EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Laiaselja bussiootekoda; Keskranna bussiootekoda)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Saaremaa Vallavalitsus esitas 10.06.2022 Keskkonnaministeeriumile taotluse nr 2-9/3641-1 sooviga omandada Saaremaa vallale Mändjala külas asuvatest Kuressaare metskond 278 katastriüsksusest 34801:008:0546, äralõiget bussipeatusele ligikaudse pindalaga 47 m² ja Kuressaare metskond 20 katastriüksusest 34801:008:0368, äralõiget bussipeatusele ligikaudse pindalaga 38 m². Nimetatud kinnisasjade valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutuseks on RMK.

Esitatud dokumentides on kirjas, et Riigitee nr 77 Kuressaare Sääre KM 11,226–21,150 Mändjala-Läätsa rekonstrueerimisega seoses rajati kaks bussipeatuste ootepaviljoni eelpool nimetatud RMK halduses olevatele Eesti Vabariigile kuuluvatele maadele.

Maanteeameti (nüüd Transpordiamet) ja Saaremaa valla vahel sõlmitud koostöölepingu NR 1- 12/20/1896-1 punkti 2.4. järgi korraldab ja rahastab kohalik omavalitsus projekti raames bussipeatuste ootepaviljonide rajamiseks vajalike maade omandamist või nende koormamist piiratud asjaõigusega. Vastavalt nimetatud koostöökokkuleppe punktile ning tulenevalt ühistranspordiseaduse § 13 lõike 1, punktist 4 korraldab vallavalitsus oma haldusterritooriumil ühistranspordi taristu objektide planeerimist, rajamist, korrashoidu ja kasutamist ning rakendab meetmeid ühissõidukitele soodusliiklusolude loomiseks. Seega bussiootepaviljonide rajamiseks vajaliku maa omandab Saaremaa vald Eesti Vabariigilt endale ühistranspordiseadusest tulenevate kohustuste täitmiseks.

RMK juhatuse 27.09.2022 otsusega nr 1-32/58 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks osa Kuressaare metskond 278 kinnisasjast (äralõike ligikaudne pindala 47 m²) ja osa Kuressaare metskond 20 kinnisasjast (äralõike ligikaudne pindala 38 m²).

24.05.2023 kanti maakatastrisse Kuressaare metskond 278 katastriüksuse jagamisel tekkinud Laiaselja bussiootekoda katastriüksus (katastritunnus 71401:001:3477, registriosa nr 23303850, pindala 46 m², transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV112039) ja Kuresaare metskond 20 katastriüksuse jagamisel tekkinud Keskranna bussiootekoda katastriüksus (katastritunnus 71401:001:3460, registriosa nr 23308550, pindala 38 m², transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV112040).

Vastavalt Saaremaa Vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 7 „Vallavara valitsemise kord“ § 6 lõike 1 ja lõike 2 punktile 1 otsustab vallavara omandamise vallavara valitseja seadusega pandud ülesannete täitmiseks või volikogu poolt antud ülesannete täitmiseks vajalike asjade ostmisesek või teenuste ja ehitustööde tellimiseks. 01.08.2023 on Saaremaa Vallavalitsus andnud korralduse nr 2-3/941 omandada Laiaselja bussiootekoda ja Keskranna bussiootekoda.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 06.06.2023 riigi kinnisvararegistris Laiaselja bussiootekoda kinnisasja ja Keskranna bussiootekoda kinnisasja võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 23-4689) ning palus teada anda kinnisasjade vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi kinnisasjade 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. Tulenevalt 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lg 5 võib riigile kuuluval kinnisasjal aktiivse turu puudumisel kasutada väärtusena kinnisasja jääkmaksumust bilansis, kui kinnisasja jääkmaksumus bilansis kajastab õiglast väärtust ja kinnisasi võõrandatakse või antakse kasutusele avaliku sektori üksusele. Sama määruse § 13 p 2 sätestab, et aktiivne turg loetakse puuduvaks kinnisasjadel, mille olemasolev või kavandatav kasutus on seotud üksnes tehnovõrgu ja –rajatise või teega. Seetõttu puudub vajadus hariliku väärtuse väljaselgitamiseks kinnisasja võõrandamistehingu alusel ja kinnisasja väärtuseks loetakse nende bilansiline väärtus. Seega loetakse Laiaselja bussiootekoda kinnisasja väärtuseks 0 eurot ja Keskranna bussiootekoda kinnisasja väärtuseks 0 eurot.

Saaremaa Vallavalitsus on 02.08.2023 kirjaga nr 6-2/3979-2 nõustunud kinnisasjadele määratud väärtustega ja võõrandamisega kaasnevate kulude tasumisega.

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- või linnasisest ühistransporti ning valla või linna teede ehitamist ja korrashoidu.

RVS § 33 lõigetest 31-5 tulenevalt peab riigivara valitseja kasutuslepingus sätestama hüvitise ja leppetrahvi omandatud kinnisasja edasivõõrandamise või hoonestusõigusega koormamise ja mittesihtotstarbelise kasutamise eest. Antud juhul on võõrandatavate kinnisasjade bilansilised maksumused mõlema kinnisasja puhul 0 eurot. RVS § 8 lõike 4 kohaselt peab riigivara valitseja juhinduma põhimõttest, et tehes riigivaraga mis tahes toiminguid või tehinguid tuleb suurendada kasu ja vältida kahju, mis riik võib nendest toimingutest või tehingutest saada. Kuivõrd hüvitise ja leppetrahvi summa on võrreldes seonduva töömahuga ebamõistlikult väike, ei sätestata kasutuslepingus Saaremaa vallale kohustust hüvitist ja leppetrahvi tasuda. RVS § 33 lõike 5 alusel on riigil õigus nõuda vallalt kinnisasja sihtotstarbelist kasutamist.

RVS § 33 lõikest 7 tulenevalt kohustub riigivara valitseja riigivara võõrandamise lepingus sätestama Saaremaa vallale kohustuse teatada kinnisasjade võõrandamisest või hoonestusõiguse seadmisest. RVS § 33 lõike 1¹ kohaselt selgitab kohaliku omavalitsuse üksus mõistliku aja jooksul enne omandatud kinnisasja võõrandamist või hoonestusõigusega koormamist välja kinnisasja vajalikkuse riigile.

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

RVS § 37 lõike 1 kohaselt otsustab riigivara võõrandamise riigivara valitseja. RVS § 37 lõike 4 punkti 7 kohaselt ei pea riigivara võõrandamiseks taotlema Vabariigi Valitsuse nõusolekut, kui kinnisasi võõrandatakse kohaliku omavalitsuse üksusele.

1. OTSUS

Tuginedes RVS § 29 lõike 1 punktidele 1 ja 2, § 30 lõike 1 punktile 3, § 33 lõike 1 punktile 1 ja lõigetele 5 ja 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:

2.1. Võõrandada otsustuskorras tasuta Saaremaa vallale Kliimaministeeriumi valitsemisel olevad:

2.1.1 Saaremaa vallas Mändjala külas asuv Laiaselja bussiootekoda kinnisasi (katastritunnus 71401:001:3477, registriosa nr 23303850, pindala 46 m², transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV112039);

2.1.2 Saaremaa vallas Keskranna külas asuv Keskranna bussiootekoda kinnisasi (katastritunnus 71401:001:3460, registriosa nr 23308550, pindala 38 m², transpordimaa 100%, riigi kinnisvararegistri kood KV112040).

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

2.2.1. Laiaselja bussiootekoda kinnisasja harilik väärtus on 0 eurot, Keskranna bussiootekoda kinnisasja harilik väärtus on 0 eurot;

2.2.2. Saaremaa vald on kohustatud omandatavaid kinnisasju kasutama sihtotstarbeliselt;

2.2.3. Saaremaa Vallavalitsusel on kohustus teatada koheselt riigivara valitsejat omandatavate kinnisasjade võõrandamisest või hoonestusõigusega koormamisest ning selgitada välja kinnisasjade vajalikkus riigile;

2.2.4. kinnisasjade võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Saaremaa Vallavalitsus;

2.2.5. lepingu tingimuste muutmine on lubatud, kui see ei kahjusta riigi kui lepingupoole huve.

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)

Kristen Michal

Minister

Saata: RMK, Saaremaa Vallavalitsus