EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Metsniku teed)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Võru Vallavalitsus esitas 08.01.2024 Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi RMK) taotluse nr 4-1/120 kahe riigi omandis oleva kinnisasja tasuta võõrandamiseks Võru vallale. Nendeks kinnisasjadeks on:

1. Võru maakonnas Võru vallas Juba külas asuv Metsniku tee kinnisasi (katastritunnus 91701:001:0034, registriosa nr 11832250, pindala 3288 m², riigi kinnisvararegistri kood KV36420, sihtotstarve transpordimaa 100%);
2. Võru maakonnas Võru vallas Juba külas asuv Metsniku tee kinnisasi (katastritunnus 91701:001:0035, registriosa nr 11943950, pindala 3690 m², riigi kinnisvararegistri kood KV77449, sihtotstarve transpordimaa 100%).

Nimetatud kinnisasjade valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutuseks on RMK.

Taotluses on märgitud, et kõnealustel katastriüksustel asub Võru valla teederegistrisse kantud Mõtsavahi tee registrinumbriga 9180219. Kinnisasjade omandamise eesmärgiks on piiride hilisem korrigeerimine kokkuleppel naaberkatastriüksuse Järve (katastrtitunnus 91804:001:0081) omanikuga, et tagada maakorraldustööde tulemusel katastriüksustele korrektsed kujud ja teemaal asuva tee avalikult kasutamise võimaluse jätkamine.

Metsniku teede kinnisasjade otsustuskorras tasuta valla omandisse taotlemine on otsustatud Võru Vallavolikogu 20.12.2023 otsusega nr 130.

RMK juhatuse 30.04.2024 otsusega nr 1-32/40 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks RMK valduses olevaid Metsniku teede kinnisasju.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 30.05.2024 riigi kinnisvararegistris Metsniku teede kinnisasjade võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 24-3596) 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 Metsniku tee (91701:001:0034) väärtuseks 132 eurot ja Metsniku tee (91701:001:0035) väärtuseks 148 eurot.

Võru Vallavalitsus on 03.07.2024 kirjaga nr 4-1/120-3 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 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 132 eurot ja 148 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 Võru 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 Võru vallale kohustuse teatada kinnisasja 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.

Võru 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 Võru vallale Kliimaministeeriumi valitsemisel olevad:

2.1.1 Võru maakonnas Võru vallas Juba külas asuv Metsniku tee kinnisasi (katastritunnus 91701:001:0034, registriosa nr 11832250, pindala 3288 m², riigi kinnisvararegistri kood KV36420, sihtotstarve transpordimaa 100%);

2.1.2 Võru maakonnas Võru vallas Juba külas asuv Metsniku tee kinnisasi (katastritunnus 91701:001:0035, registriosa nr 11943950, pindala 3690 m², riigi kinnisvararegistri kood KV77449, sihtotstarve transpordimaa 100%).

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

2.2.1. Metsniku tee (91701:001:0034) harilik väärtus on 132 eurot, Metsniku tee (91701:001:0035) väärtuseks 148 eurot;

2.2.2. Võru vald on kohustatud omandatavaid kinnisasju kasutama sihtotstarbeliselt;

2.2.3. Võru 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 Võru 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, Võru Vallavalitsus