KESKKONNAMINISTEERIUM

Hr Jüri Kõrge
Peakontrolör
Riigikontroll
Narva mnt 11 a
15013 Tallinn

Teie 18.03.2003 nr 2-7.1-TR/03/333

Meie 06.06.2003 nr 1-1/2227

Kontrolliaruanne "Riigimaa erastamine järelmaksuga"

Olete Keskkonnaministeeriumile saatnud läbivaatamiseks Viljandi, Lääne-Virumaa ning Pärnu maavalitsuste erastamistegevuse kontrollimise tulemuste alusel koostatud kontrolliaruande eelnõu. Keskkonnaministeerium tutvus põhjalikult Teie poolt esitatud materjalidega ning soovib märkida järgmist:

Kontrolliaruandes puudutatud temaatika käsitlemisel on äärmiselt oluline määratleda nn järelmaksu (võlakohustuse) küsimuste ning järelmaksu kohustuse täitmise tagamiseks seatava piiratud asjaõiguse – hüpoteegi – positsioon maareformis.

Maareformi eesmärgiks on maale eraomandi tekitamine. Seega olukorras, kus maa on antud eraomandisse (st. vastav kanne on tehtud kinnitusraamatusse), on "Maareformi seadusega" sätestatud eesmärk saavutatud. Järelmaksu kasutamise korral kujutab võlanõuetega seotud menetlus endast sisuliselt riigivara (rahaliselt hinnatava nõude) valitsemist. Meie arvates ei ole õige käsitleda kogu järelmaksu tasumise perioodi maareformina. Eeltoodud jaotusega peaksime arvestama ka oma edaspidise tegevuse kavandamisel. "Maareformi seaduses" oma sisult maareformi järgsete küsimuste reguleerimine ei ole ei mõistlik ega põhjendatud. Pikemad maareformi käigus riigi kasuks tekkinud nõuded ulatuvad aega, mil "Maareformi seadusel" puudub sisu ning mõte. Seetõttu oleks äärmiselt oluline luua, kas eraldi õigusaktiga või "Riigivaraseaduse" osana regulatsioon, mis korrastaks seni praktiliselt reguleerimata valdkonna – rahaliselt hinnatavate nõuete – valdamise, kasutamise ja käsutamisega seotut. Keskkonnaministeerium ei oma riigivaraga seotud regulatsioonide loomisel kompetentsi. Oma abi saaksime pakkuda võib-olla mõnes spetsiifilises (näiteks kasvava metsa hindamisega seotud) valdkonnas.

Aruande neljandal leheküljel on tähelepanuväärne väide (tsiteerin) "Järelmaksuga erastades saab erastaja kinnisasja omandada väheste kapitalikulutustega. Riigile ei pruugi selline erastamine kasulik olla …" Kahjuks või õnneks ei ole maa erastamisel (tegelikkuses kõigis maareformi elementides) lähtutud riigi kasusaamise (veel enam maksimaalse kasusaamise) põhimõtetest. Seega ei tohi ka maareformi protsessidele hinnangu andmisel sellise kriteeriumiga arvestada. Kahtlemata tuleb aga lähtuda

RIIGIKONTROLL
Kuupäev Reg.nr
09.06.03 2-7.4-TR/03/333-2

Toompuiestee 24
15172 TALLINN
telefon 626 2802
faks 626 2801
e-post: min@ekm.envir.ee
Reg. nr 70001231

sellest, et teha kõik võimalik, et see (vähene), mis maa erastamisel riigile laekuma peaks, saaks ka sisse nõutud.

Rahandusministeeriumi poolt Vabariigi Valitsusele esitatud ülevaates "Erastamisväärtpaberite väljaandmisest ja kasutamisest" toodud andmetele tuginedes võib väita, et maade tagastamisega on jõutud 87%- ni oodatavast resultaadist, maa ostueesõigusega ja enampakkumisel erastamisega ca 90%-ni, vara (va maa) tagastamisel 90%-ni ning vara (sh maa) kompenseerimisel 98%-ni oodatavast lõppresultaadist. Nimetatud andmestikuga tuleb ilmselt arvestada ka uute erastamislepingu eelset menetlust ja erastamislepingu sõlmimist reguleerivate sätete sõnastamisel.

Nüüd lähemalt ettepanekutest.

Kontrollida maad järelmaksuga erastavate isikute maksevõimet.
Arvan, et maa soodustingimustel erastamist sooviva isiku maksevõime kontrollimise sätestamine maareformi seaduses võiks tulla kaalumisele. Samas kardan, et on kaunis raske adekvaatselt ja üheselt sätestada kriteeriumit, millele erastaja maksevõime peaks vastama. Ilmselt kõige lihtsam oleks analoogiliselt "Riigihangete seadusega" nõuda maad järelmaksuga erastada soovivalt juriidiliselt isikult õiendit riigimaksude osas võlgnevuste puudumise kohta. Samas ei pruugi ainuüksi see õiend adekvaatselt peegeldada erastaja maksevõimet, kuid kindlasti on tegemist sammuga edasi. Füüsiliste isikute puhul on aruande koostajad teinud ettepaneku kontrollida varemerastatud maaüksuste osas tasumisvõlgnevuste puudumist. Siin võib osutuda probleemiks see, et erastamine on toimunud mitme maakonna territooriumil ning puudub ühtne andmebaas.

Hüpoteegiga koormatud maa võõrandamisel võlakohustuse likvideerimine.
Aruande koostajad on eriti oma järelduste, vähem ettepanekute, sõnastamisel lähtunud maa erastamisel riigile maksimaalse tulu teenimise põhimõttest. Järeldus kõlab: "Maatüki edasimüümisel ja müügisumma laekumisel erastajale ei muudeta riigi ja erastaja vahel sõlmitud maa järelmaksu lepingut, ehkki järelmaksu rakendamise asjaolud on muutunud. Riik jätab kasutamata võimaluse esitada täitmisnõue põhivõlgnikule kogu summa peale ning eelistab selle asemel võla laekumist väga pika aja jooksul...". Kordan veelkord, juba 1996.aastal võeti vastu poliitiline otsus selle kohta, kuidas erastatava maa eest tasumine toimub. Tasumise kord on sätestatud seadusega. Seega ei ole võimalik täna öelda, et riik jätab midagi kasutamata.

On selge, et Riigikohtu poolt sõnastatud ning igapäevases õiguslikus elus aktsepteerimist leidnud õiguspärase ootuse põhimõttest lähtudes ei ole võimalik tagasiulatuvalt kehtestada erastatava maa eest tasumisel senisest oluliselt erinevaid tingimusi. Põhimõte iseenesest on aga õige ning leidnud tänasel hetkel kajastamist ka "Maareformi seaduses". Nimelt sätestab "Maareformi seaduse" § 23^4 lõige 9 sõnaselgelt, et käesoleva paragrahvi alusel metsamaa erastanud isik ei või seda metsamaad võõrandada enne väljaostuhinna täielikku tasumist, kuid mitte enne viie aasta möödumist ostu-müügilepingu sõlmimisest, välja arvatud abikaasale, alanejale sugulasele ja vanematele, samuti ei tohi ta sellele metsamaale seada kasutusvaldust kümne aasta jooksul müügilepingu sõlmimisest arvates. Vastavad märked kantakse kinnistusraamatusse ja need on kohustuslikud ka omandiõiguse üleminekul.
Seega võiks Teie ettepaneku lugeda juba realiseerituks.

Omanikuhüpoteegist loobumine ja lootusetu võla kustutamine
Kordame varem väljendatut. Järelmaksu kasutamise korral kujutab võlanõuetega seotud menetlus endast sisuliselt riigivara (rahaliselt hinnatava nõude) valitsemist, mistõttu "Maareformi seaduses" oma sisult maareformi järgsete küsimuste reguleerimine ei ole ei mõistlik ega põhjendatud. Kuivõrd tegemist on nii riigivara, kui riigi raamatupidamise valdkonda kuuluvate keerukate küsimuste kompleksiga, siis ei ole Keskkonnaministeerium vastavate ettepanekute esitamiseks pädev.

Juhendi koostamine lepingute sõlmimiseks
Keskkonnaministeeriumil puudub selle ettepaneku realiseerimiseks õiguslik alus. Keskkonnaminister ei saa ilma vastava volitusnormita kehtestada normdokumente, mille mõju ulatuks väljapoole ministeeriumi. Viimase aja Riigikohtu praktika näitab, et mistahes rahalise iseloomuga kohustustega seotu reguleerimine seadusest alamalseisva õigusaktiga võib lõppeda vastava õigusakti põhiseadusevastaseks tunnistamisega. Nii tunnistati põhiseadusega vastuolus olevaks maa enampakkumisega erastamise korras säte, mis nägi ette enampakkumisest osavõtutasu kehtestamise. Ilmselt ei ole mõttekas kehtestada mingeid detailseid reegleid (olgu või seaduse tasemel) nn sissenõudemenetluse algatamiseks. Siin ripub kõik siiski ära konkreetse olukorra faktoloogiast.

Raie keelamise metsaõiguslikud ja finantsilised aspektid
Kontrollaktis tehakse märkus selle kohta, et erinevad õigusaktid, mis reguleerivad raie võimaldamist, ei ole omavahel kooskõlas. Siinkohal on äärmiselt oluline mõista, et üks asi on raie piiramine metsaõiguslikest aspektidest (puud ei ole saavutanud raieküpsust jms) lähtudes ning hoopis teine asi on piirangute seadmine raiele tagamaks konkreetse kinnisasja väärtuse säilimine. Eri õigusaktid reguleerivad erinevaid raie piiramise aluseid ning nendes sätestatud tähtajad ei peagi kokku langema. Erastaja on endale võtnud kohustuse mitte korraldada raieid ilma hüpoteegipidaja loata. Nimetatud kohustuse peab ta täitma sõltumata sellest, et metsaõiguslikust aspektist oleks raie täiesti võimalik. On üsna loomulik, et raievõimalused metsaõiguslikust aspektist saavad selgeks hoopis kiiremini, kui suudetakse määrata finantsilised aspektid. Seega ei ole tähtaegade erinevus siin probleemiks.
Käesoleval ajal tegeleb Keskkonnaministeerium intensiivselt ebaseaduslike raiete tõkestamise temaatikaga ning riigi kasuks seatud hüpoteekidega koormatud kinnisasjade väärtuse tagamise aspektide senisest selgema määratlemise vajadus on sätestatud ka koalitsioonilepingus. Kas selleks, et erinevaid riigiinstitutsioone koos tegutsema panna, on ikkagi tarvis seaduse muudatusi, ei ole me siiski päris kindlad. Samuti oleme seisukohal, et ei ole õige reguleerida hüpoteekidega koormatud maal kasvava metsa raie finantspoolega seotud küsimusi "Metsaseaduses" või "Keskkonnajärelevalve seaduses".

Keskkonnaministeerium ei näe vajadust algatada "Maareformi seaduse" muutmise seaduse eelnõu, milles sätestatakse, et hüpoteegipidaja ülesandeid peab maavanem täitma ilma edasivolitamise õiguseta omavalitsustele. Seadus sätestab, millisteks toiminguteks maavanem saab omavalitsust volitada. Need on erastamise eeltoimingute teostamine ning erastamislepingu sõlmimine. Hüpoteegipidaja ülesannete täitmine ei kujuta endast ei sisult ega vormilt maa erastamisega seotud toimingut, mille volitused oleks olnud võimalik üle anda kohalikele omavalitsustele.

Teatavasti sõlmib maavanem erastamistoimingute üleandmisel omavalitsusega asjakohase halduslepingu, millega määratakse volituste piirid. On erakordselt vähetõenäoline, et kasvõi ükski maavanem oleks volitanud kohalikku omavalitsust täitma hüpoteegipidaja ülesandeid.

Ettepanek algatada maa ostueesõigusega erastamise korra täiendamine sättega, mis sätestaks tähtaja maa erastamise eeltoimingute lõpetamisest maa-ostumüügilepingu sõlmimiseni, on põhimõtteliselt õige ja põhjendatud, kuid eesmärgiga tagada tähtaja möödalaskmisel teatavate õiguslike järelmite saabumine, on mõttekas nimetatu sätestada seadusega, viidates ühtlasi konkreetsetele tähtaja põhjuseta möödalaskmistest tulenevatele tagajärgedele. Viimati nimetatud põhimõte on leidnud kajastamist Vabariigi Valitsusele esitatud Vabariigi Valitsuse istungi protokolli eelnõus.

Ettepanek kaaluda maa edaspidist võõrandamist üksnes "Riigivaraseaduse" alusel, on kaalumist väärt. Keskkonnaministrina olen asjakohase ettepanekuga pöördunud Vabariigi Valitsuse poole ning teinud ettepaneku kajastada vastav põhimõte Vabariigi Valitsuse istungi protokollis tegevuseesmärgina.

Ettepanek kaaluda erastamisel tekkinud võlanõuete võõrandamise mõttekust väljub aga ilmselgelt keskkonnaministri pädevuse piiridest.

Lugupidamisega

Villu Reiljan
Minister

RAHANDUSMINISTEERIUM

Teie 18.03.2003 nr 2-7.1-TR/03/334

Riigikontroll

Meie 17.04.03 nr VII-7/3323

Kontrollaruanne "Riigimaa järelmaksuga erastamise riskid"

Läbi vaadanud Riigikontrolli poolt esitatud kontrollaruandes "Riigimaa järelmaksuga erastamise riskid" toodud järeldusi ja ettepanekuid ning analüüsinud rahandusministrile tehtud ettepanekuid esitame järgmised selgitused:

1. Rahandusministeerium leiab, et Riigikontrolli (edaspidi: RK) poolt läbiviidud kontroll nimetatud teemal on põhjendatud ja aktuaalne ning aruandes toodud informatsioon ja järeldused edasise töö parendamiseks kindlasti vajalikud. Toetame põhijoontes enamikku riigikontrolli ettepanekutest ja püüame omalt poolt hoida tähelepanu all nende edasist käekäiku. Seejuures märgime, et tuginedes maavalitsustelt kogutud andmetele ja seisukohtadele esitas Rahandusministeerium oma perioodilises ülevaates erastamisväärtpaberite väljaandmisest ja kasutamisest 2002. aasta oktoobris Vabariigi Valitsusele järeldused ja ettepanekud ülesannete andmiseks ministeeriumidele, mis mitmes punktis kattuvad RK aruandes toodud järelduste ja ettepanekutega.

2. Punkt 1.1. Risk "Müügihind ei vasta seadusest tulenevatele nõuetele" – *RK ettepanek tagada hüpoteegipidajatele vajaliku info kättesaadavus otsepäringute teel keskandmekogust, et kontrollida erastajate kinnitusi ja rakendatud soodustuste põhjendatust.*

Hüpoteegipidaja võib ka praegu saada vajalikku informatsiooni Rahandusministeeriumilt ilma otsese juurdepääsuta MIS keskbaasi, kuid vahetu ligipääs maa erastamise infosüsteemi (edaspidi: MIS) keskbaasi teatud andmetele tagaks operatiivsema kontrolli tehingute seaduslikkuse üle. Rahandusministeerium põhimõtteliselt toetab infosüsteemi täiustamist, kuid selle teostamiseks on vaja läbi viia vastav analüüs, hinnata selle maksumust ning kaaluda kõiki võimalike lahendusi. Seega on võimalik alles pärast analüüsi läbiviimist hinnata MISi arendustööde vajadust, nende mahukust ja maksumust ning selle põhjal teha järeldusi otstarbekuse suhtes.

3. Punkt 1.5 "Riigil puudub ülevaade maa järelmaksuga erastamisest, kuludest ja nõuetest"
1) RK ettepanek reguleerida valitsuse omandireformi reservfondist maavalitsustele kasvava metsa maksumuse hindamiseks eraldatud raha ja erastajalt samal eesmärgil laekunud raha arvestus ning saadud summa riigieelarvesse tagastamine maa erastamise protsessi lõpus.

Suur-Ameerika 1
15006 Tallinn

Telefon: (0) 611 3558
Faks: (0) 696 6810
http://www.fin.ee

E-post: info@fin.ee
kantselei@fin.ee

Reg. kood 70000272

21.04.2003 2-7.4-TR/03/334-2

Vastavalt erastamisest laekuva raha kasutamise seaduse § 7 lõikele 4 toimub Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist raha eraldamine ja kasutamine Vabariigi Valitsuse 27. augusti 1996. a määrusega nr 221 kinnitatud "Vabariigi Valitsuse eelarvevälisest omandireformi reservfondist raha eraldamise ja kasutamise korra" kohaselt. Nimetatud korra punktis 3 on täpsemalt määratud reservfondi vahendite kasutamise sihtotstarbed. Nimetatud korra alusel on võimalik riigiasutustele raha eraldada tagastamatu toetusena või tagastatava eraldisena. Vastavalt korra punkti 3 alapunktile 7 võib eraldada raha maareformi läbiviimise kuludeks. Vastavalt korra punktile 27 tagastatakse reservfondist eraldatud raha kasutamata jäägid ning mittesihtotstarbeliselt kasutatud raha omandireformi reservfondi.

Senini ei ole Vabariigi Valitsuse omandireformi reservfondist maavalitsustele kasvava metsa maksumuse hindamiseks raha eraldatud. Kui tekib vajadus kasvava metsa maksumuse hindamiseks raha eraldamiseks maavalitsuste põhjendatud taotluste alusel, siis valmistab Rahandusministeerium ette vastava Vabariigi Valitsuse korralduse eelnõu raha eraldamiseks tagastatava eraldisena.

Lähtudes eeltoodust ei ole meie arvates vajadust täiendavat regulatsiooni kasvava metsa maksumuse hindamiseks eraldatava raha kohta võrreldes juba korras sätestatuga.

Selgituseks riigimaa enampakkumisega erastamise läbiviimise toimingute kulude katteks Vabariigi Valitsuse 18. mai 1999.a. korraldusega nr. 567 -k eraldatud raha arvelt tagastamatu toetusena maavalitsustele eraldatud **1 935,0 tuh. krooni** kohta . Kuna nimetatud korralduses on raha eraldatud tagastamatu toetusena, siis ei saa seda eraldada rahandusministri käskkirjaga tagastatava eraldisena.
Maavalitsustel pidid olema vajalikud vahendid (niinimetatud "stardiraha"), et tasuda nii maaüksuste enampakkumisega erastamiseks ettevalmistamise ja vajalike kuulutuste avaldamisega seotud kulutuste eest enne enampakkumise tegeliku toimumist. Enampakkumise võitja poolt ostuhinna pakkumisele lisaks kuuluvad ostja poolt tasumisele eelnimetatud kuludest ainult katastriüksuse moodustamise kulud. Arvestasime ka sellega, et real juhtudel võivad enampakkumised ebaõnnestuda ja kulud jäävad seega katmata. Seega ei saaks igal juhul tagastatav raha olla võrdne eraldatud rahaga. Samas saab enampakkumise läbiviimisel tagasilaekunud vahendeid kasutada uute maa enampakkumiste ettevalmistamisel. Lähtudes eeltoodust ei olnud võimalik eraldada raha riigimaa enampakkumisega erastamise läbiviimise toimingute kuludeks tagastatava eraldisena.
Ühtlasi märgime, et korra punkti 27 alusel on maavalitsused kohustatud reservfondist eraldatud raha kasutamata jäägid ning mittesihtotstarbeliselt kasutatud raha tagastama reservfondi.

2) RK ettepanek reguleerida maa hüpoteegiga erastamise nõuete ja laekumiste raamatupidamisarvestuse pidamine ning nende kajastamine aastaaruandes.

Enne 2001.aastat peeti maa erastamise lepinguid raamatupidamises bilansiväliselt. 2001.aasta aastaaruande koostamise ajal võtsid maavalitsused erastamislepingud bilanssi. Siin tekkis küsimus, kuidas seda raamatupidamisnõuete kohaselt kajastada, kuna üks osa lepingu müügihinnast võib laekuda EVP-s ja teine osa rahas. Käesoleva seisuga kajastuvad lepingud maavalitsustes nii, et rahaliselt hinnatavad nõuded ja kohustused on bilansis ning EVP nõuded ja kohustused on bilansivälised.

Maaerastamise lepinguid käsitletakse kui tavalisi lepinguid, mille raamatupidamisliku kajastamise aluseks on raamatupidamise hea tava, mille nõuded on sätestatud õigusaktides (seadus, määrused, juhendid, standardid) ning aastaaruandes kajastatakse neid kui tavalisi nõudeid ja kohustusi, mida tegevusaruandes ka hea tava kohaselt selgitatakse.

Uue riigiraamatupidamise kontseptsiooni kohaselt aastaaruande lisades on toodud lisa 4 "Olulised nõuded ja kohustused (v.a. avaliku sektori asutustega)", milles sisuliselt kajastuvad ka maa erastamislepingud.

Lähtudes eeltoodust ei ole meie arvates vajadust täiendavaks regulatsiooniks maa hüpoteegiga erastamise nõuete ja laekumiste raamatupidamisarvestuse pidamise ning nende kajastamise aastaaruande osas.

Lugupidamisega

Tõnis Palts
Minister

Aare Järvan
Kantsler

Karin Silm 6 113 680 karin.silm@fin.ee
Marika Metsaäär 6 113 749 marika.metsaaar@fin.ee

PÄRNU MAAVALITSUS

Riigikontroll
Narva mnt 11 a
15013 TALLINN

10. 02.2003 nr 3.2-2/443

Maa erastamine järelmaksuga

Austatud Maidu Laane ja Liidia Heinlo

Tutvusime Teie poolt koostatud kontrolliaruande eelnõuga. Leiame, et eelnõus on käsitlemist leidnud kõik olulised probleemid ja riskid, mis on tekkinud riigimaa erastamisel järelmaksuga.
Esitame Teile omapoolsed selgitused ja märkused, mis oleksid abiks lõpliku versiooni kujundamisel.

Eelnõu lk 7
Maa erastamisel on ostjal õigus müügihinna tasumisel kasutada järelmaksu:
1) kuni 5 aastat, kui maa müügihind on 25 000 kuni 300 000 krooni;
2) kuni 10 aastat, kui maa müügihind on 300 001 kuni 5 000 000 krooni;
3) kuni 15 aastat, kui maa müügihind on üle 5 000 000 krooni;
4) kuni 50 aastat, kui maa erastamisel rakendatakse maareformi seaduse § 22^3 (4), tingimusel, et tasumisele kuuluv summa intresse arvestamata ei oleks väiksem kui 2 000 krooni aastas.
Vähemalt 10 protsenti ostuhinnast tasutakse enne müügilepingu sõlmimist. Poole või kogu müügihinna võib ostja tasuda erastamisväärtpaberites, intressid ja viivised tasutakse rahas.
Võla tasumine tagatakse hüpoteegiga. **Aasta intressimääraks on üldjuhul 10 protsenti** tasumisele kuuluvast summast. Maksmisega viivitamise korral maksab ostja tähtaegselt tasumata summalt viivist 0,05 protsenti iga tasumisega viivitatud päeva eest.
Meiepoolne täpsustus: Aasta intressimääraks on MRS § 22^3 lg 4 kohaselt on 5 % aastas, seega enamusel erastajatest on tekkinud õigus tasuda intressi 5 % aastas.

Elnõu lk 12
Ühel juhul vähendas Pärnu maavanem erastatava maa müügihinda 4 693 kr ulatuses põhjusel, et maal asuvate ehitiste omanikul oli õigus saada kuni 2 ha maad poole hinnaga. Kontrollimisel selgus, et hooned (mis andsid aluse soodustuse rakendamiseks) erastataval maal puudusid.
Meiepoolne selgitus: Tõepoolest, kuna isikule kuuluvad hooned asusid tagastataval maal, siis maa ostu-müügihinna määramisel oli tegemist eksitusega soodustuse rakendamise osas. Pärnu maavanem muutis oma 04.02.2003.a. korraldusega nr 82-m 30.12.1999.a. korralduse nr 2861-m "Maa ostueesõigusega erastamine" punkti 5 määrates erastatava maa ostu-müügihinnaks maareformi seaduse § 22^3 lg 1 alusel 117 187.- krooni. Erastajaga on saavutatud kokkulepe 4 693 kr tasumise osas.

RIIGIKONTROLL
Kuupäev 13.02.2003 Reg nr 2-7.1-1R/02/783-2

MM 015066

Akadeemia 2
80088 Pärnu
Reg. nr 70000603

Tel (044) 79 733
Faks (044) 79 735
e-mail: mv@mv.parnu.ee

Eelnõu lk 13
Pärnumaal oli erastamise korraldaja ühel juhul vähendanud erastatava maatüki müügihinda 4 693 kr võrra. Auditeerimisel selgus, et hooned erastataval maal puudusid ning soodustuse rakendamiseks puudus alus.
Meiepoolne märkus: Sama tekst on toodud ka eelnõu lk 12

Eelnõu lk 14
Ettepanek Pärnu maavanemale
Tühistada maavanema korraldus müügihinna alusetu vähendamise kohta summas 4 693 kr.
Meiepoolne selgitus: Erastajaga on saavutatud kokkulepe 4 693 kr tasumise osas.

Eelnõu lk 17
Vaatamata üksikute suurvõlgnike olemasolule ei ole Pärnu hüpoteegipidaja esitanud ühegi hüpoteegiga kinnisasja omaniku kohta materjale sundtäitmise rakendamiseks ega ka hagi.

Eelnõu lk 18
Pärnumaal ei ole vaatamata järelmaksuga erastatud maatükkide eest võlgade olemasolule esitatud hagisid võlgnike vastu.
Meiepoolne märkus: Meie arvates on nii eelnõu lk 17, kui ka lk 18 tekstis välja toodud puudused sisult samad.

Eelnõu lk 19
Ettepanekud rahandusministrile
Lõpetada riigilõivu tasumine omandireformi reservfondi rahast ning näha vastav summa ette maavalitsuste eelarvetes.
Meiepoolne selgitus: Riigilõivu muutmise seadus (RT I 2002, 105, 610) vabastab maavalitsused riigilõivu tasumisest hagi esitamise korral Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteegiga seotud asjas.

Eelnõu lk 31
Auditeeritud maavalitsustes ei olnud eraldi kinnitatud korda hüpoteegiga koormatud kinnisasjal metsa raieks loa taotluste esitamise ja läbivaatamise kohta, v.a arvatud **Pärnumaal. Seejuures Pärnumaal otsustas keskkonnateenistus hüpoteegipidaja eest metsaraie loa andmise.** Kord ei lahendanud olulisi probleeme metsaraie loa kooskõlastamise menetluses ega kinnitanud kinnisasja väärtuse vähenemise ega kinnisasja väärtuse ja võlakohustuse suhte arvutamise metoodikat.
Meiepoolne selgitus:Väidame vastupidist, Pärnu maavanema poolt kinnitati 13.11.2002.a. maavanema korraldusega nr 1050-m Hüpoteegiga koormatud kinnistutel metsa raieks loa taotluse esitamise ja läbivaatamise kord, nimetatud kord töötati välja koostöös Pärnumaa Keskkonnateenistuse metsanduse spetsialistidega). Korras on üksikasjalikult ära näidatud vajalikud toimingud metsa raieks loa taotlemiseks. Kõnealune kord ei sisaldanud kinnisasja väärtuse vähenemise ja võlakohustuse suhte arvutamise metoodikat.

Eelnõu lk 32
Pärnu hüpoteegipidajal puudus ka 2002. aastal ülevaade nii raieloa saanud isikute kui ka hüpoteegiga kinnistute väärtuse vähenemise kohta. Auditeerimisel kogutud andmetel teostati valimi osas hüpoteegiga kinnistutel raiet 423,4 tuh kr eest, mis moodustas valimi kinnistute koguväärtusest 10,2%. Hüpoteegipidaja ei ole tuvastanud loata metsaraiet.
Meiepoolne selgitus:Kuna 2002. aastal asus hüpoteegipidaja ülesandeid täitma uus töötaja, siis ei suutnud ta operatiivselt esitada vajaminevat materjali raieloa saanud isikute ja kinnistute väärtuse vähenemise kohta.

Eelnõu lk 34
Auditeerimisel selgus, et Pärnu Maavalitsuses käsitati volitatud isiku mõistet laiemalt kui seda maareformi seadus ette nägi. Pärnu maavanem sõlmis ajavahemikul 1996 kuni 1998 riigi maa ostueesõigusega erastamise korraldamise ettevalmistamise teostamiseks töövõtulepingud osaühingutega Teodoliit, Georite, AVO Grupp ja ARBO U.S. **Tegelikult korraldasid nimetatud osaühingud maa erastamist ja sõlmisid ostu-müügilepinguid**. Intervjuudest maavalitsuse vastutavate töötajatega selgus, et osaühingute esindajad kirjutasid ostu-müügilepingutele erastamise korraldaja eest ka alla.
Auditeerijad leiavad, et sellega rikuti otseselt seadust, sest volitatud isikuks võis olla vaid kohalik omavalitsus. Äriühingu esindajad võisid teha maa erastamise eeltoiminguid, kuid ei tohtinud esindada riiki.
27.02.2002 teatas Pärnu maavanem kirjaga nr 274/3.2-2 lepingute lõpetamisest ülalnimetatud äriühingutega. Maavalitsus võttis neilt aktiga üle nii lõpetatud kui lõpetamata toimikud.
Meiepoolne selgitus: Eelnimetatud väide on sügavalt ekslik ja ei ole tõene. Kõik ostu-müügilepingud on eranditult sõlmitud maavanema poolt. Eelnimetatud osaühingud teostasid maa ostueesõigusega erastamisel vajalikke eeltoiminguid. Maavalitsuse vastutavad töötajad ei ole Teile sellist informatsiooni edastanud (ilmselt on tegemist arusaamatusega).
Ainult maa ostueesõigusega erastamine füüsilistele isikutele on delegeeritud Pärnu Linnavalitsusele.

Loodame, et meiepoolsed selgitused on Teile abiks kontrolliaruande lõpliku versiooni kujundamisel.

Austusega

Toomas Kivimägi
Maavanem

Rein Klaassen 79710
rein.klaassen@mv.parnu.ee

RAHANDUSMINISTEERIUM

Riigikontroll

Teie

Teadmiseks: Keskkonnaministeerium

Meie 11.06.2003 nr I-1.13/3243

Valitsuse istungil
tehtud ettepanekute läbivaatamine

Vabariigi Valitsuse 27. mai 2003 istungi protokolli märgitud otsuses 3. päevakorrapunkti kohta sai rahandusminister ülesandeks vaadata läbi riigikontrolöri poolt valitsuse istungil nimetatud päevakorrapunkti arutelul tehtud ettepanekud. Rahandusministeerium vaatas ettepanekud läbi ja esitab Teile nende kohta oma märkused ja seisukohad.

Kõnesoleval valitsuse istungil esitas Rahandusministeerium Vabariigi Valitsusele poolaastaülevaate erastamisväärtpaberite väljaandmisest ja kasutamisest, milles käsitleti maa erastamise järelevalve probleeme, sealhulgas ka seonduvalt Riigikontrolli kontrollaruandes "Riigimaa järelmaksuga erastamise riskid" tõstatatud küsimustega. Rahandusministeerium esitas (17.04.03 nr VII-7/3323) Teile oma arvamused kontrollaruandes tõstatatud küsimustes, sealhulgas ka selles, et hüpoteegipidajatel puudub võimalus saada Rahandusministeeriumis peetavast maa erastamise infosüsteemi (MIS) keskbaasist vajalikku infot, et kontrollida erastajate kinnitusi ja erastamisel kasutatud soodustuste põhjendatust. Eespool nimetatud kirjas kinnitasime, et maavanemad võivad saada Rahandusministeeriumilt vajalikku informatsiooni ka ilma otsese juurdepääsuta keskbaasi, ehkki otsene juurdepääs tagaks operatiivsema kontrolli tehingute seaduslikkuse üle.

Otsese juurdepääsu loomine MIS keskbaasile nõuaks infosüsteemi küllaltki kulukat arendustööd, mille otstarbekuses Rahandusministeerium ei ole veendunud järgmistel asjaoludel:

1. Maa erastamise protsessid on jõudnud lõppjärku. Praegu ja lähitulevikus sõlmib üks maavanem keskmiselt 1÷2 erastamislepingut päevas. Lepingu ettevalmistamine on tavaliselt pikaajaline protsess, mille käigus on maavalitsusel piisavalt aega vajalike päringute tegemiseks MIS keskbaasist Rahandusministeeriumi kaudu. Päringule saadakse vastus harilikult sama päeva jooksul ning maksimaalselt 3 päeva jooksul. Juba järgmisest aastast väheneb erastamislepingute sõlmimise sagedus veelgi ja maavanemate kui hüpoteegipidajate põhiliseks ülesandeks jääb edaspidi üksnes järelmaksukohustuste täitmise järelevalve.
2. Teated infosüsteemis *post factum* automaatselt avastatud rikkumistest saadetakse nendele maavanematele, kelle poolt sõlmitud tehingutes rikkumised avastatakse. Veateadete süstemaatiline jälgimine võimaldab avastada kõik rikkumised eeldusel, et vajalikud

Suur-Ameerika 1
15006 Tallinn

Reg. kood 70000272

Telefon: (0) 611 3558
Faks: (0) 696 6810
http://www.fin.ee

E-post: info@fin.ee
kantselei@fin.ee

RIIGIKONTROLL
12.06

lähteandmed on infosüsteemi sisestatud. Seniste kogemuste põhjal tuleb nentida, et maavalitsused ei ole seda teabesaamise võimalust aktiivselt kasutanud. Seega on võimalik järelevalvet oluliselt tugevdada ainuüksi maavalitsuste töökorralduse parandamise teel.

3. Infosüsteemi edasiarendamine ei võimalda korvata süsteemi loomise algetapil tehtud kontseptuaalseid vigu erastamisandmete sisestamisel, millest tulenevalt ei sisalda andmebaas andmeid kõikide erastamise algperioodil tehtud erastamistehingute kohta. Erastamistoimikute läbivaatamine ja andmete tagantjärele sisestamine oleks liiga kulukas ja töömahukas protsess. Andmebaas jääb seetõttu igal juhul ebatäielikuks. Siiski ei kahjusta andmebaasi ebatäielikkus olulisel määral järelmaksulepingute täitmise järelevalvet, sest valdav osa neist lepingutest sõlmiti (ja sõlmitakse) hilisemal ajal, seoses nn vaba metsa- ja põllumajandusmaa erastamisega.

Rahandusministeerium ei ole veel lõplikult otsustanud maa erastamise infosüsteemi arendustööde vajalikkuse üle, sest viimane on sõltuv mitmest seni lahendamata (sh ka seadusandlikust) küsimusest seoses maareformi jätkamisega. Meie üldise hinnangu kohaselt ei seisne aga maa järelmaksuga erastamise riskide vähendamise raskuspunkt erastamise infosüsteemi täiustamises, vaid eelkõige erastamisjärgsete abinõude rakendamises ebaseadusliku metsaraide tõkestamiseks hüpoteegiga koormatud metsamaaüksustel.

Rahandusministeerium on põhimõtteliselt nõus Teie ettepanekutega täiendavate nõuete ja piirangute sisseseadmiseks maa erastamisel, mis eeldatavalt aitavad järelmaksukohustusi paremini täita ja rikkumisi vähendada. Kooskõlas Vabariigi Valitsuse 27. mai 2003 istungi protokolliga valmistab Keskkonnaministeerium koostöös Rahandusministeeriumi ja Justiitsministeeriumiga 1. oktoobriks ette "Maareformi seaduse muutmise seaduse" eelnõu, milles ka need ettepanekud peaksid kajastuma.

Lugupidamisega,

Tõnis Palts
Minister

Aare Järvan
Kantsler

Uku Hänni 611 3439 uku.hanni@fin.ee