EELNÕU

Riigivara otsustuskorras tasuta võõrandamine

(Allika tee; Jõe tee)

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK JA ÕIGUSLIKUD ALUSED

Vinni Vallavalitsus esitas 21.09.2023 Riigimetsa Majandamise Keskusele (edaspidi RMK) korralduse nr 283, millega taotletakse Lääne-Virumaal Vinni vallas Lavi külas asuva riigi omandis oleva kinnisasja tasuta võõrandamist Vinni vallale. Võõrandatav kinnisasi koosneb kahest katastriüksusest:

1. Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas Lavi külas asuv Allika tee maaüksus (katastritunnus 70201:001:0534, registriosa nr 9246650, pindala 971 m², riigi kinnisvararegistri kood KV76263, sihtotstarve transpordimaa 100%);
2. Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas Lavi külas asuv Jõe tee maaüksus (katastritunnus 70201:001:0535, registriosa nr 9246650, pindala 980 m², riigi kinnisvararegistri kood KV76263, sihtotstarve transpordimaa 100%);

Nimetatud kinnisasja valitseja on Kliimaministeerium ja volitatud asutuseks on RMK.

Esitatud taotluses on selgitatud, et Allika tee ja Jõe tee maaüksused on kohalikule omavalitsusele vajalikud kuna maaüksustel asuvad teed, mida kohalikud elanikud kasutavad igapäevaseks liiklemiseks ning Vinni vald soovib võtta need kasutusse avalikult kasutatavate kohalike teedena ja hakata täitma tee omaniku ülesandeid.

Tulenevalt Vinni vallavara eeskirja § 10 lõike 1 alusel otsustab vallavara omandamise vallavalitsus korraldusega.

RMK juhatuse 03.10.2023 otsusega nr 1-32/58 andis RMK riigivara valitsejale seisukoha, et RMK ei vaja Allika tee ja Jõe tee maaüksusi oma põhimäärusest tulenevate ülesannete täitmiseks.

RVS §-s 96 sätestatud korras teatas RMK 03.11.2023 riigi kinnisvararegistris Allika tee ja Jõe tee maaüksuste võõrandamise kavatsusest (menetlus nr 28-8362) ning palus teada anda maaüksuste vajalikkusest. Seaduses sätestatud tähtaja jooksul ei esitanud õigustatud isikud taotlusi ega arvamusi maaüksuste 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 Vabariigi Valitsuse 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 Allika tee ja Jõe tee mõlema väärtuseks 0 eurot.

Vinni Vallavalitsus on 11.01.2024. a kirjaga nr 5-4/33-2 nõustunud maaüksustele määratud väärtusega 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 maaüksused 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 võõrandamislepingus sätestama hüvitise ja leppetrahvi omandatud kinnisasja edasivõõrandamise või hoonestusõigusega koormamise ja mittesihtotstarbelise kasutamise eest. Antud juhul on võõrandatavate maaüksuste bilansilised maksumused mõlema 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 võõrandatavate maaüksuste väärtus on 0 eurot, ei sätestata võõrandamislepingus Vinni 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 Vinni 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.

Vinni 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 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

RVS § 4 lõike 1 ja § 37 lõike 1 alusel ning kooskõlas RVS § 29 lõike 1 punktidega 1 ja 2, § 33 lõike 1 punktiga 1 ja lõigetega 3¹-5, § 37 lõike 4 punktiga 7, § 49 lõigetega 2 ja 3, § 63 lõikega 2, KOKS § 6 lõikega 1, Vabariigi Valitsuse 09.03.2023 määruse nr 22 „Kinnisasja erakorralise hindamise kord“ § 12 lõikega 5 ja § 13 punktiga 2 ja keskkonnaministri 28.04.2010 määruse nr 14 „Kliimaministeeriumi valitsemisel oleva kinnisvara kasutamiseks andmise ja võõrandamise kord“:

2.1. Võõrandada otsustuskorras tasuta Vinni vallale Kliimaministeeriumi valitsemisel olev, kahest katastriüksusest koosnev kinnisasi:

2.1.1 Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas Lavi külas asuv Allika tee maaüksus (katastritunnus 70201:001:0534, registriosa nr 9246650 pindala 971 m², riigi kinnisvararegistri kood KV76263, sihtotstarve transpordimaa 100%);

2.1.2 Lääne-Viru maakonnas Vinni vallas Lavi külas asuv Jõe tee maaüksus (katastritunnus 70201:001:0535, registriosa nr 9246650, pindala 980 m², riigi kinnisvararegistri kood KV76263, sihtotstarve transpordimaa 100%);

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

2.2.1. Allika tee ja Oja tee mõlema harilik väärtus on 0 eurot;

2.2.2. Vinni vald on kohustatud omandatavat kinnisasja kasutama sihtotstarbeliselt;

2.2.3. Vinni Vallavalitsus on kohustatud mõistliku aja jooksul enne omandatud kinnisasja võõrandamist selgitama välja kinnisasja vajalikkuse riigile. Avaliku huvi korral on riigil õigus kinnisasi omandada, et täita oma ülesandeid või arvata maa maareservi. Riik hüvitab sellele kinnisasjale tehtud kasulikud kulutused, kui nendega on kinnisasja oluliselt parendatud;

2.2.4. kinnisasja võõrandamisega seotud kulud kohustub tasuma Vinni 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, Vinni Vallavalitsus