KESKKONNAMINISTEERIUM

Hr Jüri Kõrge
Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 Tallinn

Teie: 13.02.2004 nr 2-7.1-TR/04/222

Meie: 23 03.2004 nr 5-5/1352 -2

Seisukohad kontrolliaruande eelnõule
"Riigimaa erastamise korraldus"

Keskkonnaministeerium tutvus põhjalikult Teie poolt esitatud materjalidega. Esitame omad seisukohad.

Keskkonnaministrile on kontrolliaruande teises osas „"Erastatava maa hind" tehtud rida ettepanekuid.

1. Tehakse ettepanek täiendada regulatsiooni andmete ajakohasust nõudvate sätetega.

Kahjuks ei ole see ettepanek üheselt mõistetav. Kontrolliaruandes räägitakse andmete ajakohasusest eelkõige erastamise aluseks olevate maa maksustamishindadega seoses. Maa ostueesõigusega erastamisel on erastamise aluseks olev maa maksustamishind selgelt piiritletud maa ostueesõigusega erastamise avalduste esitamise hetkega. Kuivõrd aga maa erastamine piiratud enampakkumisel ja avaliku enampakkumisega on sisuliselt lõppenud (vastavad avaldused tuli esitada hiljemalt 31. detsembriks 2003), siis ei ole nimetatud ettepaneku rakendamine enam sisuliselt võimalik.

2. Tehakse ettepanek kehtestada, et metsa maksumuse aluseks võivad olla vaid värsked takseerandmed.

Kuigi aruande koostaja ei ole täpsustanud, mida käsitleda *värskete* andmetega ning kuigi uute andmete hankimine võib aeglustada maa erastamise menetlust, on ettepanek asjakohane ja õige ning selle arvestamine võimalik.

3. Tehakse ettepanek juhul, kui maad erastatakse korduva enampakkumise teel, peab juhul, kui maa maksustamishind on vahepeal muutunud, kajastuma see ka maa maksustamishinnas.

Vastavalt maareformi seaduse § 40 lõikele 2 toimus maa enampakkumisega erastamine maareformi seaduse alusel üksnes kuni 31.detsmbrini 2003. Vaid erakordselt harvadel juhtudel on teoreetiline võimalus, et maad võidakse erastada piiratud enampakkumisel. Tegemist on nn esmaste, mitte korduvate enampakkumistega, seega määratakse alghind vastavalt seadusele olemasoleva maksustamishinna alusel ning mingeid nn kordusenampakkumisi enam toimuda ei saa. Eeltoodust tulenevalt ei ole võimalik antud ettepanekut täita.

RIIGIKONTROLL
Kuupäev 24.03.04 Reg nr 2-7.1-TR/04/222-2

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

Keskkonnaministrile on kontrolliaruande kolmandas osas "Erastamise piirmäärast kinnipidamine" tehtud rida ettepanekuid maareformi seaduse täiendamise osas:

1. tehakse ettepanek sätestada piirang Narva jõe taguse Virumaa ja Ida-Petserimaa õigustatud subjektidele lubatud erastamise kordadele ning piiratud enampakkumisel erastatava metsamaa pindala suurusele;
2. tehakse ettepanek sätestada sanktsioonid nende piirangute ja erastamise kordade arvu rikkumise ja valeandmete esitamise eest.

Nii nagu eelnevalt sai märgitud, on maa enampakkumisega erastamise menetlus maareformi seaduse alusel lõppenud sisuliselt 31.detsembril 2003.a. Seega ei ole toodud ettepanekute arvestamine ka kõige parema tahtmise juures võimalik. Sooviksin veekord rõhutada, et see, mis tavatähenduses võib tunduda teatava reguleerimatusena, ei pea seda maareformi kontekstis olema. Nimelt on maareformi seaduses sätestatud erastamise õigustatud isikute ringid ning nende maa erastamise võimalused teatud poliitiliste kompromisside küsimus. Nii näiteks puudus ajal mil paljudel oli võimalus maad piiratud enampakkumisel erastada, Narva jõe taguse Virumaa ja Ida-Petserimaa õigustatud subjektidel igasugune maa erastamise ja tagasisaamise võimalus. Just eelnimetatud põhjustel ei piiratud nende erastamiskordade arvu.

Kontrolliaruande viiendas osas "Erastamise eesmärkidest juhindumine" on toodud rida tõdemusi, mida sooviksime kommenteerida.

1. Seaduse lüngad on võimaldanud erastada põllumajandus- ja metsamaad isikutel, kellel ei pruukinud erastamise õigust olla.

Tegelikkuses ei saa enamikku selliseid juhtumeid mitte kuidagi panna seaduse lünkade arvele. Kui maa erastamise korraldajad (nii kohalikud omavalitsused kui ka maavalitsused) oleksid järginud kehtestatud reegleid ning õigusaktide mõtet, ei oleks meil põhjust rääkida ohtratest kuritarvitustest. Kui ikka vaatamata seaduses sätestatud nõuetele ei vaevuta kontrollima ka kõige elementaarsemaid erastamise õigustatud isikule kehtestatud nõudeid, ei ole seda võimalik küll puuduliku regulatsiooni arvele panna.

2. Maa laiaulatuslik rentimine ei ole maareformi eesmärk.

Vaadates hetkel maareformi seaduses sätestatud põllumajandusmaaga seotu toimingute jaoks sätestatud korda saame tõdeda, et maa kasutusvaldusesse andmine (mitte rentimine) ei olegi eesmärk omaette, vaid vahend põllumajandusmaa sihipärase kasutamise tagamiseks ning maa erastamise esimene etapp.

3. Maa-ameti tegevus maa riigi omandisse jätmise taotluste esitamisel.

Ei saa nõustuda aruandes toodud väitega, et Maa-amet on tegutsenud „omal algatusel". Maa-ametile on maareformi seadusega antud väga selged volitused. Maareformi seaduse § 38 lõikele 1 viivad maareformi läbi Vabariigi Valitsus Maa-ameti kaudu ja kohalikud omavalitsused. Vastavalt maareformi seaduse § 38 lõikele 3 võib Maa-amet maareformi seaduse §-s 2 sätestatud eesmärgi saavutamiseks (üheks eesmärgiks oli teatavasti ka riigi omandisse jääva maa määramine) **korraldada erastatava maa munitsipaalomandisse antava ning riigi omandisse jäetava maa väljaselgitamist.** Nimetatud säte on jõus 16.juunist 2000. Seega on Maa-amet tegutsenud seadusega talle antud volituste piires ning riigi huvides. Kahjuks ei saa sama öelda mõne maavanema kohta, kelle otsustega erastati hulgaliselt riigimetsamaad. Riigi maareserv ei saa koosneda üksnes maast, mida keegi soovinud ei ole. Erastamise korraldajate arvamust erastamismenetluse käigus riigi huvide väljaselgitamise mittevajalikkusest või selle tähtsuse kadumisest on äärmiselt küüniline. Kui ligemale 140 000 ha maad (väärtusega enam, kui miljard krooni), mille erastamismenetluse käigus riigi omandisse taotlemiseks Maa-amet asjakohased dokumendid esitas, ei ole nende arvates nimetamisväärne kogus, siis on küll midagi väga korrast ära.

Veel tuleb rõhutada, et erastamist taotlenud isikute poolt katastrimõõdistamiseks tehtud põhjendatud kulutused on maa riigi omandisse jätmisel alati hüvitatud. Sageli ei ole aga maavalitsused, kelle loal üldse selliseid kulutusi oli võimalik teha, pööranud vähimatki tähelepanu sellele, et nende nõusolekul toimuvate mõõdistustööde kulud oleksid kontrolli all. Nii näiteks aktsepteeris üks maavalitsus viie teineteise kõrval linnas asuva krundi mõõdistamishinnana enam, kui 50 000 krooni. Sellise kulutuse hüvitamisest Maa-amet keeldus.

Kontrolliaruande viiendas osas "Erastamise eesmärkidest juhindumine" on toodud ka rida ettepanekuid.
Keskkonnaministeeriumi arvates ei ole hetkel otstarbekas Vabariigi Valitsuse poolt maareformi komisjoni taasmoodustamine. Sellised komisjonid vaid hajutavad vastutust. Maareformi lõpuleviimise tagavad eelkõige kõigi asjasse puutuvate institutsioonide koostöö tõhustamine ning vajadusel täpsustused õigusaktides. Võimalik, et maareformi jõulisema lõpuleviimise huvides tuleks kaaluda teatud struktuurilisi ümberkorraldusi.

Äärmiselt oluline on ka kontrolliaruandes nimetatud selguse saavutamine järelmaksuga seotud küsimuste lahendamisel.
Keskkonnaministeeriumil on kavas esitada maareformi seaduse muutmise seaduse eelnõu, mille sätted on suunatud maareformi lõpetamisele. Mis puudutab aga erastamise korraldajate osas seisukohtade võtmist, siis tuleb sellesse vajadusel kaasata õiguskaitseorganid ning esitada neile asjakohane informatsioon seisukohavõtuks.

Täname Riigikontrolli konstruktiivse koostöö eest. Palume arvestada meie ettepankutega.

Lugupidamisega

Villu Reiljan
Minister

Kalev Kangur 6650 601

IDA-VIRU MAAVALITSUS

Hr Jüri Kõrge
Peakontrolör
Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 TALLINN

Teie 13.02.2004 nr 2-7.1-TR/04/224

Meie 18.03.2004 nr. 3.2-4/810

Vastus kontrolliaruande eelnõule
Riigimaa erastamise korraldus

Täname teid ja auditi meeskonda Ida-Viru Maavalitsuses maa erastamise õigusaktidele ja maareformi eesmärkidele vastavuse auditeerimise eest. Oma edaspidises tegevuses arvestame Teie poolt välja toodud tähelepanekutega. Järgnevalt esitame omapoolsed lisaselgitused kontrolliaruande eelnõus esitatu kohta.

1. Piiratud enampakkumine

Kontrolliaruande eelnõus on väide, et *maavanemad kuulutasid viiel korral välja piiratud enampakkumise pärast 22.03.1999, mil piiratud enampakkumisega ei tohtinud erastada põllumajandus- või metsamaad, vaid ainult elamu- ja sihtotstarbeta maad.*
Maareformi seaduse muutmise seaduse, vastu võetud 17.02.1999.a. (RT I 1999, 25, 366) paragrahvi 2 lõike 1 kohaselt **kui maa enampakkumisega erastamine on algatatud enne käesoleva seaduse jõustumist, viiakse see lõpule seni kehtinud alustel ja korras**.

Maareformi seaduse muutmise seaduse, vastu võetud 13.11.2002.a ja jõustunud 01.01.2003.a. (RT I 2002, 100, 586), rakendussätete paragrahvi 9 kohaselt **maareformi seaduse muutmise seaduse** (RT I 1999, 25, 366) **paragrahv 2 tunnistatakse kehtetuks**, see tähendab et 2003. aastal maavanem enam põllumajandusmaa ja metsamaa osas enampakkumisi korraldada ei saanud.

Kooskõlas **"Maa enampakkumisega erastamise korra"** (RT I 1996, 78, 1385; 2000, 24, 132; RT III 2001, 9, 98; RT I 2001, 49, 273 edaspidi "Kord") punkti 7 lõikega 5 said piiratud enampakkumisel osta põllumajandus-, metsa- ja sihtotstarbeta maad äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtjad, kes tegelevad erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsusüksuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega, kui enampakkumine on algatatud enne 22. märtsi 1999. a. "Korra" punkti 25 lõike 5 kohaselt tuli lisada avaldusele maa taotlemisel maareformi seaduse 21. märtsil 1999. a kehtinud redaktsiooni paragrahvi 22 lõike 4 punkti 5 alusel õiend füüsilisest isikust ettevõtja registreerimise kohta Eesti äriregistri pidaja

3002079

PRINTEX * Tell. 22054

Keskväljaku 1
41594 JÕHVI

tel.(033) 21 201
faks (033) 21 240

a/a 10002040588004
Eesti Ühispank, kood 401
Ida-Virumaa Riigikassa

RIIGIKONTROLL
Kuupäev 19.03.04
Reg 2-7.1-TR/04/224-2

poolt peetavas registris. Enampakkumisele ei saanud ükski FIE, kelle tegevusalaks ei olnud märgitud põllumajandussaaduste tootmine. Toimikus oli kehtiv Lääne-Viru Maakohtu registriosakonna poolt tõestatud kaart. Vastavalt "korra" punktile 28 nõuti põllumajandusliku tootmisega tegelejana piiratud enampakkumisel osaleda soovivalt isikult ka täiendavalt põllumajanduslikku tootmist tõendavat väljavõtet tuludeklaratsioonist. Neid esitati nii Ida-Viru, Võru, Saare, Tartu ja ka teistest maksuametitest ja raske oli aru saada, kus tegelik tootmine toimus.

2.3 Järelmaksutingimuste järgimine (lk 11-13)
Erastatava maa eest tasumine
Kooskõlas MRS paragrahv 22^3 lõike 4 punktiga 4 võib kogu müügihinna tasuda erastamisväärtpaberites äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtja, kes tegeleb maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega, või **äriregistrisse kantud Eesti eraõiguslik juriidiline isik, kelle põhiliseks tegevusalaks on põllumajanduslik tootmine maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil** MRS paragrahvi 22^1 lõike 2^2 ning paragrahvide 23^1 ja 23^2 alusel erastatava maa eest. (Üks põllumajandusliku tootmisega tegelev eraõiguslik juriidiline isik Ida-Virumaal, erastas vaba metsamaad). (lk 12)

Erastaja õigus järelmaksule
MRS paragrahvi 22^3 lõike 7 punkti 4 kohaselt on MRS paragrahvi 22^3 lõikes 4 sätestatud maa erastamisel ostjal õigus müügihinna tasumisel kasutada järelmaksu kuni 50 aastat arvestusega, et tasumisele kuuluv summa intresse arvestamata ei oleks väiksem kui 2000 krooni aastas. (Üks põllumajandusliku tootmisega tegelev eraõiguslik juriidiline isik Ida-Virumaal, erastas vaba metsamaad).
Tõepoolest, valesti on määratud 50 aastane järelmaksu tähtaeg ühele Ida-Virumaal metsamajandusega tegelevale osaühingule, kes erastas vaba metsamaad, kuid arvesse tuleb võtta asjaolu, et juba 04.02.2003.a oli hüpoteek kustutad. (lk 12)

3. Erastamise piirmäärast kinnipidamine
Kooskõlas maareformi seaduse (RT 1991, 34, 426; RT I 2001, 52, 304; 93, 565; 2002, 11, 59; 47, 297; 298; 99, 579; 100, 586; 2003, 26, 155, edaspidi MRS) paragrahvi 22^1 lõikega 3 võib üks isik piiratud enampakkumisel erastada kokku kuni 200 ha maad. Ida-Virumaal erastas tõepoolest üks isik piiratud enampakkumisel maad osaledes 7 korda, kuid **erastatava maa suuruseks oli 195,77 ha, mitte 204,5 ha** nagu kontrolliaruandes märgitud. Erastamine toimus maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse (RT I 1997, 81, 1363; 2000, 54, 347), vastu võetud 23.10.1997.a. § 14 lg. 5, alusel Maa-ameti selgituste kohaselt **seadus on sätestanud ühekordse piiratud enampakkumisel maa omandamise õiguse piirangu (omandamine üks kord) üksnes § 22 lõikes 4 nimetatud isikute osas (vt. § 22.1 lg.3), mitte aga maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse § 14 lõikes 5 nimetatud isikute osas. Seega on nimetatud isikutele maa piiratud enampakkumisel erastamise õigust piiratud hetkel üksnes koguseliselt.**

Kuna kontrolliaruande eelnõu põhjal ei olnud võimalik isikuid tuvastada, on raske kontrollida sooduskoefitsiendi 0,5 mitmekordset kasutamist.

Kontrolliaruandes väljatoodud faktide kontrollimine oleks olnud lihtsam, kui te kasutaksite "ühe isiku" asemel toimiku numbrit, maaüksuse katastritunnust või muud.

Lähtudes eeltoodust palume esitada Teie kontrolltulemustes viidatud isiku kohta toimiku number, et oleks võimalik materjale täiendavalt kontrollida.

Ida-Viru Maavalitsus rakendab vajalikud abinõud tagades edaspidises asjaajamises need meetmed (dokumentide täiendav kontroll, kooskõlastusringlus jms), mis parendaksid maa erastamisega seotud tegevust ja maareformi eesmärkide vastavuse seadusandlikele aktidele.

Lugupidamisega ja meeldivat asjalikku koostööd soovides

Leo Raidma
Maavanema kohusetäitja

S. Uusatlu 33 21 219
E. Soomets 33 21 208

PÄRNU MAAVALITSUS

Riigikontroll
Narva mnt 11 a
15013 TALLINN

09 .02.2004 nr 3.2-2/365

Riigimaa erastamise korraldus

Austatud Maidu Lääne 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.
Esitame Teile omapoolsed selgitused ja märkused, mis oleksid abiks lõpliku versiooni kujundamisel.

Eelnõu lk 8:
Pärnumaal koostas OÜ Avo Grupp maavanema tellimisel omavalitsuste maa maksustamishinna aktide ning OÜ Metsakorralduskeskus metsamaa maksustamishinna ja kasvava metsa maksumuse hindamise aktide alusel erastatavate maaüksuste koondakti. Koondakti kasutas erastamise korraldaja alusmaterjalina erastatava maaüksuse müügihinna määramisel. Osaühing tegi aga oma tööd lohakalt, jättes arvestamata näiteks metsamaa hindaja poolt tehtud arvestused metsakahjustuste kohta, mis maksustamishinda oleksid alandanud. **Valimisse langes kaks juhtu, kus erastatava maa müügihind oli vale**. Ühel juhul viga parandati, teisel juhul vale müügihinnaga erastatud maa ostu-müügileping kehtib.

Leiame, kui maa erastamistoimingute ajal sisekontrolli käigus selgub, et erastamise korraldaja poolt välja antud haldusaktis on vead ja need kõrvaldatakse enne erastamise läbiviimist, kas siis on õige öelda, et maa müügihind oli vale. Arvame, et riigimaa erastamise toimik peab sisaldama kõiki antud asjas vastu võetud otsuseid ja dokumente. Tõepoolest Alviine Kallole Savilaane maa erastamisel (maa ostu-müügi leping sõlmitud 19.05.1997) ei arvestanud OÜ Avo Grupp maa maksumuse koondakti koostamisel metsa kahjustuste tõttu tuleneva kasvava metsa maksumuse vähenemisega 12 522.- krooni ulatuses (maa hilisem omanik metsafirma). Kuna metsa hindamine oli teostatud 1982. a metsakorralduse välitööde andmetele tuginedes, siis ei saa olla tõene, et metsa väärtus oligi erastamise hetkel väiksem. Samuti ei vaidlustanud ka erastaja maavanema poolt määratud maa ostu-müügi hinda.

Eelnõu lk 9 Auditeerimisel selgus, et maa erastamise avaldused olid esitatud õigeaegselt.[1] Küllalt sageli aga ei tõendanud erastatud maa toimikutes olevad dokumendid isiku õigust erastada maad ostueesõigusega. Nt Pärnumaal **ei olnud** erastamislepingu sõlmimise momendiks toimiku dokumentidega tõendatud isiku **õigus maad ostueesõigusega erastada 67% juhtudest.**

RIIGIKONTROLL
Kuupäev Reg.nr
10.02.04 2-7.1-TR/03/953-2

MM 017740

Akadeemia 2
80088 Pärnu
Reg. nr 70000603

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

Leiame, et maa ostueesõigusega erastamise korra punkti 11 alapunkti 1 kohaselt on loetletud ehitise omandiõigust tõendavateks dokumentideks (hooneregistri teatis, seaduslikus korras väljaantud ehitusluba, väljavõte ehitusloa väljaandmise registrist, suvila või aiamaja üleandmis-vastuvõtmisakt, **ostu-müügileping vms**). Pärnumaal külanõukogudes peetud kodanike isiklikus omandis olevate hoonete toimikud anti aktiga üle kohalikule omavalitsusasutusele. Korda, mille kohaselt tulnuks hoonete toimikud registreerida Hooneregistris, ei ole kehtestatud. Seega on paraku hoonete omandiõiguse tõendanud ka kohalik omavalitsus oma õiendiga. Nii maa erastamise avalduses, kui ka maa ostu-müügi lepingus on kodanikud kinnitanud esitatud andmete õigsust. Ei ole olnud tegemist ühegi juhtumiga, kus erastaja ei ole osutunud hoonete omanikuks st erastamist valele isikule.

Eelnõu lk 9: Pärnumaal Are vallas moodustas ühe erastatud maaüksuse metsamaa pindala 6,13 ha ja muu maa pindala 3,84 ha. Vallavalitsus tõendas, et isik tegeleb loomakasvatusega, **kuid maaüksus ei sisaldanud põllumajandusmaad**.

Leiame: tegemist oli **vaba metsamaa erastamisega põllumajandustootjale**. Maareformi seaduse § 23^2 lg 2 kohaselt võis **vaba metsamaa erastamiseks** omavalitsusele avalduse esitada äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtja, kes tegeleb maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega, või äriregistrisse kantud Eesti eraõiguslik juriidiline isik, kelle põhiliseks tegevusalaks on põllumajanduslik tootmine maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil. Seega ei näe me vastuolu, et erastatav metsamaa maaüksus ei sisalda põllumajandusmaa kõlvikuid.
(RK s 17.02.99 jõust.22.03.99 - RT I 1999, 25, 366;
RK s 28.10.1999 jõust.16.11.1999 - RT I 1999, 84, 765)

Eelnõu lk 10: Kui enampakkumine oli välja kuulutatud enne 22.03.1999, oli maa piiratud enampakkumisega erastamine mõeldud neile, kellele ei tagastatud erastatava maa asukohajärgse omavalitsusüksuse alal õigusvastaselt võõrandatud maad osaliselt või tervikuna[1] ja omavalitsus otsustas nimetatud maa osaliselt või täielikult kompenseerida. **Pärast 22.03.1999 algatatud enampakkumisel võisid nimetatud isikud osta elamu- ja sihtotstarbeta maad.**

Valimisse kuulunud juhtudel kuulutasid maavanemad piiratud enampakkumise välja viiel korral pärast 22.03.1999, mil piiratud enampakkumisega ei tohtinud erastada põllumajandus- või metsamaad. Neid maid pidanuks erastama hoopis vaba põllumajandus- või metsamaana või avalikul enampakkumisel.

- FIE M.L. äriregistri kande kohaselt oli tema põhiliseks tegevusalaks põllumajandustootmine ja metsamajandus. Isiku põllumajanduslikust tegevusest tulu saamise ning tegevuseks vajaliku maakasutusõiguse omamise kohta ei ole toimikus dokumente. Pärnu maavanem kuulutas enampakkumise välja 29.12.1999, mil piiratud enampakkumisega ei saanud erastada vaba metsamaad (maaüksuse koosseisu kuulus 80,1 ha põllumajandusmaad ja 97,3 ha metsamaad)[2].

[1] Maareformi seadus § 6 lg 2 p-des 2–4 sätestatud alustel
[2] Maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seadus § 14 lg 4

Vabariigi Valitsuse 6. novembri 1996. a määruse nr 268 «Maa enampakkumisega erastamise korra kinnitamine» muutmine

Vabariigi Valitsuse 29. veebruari 2000. a määrus nr 72

Määrus kehtestatakse «Maareformi seaduse» (RT 1991, 34, 426; RT I 1996, 41, 796; 1997, 13, 210; 37/38, 570; 81, 1363; 93, 1556; 1998, 12, 153; 103, 1698; 1999, 25, 366; 27, 390; 84, 765; 95, 840) paragrahvi 22^1 lõike 6, paragrahvi 22^3 lõigete 9 ja 10 ning paragrahvi 23 lõike 6 alusel.

§ 2. Vabariigi Valitsuse 6. novembri 1996. a määrusega nr 268 kinnitatud «Maa enampakkumisega erastamise korda» muudetakse järgmiselt:

Korra Punkti 7 alapunkti 5 kohaselt saavad piiratud enampakkumisel põllumajandus-, metsa-, elamu- ja sihtotstarbeta maad osta äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtjad, kes tegelevad erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsusüksuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega, **kui enampakkumine on algatatud enne 22. märtsi 1999.a.**

"Maa enampakkumisega erastamise korra kinnitamine" muutmine

Vabariigi Valitsuse 26. jaanuari 1999. a määrus nr 33

Maareformi seaduse (RT 1991, 34, 426; RT I 1996, 41, 796; 1997, 13, 210; 37/38, 570; 81, 1363; 93, 1556; 1998, 12, 153; 103, 1698) paragrahvi 23 lõike 6 alusel Vabariigi Valitsus määrab:

Teha Vabariigi Valitsuse 6. novembri 1996. a määrusega nr 268 (RT I 1996, 78, 1385) kinnitatud "Maa enampakkumisega erastamise korras" järgmised muudatused:

1. Sõnastada punkt 11 järgmiselt:

"11. Maa erastamise piiratud või avaliku enampakkumisega võib erastamise korraldaja algatada erastamise õigustatud subjekti või kohaliku omavalitsuse kirjaliku avalduse alusel või omal initsiatiivil. **Enampakkumisega erastamise algatamiseks loetakse erastamise korraldaja pöördumist vastava avaldusega katastriüksuse moodustamiseks pädeva organi või isiku poole."**

Teie poolt nimetatud Jürga maaüksuse piiratud enampakkumisega erastamise algatas Ivar Meinson 11.01.1999.a. Erastamise korraldaja esindaja poolt on algatatud katastriüksuse moodustamine 26.01.1999.a. Saarde Vallavalitsus oma 16.03.1999.a korraldusega nr 51 määrab Saarde Vallavalitsuse esindajaks maa piiratud enampakkumisel valla peamaakorraldaja Toivo Rosen'i ja teeb ettepaneku oksjonil osalejate ringi määramiseks. **Seega on eelnimetatud Jürga maaüksuse erastamine piiratud enampakkumisel kooskõlas kehtiva seadusandlusega ja ei kuulu tühistamisele.**

Eelnõu lk 13

Põllumajandusmaa erastamisel soodustuse rakendamise õigsus oli Pärnumaal ebaõige ühel juhul.

G.T. esitas põllumajandusmaa erastamise avalduse 30.12.97. Erastamise avalduse esitamise ajal ei olnud G.T füüsilisest isikust ettevõtja (registreerus selleks alles 28.04.98), tema maa kasutamise õigust ega põllumajanduslikku tegevust ei tõendanud ükski dokument. Isiku põhiliseks tegevusalaks oli äriregistri kandes talupidamine

tema pojale ENSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maal. Poeg loobus temale põliseks kasutamiseks antud maast 12.11.98. **Seega ei olnud G.T`il dokumentaalselt tõendatud riigi- või munitsipaalmaa kasutuse õigus enne erastamisotsust 31.08.00 kahe põllumajandusaasta jooksul.**

Leiame, et nimetatud juhtumi puhul moodustas G.T koos pojaga ühise talupere, kusjuures hooned kuulusid G.T 'le. Kooskõlas ENSV Taluseaduse ja ENSV Maakoodeksiga vormistati 10.10.1989.a tähtajatu maakasutusõigus G.T poja nimele. Kuna hooned kuulusid G.T–le asus ostueesõgusega maad erastama G.T. maareformi seaduse § 22 lg 1 sätetest tulenevalt.
Maareformi seaduse § 22^3 lg 2 kohaselt elamu, suvila ja aiamaja krundi või teenindamiseks vajaliku maa või väljaspool linna elamu juurde maa ostueesõigusega erastamisel Eesti alalisele elanikule korrutatakse erastatava maa müügihind kuni 2 ha ulatuses koefitsiendiga 0,5. Üks isik saab sooduskoefitsiendiga erastada maad ühe elamu ja ühe suvila või aiamaja juurde. Põllumajandusmaa ostueesõigusega erastamisel äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtjale, kes tegeleb erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega, **korrutatakse erastatava põllumajandusmaa müügihind koefitsiendiga 0,5.**
Seega leiame, et antud juhul on oluline, et isik oleks enne haldusakti vastuvõtmist kantud füüsilisest isikust ettevõtjana äriregistrisse ja tegeleks põllumajandusliku tootmisega kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil.

Eelnõu lk 16: Vaba põllumajandus- ja metsamaad erastanud 20 isikust 75% juhtudest puudus toimikus dokumentaalne tõendus põllumajandusliku tegevuse ja maakasutusõiguse või maa omamise kohta. Müügihinna suurusest lähtuvalt võisid 14 erastajat müügihinda tasuda järelmaksuga 5 aasta jooksul, kuid Valgamaal määrati 4 erastajale järelmaksu tähtaegadeks 19 kuni 50 aastat, Ida-Virumaal 6 erastajale ja Pärnumaal 4 erastajale 30 kuni 50 aastat. 17 erastajat võisid tasuda EVP-dega vaid 50% müügihinnast, määrati aga 100%. Intressimäär pidanuks neil olema 10%, kuid 16-le neist määrati 5%.

Pärnumaal erastas maad füüsilisest isikust ettevõtja, kelle tegevuseks oli metsamajandus. Tema maakasutusõigus ei olnud tõendatud. **Et ta ei olnud põllumajandustootja**, oli tal õigus tasuda müügihind järelmaksuga 5 aasta jooksul. Maavanem kehtestas sellele isikule maa erastamise järelmaksu kestvuseks 34 aastat, lähtuvalt nõudest, et aastamaks ei oleks 2000 kroonist väiksem.

Nii seda kui paljusid teisi juhtusid põhjendasid vastutavad isikud asjaoluga, et isiku põllumajandusliku tegevuse ja maakasutusõiguse või maa omamise kohta omasid teavet vaid kohalikud omavalitsused. Mõned omavalitsused tõendasid isiku põllumajanduslikku tegevust dokumentaalselt, osa aga mitte. Viimasel juhul erastamise korraldaja täiendavat infot ei nõudnud.

Leiame, et paljasõnaline on arvata, et erastaja on ainult metsamajandusega tegeleja. Vändra Vallavolikogu 17.04.2001.a otsusega nr 11 "Vaba põllumajandusmaa erastamiseks või kasutusvaldusesse andmiseks ning vaba metsamaa erastamiseks taotlejate nimekirja kinnitamine" on nimekirja kinnitatud M.J kui põllumajandustootmisega tegeleja. Äriregistri registreerimiskaardile on isiku

tegevusaladeks märgitud metsa ülestöötamine, pajuvitstest punutiste valmistamine, **põllumajandussaaduste tootmine**, ümbertöötlemine ja müük. Vändra Vallavolikogu on oma otsuses selgelt väljendanud, et M.J esitas avalduse kui põllumajandustootja. **Seega leiame, et isik vastas täielikult MRS § 22^3 lg 4 ja lg 8 esitatud nõudele erastada maad järelmaksuga 34 aasta jooksul** (vabade maade erastamiseks ühele maatükile laekus mitu avaldust, nimekirjad avalikustati, kinnitati vallavolikogu poolt, kaebusi maavanemale ei esitatud).

Vabariigi Valitsuse 04.04.2000 määrus nr 115 "Maareformi seaduse" paragrahvides 23^1 ja 23^2 sätestatud põllumajandus- ja metsamaa erastamise kord (edaspidi nimetatud Kord) § 4 lg 1 kohaselt esitab kohalik omavalitsus vaba maa plaani ja maatükkide registreerimise lehe maavanemale. Eelnimetatud Korra § 9 lg 8 kohaselt esitab vallavolikogu kinnitatud nimekirja maavanemale. Sama Korra § 12 lg 2 alusel erastamise korraldaja (maavanem) annab katastriüksuse moodustajaks määratud isikule (maamõõtja) vaba maa plaanide ja registreerimislehe koopia. Kõnealune kord ei sisalda nõuet lisada toimikusse materjal, mis koguti kohalikus omavalitsuses.

Pärnu maavanem määras füüsilisest isikust ettevõtjale erastatud maatüki müügihinna järelmaksuga tasumise kestvuseks 6 aastat. **Tegelikult ei olnud isikul üldse õigust vaba maa erastamisele ning järelmaksuga müügihinna tasumisele, sest erastatud maatüki maksumus oli 25 tuhandest kroonist väiksem.** Ostu-müügileping kehtestas sellele isikule õiguse tasuda kogu müügihind EVP-des ja 5%-lise intressimäära. Järelmaksuta erastamisel pidanuks isik vähemalt pool müügihinnast tasuma rahas.

Väidame vastupidist, maa erastaja K. J esitas avalduse vaba metsamaa erastamiseks kui põllumajandustootja. Are Vallavalitsuse õiendi alusel tegeleb K.J Härma talus põllumajandusliku tootmisega-loomakasvatus. Äriregistri kaardil on kodaniku tegevusalaks märgitud põllumajandussaaduste tootmine ja müük. Leiame, et isik vastas igati vaba metsamaa erastamiseks vajalikele tingimustele kui põllumajandustootja (kinnistu nr 10034 omanik alates 18.03.1999.a) ning **maa järelmaksuga erastamisleping on vastavuses MRS § 22^3 lg 4, lg 7 p 4, lg 8 –ga.**

Eelnõu lk 17: **Ühel Pärnumaa füüsilisest isikust ettevõtjal ei olnud üldse õigust järelmaksuga müügihinna tasumisele, ostu-müügileping kehtestas aga sellele isikule õiguse 6-aastasele järelmaksule 5%-lise intressimääraga ning tasuda kogu müügihind EVP-des.**

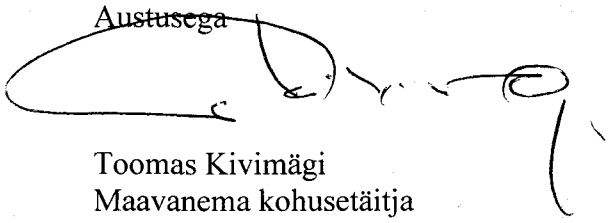
Selgitused samad, mis Eelnõu lk 16.

Eelnõu lk 19: Ühe erastajaga sõlmitud ostu-müügileping sätestas EVP-de 50%-lise kasutamise ulatuse kooskõlas maavanema asjakohase otsusega, kuid 10%-ne ettemaks sooritati täies ulatuses EVP-des.

Selgitus: MRS § 22^3 lg 3 kohaselt **võib ostja maa erastamisel poole müügihinnast tasuda erastamisväärtpaberites**, kui sama paragrahvi 4., 5., 6. ja 6^1 lõikest ei tulene teisiti. Erastamisväärtpaberites võib maa eest tasuda seaduses sätestatud tähtaja jooksul. Seega MRS seadus ei sätesta milles tasutakse esmane 10 % sissemaksest (EVP-des või rahas).

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

Austusega



Toomas Kivimägi
Maavanema kohusetäitja

Rein Klaassen 44 79710
rein.klaassen@mv.parnu.ee

PÄRNU MAAVALITSUS

Riigikontroll
Narva mnt 11 a
15013 TALLINN

Teie 13.02.2004 nr 2-7.1-TR/04/213
Meie 12.03.2004 nr 3.2-2/365-2

Riigimaa erastamise korralduse audit

Austatud härra Jüri Kõrge

Tutvusime Teie poolt esitatud riigimaa erastamise korraldamise kontrolliaruande eelnõuga. Leiame, et eelnõus on käsitlemist leidnud kõik olulised probleemid ja riskid, mis on tekkinud riigimaa erastamisel.
Esitame Teile veel täiendavalt omapoolseid selgitusi ja meie väiteid tõendavaid materjale, kuna leiame, et kontrolliaruande eelnõus ei ole Pärnu Maavalitsuse maaosakonna juhataja märkused leidnud kajastamist.

Eelnõu lk 6:
Auditeerimisel selgus, et maa erastamise avaldused olid esitatud õigeaegselt.[14] Küllalt sageli aga ei tõendanud erastatud maa toimikutes olevad dokumendid isiku õigust erastada maad ostueesõigusega. Nt Pärnumaal **ei olnud** erastamislepingu sõlmimise momendiks toimiku dokumentidega tõendatud isiku **õigus maad ostueesõigusega erastada 67% juhtudest.**

Leiame, et maa ostueesõigusega erastamise korra punkti 11 alapunkti 1 kohaselt on loetletud ehitise omandiõigust tõendavateks dokumentideks (hooneregistri teatis, seaduslikus korras väljaantud ehitusluba, väljavõte ehitusloa väljaandmise registrist, suvila või aiamaja üleandmis-vastuvõtmisakt, **ostu-müügileping vms**).
Maa-ameti peadirektor Kalev Kangur on andnud oma 13.10.1999.a kirjaga nr 12-1/4711 järgmise selgituse ehitise omandiõigust tõendavate dokumentide kohta. "Üldjuhul peaks õiguslikul alusel püstitatud ehitise kohta saama andmed kas hooneregistrist või ehitusregistrist. Kui mingil põhjusel nendes registrites andmed ehitise kohta puuduvad, võib esitada korra punkti 11 alapunktis 1 nimetatud dokumente, mille alusel on võimalik tõendada ehitise omandiõigust. Korras sätestatud ehitise omandiõigust tõendavate dokumentide loetelu ei ole antud ammendavana, loetelu lõpus on toodud lühend vms.
Rõhutan asjaolu, et ühelgi korras nimetatud dokumentidest ei ole ettemääratud tõenduslikku jõudu ning esitatav dokument peab suutma veenda erastamise kohustatud subjekti (linna- või vallavalitsust), et selles dokumendis märgitud isik on vastava ehitise omanik". Pärnumaal külanõukogudes peetud kodanike isiklikus omandis olevate hoonete toimikud anti aktiga üle kohalikule omavalitsusasutusele. Korda, mille kohaselt tulnuks hoonete toimikud registreerida Hooneregistris, ei ole kehtestatud. Seega on paraku hoonete omandiõiguse tõendanud ka kohalik omavalitsus oma õiendiga. Nii maa erastamise avalduses, kui ka maa ostu-müügi lepingus on kodanikud kinnitanud esitatud andmete õigsust. Ei ole olnud tegemist

MM 017749

Akadeemia 2
80088 Pärnu
Reg. nr 70000603

RIIGIKONTROLL
Kuupäev Reg.nr
15.03.04 2-7.1-TR/223-2

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

Eelnõu lk 12:

Pärnu maavanem määras FIE-le järelmaksuga tasumise kestvuseks 6 aastat. **Tegelikult ei olnud isikul üldse õigust järelmaksule, sest erastatud maatüki maksumus oli 25 tuhandest kroonist väiksem.** Ostu-müügileping kehtestas õiguse tasuda kogu müügihind EVP-des ja 5%-lise intressimäära. Järelmaksuta erastamisel pidanuks isik vähemalt pool müügihinnast tasuma rahas.

Selgitasime juba oma eelmises vastuses järgmist:

Väidame vastupidist, maa erastaja K. J esitas avalduse vaba metsamaa erastamiseks **kui põllumajandustootja**. Are Vallavalitsuse õiendi alusel tegeleb K.J Härma talus põllumajandusliku tootmisega-loomakasvatus. Äriregistri kaardil on kodaniku tegevusalaks märgitud põllumajandussaaduste tootmine ja müük. Leiame, et isik vastas igati vaba metsamaa erastamiseks vajalikele tingimustele kui põllumajandustootja (kinnistu nr 10034 omanik alates 18.03.1999.a) ning **maa järelmaksuga erastamisleping on vastavuses MRS § 22^3 lg 4, lg 7 p 4, lg 8 –ga.**

Eelnõu lk 13

Ettepanekud
Leiame, et isik vastas põllumajandusmaa ostueesõigusega erastamisel soodustuse rakendamiseks vajalikele tingimustele.

Eelnõu lk 15

Ettepanekud
Nõustume ja peame vajalikuks sätestada eel-ja järelkontrolli protseduurid, mis aitaksid avastada vigu ja andmete mittevastavust maavanema erastamise otsustes ja sõlmitavates ostu-müügilepingutes.
Koostöös siseauditiga on maaosakonna 2004.aasta tööplaanis ette nähtud läbi viia riskide hindamine ja rakenduste leidmine riskide maandamiseks.

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

Austusega

Heiki Mägi
Majandusarenguosakonna juhataja
maavanema ülesannetes

Lisad: 1.Tallinna Ringkonnakohtu otsus 7 lehel 1eks
2. Are Vallavalitsuse tõend 5 lehel 1 eks

Rein Klaassen 44 79710
rein.klaassen@mv.parnu.ee