ei saa tulevikus välistada olukorda, kus korteriomaniikuks saanud KOV peab siiski solidaarselt osalema võlaõigusseaduse § 1059 alusel tekkinud kahju hüvitise maksmisel nii nagu seda teevad ka kõik teised korteriomaniikud³³.

Paragrahvile lisatakse võrreldes kehtiva tekstiga uus **lõige 5**, mis reguleerib kinnisasja kaasomandi osast loobumist.

Seni on olnud ebaselge küsimus, kas AÕS § 126 kohaldub ka kinnisasja kaasomandi osast loobumisele ning õiguskirjanduses on asutud pigem seisukohale, et AÕS § 126 kohaselt ei ole võimalik kinnisasja kaasomanikul oma kaasomandi osast loobuda.³⁴ Tõsi, samas kommentaaris on leitud ka, et sätet ei saa kohaldada ühisele omandile ja korteriomandile, samas kui praktika on olnud teistsugune. Ka ringkonnakohtu praktikas on sellist võimalust jaatatud.³⁵

Kehtiva õiguse kohaselt on kaasomanikul, kes ei soovi enam kaasomanik olla, võimalik esitada vastav nõue teiste kaasomanike vastu (AÕS § 76), kuid teatud juhtudel võib see olla liialt keerukas ja aeganõudev (näiteks on väga palju kaasomanikke, teatud kaasomanikke ei ole võimalik kätte saada jne). Seetõttu on käesolevas eelnõus välja pakutud lahendus, mis selgelt lubaks ka kinnisasja kaasomanikul oma kaasomandi osast loobuda. Vormiliselt peaks see

³¹ <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/bb3ae807-c425-4e93-aa0e-66fda4aa904e/korteriomandi-ja-korteriuhistuseadus>

³² Tampuu, T., Käerdi, M. VÕS § 1059/3.3. Võlaõigusseadus IV. Komm vlj. Tallinn: Juura 2020. RKTko 02.11.2005, 3-2-1-105-05, p 27.

³³ Riigikohtu 19.03.2021 otsuse nr [2-18-13649/57](https://www.riigikohus.ee/otsused/2-18-13649/57), p 17.

³⁴ Asjaõigusseadus I. 1.–3. osa (§-d 1–167). Kommenteeritud väljaanne. Tallinn, Juura 2014, § 126 komm 3.3.

³⁵ Tartu Ringkonnakohtu tsiviilkolleegiumi lahend 19.04.2018, asja number 2-18-5465/4, link lahendile: <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/detailid.html?id=225843791>

toimuma samamoodi nagu toimub kinnisomandist loobumine – kaasomanik peab tegema ühepoolse notariaalselt tõestatud materiaalõigusliku tehingu (avalduse) ja esitama kinnistamisavalduse, mille alusel tuleb omandist loobumise kohta teha kinnistusraamatusse vastav kanne. Tavalisest kinnisomandist erinevalt tuleb lahendada küsimus, kes saab sellise loobumise tulemusena uueks omanikuks. Arvestades kaasomandi eripära ja õiguslikku tähendust, siis ei ole põhjendatud lubada kaasomandi osa üleminekut kolmandale isikule, näiteks KOVile, nagu seda on tehtud kinnisomandi puhul. Põhjendatud oleks sätestada, et kaasomandi osast loobumisel suureneb kõigi teiste kaasomanike osa kaasomandis olevas kinnisasjas vastavalt nende kaasomandi osade suurusele. Näiteks kui kinnisasjal on kolm kaasomanikku ($1/3+1/3+1/3$), siis neist ühe loobumisel suureneb teiste kaasomanike mõtteliste osade suurus võrdselt ($1/2+1/2$). Kui algselt jaguneb omand näiteks suhtes $1/4+1/4+1/2$, siis ühest $1/4$ mõttelisest osast loobumisel saab väiksema kaasomandiosa suuruseks $1/3$ ja suurema osa suuruseks $2/3$.

Sarnaselt üldise regulatsiooniga ei oleks ka kaasomandi osast loobumisel ja teiste kaasomanike osade suurenemiseks vajalik teiste kaasomanike nõusolek, vaid kinnistusraamatu pidaja teeb vastavad kanded ära pärast seda, kui talle on esitatud kinnistamisavaldus, millele on lisatud notariaalselt tõestatud loovutamise tehing.

Seejuures tuleb arvestada, et kui kinnisasjal on kaasomanikud, kes kõik koos ühe avaldusega loobuvad kinnisomandist, siis ei kohaldu lõikes 5 sätestatu, vaid tegemist on tavalise kinnisomandist loobumisega, mille tulemusena saab uueks omanikuks KOV. Kui tegemist on kinnisasja ühisomanikega (abikaasade ühisvara või kaaspärijad), siis nemad saavad nagnüi oma õigust käsutada ainult ühiselt.

2018. aasta eelnõu koostamise käigus kaaluti ka seda, kas kaasomandi osast loobumisele sarnaselt tuleks reguleerida ka korteriomandist loobumist, mis oma olemuselt on kaasomandi osaga väga sarnane. Siiski jõuti järeldusele, et korteriomandit tuleks käsitleda kinnisomandiga analoogiliselt ja mitte võrdsustada kaasomandi osaga. Seda eelkõige põhjusel, et korteriomandist loobumisel peaks seaduse alusel uue omaniku tekkimine olema samasugune nagu on kinnisomandil. Teiste korteriomanike lugemine uuteks omanikeks tooks kaasa ebamõistlikku segadust. Alternatiivina võiks kaaluda korteriühistu lugemist uueks omanikuks, aga praktikas tähendaks see probleemide veeretamist korteriühistu ja seega teiste korteriomanike õlule.

Lõikega 6 sätestatakse põhimõte, et muudetavas sättes kinnisomandi kohta sätestatud kohaldatakse ka korteriomandile. Praktikas on seda ka seni tehtud, nagu näitab riigile loovutatud korteriomandite suur arv, kuid kuna eelnõuga luuakse eriregulatsioon kaasomandi osast loobumise jaoks (lg 5), võib tekkida küsimus, kas korteriomandile peaks kohaldama kinnisomandi või kaasomandi reegleid. Teatavasti on ka korteriomandi aluseks kinnisasja kaasomand – korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub (KrtS § 1 lg 1).

Lisatava lõikega 6 see küsimus lahendatakse selliselt, et kui korteriomandist loobub selle ainuomanik või kõik ühised omanikud koos, siis saab omanikuks KOV, kui aga loobub üks

korteriomandi kaasomanikest, siis kohaldub lg 5 ehk tema omandi osa jaotub teiste kaasomanike vahel. Sellisel viisil on kõige paremini tagatud tasakaal erinevate huvide vahel.

§ 2 Erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse muutmine

Erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse (edaspidi *ELRKS*) kohaselt on omandireformi aluste seaduse ja sellest tulenevate seaduste alusel vara, sh maa erastamisest laekuv raha arvatud omandireformi reservfondi (edaspidi *ORF*), kuhu laekunud raha kasutatakse vara tagastamise, kompenseerimise ja erastamise korraldamise ning muude maa- ja omandireformi läbiviimisega seotud kulude katteks.

Kuigi ORFi laekunud raha kasutamise eesmärk on eelkõige vara tagastamise, kompenseerimise ja erastamise korraldamise ning muude maa- ja omandireformi läbiviimisega seotud kulude katmine, siis on §s 7 lõikes 1¹ toodud loetelu, millistel otstarvetel veel võib ORFi vahendeid kasutada.

Nimetatud seaduse § 7 lõiget 1¹ täiendataksegi uue punktiga 8, millega antakse õigus ORFi laekunud raha kasutada ka toetuse andmiseks KOVidele AÕS § 126 alusel loovutatud korteriomandite ülalpidamiskulude katmiseks ja KAHOS § 4 lõike 1 punkti 10 alusel elamumajanduse ümberkorraldamise eesmärgil korterelamus korteriomandite omandamise, korterelamu ümberkorraldamise ja tühjenedud korterelamu lammutamise kulude katmiseks. Kuigi AÕS § 126 kohaselt saab loobuda ükskõik millisest kinnisomandist, mitte ainult korteriomandist, siis KAHOS § 4 lõike 1 punkt 10 käsitleb ainult korteriomandit korterelamus ning rahalised toetusmeetmed, mida eelnõu kohaselt soovitakse ORFist rahastada, hõlmavad seega esialgselt ainult korteriomandeid korterelamus, kuna kõige teravamad sotsiaalsed probleemid on kaasnenum ikkagi korteriomandite loovutamise ja korterelamu tühjenemise tõttu. Siiski on kavandatavate KAHOS muudatustega ettepanek laiendada KAHOS § 4 lõike 1 punktis 10 nimetatud alust samal eesmärgil ka kaasomandis oleva elamu mõttelise osa omandamiseks³⁶.

Kui ORFist eraldatakse raha mitmel eri viisil, nii tagastamatute toetuste, tagastatavate eraldiste või laenudena, siis eelnõuga lisatava sihtotstarbe korral oleks tegemist tagastamatu toetuse andmisega.

Elamumajanduse ümberkorraldamise vajaduse seos omandireformiga tuleneb sellest, et omandireformi tulemusena on valdav osa Eesti eluruumidest erastatud ning riigile ja kohaliku omavalitsuse üksustele kuulub alla 2% elamufondist. Paraku on sellise hulga korterite eraomandisse sattumisel üheks kaasnevaks probleemiks asjaolu, et mitmes piirkonnas, kus korteriomanikel on tekkinud raskused asustamata korterite majandamisel või nende võõrandamisel vabal turul, ei suuda omanikud ega ka korteriühistud probleemi iseseisvalt lahendada ning sellega peab tegelema riik ja kohaliku omavalitsuse üksus.

³⁶[KAHOS muutmise eelnõu](#) (Toimik 23-0959)

Elamumajanduse korraldamise ja ettevõtluskeskkonna kontekstis toob vähenev rahvaarv kaasa tühjade korterite arvu kasvu, mille tõttu väheneb ka motivatsioon elamufondi investeringuteks, mille tagajärjel halveneb elamufondi seisukord, kasvab inimeste rahulolematuse ning omanike ja korteriühistute võlgnevused ning teatud vajaliku teenuste katkemine. Tühjalt ja kasutuseta seisvad majad mõjutavad negatiivselt sama piirkonna teiste hoonete turuväärtust, on ohtlikud seoses võimaliku lagunemisega ning on ühtlasi erinevate õnnetusjuhtumite (eelkõige tulekahjude) sündmuspaikadeks, mis suurendavad omakorda rahvaarvu vähenemist ja halvendavad oluliselt nende piirkondade elu- ja ettevõtluskeskkonda.

Kuigi ORFi raha kasutatakse väga erinevatel otstarvetel, on praegusel perioodil sellest rahastatavad peamiselt järgmised vajadused:

- Kultuuriministeeriumi vajadused tagastatud ehitismälestiste hooldamiseks, remontimiseks, konserveerimiseks, restaureerimiseks ja taastamiseks;
- Maa-ameti vajadused ORF vahenditeks maareformiga seotud tegevuste katteks;
- Rahandusministeeriumi vajadusteks riigi kinnisvararegistri täiendavateks arendusteks.

Rahalised vahendid laekuvad ORFi maa erastamisest ning maa erastamise lepingute järelmaksu tähtajad ulatuvad 50 aastani ning maksed laekuvad stabiilselt, kuid erastamisprotsessi vaibumise tõttu kahanevalt kuni aastateni 2060–2070. Hetkel on reservfondi kasutamata jääk umbes 40 miljonit eurot ja lähiaastatel laekub sinna järelmaksudest aastas üle 4 miljoni euro, lisaks uutest erastamislepingutest umbes 1 miljon eurot.

Eelnõusse lisatava sihtotstarbe korral kujuneks Rahandusministeeriumi kasutuses olevate andmete alusel teoreetiline maksimaalne toetuse vajadus aasta kohta järgmiselt:

- 1) loovutatud korterite ülalpidamiskulu aastas ligikaudu 358 000 eurot;
- 2) KAHOS alusel tühjenevas korterelamus korteriomandite omandamine 1 020 000 eurot (maksimaalselt 340 korterit aastas, keskmise hinnaga 3000 eurot üks korter);
- 3) Asenduskorterite³⁷ omandamine 150 000 eurot (maksimaalselt 15 korterit aastas kuni 10 000 eurot üks korter);
- 4) renoveerimisele mittekuuluvate korterelamute lammutuskulud oleks keskmiselt 465 000 eurot aastas.

Seega oleks maksimaalne vajadus aastas eelnimetatud toetusteks kuni 2 miljonit eurot, kuid siinjuures tuleb arvestada, et see on kõikide toetust vajavate komponentide teoreetiline arvestus, mille osas on saab eeldada, kõik komponendid toetuste vajadusteks ei rakendu ellu üheaegselt. Kuna loovutatud korterite hulk aastas jaotub laiali erinevate korterelamute peale üle Eesti, siis ühes korterelamus paari tühjenenud või loovutatud korteri korral ei kvalifitseeru terve korterelamu sellele, et KAHOS § 4 lõike 1 punkti 10 alusel saaks KOV hakata ülejäänud korterelamu kortereid elamumajanduse ümberkorraldamise eesmärgil omandama. KAHOS aluse rakendamiseks peaks olema korterelamus loobunud rohkem kui poolte korterite kasutamisest³⁸.

³⁷ Asenduskorteri all mõeldakse leibkonna ümberkolimiseks sobivat korterit, mis ei asu tühjenevas korterelamus ja vastab leibkonna põhjendatud vajadustele. Selle võib omandada nii KOV, kes annab selle pärast leibkonnale üürile või leibkond ise. Vastavad kompensatsioonimehhanismid nähakse ette vastavates meetmetes.

³⁸ Hetkel sätestab KAHOS § 4 lg 1 p 10, et korteriomandit võib elamumajanduse ümberkorraldamiseks omandada, kui on loobunud alates 18 korteriga korterelamus rohkem kui poolte korterite ja muudel juhtudel rohkem kui kolme

Isegi kui neid loovutamisi toimub probleemsetes piirkondades rohkem kui teistes piirkondades, ei ole tõenäoline, et kõikides neis korterelamutes, kus loovutamisi esineb, saavutatakse koheselt ka vajalikud kriteeriumid KAHOSE alusel korterite KOVile omandamiseks.

Prognoos on selline, et tempoga 1–2 tühjenevat korterit ühes ja samas majas (aasta jooksul) kuluks 5–10 aastat, et selle elamu korterite omandamine KOVi poolt KAHOS alusele kvalifitseeruks ja seega ka toetusmeetme alusel (toetus alapunktides 2, 3 ja 4) abikõlblik oleks. Seega näitab prognoos, et mitmeid aastaid on vajadus toetuse järele väiksem kui aastane keskmine ja samas võib tekkida aastaid, kui seda toetust oleks vaja korraga rohkem kui hetkel prognoositud aastane maksimaalne keskmine.

Rahalised vahendid täiendusena lisatava sihtotstarbe vajadusteks eraldatakse ORFist ministeeriumile (eeldatavalt Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile), kes koostab vastavad toetusmeetmed ja tegeleb nende ellurakendamisega, kui ministeerium, kelle valdkonda kuulub Vabariigi Valitsuse seaduse alusel regionaalpoliitika ja -arengu, kohaliku omavalitsuse poliitika ning kohalike omavalitsuste finantsjuhtimise poliitika kavandamine ja elluviimine.

ORFi laekunud raha kasutatakse eelnõuga kavandatud kulude katteks sellises ulatuses, mis võimaldab erastamisest laekuva raha kasutamise põhieesmärgi täitmist ehk omandi- ja maareformi lõpuleviimisega seotud kulude katmist.

4. Eelnõu terminoloogia

Eelnõu ei sisalda uusi termineid.

5. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu ei ole seotud Euroopa Liidu õiguse ülevõtmise ega rakendamisega. Puudub vajadus hinnata vastavust Euroopa Liidu õigusega.

6. Seaduse mõjud

Kavandatav muudatus: kinnisomandi, sh korteriomandite loovutamine kohaliku omavalitsuse üksusele

Kuna suurem osa loovutatavast kinnisvarast on seni olnud ja on eeldatavasti ka lähiaastatel siiski korteriomandid korterelamutes, siis on ka mõjude hindamisel keskendutud just selle probleemi mõjudele. Muu loovutatav vara on riigi kogemusel olnud seni marginaalse mahuga ja sellega peab tegelema siis, kui ilmnevad loovutamise kasvamise tendentsid.

neljandiku korterite kasutamisest ning korterelamut ei ole otstarbekas rekonstrueerida, kuid hetkel on menetluses [KAHOS muutmise eelnõu](#) (Toimik 23-0959), millega neid kriteeriume soovitakse ühtlustada, et sõltumata korterelamu suurusest on kriteeriumiks on see, kui on loobunud korterite või kaasomandite kasutamisest, mis moodustavad rohkem kui poole korterelamu või elamu üldpinnast.

6.1. Sotsiaalne, sealhulgas demograafiline mõju

6.1.1 Mõjutatud sihtrühmad

Kahaneva rahvastikuga piirkondade (eelkõige Ida-Virumaa ja Lõuna-Eesti mõned piirkonnad) KOVID ja nende elanikkond. Potentsiaalselt võib puudutada ligikaudu 20 KOVi 79st ja nende elanikkonda – ligikaudu 204 000 inimest³⁹, mis moodustab kuni 15% Eesti rahvastikust. Eelnimetatud elanikkonnast üks osa ei pruugi olla mõjust üldse puudutatud ning suur osa on puudutatud vaid kaudselt: elanikud, kes ise ei ela probleemsetes elamutes, kuid elavad tühjenevate korterelamute piirkonnas, saavad mõjutatud läbi üldise elukeskkonna, mida tühjenevad korterelamud kas halvendavad (kui probleem eskaleerub) või parendavad (kui probleemiga hakatakse tegelema ja lahendatakse).

Lisaks on sihtrühmaks ka juriidilised isikud, kelle suhtes kaotatakse võimalus kinnisasjast ühepoolselt loobuda. Senine statistika AÕS § 126 alusel kinnisomandist loobumise osas näitab, et juriidilised isikud on kinnisomandist loobunud viimasel kahel aastal kokku 10 kinnisasjast. Sellest arvestusest on välja jäetud KOVID, kes kehtiva regulatsiooni alusel on riigile kinnisasju loovutanud (eelkõige korteriomandeid Ida-Virumaal), kuid kuna regulatsiooni muutudes hakkab loovutamine toimuma KOVile, siis KOV enam loobuda ei saa, sest peaks loobuma enda kasuks, mis pole võimalik.

Otseselt mõjutatud sihtrühm on väike, kuna mõju ei avaldu kõikidele potentsiaalselt puudutada võivatele isikutele korraga:

Statistikaameti andmete alusel⁴⁰ (eelnõu koostamise aja seisuga) võib Eesti elanikkond 25 aasta jooksul väheneda 358000 inimese võrra, kellest 24000 elavad kortermajades. Kuivõrd keskmiselt elab igas korteris 2 inimest, tühjeneb 25 aasta jooksul 12000 korterit. Ühe korteri tühjenemisel jääb elamusse (keskmiselt on ühes korterelamus 18,8 korterit) alles keskmiselt 17,8 asustatud eluruumi, milledest igaühes elab keskmiselt 2 inimest, so ühes elamus on ühe korteri tühjenemisel sellest puudutatud inimesi 35,6. Kui igas elamus tühjeneks vaid üks korter, siis 25 aasta jooksul oleks puudutatud ($12\ 000 \cdot 35,6 = 427\ 200$) ca 425000 inimest. Iga-aastaselt oleks puudutatud inimesi ($425\ 000 / 25 = 17\ 000$) 17000⁴¹. See oleks korterite tühjenemisest puudutatud isikute teoreetiline maksimum, kui üheski elamus ei tühjeneks üle ühe korteri. Tõenäoline on siiski, et paljudes elamutes tühjeneb mitu korterit, mistõttu on korterite tühjenemisest tegelikult puudutatud inimeste arv oluliselt väiksem. Kuna eelnõuga kavandatava meetme rakendumiseks peab olema elamus tühjenenud vähemalt pool korteritest (so keskmiselt 9,9 korterit ühes elamus), siis oleks meetmest puudutatud elamuid 25 aasta jooksul kokku maksimaalselt suurusjärgus ($12\ 000 / 9,9 = 1212$) 1200 ja ühe aasta jooksul 48. Nendes 48 elamus oleksid kuni pooltes korterites (ca 480 korterit) elanikud, igas korteris keskmiselt 2 inimest. Seega oleks igal aastal meetmest puudutatud isikuid ($48 \cdot 9,9 \cdot 2 = 950$) suurusjärgus kuni üks

³⁹ Sihtrühmana on välja toodud kogu potentsiaalselt mõjutatavates KOVIDes elav elanikkond, kellest suur osa on puudutatud vaid kaudselt. Andmed pärinevad [ELVL kodulehelt](#).

⁴⁰ [Statistikaameti koduleht](#)

⁴¹ Nimetatud arv lähtub olukorrast, kui korterelamus on tühjenenud vaid 1 korter ehk välja toodud teoreetiline maksimaalselt puudutatud isikute arv järgmise uuringu põhjal: [Üleriigiline uuring elamute kasutuse väljalangevusest ja tühjenemise mustritest](#), läbiviija Tallinna Tehnikaülikool, tellija Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2022.

tuhat inimest (so inimesed, kes tühjenevas elamus elavad). Kui elamus tühjeneb enne meetme rakendumist üle poole korteritest, on seal ka puudutatud isikuid selle võrra vähem.

6.1.2. Mõju avaldumise ulatus, sagedus ja ebasoovitavate mõjude risk

Mõju avaldumise ulatus piirdub peamiselt kahaneva elanikkonnaga piirkondadega Ida-Virumaal ja Lõuna-Eestis ja sõltub KOVi tegevusest elanike sotsiaalsete probleemide (töötuks jäämine, makseraskused, võlgade kuhjumine jms) varasemal märkamisel, ennetamisel ja lahendamisel. Mõju elanike turvalisusele seisneb elanike elukeskkonna parandamises nende ümberkolimise ning tühjenenud korterelamute ohutuse tagamise ja vajadusel ka lammutamise kaudu.

Kuigi sihtrühmana on välja toodud kogu potentsiaalselt mõjutatavates KOVides elav elanikkond, siis suure osa jaoks on eelnõuga kaasneva muudatuse mõju ulatus kaudne ning sellega ei kaasne eeldatavalt kohanemiskasutusi, kuna muudatuse mõju elukeskkonna parandamise eesmärgil tegutsemiseks on positiivne. Inimeste jaoks, kes ise loovutama hakkab, ei ole oluline, kas ta loovutab riigile või KOVile, samas neile, kes sellesse korterelamusse elama jäävad, kus korteriomanditest loobutakse, on oluline, et riigi asemel hakkab nende probleemidega tegelema KOV, kes tunneb kohalikke olusid paremini. Kuna probleemiga hakkab riigi asemel tegelema KOV, kelle käes on ka hoovad kohalikul tasandil kiiremaid ja mõjuvamaid lahendusi leida (näiteks leida tühjenevas kortermaja viimastele elanikele samas piirkonnas uus elamispind, teha ruumiplaneeringulisi otsuseid, millistel kortermajadel on potentsiaali rekonstrueerimiseks ja täiendavaks asustamiseks, millistel mitte) ning arvestades muudatustega kaasnevate meetmete rakendamist, paraneb eelduslikult mõjutatud KOV elanikkonna elukeskkond võrreldes praegusega.

Läbi probleemsete kinnisasjade ja korteriomandite loovutamise saab KOV selge signaali loobumiste tegelikest põhjustest ja tagamaadest ning probleemi võimalikust eskaleerumisest ning võimaldab võtta kasutusele ennetavad meetmed.

Ebasoovitavate mõjude risk seisneb selles, et mõne kahaneva rahvastikuga piirkonna KOVi võimekus selliseid probleeme lahendada ei ole piisav, kuid kavandatavate toetusmeetmete abil, sealhulgas arvestades juba pilootprojekti kogemusi ja väljatöötatud üksikasjalikke juhendeid, peaks see risk olema väike. Ebasoovitavate mõjude risk võib tuleneda siiski ka juhul, kui kavandatud toetusmeetmed ei kata sotsiaalselt nõrgemate ja niigi raskustes olevate KOVide ressursivajadusi. Riski saab maandada võimalikult paindlike toetusmeetmete väljatöötamisega, et vajadusel suunata operatiivselt ressursse kõige kriitilisemate probleemidega KOVidele.

Juriidilistele isikute sihtrühma mõju ulatus ehk muudatustega kohanemise vajadus on väike, kuna ka senise praktika kohaselt on selliseid kinnisasjadest loovutamisi olnud vähe ja harva ning seda on kasutatud erandkorras pigem pahasoovlikult keeruliste probleemidega seotud kinnisasjadest vabanemiseks. Toimivad juriidilised isikud kinnisomandist ühepoolse loobumise võimaluse kasutamist pigem eeldama ei peaks.

Ebasoovitavate mõjude risk pigem väheneb, sest jäävad ära pahasoovlikud loobumised probleemsetest kinnisasjadest, millega juriidiline isik peaks ise toime tulema. Samas võib suurened ebasoovitavate mõjude risk nende juriidiliste isikute osas, kes on majanduslikes raskustes ja kinnisasjast loobumist kaalutakse võimaliku lahendusena olukorra leevenemiseks, kuid neil puudub võimalus kinnisasjast loobuda.

Ulatus keskmine, sagedus väike, ebasoovitavate mõjude risk väike.

6.1.3 Hinnang mõju olulisusele

Muudatustega kaasnev mõju on väheoluline, samas teatud probleemsetes piirkondades võib olla ka oluline. Võrreldes kehtiva olukorraga, mil loovutatakse riigi kasuks, peaks muudatuse mõju olema kokkuvõttes positiivne, kuna KOVi on hoovad kohalikul tasandil kiiremaid ja mõjuvamaid lahendusi leida (näiteks leida tühjenevas kortermaja viimastele elanikele samas piirkonnas uus elamispind, teha ruumiplaneeringulisi otsuseid, millistel kortermajadel on potentsiaali rekonstrueerimiseks ja täiendavaks asustamiseks, millistel mitte).

6.2. Mõju majandusele

6.2.1. Mõjutatud sihtrühmad

Võlgades kinnisasjade, eelkõige korterite nii füüsilisest isikust kui ka ettevõtjatest omanikud. Sihtrühma suurus väike.

6.2.2. Mõju avaldumise ulatus, sagedus ja ebasoovitavate mõjude risk

Eelnõuga kavandatavad muudatused ei tekita korteriühistute ja korteriomanikele täiendavaid kohustusi ega kehtesta uusi nõudeid ega kohanemisraskusi võrreldes kehtiva olukorraga. Teisalt muudatuse tulemusena koos riigi toetusmeetmetega soodustab probleemiga tegelemist kohalikul tasemel ning hoiab olemasolevate varade väärtust ja võimaldab teadlikumalt kasutada investeringuid, mis mõjutab positiivselt kohalikku elukeskkonda ja vähendab nii elanike kui ettevõtjate otsust piirkonnast lahkuda.

Ulatus keskmine, sagedus väike, ebasoovitavate mõjude risk väike.

6.2.3. Hinnang mõju olulisusele

Kinnisasjade, sh korteriomandite loovutamise puhul füüsiliste isikute poolt ei ole nende jaoks oluline, kas seda tehakse riigile või omavalitsusele, kuna asja maksumus sellest ei muutu. Seetõttu pole korteriomanike käitumises oodata muutust ega teki vajadust muutustega kohaneda. Mõju on väheoluline.

6.3. Mõju regionaalarengule

6.3.1. Mõjutatud sihtrühmad

Kahaneva rahvastikuga piirkondade (eelkõige Ida-Virumaal ja Lõuna-Eestis) KOVi (ligikaudu 20 KOVi 79st) ja elanikkond.⁴²

6.3.2. Mõju avaldumise ulatus, sagedus ja ebasoovitavate mõjude risk

Muudatuse mõju regionaalarengule on eelduslikult suurem piirkondades, kus paikneb enam probleemseid korterelamuid (näiteks kõikidest riigile seni loovutatud korteritest asub valdav enam, ligikaudu 67% Ida-Virumaal – ca 230 korterit Kohtla-Järve linnas ja ca 50 korterit Lüganeuse vallas) ja kus esineb turutõrkest tulenevalt suurem huvi loovutada kortereid. Üldiselt on mõju suurem piirkondades, kus kinnisvarahinnad on muu Eestiga võrreldes 30–40% madalamad. Arvestades, et mõju regionaalarengule avaldab loovutatud/kasutamisest loobunud kinnisasjade (eelkõige korteriomandid) hulk, mitte niivõrd omandaja (riik või KOV), ei ole

⁴² Suurus sama, mis punktis 6.1.1

antud muudatusel otsest mõju regionaalarengule. Muudatuse mõju on piirkonnale eeldatavalt positiivne, kuna see on üheks teguriks kompleksse probleemistiku tõhusamaks lahendamiseks. Positiivse mõju ulatus sõltub KOVide valmisolekust ja soovist tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamiseks ja selleks vajalike vahendite stabiilsest kättesaadavusest.

Ka ebasoovitavad mõjud on sellistes piirkondades suuremad, kuna sealsete omavalitsuste suutlikkus omandajana kinnisvara edaspidi hallata on väiksem, kuid kavandatavate toetusmeetmete ja pilootprojekti põhjal väljatöötatud juhendite abil peaks see risk olema väike. Ulatus keskmine, sagedus väike, ebasoovitavate mõjude risk väike.

6.3.3. Hinnang mõju olulisusele

Mõju kogu regionaalarengule on väheoluline, samas probleemsemate piirkondade KOVide ja nende elanike jaoks võib mõju olla oluline, kuna sellistes piirkondades on rohkem loovutatud kortereid, samas just neile suunatakse ka mõju leevendavad toetusmeetmed. Mõju on oluline, kuid mitte sedavõrd oluline, samuti mitte negatiivne, et seda oleks vaja täiendavalt analüüsida.

6.4. Mõju riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse asutuste korraldusele, kuludele ja tuludele

6.4.1. Mõjutatud sihtrühmad

Kõik Eesti KOVid 79, aga eelkõige on mõjutatud KOVid, mis asuvad kahaneva rahvastikuga ja madala kinnisvaraväärtusega piirkondades, eelduslikult 20 KOVi kõigest KOVidest⁴³, riik (Rahandusministeerium).

6.4.2 Mõju avaldumise ulatus, sagedus ja ebasoovitavate mõjude risk

Mõju avaldumise osas tuleb eristada kõiki Eesti KOVe tervikuna ning neid KOVe, mis asuvad kahaneva rahvastikuga ja madala kinnisvaraväärtusega piirkondades.

Muudatus puudutab vahetumalt KOVe eelkõige Ida- ja Lõuna-Eestis, kus asub muude piirkondadega võrreldes teistest rohkem probleemseid korterelamuid, kuna kaob omavalitsuste võimalus kinnisvara riigile loovutada ning lisaks sellele hakkaksid ka eraisikutest omanikud kortereid riigi asemel edaspidi KOVidele loovutama. Võttes arvesse kõik need piirkonnad ja KOVid, kus viimasel ajal on aeg-ajalt probleeme tekkinud, võib oluline mõju avalduda potentsiaalselt ligikaudu 20 KOVile 79st.

Muudatus sunnib probleemsete korterelamutega KOVe varakult probleemide ennetamisega tegelema, sh taotlema riigilt toetusi ning tegelema kohaliku elamufondiga senisest mõnevõrra intensiivsemalt, et vältida loovutatavate korterite saamist neile täiendavaks koormaks. Teised KOVid võivad esialgu tegutseda oma ressursidest lähtuvalt või saada toetusi konkreetsete prioriteetsete piirkondade probleemidega tegelemiseks

⁴³ [Üleriigiline uuring elamute kasutuse väljalangevusest ja tühjenemise mustritest](#), läbiviija Tallinna Tehnikaülikool, tellija Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, 2022.

Loovutatud kinnisomandiga tekivad KOVi kui omanikul kohustused vara korras hoida: kinnisomand tõstab omaavalitsusüksuse töökoormust, kuna vajalik on teostada omandi ülevõtmisega seotud ülevaatusi, seisukorra kontrolli, igakuiselt tasuda arveid, lahendada haldus- ja hooldusküsimusi, osaleda korteriühistu tegevustes ning teostada muid vajalikke toiminguid.

Senini on enamik riigi kasuks AÕS § 126 alusel loovutatud kinnisomanditest korteriomandid. Nõustuda saab ELVL seisukohaga, et vältimaks elamu kokkuvarisemist ja sellest tuleneva kahju tekkimist, tuleb kanda kulusid elamu ohutus seisukorras hoidmiseks. Seni on riigile loovutatud korterite puhul see esinenud harva ja tegu on pigem erakorralise kuluga, mille suurus on keeruline prognoosida ja kui KOV on hoones üks korteriomanikest, siis on tema kohustus kulude kandmisel proportsionaalne korteriomandi osakaaluga.

ELVL oli seisukohal, et varasema sellekohase eelnõu puhul ei olnud arvestatud kuludega, mis kaasnevad kasutuskõlbmatute elamute korterite avalikes huvides omandamise, selliste elamute lammutamise ning korteriomanike ümberasustamisega. Probleemi süsteemseks lahendamiseks on Ida-Viru maakonna osas välja töötatud ning üle-eestiliselt väljatöötamisel täiendav riiklik meede tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamiseks KOVi territooriumil, mis hõlmab kasutuskõlbmatute elamute korterite avalikes huvides omandamist, majas elavate korteriomanike ümberasustamist ja elamute lammutamist.

Tulevikus loovutatavate kinnisomandite arvu pole täpselt võimalik prognoosida, kuid senine riigi kasuks varast loobumine ja rahvastiku kahanemise tendents viitab pigem probleemi eskaleerumisele ja negatiivset mõju paljudele leibkondadele, kuigi üksikute aastate lõikes võib toimuda kõikumisi ka vähenemise suunas, nagu see on toimunud 2022. a ja 2023. a näitajate alusel.

Tühjenedud korterelamutes ei pruugi korteriomand KOVile tekitada suuri rahalisi kulusi, kuna korterelamu on asustamata ning puuduvad tarbimisteenuste ja muud kulud. Siiski on vajalik hoone konserveerida, et tagada ohutus. Ühe hoone konserveerimisega seotud kulusid on keeruline prognoosida, sest see sõltub hoone eripärast ja suurusest. Lammutuskulude osas saadi ülevaade pilootprojektis osalenud KOVide aruannetest, ning need olid orienteeruvalt 25 eurot ruutmeetri kohta.

Loovutatud korterite võõrandamisel saadud tulud on mõningatel juhtudel marginaalsed ja korterite väärtused on madalad. Kahaneva rahvastikuga piirkondade tühjenevates korterelamutes ei pruugi kinnisomandi turuväärtus katta selle omanikukohustuse täitmise kulusid.

Eelmise kinnisomandi omaniku poolt tekitatud võla olemasolul kinnisomandi võõrandamisel vastutab KOV uue omanikuna üksnes loovutatud vara väärtuse ulatuses, seega võla tasumise kuludega arvestama ei pea.

Riigile loovutatavate korterite arv kasvas mitmel aastal, eelkõige aastatel 2017–2021. Kui 2013–2015 loovutati riigile vaid üksikuid kortereid, siis 2017. a hakkas selliste korterite arv järsult kasvama ning jõudis 2018. a kevadeks umbes 180 korterini, sh ka mitu korterelamut. 2022 aastal on loovutamisi olnud vähem (20) ning 2023. aastal on septembrikuu seisuga kortereid loovutatud 28 korral, mis on oluliselt vähem kui varasematel aastatel. Viimasel kahel

aastal on kasvanud eraisikute ostuhoovi selliste korterite vastu, näiteks on 2023. aastal riigil õnnestunud võõranda 37 korterit. Kortereid on riigile loovutanud nii füüsilised isikud kui juriidilised isikud, samuti KOVid ja korteriühistud.

Üheks põhiliseks kaasnevaks püsikuluks on korterite kütmine, kuid tsentraalne küte mitmetes korterelamutes ja korterites puudub, seega oleksid korterite mainitud püsikulud siiski väiksemad.

KOVide kulude kasvule vastukaaluks ei kasvaks aga muudatuse järel enam riigi kulud selliste korterite ülalpidamise eest. Kui 2017. aastal kulus riigi valitsemisel olevate korterite ülalpidamiseks ligi 50 000 eurot, siis loovutatud korterite arvu kasvades ka kulud kasvasid, näiteks 2020. aastal oli kulu kokku 194 807 eurot, 2021. aastal 242 269 eurot, 2022. aastal 242 123 eurot ja 2023. aastal 242 125 eurot. Kuigi viimastel olid ülalpidamise kulud sarnased ega kasvanud, võib siiski arvata, et seoses üldise elukalliduse suurenemisega kasvavad mõnevõrra ka kulud loovutatud kinnisasjade korrashoiuks. Hetkel on riigi omandis ligikaudu 350 korterit.

Kui kortereid loovutatakse edaspidi KOVi kasuks, siis sõltub loovutatavate korterite arv edaspidi suuresti sellest, millised on KOVide võimalused loovutatud korteritega midagi ette võtta, et loovutamise kaasaegsuid püsikulusid pikemas perspektiivis vähendada.

KOV-i jaoks on sellise muudatuse mõju majandusele kaudne, see on vaid üks tegur komplekssetes probleemistikus, millega tegelemine on vajalik.

Kui ülejäänud KOVide suhtes on muudatuse mõju avaldumise ulatus väike, sagedus väike, ebasoovitavate mõjude risk väike, siis probleemsete korterelamutega KOVides on muudatuse mõju avaldumise ulatus keskmine, sagedus keskmine ja ebasoovitavate mõjude risk väike.

6.4.3. Hinnang mõju olulisusele

Ka mõju olulisuse osas tuleb eristada KOVe, mis asuvad kahaneva rahvastikuga ja madala kinnisvaraväärtusega piirkondades.

Riigile loovutatud korterite arv võrrelduna kõigi Eesti korteriomanditega on hetkel siiski marginaalne, moodustades alla 0,05% kõigist korteritest, mis ei muutu ka seadusemuudatuse jõustudes koheselt ka kõikide KOVide jaoks probleemiks, mistõttu võiks selles osas öelda, et tervikuna ei ole mõju oluline.

Muudatusega kaasnevad suuremad kohanemisküsimused ja mõju neile omavalitsustele, eelkõige Lõuna- ja Ida-Eestis, kus asub muude piirkondadega võrreldes teistest rohkem probleemseid korterelamuid.

Alarmeriv on asjaolu, et probleemsete korterelamute hulk moodustas aastal 2013 ligi 2% kõigist korterelamutest Eestis ning toonase prognoosi kohaselt võiks see kuni kahekordistuda järgneva kümmeaasta jooksul, mis võib edaspidi hakata kasvama ka omavalitsustele edaspidi loovutatavate korterite arvu. 2022. aastal läbiviidud üleriigilise uuringu⁴⁴ alusel oligi juba kuni 7% kõikidest Eesti korterelamutest tühjad. Eelnimetatud uuringu ja Statistikaameti

⁴⁴ [Üleriigiline uuring elamute kasutuse väljalangevusest ja tühjenemise mustritest](#), läbiviija Tallinna Tehnikaülikool, tellija Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium 2022.

andmete alusel elanikkonna vähenemise osas tühjeneks 25 aasta jooksul ligikaudu 17 900 eluruumi (arvestusega 2 inimest eluruumi kohta ja keskmise eluruumi suuruseks 52 m²), mis teeks keskmiselt 716 eluruumi aastas. Siinjuures tuleb aga tähele panna, et iga tühjenev eluruum ei tähenda siiski, et see eluruum oleks probleemne või elamiskõlbmatu. See tähendab tõenäoliselt rohkem hoonestatud pinda inimese kohta: rohkem avaramaid kortereid, rohkem teisi ja isegi kolmandaid kodusid. Seega ei järgne elamute tühjenemine otseselt demograafilistele muutustele. Uuringus märgitakse, et elukeskkonna kohandamisel vastavaks elanike arvule peaksid omavalitsused seadma eesmärgiks vähemalt 90% asustatud eluruumide osakaalu, kõigi tühjade eluruumide likvideerimine ei ole mõistlik eesmärk.

Eelnevast tulenevalt ei tähenda eelduslikult tühjenevate korterite hulk ka samaväärset korteritest loobumise hulka. Näiteks kui loobutakse pooltest tühjenevatest korteritest, siis nende ülalpidamise kulu oleks aastas ligikaudu 358 000 eurot ja 25 aasta peale 8 950 000 eurot.

Tühjenevas korterelamus KAHOS alusel korterite omandamisel, asenduskorterite omandamisel ja tühjenenud korterelamu lammutamisel oleksid maksimaalsed vajaminevad toetussummad järgmised:

- korteriomandite omandamine 1 020 000 eurot (maksimaalselt 340 korterit aastas, keskmise hinnaga 3000 eurot üks korter);
- asenduskorterite omandamine 150 000 eurot (maksimaalselt 15 korterit aastas kuni 10 000 eurot üks korter);
- renoveerimisele mittekuuluvate korterelamute lammutuskulud oleks keskmiselt 465 000 eurot aastas.

Siinjuures tuleb arvestada, et see on teoreetiline arvestus maksimaalsest vajadusest, sest võib eeldada, et nimetatud komponendid toetuste vajadusteks ei rakendu ellu üheaegselt.

Kuna loovutatud korterite hulk aastas jaotub laiali erinevate korterelamute peale üle Eesti, siis ühes korterelamus paari tühjenenud või loovutatud korteri korral ei kvalifitseeru terve korterelamu sellele, et KAHOS § 4 lõike 1 punkti 10 alusel saaks KOV hakata ülejäänud korterelamu kortereid elamumajanduse ümberkorraldamise eesmärgil omandama. KAHOS aluse rakendamiseks peaks olema korterelamus loobunud rohkem kui poolte korterite kasutamisest.

Isegi kui neid loobumisi toimub probleemsetes piirkondades rohkem kui teistes piirkondades, ei ole tõenäoline, et kõikides neis korterelamutes, kus loobumisi esineb, saavutatakse koheselt ka vajalikud kriteeriumid KAHOSel alusel korterite KOVile omandamiseks.

Prognoos on selline, et tempoga 1–2 tühjenevat korterit ühes ja samas majas (aasta jooksul) kuluks 5–10 aastat, et selle elamu korterite omandamine KOVi poolt KAHOS alusele kvalifitseeruks ja seega ka toetusmeetme alusel abikõlblik oleks.

Seega näitab prognoos, et mitmeid aastaid on vajadus toetuse järele väiksem kui aastane keskmine ja samas võib tekkida aastaid, kui seda toetust oleks vaja korraga rohkem kui hetkel prognoositud aastane maksimaalne keskmine.

Kuna selline korteriomandite loovutamise praktika on rohkem hakanud levima alles hiljaaegu, ei ole ka riigil pikaajalist kogemust sellest lähtuva probleemiga tegelemisel. Enamik kasutuseta kortereid on kuulunud ja kuulub praegugi KOVidele, kelle võimekus on viimastel aastatel samuti veidi muutunud, kuna haldusreformi tulemusena on mitmed neist liidetud või omavahel

liitunud, omades eelduslikult sellevõrra ka rohkem vahendeid, et kerkivate probleemidega komplekssemalt tegeleda.

KOVidele avalduvate ebasoovitavate mõjude riski saab vähendada mitmete meetmetega, sh ka riiklike toetusmeetmetega. Osa meetmetest on juba sihtgrupile suunatud, mille hulka kuulub lisaks hoonete rekonstrueerimistoetusele ka lammutustoetus, samuti KOVi elamufondi arendamiseks juhtumipõhise investeringutoetuse meede, mis on suunatud elamufondi investeringute hoogustamisele piirkondades, kus esinevad turutõrked, sh tühjenevate haldamata korterelamute probleemi lahendamiseks vajalike eluruumide pakkumiseks sotsiaalmajanduslikult vähekindlustatud sihtgrupile, mh tühjenevatest haldamata korterelamutest KOVi poolt pakutavasse üürikorterisse ümber kolida soovivate isikute tarbeks.

Käesoleval ajal on toimunud taotlusvoor Ida-Viru maakonna KOVidele summas ligikaudu 1,7 mln eurot ja pärast seaduse muutmist kavandatakse veel kahte uut meedet, mille jaoks kogusummas 3,66 mln eurot on juba eraldatud.

Toetusmeetmeid on põhjalikumalt kirjeldatud järgmises punktis.

Kokkuvõttes võib öelda, et eeldatav mõju lähiaastail suuremale osale KOVidele ei ole oluline ning vahetumalt puututavate KOVide osas on oluline ning sõltub pikemas perspektiivis riigi poolt kavandatavate lisameetmete tõhususest.

Ka mõju riigile, eelkõige Rahandusministeeriumile, kelle valitseda on riigile loovutatud kinnisvara, ei ole oluline, kuna seaduse muutmisel uusi loovutatud kortereid enam riigile ei lisandu ning kui eeldatavalt õnnestub olemasolevaid võõrandada, siis kulud sellise vara ülalpidamisele järk-järgult vähenevad.

Vastukaaluks on riigi kohustus toetada KOVe rahaliste meetmetega, kuid sealjuures tuleb arvestada, et ühe toetusmeetme – Ida-Viru maakonna tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamiseks – on 1,7 miljoni euro suuruses juba taotlusvoor avatud ning veel 2 meetme jaoks on omandireformi reservfondist ligikaudu 3,7 miljoni euro suuruses rahalisi vahendeid eraldatud. Pikemalt meetmetest punkti 7 juures.

Kavandatavate muudatuste mõju korteriomaniike ja elanike halduskoormusele ei ole oluline, kuna omaniku jaoks, kes soovib korteriomandit loovutada, ei muutu midagi. Tema õigus loovutada ning selleks ettenähtud regulatsioon jääb samaks, sõltumata, kas ta loovutab riigile või KOVile. Kortereelamutesse alles jäävate elanike jaoks ei kasva samuti halduskoormus, sest kui KOV hakkab probleemsete kortermajadega süsteemselt tegelema, viib KOV ise kõik vajalikud toimingud läbi, arvestades korteriomaniike ja elanike huvidega nende elukeskkonna parandamiseks.

7. Seaduse rakendamisega seotud riigi ja kohaliku omavalitsuse tegevused, eeldatavad kulud ja tulud

Muudatuste jõustudes kandub edaspidi loovutatavate kinnisomandite haldamisega seotud kulu riigilt üle KOVile. Loovutatud kinnisomandi varasemad tõendatud võlad tuleb KOVil tasuta maksimaalselt aga vaid konkreetse kinnisasja väärtuses. Seega tuleneb lisakulu eelkõige loovutatavate korteriomandite haldamise püsikuludest, mis on arvestuslikult kuni 1000 eurot aasta kohta ühel korteriomandil ning sellest väiksemad, kui korterelamus puudub nt tsentraalne

küte. Lähiaastail on selliste püsikulude hulk arvatavalt suurusjärgus kuni 200 000 eurot aastas sõltuvalt probleemi ulatusest. Teisalt näitab riigi kogemus loovutatud kinnisvara haldamisel, et ajapikku õnnestub siiski ka loovutatud vara võõrandada ja seetõttu ei pruugi püsiv vajadus igaaastaseks loovutatud vara haldamiseks jääda ühtlaselt suureks. Näiteks loovutatud korterite müügitulu oli riigil 2022. aastal 94 572 eurot ja 2023. aasta müügisumma oli 121 941 eurot.

Võib eeldada, et kiiremale elanike arvu vähenemise ning kõrgema töötusemäära tõttu koondub märkimisväärne osa sellest koormusest Ida-Virumaa ja Lõuna-Eesti KOVide kanda. Kui võtta aluseks riigi kulud loovutatud korterite osas, mis asuvad Kohtla-Järve linnas ja Lüganuse vallas, siis eelduse kohaselt oleks Kohtla-Järve püsikulu ca 160 000 eurot aastas ja Lüganusel ca 42 000 eurot aastas.

Viimase aasta jooksul on aga märgata korteriomandite loovutamise suurenemistendentsi ka Võrumaal.

Rahvastiku vähenemine on muu Eestiga võrreldes suurem aga ka Põlva-, Jõgeva-, Järva- ja Läänemaal.

Kulude katmiseks on hetkeseisuga kavandatud 3 toetusmeedet, mis on suunatud tühjenevate korterelamute probleemiga tegelevatele KOVidele:

1. Toetusmeede⁴⁵ Ida-Viru maakonna tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamiseks – suunatud ainult Ida-Viru maakonna KOVidele. Sellekohase riigihalduse ministri 21. detsembri 2022 määruse nr 66 „[Ida-Viru maakonna tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamise toetusmeede](#)“ alusel on toimunud esimene toetusmeetme voor. Vooru maht oli ligikaudu 1,7 mln ning arvestati järgmiste ühikuhindadega: a) tühjeneva korterelamu ühe omandatava korteriomandi omandamise kulu (tk) 3000 eurot, b) ühe asenduskorteri kulu (tk) 10 000 eurot; c) tühjeneva korterelamu netopinna ühe ruutmeetri lammutamise kulu 25 eurot. Taotluse esitasid Narva-Jõesuu linn, Kohtla-Järve linn, Toila vald, Lüganuse vald. Projektid hõlmavad kokku 25 tühjeneva korterelamu probleemide lahendamist ning on menetluses ja elluviimisel.
2. Üleriigiline toetusmeede KOVidele tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamiseks (korteri omandamiseks ja lammutamiseks). Koostatakse analoogne määrus punktis 1 nimetatud Ida-Viru maakonna meetme määruse põhjal. Esimese perioodi toetusmeetmete rahalised vahendid 3 000 000 eurot eraldatud ORFi Vabariigi Valitsuse 23.03.2022 [korraldusega nr 96](#). Ka edaspidi rahastatakse toetusmeedet ORFi vahenditest.
3. Toetusmeede KOVile AÕS § 126 alusel loovutatud vara kahe aasta ülalpidamiskulude katmiseks. Jooksvad kulud on enamjaolt seotud just korterite ülalpidamise ja omanikukohustuste täitmisega, kuna paljud korterid asuvad keskküttega korterelamutes. Kuigi toetusmeede näeb ette ühe korteri kaheaastaste kulude katmise, hüvitatakse selliste lisanduvalt loovutatud korterite kulusid KOVidele püsivalt ja selleks kasutatakse riigi rahalisi vahendeid, mis laekuvad erastamisest ORFi. Raha ORFi laekub maa erastamisest ning maa erastamise lepingute järelmaksu tähtajad ulatuvad 50 aastani ja maksed laekuvad stabiilselt, kuid erastamisprotsessi vaibumise tõttu kahanevalt kuni aastateni 2060–2070.

⁴⁵ <https://www.rtk.ee/ida-viru-maakonna-tuhjenevate-korterelamute-probleemistiku-lahendamise-toetusmeede>

Hetkel on reservfondi kasutamata jääk umbes 40 miljonit eurot ja lähiaastatel laekub sinna järelmaksudest aastas üle 4 miljoni euro, lisaks uutest erastamislepingutest umbes 1 miljon eurot. Prognoosi kohaselt laekub kuni aastani 2039 täiendavalt 57 miljonit eurot, ent pärast seda langeb aastane laekumine alla 1 miljoni.

Laekuvat raha kasutatakse erineval eesmärgil, mis on erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse §-s 7 loetletud ja eelnõusse lisatakse käesoleva eelnõu kohaselt ka KOVidele AÕS § 126 alusel loovutatud korteriomandite ülalpidamiskulude katmise eesmärk, samuti avalikes huvides elamumajanduse ümberkorraldamise eesmärgil tühjenevas korterelamus korterite omandamise, asenduskorterite omandamise ning korterelamu lammutamise kulude katmiseks (meetmed 1 ja 2).

Toetus võimaldaks KOVil katta jooksvaid ja halduskulusid, kuni on korterile leitud uus eesmärgipärane kasutus, see on võõrandatud või probleemne korterelamu on lammutatud. Samas eraldatakse KOVile ühe loovutatud korteri kohta tema taotluse alusel koheselt kahe aasta eeldatava kulude summa, mida KOV ei pea tagastama, kui KOVil õnnestub korterile leida kasutus, võõrandada või elamu lammutada enne kaheaastast perioodi.

Toetusmeetme kaheaastane periood peaks motiveerima KOVi aktiivselt tegutsema, kuna kahe aasta möödumisel tuleks KOVil katta loovutatud korteri kulusid oma eelarvest, kiiremini tegutsedes jääks aga ülejääv raha KOVi kasutusse.

Siiski on võimalik ka pärast 2 aasta möödumist taotleda KOVi poolt korteri ülalpidamiseks täiendavaid vahendeid, kui objektiivsetel põhjustel ei ole õnnestunud kahe aasta jooksul korterile mõistlikku kasutust leida ning korteri kulud on vaja katta kauem kui kaks aastat.

Näiteks võib tekkida olukord, kui loovutatud korter asub tühjenevas korterelamus, mille osas on loovutatud juba mitmeid kortereid ja prognoos on, et lähiajal saavad täidetud KAHOS § 4 lõike 1 punktis 10 nimetatud kriteeriumid ning KOV peab hakkama omandama ka ülejäänud kortereid antud korterelamu lammutamise eesmärgil. Vastavate kriteeriumide täitumine ja ka KAHOS menetluse algatamine on aga aeganõudev protsess, kuid prognoosist sõltuvalt ei ole võimalik sellises korterelamus asuvale korterile anda sel ajal mõistlikku kasutust ega võõrandada, kuid teatud ülalpidamiskulud sellel siiski kestavad kuni kogu korterelamu lammutamiseni.

Täiendava taotluse korral peab KOV juurde esitama tegevuskava, millest nähtuks, milliseid võimalusi on senise 2 aasta jooksul kaalutud või proovitud, et korterit saaks anda tasu eest või KOV avaliku funktsiooni täitmise eesmärgil kasutusse või võõrandada või lammutada.

Esimeste aastate jaoks on rahalised vahendid 660 000 eurot eraldatud ORFist Vabariigi Valitsuse 23.03.2022 [korraldusega nr 96](#).

Teises ja kolmandas punktis kavandatud meetmed rakendatakse pärast käesoleva eelnõu seadusena jõustumist.

8. Rakendusaktid

Eelnõu seadusena vastuvõtmisel tuleb kehtestada ka rakendusaktid, millega nähakse ette vajalikud elamumajanduse ümberkorraldamise toetusmeetmed, mis toetaks omavalitsuste tegevusi nii loovutatud korteriomandite ülalpidamiskulude katmisel, elanike ümberkorraldamise, omandiküsimuste lahendamisel kui ka kasutusest väljalangenud majade lammutamisel.

Toetusmeetmete määrused kehtestatakse riigieelarve seaduse § 53¹ alusel. Ida-Viru maakonna tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamise toetusmeede on riigihalduse ministri 21. detsembri 2022 määrusega nr 66 juba kehtestatud.

Samuti tuleb täiendada Vabariigi Valitsuse 27.08.1996 määrust nr 221 „Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist raha eraldamise ja kasutamise korra kinnitamine“ kooskõlas kavandatava erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse täiendamisega, millesse lisatakse täiendav sihtotstarve käesoleva eelnõuga seotud toetusmeetmete rahastamiseks.

Määruste kavandid on lisatud eelnõule:

- 1) Vabariigi Valitsuse 27.08.1996 määruse nr 221 „Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist raha eraldamise ja kasutamise korra kinnitamine“ muutmise kavand;
- 2) ministri määruse „Tühjenevate korterelamute probleemistiku lahendamise toetusmeede“ kavand;
- 3) ministri määruse „Toetusmeede asjaõigusseaduse § 126 alusel loovutatud vara ülalpidamiskulude katmiseks“ kavand.

Kavandid 2 ja 3 on esialgne põhimõtteline toetuse andmise tingimuste tööversioon, täpsemad tingimused töötatakse välja, arvestades Ida-Virumaal käivitatud toetusmeetme rakendamise kogemustest ja kohandamisest üleriigiliseks vajadusteks ning Rahandusministeeriumi kulusid seni riigile loovutatud korteriomanditele.

9. Seaduse jõustumine

Seadus on kavandatud jõustuma 2025. aasta 1. jaanuaril, et jääks aega koostada ka toetusmeetmeid reguleerivad ministri määrused ning need jõustuksid samaaegselt seadusemuudatusega.

10. Eelnõu kooskõlastamine, huvirühmade kaasamine ja avalik konsultatsioon

Eelnõu edastati kooskõlastamiseks Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile ja Siseministeeriumile, kes kooskõlastasid eelnõu märkusteta ning Keskkonnaministeeriumile, kes esitas märkuse. Eelnõu esitati arvamuse avaldamiseks Eesti Linnade ja Valdade Liidule (ELVL), Eesti Korteriühistute Liidule ja Eesti Omanike Keskliidule (EOKL).

ELVL ja EOKL ei olnud AÕS § 126 muutmisega nõus. ELVL esindajatega on korraldatud täiendavaid kohtumisi (12.01.2023 ja 21.11.2023), mil on selgitatud täiendavaid võimalusi toetusmeetmete rahastamiseks, samuti selle korralduslikku poolt.

Eelnõu esitati 2023. aasta lõpul teistkordseks kooskõlastamiseks Justiitsministeeriumile ja lisaks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, kelle valitsemisalasse kuulub

regionaalpoliitika ja -arengu, kohaliku omavalitsuse poliitika ning kohalike omavalitsuste finantsjuhtimise poliitika kavandamine ja elluviimine. Eelnõu saadeti uuesti arvamuse avaldamiseks ELVLile, kes ei toetanud endiselt eelnõukohast muudatust.

Justiitsministeerium ja Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kooskõlastasid eelnõu märkustega, mida on võimalusel arvestatud.

Vastused ja selgitused märkuste ning arvamuste osas on kajastatud täiendustena seletuskirjas ning seletuskirjale lisatud kooskõlastustabelis.

Enne eelnõu esitamist Vabariigi Valitsusele on eelnimetatud ministeeriumitele saadetud täiendatud eelnõu koos esitatud märkustega arvestamise või mitteamvestamise selgitustega töökorras ülevaatamiseks. Töökorras esitatud märkusi on võimalusel arvestatud.