Käskkirja eelnõu

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Saue Vallavalitsus esitas 22.08.2022 nr 10-10/9067 Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi RMK) taotluse Keskkonnaministeeriumi valitsemisel ja RMK valduses oleva Harjumaal Saue vallas Nurme külas asuva Kloostri metskond 25 (katastritunnus 51801:001:0038, registriosa nr 15607250, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) maaüksuse jagamisel moodustatava Tiigi tee kinnisasja võõrandamiseks Saue vallale.

Esitatud taotluses on kirjas, et Saue Vallavolikogu 28.06.2021 a. otsusega nr 40 kehtestud Saue valla üldplaneeringu kohaselt on Kloostri metskond 25 katastriüksust läbiv Tiigi tee tiheasustuses ja määratud avalikuks teeks. Saue valla arengukava 2021-2030 kohaselt omandatakse tiheasustusaladel avalikus kasutuses olevad teed ja tänavad täies ulatuses Saue vallale. Võttes aluseks Saue valla arengukava ja üldplaneeringu, soovib kohalik omavalitsus avalikes huvides tasuta omandada Kloostri metskond 25 kinnisasjal paikneva Tiigi tee.

Saue Vallavalitsuse taotluse kohaselt on taotletud kinnisasja võõrandamist kohaliku omavalitsuse üksusele tasuta riigivaraseaduse (edaspidi *RVS*) § 33 lõike 1 punkti 1 alusel, kuna nimetatud kinnisasi on vajalik kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 tulenevast ülesandest, korraldada vallas või linnas muuhulgas ruumilist planeerimist ning valla või linna teede ehitamist ja korrashoidu, kui need ülesanded ei ole seadusega antud kellegi teise täita.

Tulenevalt Saue vallavara valitsemise korra § 7 lõike 4 punkti 5 alusel otsustab vallavara omandamise vallavalitsus, kui omandatakse kinnisasi, mille sihtotstarve on omandamise hetkel või planeeritav transpordimaa, üldkasutatav maa või muu avalikku kasutusse ette nähtud maa ning kinnistu omandatakse tasuta või hinnaga kuni kolm eurot ruutmeeter.

RMK juhatuse 27.09.2022 otsusega nr 1-32/63 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja, ligikaudu 1050 m² suurust osa RMK valduses olevast Kloostri metskond 25 kinnisasjast oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

13.12.2022 kanti maaktastrisse Kloostri metskond 25 jagamisel tekkinud Tiigi tee L2 katastriüksus (katastritunnus 72501:001:0668, registriosa nr 22641150, pindala 1053 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV111093).

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 25.01.2023 riigi kinnisvararegistris Tiigi tee L2 kinnisasja võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 23-930) ning palus teada anda kinnisasja vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasja vajalikkuse kohta.

Tulenevalt RVS § 46 on RMK välja selgitanud kinnisasja väärtuse. RMK leiab, et kinnisasja hariliku väärtuse määramiseks ei ole hindamisaruande tellimine vajalik, kuna tegemist on transpordimaaga, mille suurusest ja kujust tingituna ei ole maa alternatiivne kasutus reaalne. Seega võib kinnisasja parimaks kasutuseks pidada kasutust transpordimaana. Vabaturutehingud transpordimaadega on pigem harvad ja juhuslikud, mistõttu transpordimaade aktiivne turg Eestis puudub.Vabariigi Valitsuse 14.07.2016 määruse nr 79 „Kinnisasja kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, nõuded hindamisaruannetele ja nende tellimisele“  § 9 sätestab hariliku väärtuse hindamise aktiivse turu puudumisel. 05.10.2016 on Rahandusministeerium andnud määruse tõlgenduse, mille kohaselt kohalikele omavalitsustele avalikult kasutatavate teede aluse ja tee teenindamiseks vajalike maaüksuste hariliku väärtusena käsitatakse bilansilist jääkmaksumust.Seetõttu puudub vajadus hariliku väärtuse väljaselgitamiseks kinnisasja võõrandamistehingu alusel ja kinnisasja väärtuseks loetakse nende bilansiline väärtus. Seega loetakse Tiigi tee L2 kinnisasja väärtuseks 10 eurot.

Saue Vallavalitsus on 25.01.2023 välja andnud korralduse nr 78, mille kohaselt tasub Saue Vallavalitsus Tiigi tee L2 omandamisega seotud kulud.

RVS § 29 lõike 1 kohaselt võib riigivara võõrandada, kui vara ei ole riigivara valitsejale vajalik ning kui vara on vajalik RVS § 33 lõikes 1 nimetatud juhtudel. RVS § 29 lõikes 2 ja § 96 sätestatud alustel on välja selgitatud, et kinnisasjad ei ole vajalikud riigivara valitsejatele.

RVS § 33 lg 1 punkti 1 kohaselt võib riigivara tasuta võõrandada, kui vara on vajalik kohaliku omavalitsuse üksusele tema seadusest tulenevate ülesannete täitmiseks. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (edaspidi *KOKS*) § 6 lõike 1 kohaselt on kohaliku omavalitsusüksuse ülesanne korraldada valla teede ehitamist ja korrashoidu ning ruumilist planeerimist.

RVS § 33 lõike 3 kohaselt, kui kinnisasi võõrandatakse või koormatakse hoonestusõigusega 10 aasta jooksul pärast kinnisasja tasuta omandamist, peab võõrandaja või hoonestusõiguse seadja hüvitama riigile 65% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Hüvitis tuleb võõrandamisel kanda 5 aasta jooksul ja hoonestusõiguse seadmisel 10 aasta jooksul tehingu päevast arvates riigi tuludesse. RVS § 33 lõike 4 kohaselt, kui kohaliku omavalitsuse üksus võõrandab riigilt tasuta saadud või alla hariliku väärtuse omandatud kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis käesoleva paragrahvi lõiget 3 ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisasjale hoonestusõiguse. RVS § 33 lõikest 7 tulenevalt kohustub riigivara valitseja riigivara võõrandamise lepingus sätestama vallale kohustuse teatada kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõiguse seadmisest.

RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda Saue vallalt kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist. Mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda kinnisasja omandanud isikult leppetrahvi, mille suurus on vähemalt 25%, kuid mitte rohkem kui 100% vara väärtusest selle võõrandamise hetkel.

RVS § 33 lõigetes 3–5 sätestatud juhtudel arvestatakse riigile makstav hüvitis kinnisasja võõrandamise hetke hariliku väärtuse alusel. Tulenevalt RVS § 46 on RMK välja selgitanud kinnisasja väärtuse.

Saue vallale kinnisasja võõrandamine ei ole käsitletav riigiabi andmisena, kuna vald soovib kasutada kinnisasja oma seadusest tulenevate avalike ülesannete täitmiseks, millel ei ole majanduslikku iseloomu.

RVS § 37 lg 2 punkti 1 kohaselt võib minister otsustada kinnisasja võõrandamise otsustuskorras üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul. Vabariigi Valitsus andis ……….korraldusega nr …. nõusoleku kinnisasja tasuta võõrandamiseks Saue vallale. Seega on keskkonnaministril õigus langetada kinnisasja tasuta võõrandamise otsus.

1. OTSUS

Tuginedes RVS § 29 lõike 1 punktidele 1 ja 2, § 30 lõike 1 punktile 3, § 33 lõike 1 punktile 1 ja lõigetele 3-7, § 37 lõikele 1 ja lõike 2 punktile 1, § 38 lõikele 1, § 48 lõikele 1, § 49 lõigetele 2 ja 3, § 50 lõikele 1, §-le 63 ning kooskõlas KOKS § 6 lõikega 1 ning arvestades Vabariigi Valitsuse ….2023 korraldusega nr … antud nõusolekut kinnisasja tasuta võõrandamiseks Saue vallale:

2.1. Võõrandada tasuta Saue vallale Keskkonnaministeeriumi valitsemisel olev Tiigi tee L2 katastriüksus (katastritunnus 72501:001:0668, registriosa nr 22641150, pindala 1053 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV111093).

2.2. Sõlmida 2 kuu jooksul arvates käesolevast otsusest kinnisasja võõrandamise leping, sätestades lepingus vähemalt järgmised tingimused:

2.2.1. Tiigi tee L2 kinnisasja harilik väärtus on 10 eurot;

2.2.2. Saue vald on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt, mittesihtotstarbelise kasutamise korral on riigil õigus nõuda leppetrahvi 65% vara väärtusest selle üleandmise hetkel;

2.2.3. kui Saue vald omandatud vara võõrandab või koormab hoonestusõigusega 10 aasta jooksul arvates kinnisasja omandamisest, siis peab Saue vald hüvitama riigile 65% vara harilikust väärtusest, mis sellel oli tema poolt omandamise hetkel. Hüvitis tuleb võõrandamisel kanda 5 aasta jooksul ja hoonestusõiguse seadmisel 10 aasta jooksul tehingu päevast arvates riigi tuludesse;

2.2.4. kui Saue vald võõrandab kinnisasja või seab sellele hoonestusõiguse kohaliku omavalitsuse valitseva mõju all oleva eraõigusliku juriidilise isiku kasuks, siis punkti 3.2.3 ei kohaldata, välja arvatud juhul, kui juriidiline isik võõrandab omandatud kinnisasja või hoonestusõiguse või seab omandatud kinnisasjale hoonestusõiguse;

2.2.5. Saue Vallavalitsusel on kohustus teatada koheselt Keskkonnaministeeriumile omandatava kinnisasja võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest;

2.2.6. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Saue Vallavalitsus;

2.2.7. lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve. Vabariigi Valitsuse nõusolekust tulenevaid tingimusi võib muuta üksnes Vabariigi Valitsuse nõusolekul.

2.3. Määrata lepingu sõlmimise ja avalikustamise korraldajaks RMK.

1. VAIDLUSTAMISVIIDE

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Kallas

Minister

Saata: RMK, Saue Vallavalitsus