Rahandusministeerium

info@rahandusministeerium.ee

Meie: 29.11.2022 nr KL-1/28

Teie: 04.11.2022 nr 1.1-10.1/8827-1

**Asjaõigusseaduse § 126 muutmise seaduse eelnõust**

Austatud riigihalduse minister Riina Solman.

Eesti Omanike Keskliit (EOKL) tänab, et edastasite seisukoha esitamiseks asjaõigusseaduse § 126 muutmise eelnõu (edaspidi: eelnõu). Vastuseks annan Teile teada, et EOKL ei toeta asjaõigusseaduse § 126 muutmist.

Üldjuhul kaotab omanik oma kinnistu vastu huvi ning loovutab selle riigile, kui kinnistut ei ole võimalik sihipäraselt kasutada; selle ülalpidamiskulud ületavad kinnistu kasutamisest saadavat kasu ja kinnistul puudub kinnisvaraturul väärtus. Eeltoodud mõjude esile kutsumisel on riigi roll võrreldes kohaliku omavalitsusega silmapaistvalt suurem. Toome siinkohal näiteks riiklike muinsuskaitsealade loomise Vabariigi Valitsuse poolt. Kõik sellekohased otsused on valitsuses langetatud ilma majanduslikke mõjusid analüüsimata. Sh ei selgita(nud) Vabariigi Valitsus välja, kas otsusega ligi 100 000 omanikule kaasneva suureneva vastutuse, omandiõiguse piirangute, suurenevate korrashoiu- ja ülalpidamiskulude ning topelt halduskoormuse tingimustes kinnistul mingigi väärtus säilib. Sama tegutsemispraktika on kasutusel ka uute muinsuskaitsealade moodustamisel (Sillamäe) ja olemasolevate laiendamisel.

Ka maapiirkondades asuvate korteriomandite väärtusetuks muutumine on seotud riigi otsustega, eelkõige eluasemestrateegiaga, mis suunab inimesi otsima kvaliteetset ja jätkusuutlikku eluaset piirkondadest, kus eluasemefondi uuenemine toimub vabaturu tingimustes, kinnisvaraturg on likviidne, riiklikke omandipiiranguid on vähe ning avalike teenuste kvaliteet ja hinnatase on atraktiivne. Samuti kiirendab maapiirkondades asuvate korteriomandite hülgamist 2018 jõustunud KrtS, mis muutis oluliselt korteriomanike kokkuleppe-, eriomandi eseme ja kaasomandi eseme muutmise ja korteriühistu vastutuse tingimusi, tekitades juurde terve rea uusi korteriomandite väärtusetuks muutumise riske ja võimalusi.

Sõltumata sellest, milline on riigi tahe kinnistute väärtust ja omanikutunde vähenemist mõjutavate otsuste juures, peab kinnistute omanikel, ja kinnisvaraturul laiemalt, säilima kindlustunne selles, et riik tunnetab oma otsuste tagajärgi. Seetõttu leiab EOKL, et täna kehtiv AÕS-s sätestatud regulatsioon, kus väärtusetuks muutunud kinnisvara omanikuks saab riik, on sobivaim viis kinnistuomanike ja riigi vastanduvate huvide tasakaalustamiseks.

EOKL on hea meelega valmis tegema Rahandusministeeriumiga koostööd väärtusetuks muutunud kinnistute probleemile sobivate lahenduse leidmisel. Kuna probleemi tegelik ulatus on tänaseks loovutatud kinnistutega võrreldes sadu kordi suurem, siis ei ole KAHOS-e regulatsiooni abil seda võimalik lahendada. Seetõttu oleme seisukohal, et lisaks kohalikele omavalitsustele tuleb lahendusse haarata korteriühistud ja muuta KrtS-i ja MuKS-i regulatsioone.

Lugupidamisega

Andry Krass

Juhatuse esimees

/allkirjastatud digitaalselt/