

KONTROLLIARUANNE

nr OSII-2-6/06/90
06.11.2006

Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine

Tallinn
2006

Kokkuvõte

Maareformi käigus erastatud maade eest tasumisel on lubatud kasutada kuni viiekümne aasta pikkust järelmaksu ja erastajatele võimaldatakse mitmesuguseid soodustusi. Intressi arvestatakse aastas tasumisele kuuluvalt summalt, mitte tavapärasel moel võlasummalt tervikuna. Seega on järelmaksu kasutamine oluliselt soodsam kui pangalaen. Erastatud maa on võimalik edasi müüa, maavanema nõusolekul saab soodustingimustel kujundatud väljaostuvõla uuele omanikule üle kanda.

Varasemate auditite käigus on Riigikontroll täheldanud probleeme nii maavalitsuste raamatupidamises maa järelmaksude arvestuse pidamisel kui ka maksete graafikujärgse laekumise kindlustamisel. 2003. aastal lõpetas Riigikontroll auditi "Riigimaa järelmaksuga erastamise riskid", mille tulemusena tehti ettepanekud rahandusministrile ja keskkonnaministrile. Möödunud kolme aasta jooksul ei ole suurt osa esile toodud olulistest probleemidest lahendatud, mh ei ole Riigikontrollile teadaolevalt tõsiselt kaalutud erastamise võlanõuete müüki.

Auditi eesmärk on hinnata erastatud maade eest järelmaksu tasumise arvestust ja abinõusid, mida rakendatakse tasumisele kuuluvate summade laekumise kindlustamiseks. Hinnangu andmiseks võeti valimisse viis maavalitsust. Lepingutingimuste analüüsiks moodustati valim maa ostu-müügi-, asjaõigus- ning hüpoteegi seadmise lepingutest. 2004. aasta lõpu seisuga oli maavalitsuste raamatupidamises kajastatud maa järelmaksunõudeid summas 2,2 miljardit krooni, millest 64,3 miljonit oli kajastatud ebatõenäoliste nõueteena. 2005. aasta lõpuks ulatus ebatõenäoliselt laekuvaks hinnatud nõuete summa juba 109,3 miljoni kroonini. Maa järelmaksunõuete täitmisest laekus 2004. aastal 386,7 miljonit ja 2005. aastal 404,3 miljonit krooni. Omandireformi reservfondist kasutati 2005. aastal ära ligi 7 mln krooni.

Olulisemad tähelepanekud

1. Maavalitsuste infotehnoloogilised andmebaasid ei toeta erastatud maa eest tasumisele kuuluvate järelmaksude laekumise tagamist. Andmebaaside puudulikkus ei võimalda järelmaksude tasumist põhjalikult analüüsida ega jälgida, mistõttu väheneb tasumisele kuuluvate summade laekumise tõenäosus ning suureneb nõuete haldamise kulukus.

2. Maa järelmaksuvõlgade sissenõudmisega viivitamine tekitab võlgniku võimaliku pankroti korral ohu, et riik ei saagi maa eest tasumisele kuuluvat summat kätte. Sundtäitmise võimaluste ebaselguse ja nõuete haldamise süsteemi puudulikkuse tõttu lastakse praktikas järelmaksuvõlgadel kasvada.

3. Üldjuhul lubatakse maa edasimüümisel uuel omanikul jätkata riigile maa eest tasumist järelmaksuga, selle asemel et nõuda kogu väljaostusumma kohest tasumist. Järelmaksu kasutamine erastatud maa eest tasumisel võis olla põhjendatud ajal, kui pangalaenude saamine ei olnud suurele osale erastajatest ilmselt jõukohane, ent maa omandisuhete ümberkorraldamist oli tarvis soodustada. Käesolevaks ajaks on maa turuhind üldjuhul kasvanud ning pangalaenude saamine on suhteliselt hõlbus, seega ei tundu soodustuse andmine erastatud maa järgmistele ostjatele põhjendatud. Seadus ei reguleeri maavanema kohustusi riigi huvide kaitsel erastatud maa edasimüümisel küllalt selgelt. Seadust on võimalik mõista selliselt, et maavanemal on õigus keelduda järelmaksuga tasumise jätkamisest üksnes seaduses toodud kitsastel alustel. Võimalik on ka vastupidine tõlgendus.

Auditi käigus leidis Riigikontroll raamatupidamises ka väiksema sisulise tähendusega eksimusi, mis on üldistatult ning vajaduse korral näidetega käesolevas aruandes välja toodud. Osa vigadest parandati auditi ajal.

Peamised ettepanekud siseministrile

1. Rakendada eranditult kõigis maavalitsustes ühtset arvutiprogrammi, mis võimaldab maa järelmaksunõuete mõistlikku haldamist, luues sellega vajalikud eeldused järelmaksude laekumise tagamiseks ning võimaldades vältida vigu raamatupidamises. Uue tarkvara kasutusele võtmisel või olemasoleva parendamisel soovitab Riigikontroll silmas pidada järgmist:

- Programmi kasutusega peab tagama lepingute haldamise lepingute kestuse lõpuni.
- Tarkvara soetamine programmitootjalt, kes on selle ise välja töötanud (või tootja ametlikult esindajalt), hõlbustab programmi järjepidevat ja tsentraliseeritud arendamist ning kasutajatoe pakkumist kõigile lõppkasutajatele. Programmi pakkuja peaks lõppkasutaja varustama oskusteabe ja koolitusega, mille tulemusel peaks järelmaksuarvestus toimuma kõigis maavalitsustes samadel alustel ning väljundid (nt raamatupidamisse) olema ühesugused. Programm peaks arvestama andmemahu suurenemisega ja tagama järelmaksuarvestuse tõrgeteta töö ka kohalike kasutajate vahetumisel. Otstarbekas oleks maavalitsuste tsentraliseeritud varustamine oskusteabe ja versiooni-uuendustega.
- Tarkvara peaks sisaldama võimalusi järelmaksuarvestuse kõikide funktsioonide täitmiseks maareformi seaduse ja riigi raamatupidamise üldeeskirja kohaselt.
- Tarkvara peaks tagama varukoopiate salvestamise andmesisestuste ja -muudatuste kohta järelmaksude andmebaasis. Samuti peaks olema võimalik määrata programmi kasutaja õigused andmete sisestamiseks ja muutmiseks vastavuses tema ülesannetega.

2. Kaaluda maavalitsustele ühtse järelmaksunõuete inventeerimise ja analüütilise arvestuse korra kehtestamist.

3. Tõhustada ministriumipoolset raamatupidamisandmete kontrolli aruandeperioodide lõpus, konsolideeritud valitsemisala aruannet koostades.

4. Maa erastamise lepingute sõlmimise delegerimisel kohaliku omavalitsuse üksustele rakendada abinõusid kohalikult omavalitsuselt info ja dokumentide õigeaegse ning sujuva kättesaamise tagamiseks. Samuti kontrollida, kas kõigi üle antud lepingute puhul on eriarvele tasutud kõik lepingus sätestatud tasud.

Regionaalministrile ja maavanematele

1. Analüüsida erastatud maa eest tasumisel järelmaksu kasutamist võimaldavaid lepinguid, et leida optimaalsed võimalused lepingu lõpetamiseks juhul, kui ostja ei tasu makseid graafiku järgi. Alustada võlgade sissenõudmise protseduure viivitusega. Kaaluda lepingute mittetäitmisest tulenevate võlgade sissenõudmise korra kehtestamist.

2. Määrata maavalitsustes konkreetsed isikud, kes vastutavad riigi huvide kaitsmise eest pankrotimenetluses, ning nende kohustused.

Keskkonnaministrile

Kaaluda vajadust muuta maareformi seadust nõnda, et erastatud maa võõrandamisel tuleb väljaostuvõlg riigile kohe tasuda. Vajaduse korral on võimalik jätta maavanemale õigus lubada jätkata edasimüüdud erastatud maa eest tasumist järelmaksuga, kui selleks on erandlikud ja olulised põhjused. Samuti sätestada maareformi seaduses lepingu lõpetamise alused.

Maavanemad teatasid oma vastuskirjades, et nõustuvad Riigikontrolli tehtud olulisemate tähelepanekute ja ettepanekutega. Ka Tartu maasekretär maavanema ülesannetes nõustus Riigikontrolli tähelepanekute ja ettepanekutega, kuid tema kirja ei avalikustata, lähtudes avaliku teabe seaduse § 35 lg 1 p-st 10.

Keskkonnaminister nõustus põhimõtteliselt Riigikontrolli ettepanekuga muuta maareformi seadust.

Siseministri hinnangul on maa järelmaksunõuete haldamise programmi MIS süsteemne arendus, mis hõlmaks kõiki nõudeid (sh viie MIS-i mittekasutava maavalitsuse nõudeid) ja tagaks kvaliteetse analüütilise info üleviimise MIS andmebaasist majandusarvestuse infosüsteemi, Rahandusministeeriumi pädevuses, kuna Rahandusministeerium haldab ka käesoleval ajal keskandmebaasi.

Siseminister ja regionaalminister on Rahandusministeeriumile teinud ettepaneku anda maa järelmaksunõuete haldamine Maksu- ja Tolliametile, kus on olemas vastav kompetentsus ning üleriiklikud andmebaasid tagamaks riigi huvide kaitsmise pankrotimenetluses.

Rahandusministri selgituste kohaselt on Rahandusministeeriumi roll senini olnud MISi tehniline toetamine ja raamatupidamisregulatsioonide väljatöötamine. Andmebaaside eraldatuse tõttu ei ole Rahandusministeerium otseselt seotud arendustöödega igas konkreetses maavalitsuses, kuigi MISi arenduseks on eraldatud raha omandireformi reservfondist. Samuti on Rahandusministeerium arutanud Siseministeeriumiga MISi hoolduslepingu üleandmist, kuna MIS töötab maavalitsustes, mis on Siseministeeriumi koordineerida. Sellest tulenevalt peaks Siseministeerium ise otsustama, millises andmebaasis infot peetakse.

Riigikontroll on seisukohal, et küsimus pole kitsalt tehnilise lahenduse leidmises, korrastamist vajab maa järelmaksunõuete haldamisega seonduv tervikuna. Seega pole otstarbekas säilitada ja süvendada vastutuse jagunemist erinevate ministrite vahel. Erimeelsused seoses vastutuse jaotusega siseministri, regionaalministri, keskkonnaministri ja rahandusministri vahel vajavad kiiret ja selget lahendust, otsustaja ei saa siin olla Riigikontroll. Seega kordab Riigikontroll ettepanekut kõikidele täna maa järelmaksunõuete haldamise ja summade laekumise eest vastutust kandvatele ministritele.

Sisukord

SISSEJUHATUS	6
Auditi põhiküsimused ja -toimingud	6
Valdkonna ülevaade	6
1. LEPINGUTE ARVESTUS	9
1.1. Arvestuse pidamiseks kasutatavad arvutiprogrammid.....	9
1.2. Arvutiprogrammide arendus, turvalisus ja kasutajate õigused	9
1.3. Tarkvara rakendamine.....	11
2. RAAMATUPIDAMISARVESTUS JÄRELMAKSUNÕUETE KAJASTAMISEL	13
2.1. Lühi- ja pikaajaliste nõuete kajastamine.....	13
2.2. Tähtjaks tasumata nõuded	14
2.3. Järelmaksunõuete inventeerimine.....	14
2.4. Nõuete hindamine ebatõenäoliselt laekuvaks	15
2.5. Muud tähelepanekud	16
3. MAAVANEMATE TEGEVUS MAA JÄRELMAKSUNÕUETE LAEKUMISE TAGAMISEL	18
3.1. Sundtäitmine ja lepingu lõpetamise võimalused	18
3.2. Riigi esindamine pankrotimenetluses.....	20
3.3. Nõusoleku andmine väljaostuvõla ülekandmiseks kinnistu uuele omanikule	22
3.4. Tagatiseks oleva metsa säilimine	23
SISEMINISTRI JA REGIONAALMINISTRI, RAHANDUSMINISTRI, KESKKONNAMINISTRI NING MAAVALITSUSTE VASTUSED	25

Sissejuhatus

Auditi eesmärk: anda hinnang raamatupidamisarvestusele järelmaksunõuete kajastamisel ning hinnata järelmaksuga erastatud maade eest tasumisele kuuluvate summade laekumise tagamiseks rakendatavaid abinõusid.

Auditeeritud asutused: Harju, Ida-Viru, Lääne-Viru, Tartu ja Võru Maavalitsus.

Auditeeritud ajavahemik: 01.01.–31.12.2005.

Auditirühma liikmed: auditijuht Õie Soovik, vanemaudiitor Alo Lääne ja audiitor Marek Suurniit.

Auditi põhiküsimused ja -toimingud

Audit hõlmas valimisse võetud Harju, Ida-Viru, Lääne-Viru, Tartu ja Võru Maavalitsuse tegevust tasumata järelmaksude sissenõudmisel, riigi huvide kaitsmisel erastatud maa võõrandamisel ning nõuete tagatiseks oleva metsa väärtuse säilimise tagamisel.

Auditi eesmärgi täitmiseks püstitatud põhiküsimused olid järgmised:

- Kas lepingute arvestus tagab järelmaksunõuete õige kajastamise raamatupidamisarvestuses ja võimalused nõuete mõistlikuks haldamiseks?
- Millistel tingimustel on maa eest järelmaksuga tasumise võimalus erastatud maa uuele omanikule üle antud?
- Kuidas tagatakse järelmaksuvõlgade sissenõudmine ning nõude tagatiseks oleva metsa säilimine?

Riigikontroll koostas igas maavalitsuses valimi erastatud maa eest järelmaksuga tasumist võimaldavatest lepingutest. Lepingute valimi ulatuses kontrollisid audiitorid, kas tehingud on kajastatud raamatupidamisarvestuses ja jooksvas aruandluses sisuliselt ning aritmeetiliselt õigesti; kas maa järelmaksunõuded on nõuetekohaselt inventeeritud ning kas kõik tulud ja nõuded on raamatupidamises kajastatud, sealjuures õiges perioodis ning täies mahu; kas viivise ja intressi arvestus on sisuliselt ja aritmeetiliselt õigesti kajastatud.

Valdkonna ülevaade

Maa erastamise eesmärk ja korraldus

Maareformi eesmärk oli kujundada riiklikul maaomandil rajanevad suhted ümber peamiselt maa eraomandil põhinevateks suheteks, lähtudes endiste omanike õiguste järjepidevusest ja erastamise ajal maa tegelike kasutajate seadusega kaitstud huvidest. Maa erastati eelkõige ostueesõigust omavatele ning põllu- või metsamajandusega tegelevatele isikutele. Seda oli võimalik teha erastajale soodsatel tingimustel: maa eest võis maksta kuni 50aastase järelmaksuga ja tasuda kogu müügihinna EVPdes, ostuhinda vähendati ka tavapärasest madalama intressimäära ja muude soodustustega.

Järelmaksuga erastamise puhul seatakse kinnistule riigi kasuks hüpoteek ja maavanem kui hüpoteegi- pidaja peab hoolitsema selle eest, et võlanõude tagatiseks olev kasvav mets säiliks. Vähemalt 10% ostuhinnast tasutakse enne müügilepingu sõlmimist. Poole müügihinnast või erandina kogu müügihinna võib ostja tasuda EVPdes, intressid ja viivised tasutakse rahas. Aasta intressimääraks on üldjuhul 10% aastas tasumisele kuuluvast summast, kusjuures pangad arvestavad intressi laenujäägilt. Maade erastamisel riigile makstav intress on seetõttu oluliselt soodsam võrreldes kommertspankade

laenudega. Isikute jaoks, kes võivad tasuda kogu hinna EVPdes, on intress veelgi soodsam, s.o 5% aastas.¹ Tähtaegselt tasumata summalt maksab ostja viivist 0,05% iga viivitatud päeva eest.

Muudeks soodustusteks on veel seaduses sätestatud tingimustele vastamisel võla kustutamine kuni 25 000 krooni ulatuses iga pärast 1996. aasta 7. juunit sündinud lapse kohta või juhul, kui isikul on kasvatada ja ülal pidada vähemalt neli alla 18aastast last. Kui isikul on õigus saada mõlemat soodustust, siis neid rakendatakse.²

Hüpoteegipidajal on õigus anda nõusolek hüpoteegiga koormatud kinnistu võõrandamisel kinnistu väljaostuvõla ülekandmiseks kinnistu omandajale. Nõusolekust on õigus keelduda, kui on alust eeldada, et kinnisasja omandaja ei ole võimeline võlakohustust täitma. Hüpoteegipidaja loata ei tohi raiuda kasvavat metsa erastatud maal, millele on seatud hüpoteek tekkinud nõuete tagamiseks. Loa taotlemiseks tuleb esitada hüpoteegipidajale või tema volitatud esindajale metsateatis, millele lisatakse metsa majandamise soovitusel või metsamajandamiskava. Hüpoteegipidajal on õigus loa andmisest keelduda, kui raie tõttu langeks kinnisasja väärtus alla 1,2-kordse hüpoteegiga tagatud nõude määra.³

Vastutus maade erastamise ja arvestuse korralduse eest

Maavalitsused ja nende roll maade erastamise korraldamisel

Maa erastamist (sh maa ostueesõigusega, enampakkumisega, vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamist) korraldab maavanem. Maavanem võib kokkuleppel kohaliku omavalitsuse volikoguga volitada kohalikku omavalitsust korraldama riigi nimel maa ostueesõigusega erastamist. Maa erastamisel tekkinud nõuete täitmise tagamiseks Eesti Vabariigi kasuks seatud hüpoteegi osas täidab hüpoteegipidaja ülesandeid maavanem või tema poolt volitatud isik.

Tagastamise ja ostueesõigusega erastamise nõueteta metsamaast (v.a maakorraldusnõuetest tulenevalt kasutusvaldusesse antava põllumajandusmaa koosseisu arvatud metsamaa) moodustatava katastriüksuse koosseisu võib maakorralduse nõuetest tulenevalt kuuluda ka teisi maatulundusmaa kõlvikuid (edaspidi vaba metsamaa), mis ei kuulu riigi omandisse jätmisele või munitsipaalomandisse andmisele. Sellise nõueteta metsamaa erastamist korraldab maavanem või tema volitatud isik või asutus.

Vastutus järelmaksunõuete raamatupidamises kajastamise eest

Maa erastamise ostu-müügilepingute alusel saadaolevad järelmaksunõudeid kajastatakse maavalitsuste raamatupidamisaruannetes riigi raamatupidamise üldeeskirja kohaselt.⁴

Alates 2005. aastast konsolideeritakse kõigi maavalitsuste aastaaruanded Siseministeeriumi valitsemisala koondaruandesse. Sellest tulenevalt vastutab raamatupidamise eest siseminister kui riigiraamatupidamiskohustuslase juht.⁵

Maade erastamisest laekuva raha kandmine stabiliseerimisreservi

Riigimaa erastamisest laekuv raha kantakse erastamise eriarvele, mille maavanem on avanud. Sealt kanti kontrollitud perioodil erastamisest laekunud raha edasi stabiliseerimisreservi⁶ (alates 01.03.2006. a laekub 50% stabiliseerimisreservi ja 50% Vabariigi Valitsuse omandireformi reservifondi).

¹ Maareformi seadus, § 22³ lg 4, 8

² Maareformi seadus, § 22³ lg 9, 10, 11

³ Maareformi seadus, § 23 lg 5³

⁴ Rahandusministri 11.12.2003. a määrus nr 105 "Riigi raamatupidamise üldeeskiri"

⁵ Rahandusministri 11.12.2003. a määrus nr 105 "Riigi raamatupidamise üldeeskiri", § 12 lg 2

⁶ Erastamisest laekuva raha kasutamise seadus, § 2 lg 1 ja § 11 lg 6

Rahandusminister teostab riigimaa erastamisest laekunud raha laekumise, jaotamise ja kasutamise järelevalvet⁷ ning haldab ka stabiliseerimisreservi⁸.

Maa järelmaksunõuded ja laekunud tulud

31.12.2004. a seisuga oli maavalitsuste raamatupidamises kajastatud maa järelmaksunõudeid summas 2,2 miljardit krooni, millest 64,3 miljonit oli kajastatud ebatõenäoliste nõuetena.

Vähemalt iga kvartali lõpus hinnatakse nõuete laekumise tõenäosust, v.a järelmaksunõuete osas, mille allahindluse kord kehtestatakse igas maavalitsuses.⁹ Võimaluse korral hinnatakse iga nõude laekumise tõenäosust eraldi. Juhul kui see ei ole otstarbekas, kasutatakse nõuete hindamisel ligikaudset meetodit: nõuded, mille maksetähtaeg on ületatud üle 180 päeva, hinnatakse alla 100% ulatuses.¹⁰

31.12.2005. a seisuga olid nõuete summad vastavalt 2,2 miljardit ja 109,3 miljonit krooni.

Maa järelmaksunõuete täitmisest laekus 2004. aastal 386,7 miljonit ja 2005. aastal 404,3 miljonit krooni.

⁷ Erastamisest laekuva raha kasutamise seadus, § 10 lg 1 p 3

⁸ Riigieelarve seadus, § 37²

⁹ Siseministeeriumi raamatupidamise sise-eeskiri, p 316

¹⁰ Rahandusministri 11.12.2003. a määrus nr 105 "Riigi raamatupidamise üldeeskiri", § 37 lg 1, 2

1. Lepingute arvestus¹¹

Analüütilist arvestust maade erastamisel tekkinud järelmaksunõuete üle peetakse selleks loodud või soetatud arvutitarkvara(de) abil. Enamasti kasutatakse ühte põhiprogrammi lepingute dokumendihalduseks ning abiprogrammi lepingute alusel tasutavate järelmaksude laekumise jälgimiseks.

Auditi käigus veendusime, et kontrollitud maavalitsustes puudus järelmaksunõuete arvestamise programmidele piisav kasutajatugi, mis tagaks lõppkasutajale programmi tõrgeteta töö või vigade kõrvaldamise mõistliku aja jooksul. Samuti puudusid enamikul programmides vajalikud funktsioonid, mis võimaldaksid lõppkasutajal järelmaksulepingute üle arvestust pidada kõiki maareformiseaduses kirjeldatud tingimusi arvesse võttes ning kajastada neid raamatupidamises vastavalt heale raamatupidamistavale. Lisaks ei ole tagatud programmi kasutusõiguste jagamine, lähtudes kohustuste lahususe printsiibist, ning alati ei olnud võimalik fikseerida andmemuudatusi nende maavalitsuste järelmaksuprogrammides.

1.1. Arvestuse pidamiseks kasutatavad arvutiprogrammid

Arvestuse korraldus on väga erinev: kümme maavalitsust¹² kasutab põhiprogrammina Rahandusministeeriumi juurutatud Maa Infosüsteemi (edaspidi MIS), ülejäänud kasutavad kas enda loodud või soetatud programme (edaspidi maaprogramm).

MIS on loodud Lotus Notes'i baasil ning sisaldab lõppkasutaja andmebaasi (igas maavalitsuses kasutatav) ja keskbaasi (kasutajaks Rahandusministeerium). Igas maavalitsuses toimub järelmaksulepingute jooksev arvestus programmi kahes osas: lepingute menetlemise baasis toimub arvestus lepingu tingimuste üle ning maksete baasis arvestus järelmaksude laekumise üle. Igal ööl edastatakse päeva jooksul sisestatud andmed uute lepingute kohta automaatselt keskandmebaasi, et vältida maa-reformi seadusest tulenevate soodustuste korduskasutust.

Lisaks MISile või maaprogrammile kasutavad maavalitsused enamasti ka analüütilise arvestuse registreid järelmaksulepingute arveldusinfo kogumiseks. Näiteks olid auditi käigus kontrollitud maavalitsustes nimetatud programmideni kasutusel MS Excel ja MS Access.

Harju, Ida-Viru ja Võru maavalitsus kasutasid MISi, Tartu Maavalitsus kasutas oma loodud maa-programmi (Fox Pro baasil) ning Lääne-Viru Maavalitsus sisse ostetud tarkvara (MS Accessi baasil).

Riigikontroll leiab, et järelmaksuarvestuse pidamine mitmes paralleelselt toimivas programmis ja andmete käsitsi koondamine suurtest andmebaasidest kulutab liialt maavalitsustele omandireformi elluviimiseks eraldatud vahendeid (eriti inimeste tööaega).

1.2. Arvutiprogrammide arendus, turvalisus ja kasutajate õigused

MISi klientide tagamiseks oli Rahandusministeeriumil sõlmitud leping ASiga Profit Software (kehtis kuni 28.02.2006), kes kohustus kõiki lõppkasutajaid (s.o kümnet maavalitsust) ja Rahandusministeeriumi kui keskbaasi kasutajat konsulteerima töös tekkivate probleemide korral. Riigikontrolli andmetel ei olnud AS Profit Software MISi looja ega ka hilisem arendaja. Praeguseks on sõlmitud uus hooldusleping IBM Eesti ASiga.

Auditi käigus veendus Riigikontroll, et kontrollitud maavalitsustes puudus järelmaksunõuete arvestamise programmidele piisav kasutajatugi, mis tagaks lõppkasutajale programmi tõrgeteta töö või vigade kõrvaldamise mõistliku aja jooksul.

¹¹ Käesolevas peatükis mõistetakse lepingute all erastatud maa eest tasumisel järelmaksu kasutamist võimaldavaid lepinguid.

¹² Harju, Ida-Viru, Jõgeva, Järva, Lääne, Põlva, Rapla, Saare, Valga ja Võru Maavalitsus

- Lääne-Viru Maavalitsuses on kasutusel maaprogramm (loodud MS Accessi baasil). Firmat, kellelt programm telliti, ei kohustatud programmi jooksvalt hooldama ega tegelema arendusega. Programmi kirjutas inimene, kes juba pikemat aega ei töötanud programmi loonud firmas. Praeguseks on lepingute andmebaas saavutanud mahu, mille töötlemiseks ei ole olemasolev programm enam võimaline. Auditi jaoks järelmaksulepingute baasist päringuid tehes tekkisid vead, mille kõrvaldamisel ei saanud mitme nädala jooksul programmi uusi andmeid sisestada ega sellest infot väljastada.
- Tartu Maavalitsuses on maaprogrammi looja ja hooldaja maaosakonna arvutispetsialist. Keegi teine praegu programmi ei hoolda. Samas ei ole selge, kuidas toimub maaprogrammi hooldamine, täiendamine ja vajaliku info väljastamine sealt töösuhte lõppemise korral selle ametnikuga.
- Kõik MISi kasutavad maavalitsused suhtlesid hooldusteenuse pakkujaga eraldi. Teenuse pakkujal ei olnud kohustust teatada Rahandusministeeriumile (kui lepingu sõlmijale) ja teistele maavalitsustele probleemidest ja lahendustest, mis võiksid abiks olla ka teistele kasutajatele. Näiteks selgus auditi käigus, et info uuenduste kohta MISis ei ole alati Võru Maavalitsuseni jõudnud. Sellest tulenevalt järeltab Riigikontroll, et sama programm (MIS) võib erinevates maakondades funktsionaalsuse ja töökindluse poolest erineda.

Riigikontroll leiab, et enamikul programmidest puudusid vajalikud funktsioonid, mis võimaldaksid lõppkasutajal järelmaksulepingute üle arvestust pidada kõiki maareformi seaduses kirjeldatud tingimusi arvesse võttes ning kajastada neid raamatupidamises hea raamatupidamistava kohaselt. Lisaks ei ole tagatud programmi kasutusõiguste jagamine, lähtudes kohustuste lahususe printsiibist, ning alati ei olnud võimalik fikseerida andmemuudatusi nende maavalitsuste järelmaksuprogrammides.

Auditi käigus veendus Riigikontroll, et MISi ega maaprogramme pole seadistatud kõigi maareformi seaduse nõuete täitmiseks. Samuti ei võimalda olemasolevad programmid anda raamatupidamisarvestusse õiget ja täpset infot. Probleeme oli ka MISi kesksaasi toimimises – see ei fikseeri kõiki maareformi seadusest tulenevate soodustuste korduskasutusi.

- MIS ei toeta erandjuhtumeid (nt nõudeõigusega garanteeritud suurema maa tagastamise lepinguid, erinevate soodustustega kaasomanike kohustuste arvestust jm). Harju Maavalitsuses selgus näiteks, et MIS ei võimalda korrektselt kajastada lepingu üleandmist juhul, kui ülevõtjaid on mitu (mitu uut omanikku). Sellisel juhul on eriti problemaatiline viivisearvestus, mida tehakse täiendavas MS Accessi andmebaasis.
- MISi keskandmebaas peaks kontrollima maareformi seadusest tulenevaid soodustusi, kuupäevi ja muid tehnilisi parameetreid andmete importimisel maavalitsustes asuvatest andmebaasidest. Kõigil juhtudel ei ole aga MISi kesksaas leidnud vigu ega edastanud veateateid. Näiteks oli Tartu Maavalitsuses ühe erastamislepingu puhul (toimik nr 12420, Alatskivi valla Pärsikivi küla Paradiisi maaüksus) inimesele antud hinnasoodustust 2 ha erastatavale maale. Selgus, et inimene oli sellist soodustust eelnevalt juba saanud. Tartu maavalitsus ei kasuta järelmaksunõuete arvestamiseks MISi ning andmed uute lepingute kohta saadetakse Rahandusministeeriumile MISi kesksaasi tarvis elektronposti teel.
- MIS ei võimalda programmi tavakasutajatel ilma programmeerimisteadmisteta teha andmebaasist koondpäringuid kõigi kehtivate lepingute kohta. Koondpäringud on vajalikud selleks, et määrata hea raamatupidamistava ning riigi raamatupidamise üldeeskirja kohaselt tähtjaks tasumata nõuete summa, nõuete lühi- ja pikaajaline osa tehingupartnerite kaupa jms. Auditi käigus täheldasid audiitorid, et ei MISi kasutavates ega oma maaprogrammiga maavalitsustes ei olnud eriteadmisteta töötajatel võimalik koondpäringuid teha. Tihti pidi päringute tegemiseks lisatööd tegema asutuse arvutispetsialist või hooldusteenust pakkuva firma konsultant.
- MISi kasutavate maavalitsuste puhul leidis Riigikontroll, et personali teadmised programmi võimaluste ja funktsioonide kohta olid väga erinevad. Näiteks suudeti Võru Maavalitsuses teha

programmis päring kõigi kehtivate lepingute järgmise aasta maksete summa leidmiseks, Ida-Viru Maavalitsuses leiti see summa kõikide lepingusummade liitmisel ning Harju Maavalitsuses määrati laekuma pidav summa arvestuslikult, lähtudes aasta laekumistest.

Kuna maavalitsustes on kasutusel erinevad järelmaksude arvestamise programmid, ei ole tsentraalselt reguleeritud, kuidas peaks toimuma õiguste jagamine andmete sisestamisel, töötlemisel ja väljastamisel. Samuti ei ole alati võimalik saada infot muudatuste tegemise kohta programmis: mitmed programmid ei fikseeri muudatuse tegemist lepingu andmetes ega jäta muudatustest maha elektroonilist jälge (logifaili jm).

- Lääne-Viru ja Tartu Maavalitsuses oli auditi ajal kõigil maaprogrammi kasutajatel (maaosakonna töötajad) õigus muuta nii lepinguandmeid kui ka arveldusinfot. Kuigi kõigil kasutajatel olid personaalsed kasutajaandmed nende isiku identifitseerimiseks, ei tekkinud programmis logi andmete muutmise kohta.
- Võru Maavalitsuses on küllaltki hästi sätestatud protsess ja tööde jaotus erinevate maaosakonna töötajate vahel andmete sisestamisel ja muutmisel MISis, ent programm ei toeta seda piisavalt: erinevate ülesannetega töötajatel on ühesugused õigused teha programmis muudatusi nii algandmetes kui ka maksete andmebaasis. Erinevate ülesannetega kasutajate õigusi ei olnud vajalikus matus piiratud ka Ida-Viru Maavalitsuses.

Nii algandmete kui ka arveldusinfo sisestamine ja muutmine ühe isiku poolt nõrgendab oluliselt sisekontrollisüsteemi, eriti aga juhul, kui programmis andmemuudatustest ei jää muudatuse teinud isikuga seostatavat jälge.

1.3. Tarkvara rakendamine

MISi kasutavates maavalitsustes puudusid ühtsed teadmised ja kasutusjuhised raamatupidamisarvestuseks vajaliku info saamise kohta programmist. MISi suureks puuduseks on raskus teha koondpäringuid või võimaluse puudumine saada infot kogu andmebaasi andmete ulatuses. Kõigis kontrollitud maavalitsustes puudus koondpäringute tegemise võimalus programmi tavakasutaja jaoks, vajalikud olid eriteadmised programmi ja andmebaasitöötamise kohta. Üldjuhul puudus ka piisav oskusteave ja tarkvara kasutusjuhend, kuna programmile hooldusteenust pakkuv aktsiaselts ei olnud tarkvara ise välja töötanud ega olnud seepärast võimeline teavet andma.

Auditeerimise käigus tegi Riigikontroll järgmised tähelepanekud:

- Ida-Viru Maavalitsuses (arendus- ja planeeringuosakond) puudus oskusteave või ei võimaldanud kasutatav järelmaksude arvestamise programmi (MISi) versioon leida koondpäringu abil tähtjaks tasumata järelmaksude kogusummat. Osakonna peaspetsialisti sõnul tehakse aasta lõpus nõuete inventuur, kus vaadatakse programmist ükshaaval läbi kõik kehtivad järelmaksulepingud ning kogutakse aastaaruande koostamiseks vajalik info. Auditi käigus veendusid audiitorid, et eelnimetatud inventuuriprotseduuridest piisavat kirjalikku tõendusmaterjali maha ei jää.
- Ida-Viru Maavalitsuse järelmaksulepingute andmebaasis olid programmi vea tõttu ühe järelmaksulepingu kohta andmed kajastatud kaks korda. Selgus, et lepingut oli muudetud ning selle käigus olid andmebaasi jäänud nii esialgsed kui ka muudetud andmed. Programmiveast tulenevalt oli andmebaasis nõude kogusumma kajastatud 429 489 krooni võrra suuremana.
- Ida-Viru Maavalitsuse poolt enne 2002. aastat sõlmitud järelmaksulepingute tingimustes oli mitmel juhul kirjas õigus nõuda tähtjaks tasumata intressidelt viivist, ka MIS on nende lepingute puhul seadistatud nii, et tähtjaks tasumata intressidelt arvestatakse viivist. Võlaõigusseaduse järgi¹³ ei

¹³ Võlaõigusseadus, § 113 lg 6

ole intressi tasumisega viivitamise korral lubatud viivist nõuda, seega on vastav lepingu punkt õigustühine.

- Võru ja Ida-Viru maavalitsuses kasutatavast järelmaksude arvestamise programmi (MISi) versioonist ei ole tarkvara tavakasutajal võimalik teha adekvaatseid koondpäringuid, mistõttu nendel asutustel on väga töö- ja ajamahukas leida näiteks tähtjaks tasumata järelmaksu koondsummasid.
- Pankroti väljakuulutamise arvatavse kõik maksetähtjad saabunuks¹⁴, seega peaks peatuma viiviste ja intressi arvestus. MISis viivise- ega intressiarvestus ei peatu.

Riigikontroll on seisukohal, et lepingute arvestus ei taga järelmaksunõuete õiget kajastamist raamatupidamisarvestuses ja võimalused nõuete mõistlikuks haldamiseks on puudulikud.

Ettepanek siseministrile

Rakendada eranditult kõigis maavalitsustes ühtset arvutiprogrammi, mis võimaldab maa järelmaksunõuete mõistlikku haldamist, luues sellega vajalikud eeldused järelmaksude laekumise tagamiseks ning võimaldades vältida vigu raamatupidamises. Uue tarkvara kasutusele võtmisel või olemasoleva parendamisel soovitab Riigikontroll silmas pidada järgmist:

- Programmi kasutamisega peab tagama lepingute haldamise lepingute kestuse lõpuni.
- Tarkvara soetamine programmitootjalt, kes on selle ise välja töötanud (või tootja ametlikult esindajalt), hõlbustab programmi järjepidevat ja tsentraliseeritud arendamist ning kasutajatoe pakkumist kõigile lõppkasutajatele. Programmi pakkuja peaks lõppkasutaja varustama oskusteabe ja koolitusega, mille tulemusel peaks järelmaksuarvestus toimuma kõigis maavalitsustes samadel alustel ning väljundid (nt raamatupidamisse) olema ühesugused. Programm peaks arvestama andmemahu suurenemisega ja tagama järelmaksuarvestuse tõrgeteta töö ka kohalike kasutajate vahetumisel. Otstarbekas oleks maavalitsuste tsentraliseeritud varustamine oskusteabe ja versiooniuuendustega.
- Tarkvara peaks sisaldama võimalusi järelmaksuarvestuse kõikide funktsioonide täitmiseks maareformi seaduse ja riigi raamatupidamise üldeeskirja kohaselt.
- Tarkvara peaks tagama varukoopiate salvestamise andmesisestuste ja -muudatuste kohta järelmaksude andmebaasis. Samuti peaks olema võimalik määrata programmi kasutaja õigused andmete sisestamiseks ja muutmiseks vastavuses tema ülesannetega.

¹⁴ Pankrotiseadus, § 42

2. Raamatupidamisarvestus järelmaksunõuete kajastamisel

Maavalitsused peavad maade järelmaksuga erastamise kajastamisel lähtuma raamatupidamise seadusest, riigi raamatupidamise üldeeskirjast, Raamatupidamise Toimkonna juhenditest ning Siseministeeriumi valitsemisala ja maavalitsuse enda raamatupidamise sise-eeskirjast. Lisaks on selle valdkonna täpsemaks reguleerimiseks koostanud juhendeid riigi pearaamatupidaja.

Auditi käigus leidsid audiitorid järelmaksunõuete arvestuses mitmesuguseid vigu, mistõttu ka raamatupidamisarvestus ei kajasta neid õigesti.

- Maade järelmaksuga erastamise arvestuse analüütilised registrid ei võimalda piisava täpsusega ja mõistliku ajakuluga väljastada raamatupidamiseks vajalikku teavet. Samuti ei ole raamatupidamist koordineerivad keskasutused (Siseministeerium, Rahandusministeerium) suutnud tagada, et erinevates maavalitsustes kasutatavad järelmaksunõuete arvestamise programmid koguks ja väljastaks raamatupidamisarvestuseks infot samadel põhimõtetel.
- Erinevates maavalitsustes kasutatakse eespool kirjeldatud raamatupidamist reguleerivate õigusaktide ja juhendite raames raamatupidamise aastaaruannet koostades erinevaid hindamiskriteeriume ja -meetodeid. Sageli põhjustab seda erinev arvestuse korralduse tase, tehniline baas, järelmaksunõuete arvestamise programmi erinev seadistus või oskusteave selle kasutamise kohta jm.

Üldjuhul lähtusid kontrollitud maavalitsused oma raamatupidamisarvestuses riigi raamatupidamise üldeeskirjast, heast raamatupidamistavast ja siseministri kehtestatud valitsemisala raamatupidamise sise-eeskirjast. Erinevate hindamiskriteeriumide ja -meetodite ning erineva arvestuskeskkonna kasutamise tõttu maavalitsustes on raamatupidamisarvestuses ja -aruannetes vigu.

2.1. Lühi- ja pikaajaliste nõuete kajastamine

Riigi raamatupidamise üldeeskirja järgi tuleb aruandeperioodi lõpus hinnata, kui suure hulga nõuete maksekohustus saabub järgmisel aruandeperioodil ning hinnata need lühiajalisteks nõueteks.¹⁵ Siiski ei olnud kõik auditeeritud maavalitsused lähtunud üldeeskirjast. Näiteks:

- Lääne-Viru Maavalitsus kajastab aruandeaasta lõpus järelmaksunõuete lühiajalise osana järgmise aruandeaasta makseid. Auditi käigus selgus, et aasta lõpus toimunud inventuur 2006. aasta maksete kohta oli adekvaatne, kuid nõude lühiajalist osa korrigeeriti inventuuri tulemustega 1. jaanuaril, mitte aga aruandeaasta lõpus (31.12.2005. a seisuga). Lühiajalisi nõudeid oli auditi ajal bilansis ligikaudu 2,8 miljoni krooni ulatuses ja inventuuri tulemusena saadud 2006. aasta maksete summa oli 10,5 miljonit, seega kajastati bilansis lühiajalisi nõudeid umbes 7,7 miljoni krooni võrra väiksemana. Auditi käigus viga parandati.
- Samuti ei ole Riigikontrolli hinnangul piisavalt täpselt aruandeperioodi lõpuks arvestatud järelmaksunõuete lühi- ja pikaajaline osa Harju Maavalitsuse raamatupidamises. Raamatupidaja sõnul tehti seda 2004. aasta lõpus arvestuslikult, st järelmaksude lühiajalise osa arvestamisel lähtuti aasta jooksul laekunud summadest arvesse võttes ettemaksete ja tähtjaks laekumata nõuete osakaalu. Täpsemat metoodikat ei osanud raamatupidaja selgitada, kuna täpne hindamise käik ja arvestus jäi kirjalikult vormistamata. Maavalitsuselt saadud lepinguandmete põhjal võime siiski väita, et eelmainitud meetod oli ebatäpne. Nende andmete põhjal arvestasime, et 31.12.2005 seisuga kehtivate järelmaksulepingute 2006. aasta maksete summa oli 35,1 miljonit krooni. Lisades siia veel tähtjaks tasumata maksete summa (saadud samuti MIS-i andmebaasist) 6,9 miljonit krooni, teeks see 2005. aasta lõpuks kokku summas 42,0 miljonit krooni lühiajalisi järelmaksunõudeid. Maavalitsuse aruande järgi on 2004. aasta lõpus see summa aga umbes 65

¹⁵ Rahandusministri 11.12.2003. a määrus nr 105, § 52 lg 4 p 1

miljonit krooni. Arvestades, et 2005. aasta jooksul on see summa uute lepingute tõttu pigem kasvanud kui vähenenud, siis on eelmainitud hindamismeetod meie hinnangul liialt ebatäpne. 2005. a majandusaasta aruande koostamisel kasutati meetodit, mis annab õiglasema info lühiajaliste nõuete kohta.

Samuti juhib Riigikontroll tähelepanu, et riigi raamatupidamise üldeeskirjaga on sätestatud nõue, et inventuuri läbiviimist tõendavat dokumentatsiooni (inventeerimise aktid või muud dokumendid, mis tõendavad vara või kohustuse kajastamise korrektsust) tuleb säilitada samadel tingimustel kui majandustehingute algdokumentatsiooni.

2.2. Tähtajaks tasumata nõuded

Tähtajaks tasumata nõudeid kajastatakse lühiajalistes nõuetes, kuna nende maksetähtaeg on juba saabunud. Auditi käigus tuvastas Riigikontroll, et mitte kõik auditeeritud maavalitsused ei lähtunud sellest põhimõttest. Näiteks:

- Ida-Viru Maavalitsuses oli lühiajaliste nõuetena kajastatud järgmise aruandeaasta maksete summa olulises osas õige. Ometi ei olnud ka siin lühiajaliste nõuete hulka arvatud aruandeaasta lõpu seisuga tähtajaks tasumata järeldakseid. Selle kohta, kui suur see summa Ida-Viru Maavalitsuse puhul võiks olla, Riigikontrollil MISi erisuste tõttu auditi käigus usaldusväärseid andmeid saada ei õnnestunud (vt ka p 1.3).
- Võru Maavalitsuses oli järeldaksunõuete lühiajalises osas kajastatud vaid järgmise aasta põhimaksed, kuid mitte hetkeseisuga tähtajaks tasumata summad. Kuna MIS ei võimalda seda summat vähese aja- ja tööjõukuluga leida, ei saa audiitorid vea summat välja tuua. Tähtajaks tasumata põhimaksete kohta ei olnud ka maavalitsusel endal infot.
- Auditi käigus leidsid audiitorid, et Lääne-Viru Maavalitsus kajastas tähtajaks tasumata nõudeid (sh ka ebatõenäoliseks hinnatud nõudeid) järeldaksunõuete pikaajalises osas. 10.01.2005. a seisuga oli selliseid nõudeid kokku ligi 5,6 miljonit krooni, ebatõenäoliseks hinnati nõudeid 31.12.2004. a seisuga ligi 2,7 miljonit krooni. Järeldaksunõuete kogusumma oli kajastatud olulises osas õigesti ning oli võrdne järeldaksunõuete analüütilise registri andmetega. Auditi käigus parandatud.

2.3. Järeldaksunõuete inventeerimine

Riigi raamatupidamise üldeeskirja kohaselt tuleb raamatupidamise sise-eeskirjas sätestada nõuded raamatupidamise algdokumentide koostamiseks ja kontrollimiseks, raamatupidamisregistrite inventeerimiseks ja säilitamiseks.¹⁶ Siseministeeriumi raamatupidamise sise-eeskirjas¹⁷ on sätestatud, et aasta lõpu seisuga korraldatakse nõuete ja kohustuste analüütiliste nimekirjade inventuur. Aastainventuuri tegemist tõendavaks dokumentatsiooniks on saldokinnituskirjad, inventeerimisaktid või muud dokumendid, mis tõendavad vara või kohustuse kajastamise korrektsust. Nimetatud dokumentatsioon säilitatakse sarnaselt majandustehingute algdokumentatsiooniga raamatupidamise seaduses sätestatud korras.¹⁸ Kõigile maa järeldaksuga erastajatele saldokinnituste väljasaatmise kohta teeb otsuse maavalitsuse pearaamatupidaja eeldusel, et 75% ulatuses nõuetest on kinnituskirjadega kaetud.¹⁹

2005. a nõuete inventuuri ei olnud auditi ajal veel tehtud, seetõttu vaatles Riigikontroll 2004. a inventuuride korraldamist. Saldokinnitusi väljastati Harju ja Lääne-Viru Maavalitsuses. Ida-Viru Maavalitsus ei

¹⁶ Rahandusministri 11.12.2003. a määrus nr 105, § 15 lg 1

¹⁷ Siseministeeriumi raamatupidamise sise-eeskirja, kinnitatud siseministri 07.05.2004. a käskkirjaga nr 213; muudetud siseministri 16.11.2004. a käskkirjaga nr 472; muudetud siseministri 28.10.2005. a käskkirjaga nr 450

¹⁸ Rahandusministri 11.12.2003. a määrus nr 105, § 50 lg 6

¹⁹ Siseministeeriumi raamatupidamise sise-eeskirja, p 317

olnud saldokinnitusi väljastanud, kuid kavatses seda 2005. a inventuuri raames teha. Inventuuri eesmärk on anda kindlustunne, et nõuded on kajastatud õigesti. Ida-Viru Maavalitsuse senine järelmaksunõuete inventeerimine seda kindlust ei anna. Saldokinnitused on olulised ka nõuete sissenõudmisel.

- Harju Maavalitsus võrdleb raamatupidamisandmeid maa järelmaksude analüütilise arvestusega kvartaliti. Auditi käigus veendus Riigikontroll, et aruandeperioodil sõlmitud uute maamüügi lepingute summad ja sama perioodi laekumised kõigi lepingute eest kontrollitakse põhjalikult üle ja kajastatakse õigesti. Audiitorid võrdlesid maamüügi tulu raamatupidamises pangakontode, MISi ja seda toetava MS Accessi andmebaasi andmetega ning leidsid, et 2005. aasta tulud on arvestatud olulises osas õigesti. Samal ajal olnud võrreldud, kas järelmaksunõuete jääk raamatupidamises ja MISis on võrdne (MS Accessi andmebaasis ei ole sellist päringut võimalik teha). Auditi käigus võrdlesid audiitorid järelmaksunõuete kogusummat Harju Maavalitsuse raamatupidamises elektroonilise väljavõttega MISi andmebaasist 31.12.2005. a seisuga. Selgus, et nõue oli raamatupidamises umbes 16 miljoni krooni võrra väiksem kui MISis. Riigikontroll nendib, et auditi ajal oli majandusaasta aruanne veel lõpetamata ja mitmed lõpetamiskanded tegemata. Järelmaksunõudeid puudutavate tulukontode ja pangakontode käibed ja saldod olid samal ajal kajastatud õigesti.
- Ida-Viru Maavalitsuses võrreldakse raamatupidamise andmeid MISi andmetega kord aastas raamatupidamise aastaaruannet koostades. Maavalitsus ei võrdle mitte andmebaasi päringu, vaid nõuete inventuuri tulemusega. Auditi ühe toiminguna võrdlesid audiitorid Riigikontrolli käsutusse antud MISi andmeid kehtivate järelmaksulepingute kohta nõuete jäägiga raamatupidamises 30.12.2005. a seisuga. Selgus, et nõue raamatupidamises oli umbes 1,6 miljoni krooni võrra suurem kui MISis.

2.4. Nõuete hindamine ebatõenäoliselt laekuvaks

Ebatõenäoliselt laekuvaks võib hinnata nõuded, mille maksetähtaeg on ületanud 180 päeva.²⁰ Individuaalsel meetodil nõude ebatõenäoliseks tunnistamine vormistatakse õiendiga, mille allkirjastab pearaamatupidaja ja kinnitab asutuse juht või volitatud isik. Järelmaksunõuete ebatõenäoliseks tunnistamise vormistamine lepatakse kokku maavalitsustes.²¹

- Riigi raamatupidamise üldeeskirja kohaselt²² tuleb aegunud nõuete allahindlused teha iga kvartali lõpus, riigi pearaamatupidaja täpsemate juhiste järgi järelmaksunõuete puhul vaid aruandeaasta lõpus. Auditi käigus selgus, et Võru Maavalitsus ei korralda järelmaksunõuete laekumise tõenäosuse hindamist ja vajalikus mahu allahindamist. Võimaluste puudumise tõttu koondpäringute tegemiseks MISist ei saa Riigikontroll välja tuua ligikaudset summat, mille võrra on nõuded bilansis kajastatud tegelikest suuremana ja tegevuskulud väiksemana.
- Lääne-Viru Maavalitsuses oli viimati nõuete laekumise tõenäosust hinnatud 31.12.2004. a seisuga. Ebatõenäoliseks hinnati lühiajalised nõuded, mille laekumise tähtajast oli möödas rohkem kui üks aasta, kokku summas 2,7 miljonit krooni. Riigi pearaamatupidaja juhiste kohaselt tulnuks aga maade järelmaksu arvestamisel ebatõenäoliseks hinnata ka kõik pikaajalised järelmaksunõuded, mille lühiajaline osa hinnati ebatõenäoliselt laekuvaks. Summat, mille võrra tulnuks ka pikaajalisi nõudeid kuludesse kanda, auditi käigus kindlaks teha ei saanud (tarkvara suutmatust teha päringuid), kuid see on kindlasti oluliselt suurem kui lühiajaline osa.

²⁰ Rahandusministri 11.12.2003. a määrus nr 105, § 37 lg 2

²¹ Siseministeeriumi raamatupidamise sise-eeskiri, p 120

²² Rahandusministri 11.12.2003. a määrus nr 105, § 51 ja § 52 lg 4 p 1

2.5. Muud tähelepanekud

Mitmed vead raamatupidamise aruannetes on tekkinud seetõttu, et järelmaksete arvestamisel ei täideta kõiki seadusest tulenevaid nõudeid ja tingimusi.

- Auditi ajal olid Võru Maavalitsuse bilansis 31.12.2005. a seisuga üles võetud nõudena järelmaksulepingutest tulenevad järgmise aasta intressid summas 169 888 krooni. Teisalt oli see summa kajastatud 2005. aasta intressituluna. Riigikontrolli arvates oli valesti aru saadud riigi pearaamatupidaja juhendist järelmaksunõuete kajastamise kohta ning 2006. aasta tulud kajastati 2005. aastast. Auditi käigus viga parandati.
- Lähtudes raamatupidamise sise-eeskirjast, peab iga maavalitsus kehtestama järelmaksunõuete analüütilise arvestuse korra.²³ Auditeeritud maavalitsustest oli selline kord olemas ainult Tartu Maavalitsusel. Riigikontrolli arvates peaks see kord vähendama puudusi inventeerimisel ning reguleerima arvestust.
- Erastamise korraldajal on võimalik põhjendatud asjaolude ja neid tõendavate dokumentide alusel teha erastamise eriarvelt ülekandeid raha tagasikandmiseks.²⁴ 2005. aastal tehti Ida-Viru Maavalitsuses otsus tagasikandeks füüsilisele isikule enamakstud 3157 krooni kohta maa ostueesõigusega erastamisel. Ent tagastus tehti isikule kogemata kaks korda, s.t kokku summas 6314 krooni. Riigikontroll leiab, et raha tagastamine erastamise eriarvelt peab olema korraldatud nii, et topeltkannete tegemine oleks välistatud.
- Ida-Viru maavalitsus on mitmeid järelmaksulepinguid üle andes käitunud riigi huvidest lähtudes ja lühendanud uue maaomaniku jaoks järelmaksu tasumise aega, suurendades aastast põhimakset (vt ka p 3.3). Intressimaksed on aga jäänud samaks, kuigi intress tuleb arvestada aastast tasumisele jäävalt summalt.²⁵ Jättes intressimaksed muutmata, kuigi intressimaksete aluseks olev põhiosa makse on muutunud, vähendab maavalitsus tegelikult aastast tasumisele kuuluvat intressi. MISis maksegraafikut ei muudeta ja suuremast sissemaksest üle jäävat osa käsitletakse ettemaksuna ning võetakse maha maksegraafiku viimastest maksetest. Riigikontroll leiab, et kuna lepingus on intress fikseeritud protsendina põhimaksest, tuleks vastavalt uues maksegraafikus suurendada ka intressimäära. Näiteks oli ühes kontrollitud lepingus edasi müüdud kaks maatüksust: esimese maatüki poolaasta põhiosa makse uue lepinguga kehtestatud maksegraafiku alusel oli 9597 ja intressimakse 83 krooni (u 0,9% põhiosast), teise lepingu puhul vastavalt 13 420 ja 100 krooni (u 0,7%). Kuna aga lepingus kehtestatud intress on 5%, peaks intressimaksed olema 480 ja 671 krooni, seega on aasta jooksul intressi arvestatud nende kahe lepingu pealt 1936 krooni võrra vähem.
- Harju Maavalitsus on volitanud mõningaid valla-²⁶ ja linnavalitsusi²⁷ korraldama füüsilistele isikutele maa ostueesõigusega erastamist. Sel juhul sõlmivad kohalikud omavalitsused erastajaga lepingud, nende alusel laekuvat tulu kontrollib aga maavalitsus. Seetõttu tutvub maavalitsus pärast lepingu sõlmimist erastamise toimikuga ja jätab endale lepingu koopia. Siiski ei ole kehtestatud protseduure, mis tagaksid kõikide lepingute ja lepingumuudatuste õigeaegse jõudmise maavalitsusse. Näiteks oli ühe auditi käigus kontrollitud lepingu puhul (Jõelähtme vallas) kinnisturegistri andmetel maatükil juba uus omanik. Infot omanikuvahetuse kohta ei olnud maavalitsusele andnud ei maaomanik ega ka vald, kuigi viimasel oli see olemas. Leping oli sõlmitud 13.07.2005. a (järelmaksusumma 146 880 krooni), müüdi aga juba 23.09.2005. a edasi ning sama kuupäeva seisuga koormati teise hüpoteegiga Eesti Ühispanga kasuks summas 1 miljon krooni.

²³ Siseministeeriumi raamatupidamise sise-eeskiri, p 116

²⁴ Rahandusministri 27.05.2004. a määrus nr 108, p 4

²⁵ Maareformi seadus, § 22³ lg 8

²⁶ Anija, Jõelähtme, Kiili, Kose, Padise, Paldiski, Raasiku, Saku, Saue, Vasalemma ja Viimsi vallavalitsus

²⁷ Maardu, Saue ja Tallinna linnavalitsus

Ettepanekud siseministrile

- Siseministeerium peaks arvestust koordineeriva asutusena tagama, et ühtse tarkvara puhul toimuks info sisestamine, töötlemine ja väljastamine, samuti selle info aruandes kasutamine kõigis maavalitsustes ühtsete reeglite alusel. Riigikontroll soovib kehtestada maavalitsustele ühtse järelmaksunõuete inventeerimise ja analüütilise arvestuse korra.
- Tõhustada ministeeriumipoolset raamatupidamisandmete kontrolli aruandeperioodide lõpus, konsolideeritud valitsemisala aruannet koostades.
- Parema ülevaate saamiseks kohalike omavalitsuste poolt sõlmitavate maade erastamise lepingute üle rakendada kontrolli näiteks nende lepingute alusel toimuvate esmaste laekumiste üle. Vaadata pangalaekumiste puhul erastamise eriarvele (järelmaksulepingute puhul esmane sissemakse 10% ja väljaostuga erastamise puhul kogu lepingusumma), kas neid laekumisi puudutavad lepingud on kõik maavalitsusele üle antud. Samuti kontrollida, kas kõigi üle antud lepingute puhul on eriarvele tasutud kõik lepingus sätestatud tasud.

3. Maavanemate tegevus maa järelmaksunõuete laekumise tagamisel

Riigikontroll analüüsis maa järelmaksunõuete laekumise tagamist ja võlgade sissenõudmist valimisse kuulunud maavalitsustes. Riigikontrolli hinnangul ei kasuta maavalitsused piisavalt neile seadusega antud võimalusi võlgu sisse nõuda, seda eelkõige sundtäitmise rakendamisel. Maa järelmaksuvõlgade sissenõudmisega viivitamine tekitab võlgniku võimaliku pankroti korral ohu, et riik ei saagi maa eest tasumisele kuuluvat summat kätte. Sundtäitmise võimaluste ebaselguse ja nõuete haldamise süsteemi puudulikkuse tõttu lastakse praktikas järelmaksuvõlgadel kasvada. Üldjuhul lubatakse maa edasimüümisel uuel omanikul jätkata riigile maa eest tasumist järelmaksuga, selle asemel et nõuda kogu väljaostusumma kohest tasumist. Seadust on võimalik mõista selliselt, et maavanemal on õigus keelduda järelmaksuga tasumise jätkamisest üksnes seaduses toodud kitsastel alustel. Võimalik on ka vastupidine tõlgendus.

3.1. Sundtäitmine ja lepingu lõpetamise võimalused

Sundtäitmist mõnede lepingute suhtes raskendab varasemal perioodil kehtinud vastuolu maareformi seaduse ja täitemenetluse seadustiku vahel. Alates 07.06.1996. a oli maareformi seaduses sätestatud, et maa erastamisel võib müügilepingu, hüpoteegi seadmise lepingu ja asjaõiguslepingu sõlmida lihtkirjalikus vormis.²⁸ Tõllal kehtinud täitemenetluse seadustiku redaktsiooni kohaselt kuulusid täitmisele vaidlustamata lepingulistest suhetest tulenevad varalised nõuded.²⁹

25.04.1997. a jõustus täitemenetluse seadustiku muudatus, mille kohaselt saab sundtäitmisele allutada vaid notariaalselt tõestatud lepingulistest suhetest tulenevaid vaidlustamata varalisi nõudeid.³⁰ Lihtkirjalikus vormis sõlmitud lepingute alusel ei olnud seega enam võimalik täitemenetlust algatada. Ajavahemikul 25.04.1997–28.03.2001 oli sõlmitud lihtkirjalike lepingute puhul ainus võimalus tagada sundtäitmine pöörduda kohtu poole.

Alates 29.03.2001. a kehtib maareformi seaduse redaktsioon, mille järgi maa erastamisel järelmaksuga sõlmitakse maa müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise leping notariaalselt tõestatud vormis.³¹ Notariaalsete lepingute alusel on võimalik algatada sundtäitmine.

Maa järelmaksuga erastamisel on poolte kokkulepe, mille kohaselt kinnisasja igakordne omanik on kohustatud alluma hüpoteegiga tagatud maa väljaostuvõla tasumise nõude rahuldamiseks kohesele sundtäitmisele, kohustuslik lepingutingimus.³² Sellekohane märge kantakse kinnistusraamatusse.

Tõenäoliselt saab sundtäitmist rakendada üksnes tähtjaks tasumata järelmaksude summa ulatuses, mitte kogu väljaostusumma ulatuses, ehkki hüpoteegiga on tagatud kogu võlg ning järelmaksu tasumisest hoidumine viitab sisuliselt võimetusele väljaostusumma tasuda, mis peaks olema lepingu lõpetamise aluseks. Riigikontrolli hinnangul ei ole täitemenetluse rakendamise võimalused selgelt reguleeritud. Kohesele sundtäitmisele allutamist raskendab see, et lepingutes ei ole täpselt kirjas, mis hetkest võimaldab nõude mittetäitmine hüpoteegipidajal nõuda sundtäitmist. See varieerub nii maavalitsustes kui ka ühe maavalitsuse lepingutes, kuna lepingud on sõlmitud eri ajal. Üldjuhul ei ole seda lepingutes fikseeritud.

Näiteks võib Lääne-Viru Maavalitsus algatada täitemenetluse, kui järelmaks ei ole tasutud järgmiseks maksetähtjaks. Juhul kui ostja ei tasu maksmisele kuuluvat järelmaksu järgmise järelmaksu tähtjaks

²⁸ Maareformi seadus, § 23 lg 5

²⁹ Täitemenetluse seadustik, § 1 lg 8 (kuni 25.04.1997. a kehtinud redaktsioon)

³⁰ Täitemenetluse seadustik, § 1 lg 8 (25.04.1997–01.01.2006 kehtinud redaktsioon)

³¹ Maareformi seadus, § 23 lg 5

³² Maareformi seadus, § 23 lg 5¹

ning kui pooled ei lepi kokku teisiti, on müüjal õigus kohe nõuda hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamist. On ka lepinguid, kus ei ole määratud, millal võib alustada täitemenetlust.

Määrates erastamise lepingutingimusi, ei ole riik arvestanud, et maa erastajad ei pruugi lepingut korrektselt täita ning makseid tähtaegselt maksta.

Auditeeritud maavalitsustes puudus ka ülevaade, kui palju neil on lihtkirjalikke ja kui palju notariaalseid lepinguid ning kui suured on vastavaid väljaostuvõla summad. Lepingute register ega muud analüütilised andmebaasid sellelaadset infot ei sisalda.

Näiteks on Lääne-Viru Maavalitsus lihtkirjalike lepingute puhul aastatel 2002 kuni 2005 esitanud kohtule 34 hagi tähtjaks tasumata summa koos intresside ja viivistega väljamõistmiseks kokku 2 000 427 krooni, sellest on laekunud 262 892 krooni. Kõik kohtulahendid on esitatud sundtäitmiseks kohtutäituritele. Sealhulgas tasub 3 isikut summas 89 030 krooni otse maavalitsusele, auditi ajal oli sellest laekunud 66 231 krooni. Kohtust on tagasi võetud 4 hagi summas 91 718 krooni, kuna võlgnik tasus kohtumenetluse käigus võlgnevuse. Sundtäitmiseks on Lääne-Viru Maavalitsus esitanud täite-nõudeid summas 3 941 655 krooni, sellest oli auditi ajal laekunud nõudeid summas 438 133 krooni.

Riigikontrollile antud selgituste kohaselt ei olnud auditi ajaks Ida-Viru, Harju ja Tartu Maavalitsus tasumata järelmaksude kättesaamiseks kohtule esitanud ühtegi hagi ega esitanud sundtäitmiseks mitte ühtegi täitedokumenti. Harju Maavalitsuse võlglaste nimekirjas oli auditi ajal juriidilisi isikuid, kes pole üle aasta makseid tasunud (aastas on kaks maksetähtaega). Auditi ajal olid suuremad võlglased:

- ASi Kalev graafikujärgsete maksete võlg oli 799 803 krooni, igakordne makse on 212 261 krooni.
- OÜ Ravis graafikujärgsete maksete võlg oli 716 280 krooni, igakordne makse on 89 535 krooni. 04.10.2004. a on nõue OÜ Ravise vastu summas 447 675 tunnistatud ebatõenäoliseks, kuid maa-valitsus polnud auditi ajaks rakendanud sundtäitmist. Saadetud oli vaid kirjalikke meeldetuletusi.
- ASi Pioneer graafikujärgsete maksete võlg oli 477 640 krooni, igakordne makse on 122 205 krooni.
- ASi Triple Group graafikujärgsete maksete võlg oli 291 022 krooni, igakordne makse on 67 090 krooni.

Riigikontrolli hinnangul näitab pikaajaline võlgnevus seda, et Harju Maavalitsus ei tegele piisavalt võlgade sissenõudmisega ega riigi huvide kaitsmisega. Eriti markantne näide on järgmine:

- Harju Maavalitsus erastas 22.01.1999. a aktsiaseltsile KSK kinnistu 264 000 krooni eest, võimalda-des maa eest tasuda järelmaksu teel viieaastase tähtajaga. Alates 12.10.1999. a on elektroonilise kinnistusraamatu andmetel kinnistu omanikuks osaühing Apollon Trade. Aktsiaselts KSK ei ole tasunud mitte ühtegi graafikujärgset makset ning praeguseks on lepingutähtaeg möödunud. 28.06.2002. a lõpetati Tallinna Linnakohtu määrusega pankrotimenetlus raugemise tõttu ja 07.08.2002. a kustutati AS KSK äriregistrist. Harju Maavalitsus ei rakendanud piisavalt meetmeid võla kättesaamiseks ega kinnistu sundtäitmisele allutamiseks. Praeguseks on kinnistu mitmeid kordi edasi müüdnud ja kinnistul on siiani kehtiv hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks.

Kehtivates lepingutes pole sätestatud lepingu lõpetamise aluseid ega võla ülekandmise tingimusi. Maareformi seaduses sätestatud kohustuslike lepingutingimuste hulgas ei ole lepingu lõpetamise tingimusi. Võlgade sissenõudmist raskendab asjaolu, et riigil pole võimalik lepingut lõpetada ja kogu lepingujärgset summat sisse nõuda, kui ostja rikub lepingut ega tasu tähtaegselt makseid. Lepingu lõpetamise asjaolud tulenevad võlaõigusseadusest. Oleks võimalik lepingust taganeda, kuid sellisel juhul tuleks riigil erastajale tagastada kõik makstud summad ning riik saaks maa tagasi, see tähendaks, et riik peaks maa ikkagi maha müüma. Keerukaks võib osutuda ka makstud summade tagasiarvestus. Seega puuduvad Riigikontrolli hinnangul võimalused lepingute lõpetamiseks.

3.2. Riigi esindamine pankrotimenetluses

Pankrotimenetluses on võimalik, et hüpoteegi realiseerimisest laekuva tulu arvelt tehakse pankroti-varast esmalt alljärgnevad pankrotimenetlusega seotud väljamaksed³³:

- 1) vara välistamise ja tagasivõitmise tagajärgedest tulenevad nõuded;
- 2) võlgnikule ja tema ülalpeetavatele makstav elatis;
- 3) massikohustused;
- 4) pankrotimenetluse kulud.

Pärast mainitud väljamaksete tasumist võib juhtuda, et riigi nõue jääb 100% rahuldamata. Täitemenet-luse käigus arvatakse täitekulud kinnisasja müügist saadavast tulust maha.³⁴ Pärast pankroti välja-kuulutamist võivad pankrotivõlausaldajad esitada oma nõudeid võlgniku vastu. Nõuete rahuldamine toimub pankrotiseaduses sätestatud korras.³⁵ Võlgade sissenõudmisel tuleb maavalitsustel jälgida Ametlikes Teadaannetes ilmutavat infot.

Praegune ja varem kehtinud pankrotimenetluse regulatsioon eeldab asjaosaliste poole hoolsust pankrotimenetlusest osavõtu korral. Pankrotimenetluses on võimalik, et ametnike tegevusetus võib põhjustada riigile olulist kahju:

- Kui hüpoteegiga tagatud nõuet omav maavalitsus ei esita oma nõuet tähtaegselt ning nõude täht-aega ei ole ennistatud, siis arvatakse temale kuuluv pandiõigus lõppenuks – riik kaotab hüpoteegi.³⁶
- Enne 01.01.2004. a kehtinud pankrotiseaduse redaktsiooni kohaselt oli võimalik, et kui võla-usaldaja ei osalenud nõuete kaitsmise koosolekul või kui teised võlausaldajad ei tunnustanud tema nõuet, siis võlausaldaja kaotas nõudeõiguse. Praegu kehtiva redaktsiooni järgi peetakse nõuete kaitsmise koosolekul kaitsmiseta tunnustatuks pandiõigus, mis on kantud kinnistusraamatusse.³⁷ Sellele vaatamata tuleb pandi olemasolu korral kaitsta võlaõiguslikku nõuet. See loob võimaluse hüpoteegipidaja hoolimatuse tõttu nõudeõigusest ilmajäämiseks.

Järgnevad näited on selle kohta, kui riik on kaotanud pankrotimenetluse käigus nii oma nõudeõiguse kui ka nõude tagatise.

- 08.03.2002. a kuulutati Kohtla-Järve Linnakohtu otsusega välja osaühing Paula IVM pankrot. Ida-Viru Maavalitsus esitas 22.03.2002. a pankrotihaldurile oma nõude: tasumata hüpoteek 144 696 krooni, intressid 14 470 krooni, viivised 45 340 krooni – kokku 204 506 krooni. 29.08.2002. a toimus nõuete kaitsmise koosolek, kus maavalitsuse esindaja ei osalenud, ja seetõttu jäi Eesti Vaba-riigi eesõigusnõue pankrotimenetluses tunnustamata. Haldurile teadaolevalt ei olnud Eesti Vabariik nõude tunnustamise hagiga kohtusse pöördunud. Ida-Viru Maavalitsuses põhjendati nõuete kaits-mise koosolekul mitteosalemist sellega, et maavalitsusele ei teatatud nõuete kaitsmise koosoleku aega. Alles hiljem selgus, et teade oli avaldatud 15.08.2002. a Ametlikes Teadaannetes.

Pärast enampakkumine nurjumist õnnestus pankrotihalduril leida läbirääkimiste teel sellele kinnistule ostja. Pankrotitoimkond andis 06.06.2003. a haldurile nõusoleku müüa Kohtla-Järvel Raudtee tn 43 kinnistu hinnaga 38 940 krooni. Kinnistu müügihind erastamise käigus oli 289 392 krooni. Hüpoteegi kustutamiseks küsis haldur hüpoteegipidaja nõusolekut. 09.03.2005. a andis Ida-Viru maavanem korralduse nr 83, milles anti nõusolek hüpoteegi kustutamiseks ja vastava kande tegemiseks kinnistusraamatusse. Pankrotimenetluse tõttu jäi riik ilma kinnistu müügist laekunud 38 940 kroonist, mis oleks võinud laekuda otse hüpoteegipidajale, kui riik oleks täitemenetluse kaudu kinnistu realiseerinud. Pankrotimenetluse tulemusena ei laekunud riigile ühtegi krooni.

³³ Pankrotiseadus, § 146 lg 1

³⁴ Täitemenetluse seadustik, § 174 lg 2

³⁵ Pankrotiseadus, § 44 lg 1

³⁶ Pankrotiseadus, § 95

³⁷ Pankrotiseadus, § 103 lg 4

- 08.11.2002. a kuulutati välja aktsiaseltsi Lot Wood Trading pankrot. Ida-Viru Maavalitsus esitas 25.11.2002. a pankrotihaldurile oma nõude:
- Ehitajate 120, Kohtla-Järve – maa müügihind 818 500 krooni – hüpoteegi tasumata jääk 699 808 krooni, intress 11 650 krooni, viivis 18 048 krooni ja kõrvalnõuded summas 140 000 krooni. Kokku 869 505 krooni.
- Oktoobri 3, Kohtla-Järve – maa müügihind 124 332 krooni – hüpoteegi tasumata jääk 111 899 krooni, intress 4476 krooni, viivis 8628 krooni. Kokku 125 004 krooni.

Mõlemad nõuded kokku moodustasid 994 509 krooni. Pankrotihaldur Terje Eipre palus saata hiljemalt 22.01.2003. a kirjalikud enampakkumised. Ametlikes Teadannetes oli märgitud kinnistute alghinnaks 90 000 krooni. Praeguseks on kinnistud pankrotimenetluse käigus edasi müüdud ja hüpoteegid pankrotihalduri taotluse alusel kustutatud. Hüpoteegipidajale ei ole pankrotimenetluse käigus laekunud ühtegi krooni.

- 09.04.2002. a kuulutas Hiiu Maakohus välja osaühingu Levaric pankroti. Ida-Viru Maavalitsus esitas 22.04.2002. a pankrotihaldurile järgmised nõuded: tasumata hüpoteegi jääk 1 076 040 krooni, tasumata intressid 1098 krooni, tasumata viivis 10 544 krooni, kokku 1 087 682 krooni. Kinnistu esialgne võõrandmisväärtus oli 1 220 000 krooni. Kinnistul toimus röövraie. Sama firma on Saaremaal erastanud kolm kinnistut. Saare Maavalitsus esitas pankrotimenetluses järgmised nõuded: tasumata väljaostuvõlg 2 425 500 krooni, intressid 3675 krooni ja viivised 9647 krooni, kokku 2 438 822 krooni. Järva Maavalitsus esitas pankrotimenetluses nõudeid summas 293 174 krooni. Hüpoteegipidajate nõue osaühingu Levaric vastu kokku oli 3 819 678 krooni, sellest on pankrotimenetluse käigus laekunud
- Ida-Viru Maavalitsuse hüpoteegiga koormatud kinnistu müügist 96 000 krooni;
- Saare Maavalitsuse kolme hüpoteegiga koormatud kinnistu müügist 290 000 krooni;
- Järva Maavalitsuse hüpoteegiga koormatud kinnistu müügist 25 000 krooni.

Kokku seega 411 000 krooni. Pankrotivarast on tehtud väljamaksed massvõla katteks 82 305 krooni ja ajutise halduri tasu 4322 krooni ja halduri esialgne tasu summas 92 000 krooni, kokku 178 627 krooni. See raha oleks võinud laekuda riigile, kui riik oleks jõudnud nõuda nõude sundtäitmise korras täitmist enne pankrotimenetluse algust.

Auditi käigus ilmnemise näited juriidilistest isikutest, kes on juba aastaid äriregistrist kustutatud, kuid maavalitsused ei ole midagi ette võtnud võla sissenõudmiseks. Tegu on peremehe varaga ning maavalitsused peaks seaduste kohaselt nõudma kohtult varale ajutise esindaja määramist ja seeläbi vara võõrandamist. Näiteks tuvastas Riigikontroll Ida-Viru Maavalitsuses auditi käigus järgmised juhtumid:

- Osaühing Vana Saka Talu erastas 18.08.2000. a kinnistu summas 183 202 krooni. 14.08.2001. a on isik Viru Maakohtu otsusega äriregistrist sundlõpetamise teel kustutatud. Kinnistu on elektroonilise kinnistusregistri andmetel osaühing Vana Saka Talu nimel ja kinnistul on kehtiv hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks. Isiku võlgnevus riigile on järgmine: tasumata on hüpoteegi jääk 122 135 krooni, intress 682 krooni ja viivis 6306 krooni, kokku 129 123 krooni.
- Richard Saar erastas 14.01.1998. a kinnistu summas 161 301 krooni. Kinnistu on võõrandatud ja võlaleping üle kantud 29.10.1998. a osaühingule Neeman. 15.12.2000. a kustutati osaühing Neeman äriregistrist. Kinnistu on osaühingu nimel, kinnistul on hüpoteek Eesti Vabariigi kasuks. Osaühingul Neeman on tasumata hüpoteek 139 820 krooni, intress 1120 krooni ja viivis 16 125 krooni, kokku 157 065 krooni.

Toodud näidetes on pankrotimenetluse käigus kirjaliku enampakkumise teel kinnistud võõrandatud kordades madalama hinnaga, kui need kunagi erastati. Näiteks erastati Kohtla-Järve Raudtee tn 43 (pindala 24 116 m²) kinnistu hinnaga 289 392 krooni, pankrotimenetluses võõrandati see hinnaga 38 940 krooni.

Maavalitsustes ei ole enamasti kindlaks määratud, kelle tööülesannete hulka kuulub Ametlike Teadaannete lugemine ja pankrotimenetluse käiguga kursisolek, sellest tulenevalt ei ole tagatud hüpoteegipidaja nõuete kaitsmine pankrotimenetluses. Lisaks ei ole maavalitsustes sätestatud täpseid võlgade sissenõudmise toiminguid.

Eespool toodud näited demonstreerivad ilmekalt, et kuigi väljaostuvõlg on tagatud hüpoteegiga, ei pruugi pankrotimenetluse tulemusena riigile midagi laekuda, kuna vara müügist laekunud tulu võib minna pankrotimenetluse kulude katteks. Riigikontroll on seetõttu seisukohal, et hüpoteegipidaja peaks alustama võlgade tekkimisel kohe võlgade sissenõudmist täitemenetluse kaudu, kus pööratakse nõue võlgniku varale ja realiseeritakse hüpoteegiga tagatud kinnistu. Väga oluline on hüpoteegipidajate aktiivsus võlgade sissenõudmisel täitemenetluse protsessis ja pankrotimenetluse jälgimisel, et esitatud nõuded saaks maksimaalselt rahuldatud.

3.3. Nõusoleku andmine väljaostuvõla ülekandmiseks kinnistu uuele omanikule

Maareformi seaduse järgi on ostjal õigus kasutada maa erastamisel järelmaksu.³⁸ Maareformi käigus erastatud maa võõrandamisele ei ole piirangut sätestatud, välja arvatud vaba metsamaa erastamine. Metsamaa erastanud isik ei või seda metsamaad võõrandada enne väljaostuhinna täielikku tasumist ja mitte enne viie aasta möödumist ostu-müügilepingu sõlmimisest.³⁹

Auditi käigus analüüsis Riigikontroll hüpoteegipidajate tegevust väljaostuvõla ülekandmisel kinnistu uuele omanikule. Hüpoteegipidajal on õigus anda nõusolek maa erastamise või tagastamise käigus Eesti Vabariigi kasuks hüpoteegiga koormatud kinnistu võõrandamisel kinnistu väljaostuvõla ülekandmiseks kinnistu omandajale. Hüpoteegipidajal on õigus keelduda vaba metsamaa erastamisest⁴⁰, maa ostueesõigusega erastamisest⁴¹, maa enampakkumisega erastamisest⁴² ning vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamisest⁴³ väljaostuvõla ülekandmisest juhul, kui on alust eeldada, et kinnisasja omandaja ei ole võimeline võlakohustust täitma. Audiitorid analüüsisid tehingute valimi põhjal, mis tingimustel toimus auditeeritud maavalitsustes väljaostuvõla ülekandmine.

Auditeeritud maavalitsustes kantakse väljaostuvõlg üldjuhul üle uuele omanikule, sest maavanemal puudub selge seaduslik alus nõuda väljaostuvõla kohest tasumist kinnistu võõrandamisel. Siiski tehakse Riigikontrollile antud selgituste kohaselt suulisi ettepanekuid väljaostuvõla koheseks tasumiseks. On näiteid, kus väljaostuvõlg on tasutud enne kinnistu võõrandamist või siis loobutud kinnistu omandamisest, kuid see on pigem erand kui reegel. Seaduses on sätestatud keeldumise alusena vaid ostja finantsvõimetus, mis aga ei takista kinnistu võõrandamist uuele omanikule. Viimasel juhul saab uus omanik kinnistu, mis on koormatud hüpoteegiga Eesti Vabariigi kasuks, ning eelmine omanik peab jätkama väljaostuvõla tasumist.

Mitmeid näiteid on selle kohta, et kinnistu võõrandatakse kohe pärast maa ostmist järelmaksuga ning kinnistu omaniku vahetusel läheb väljaostuvõla leping koos erastamisel fikseeritud maksetingimuste, sh erastajale tehtud soodustustega, üle uuele omanikule.

³⁸ Maareformi seadus, § 22³ lg 7

³⁹ Maareformi seadus, § 223 lg 9

⁴⁰ Vabariigi Valitsuse 27.01.2005. a määrus nr 16, § 21 lg 1, 2

⁴¹ Vabariigi Valitsuse 06.11.1996. a määrus nr 267, p 31¹

⁴² Vabariigi Valitsuse 06.11.1996. a määrus nr 268, p 73

⁴³ Vabariigi Valitsuse 04.04.2000. a määrus nr 115, § 31 lg 2

Maavanemal on võla ülekandmise nõusoleku andmiseks õigus nõuda kinnisasja omandajalt Maksu- ja Tolliametile esitatud ja ameti kinnitatud eelmise majandusaasta aruande ja/või tuludeklaratsiooni koopiati, Maksu- ja Tolliameti õiendit maksuvõlgade puudumise kohta ja/või teisi maksevõimet tõendavaid dokumente. Väljaostuvõla üleandmisest on keeldutud, kui ostja ei ole esitatud aruannete ja makseajaloo põhjal eelduslikult võimaline maksekohustust täitma.

Auditeeritud maavalitsused kontrollivad üldjuhul uue omaniku tausta: kontrollitakse Krediidiinfost, et isikul ei oleks võlgnevusi, nõutakse majandusaasta aruandeid ning Maksu- ja Tolliameti õiendeid. Üheks väljaostuvõla ülekandmise tingimuseks on, et endisel omanikul ei oleks võlgnevust müüdava kinnistu eest. Kõikehõlmava väljaostulepingute andmebaasi puudumise tõttu on ressursimahukas kontrollida, kas uuel omanikul ei ole väljaostuvõla võlgnevusi mõnes teises maakonnas.

Väljaostuvõla ülekandmisel võtab uus omanik järelmaksulepingu samadel tingimustel üle. Positiivse näitena on vaid Ida-Viru maavanem seadnud väljaostuvõla uuele omanikule ülekandmise tingimuseks maksegraafiku tähtaja lühendamise. Muude lepingutingimuste muutmist Riigikontroll ei täheldanud.

Tulenevalt eelnevast on Riigikontroll seisukohal, et väljaostuvõla uuele omanikule ülekandmine on põhjendamatult soodustus ning kinnistu võõrandamisel tuleks nõuda väljaostuvõla kohest tasumist.

3.4. Tagatiseks oleva metsa säilimine

Ilma hüpoteegipidaja loata ei tohi raiuda kasvavat metsa erastatud maal, millele oli seatud hüpoteek tekkinud nõuete tagamiseks. Loa taotlemiseks tuleb esitada hüpoteegipidajale või tema volitatud esindajale metsateatis, millele lisatakse metsa majandamise soovitusel või metsamajandamiskava. Hüpoteegipidajal on õigus loa andmisest keelduda, kui raie tulemusena langeks kinnisasja väärtus alla järgmiste määrade: ostuõigusega erastamisel alla 1,15-kordse⁴⁴; enampakkumisega erastamisel alla 1,2-kordse⁴⁵ ja vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamisel alla 1,3-kordse⁴⁶ hüpoteegiga tagatud nõude määra.

Auditeeritud maavalitsustes kasutati metsa hindamise ja hüpoteegi tagatise arvestamisel sarnaseid meetodeid. Kõigepealt toob maa omanik maavalitsusele metsamajandamiskava. Kohalik keskkonnanõustamine saadab lisaks metsateatise. Arvestuse aluseks võeti Metsakorralduskeskuse erastamisel koostatud akt, milles välja toodud tihumeetri hind korrutatakse raiutava metsa tihumeetritega. Saadud summa lahutatakse hüpoteegist ja seejärel vaadatakse, kas saadud summa ületab 1,2 korda järelmaksuvõlga. Juhul kui ei ületa, keeldub maavalitsus kas raieloa andmisest või raieloa taotleja tasub maavalitsusele puudujääva summa.

Auditeeritud maavalitsustes oli valimisse sattunud tehingute puhul kontroll hüpoteegiga koormatud metsamaade üle piisav ja väärtuse säilimine oli analüüsitud dokumentide põhjal tagatud.

Ettepanekud

regionaalministrile ja maavanematele

- Analüüsida erastatud maa eest tasumisel järelmaksu kasutamist võimaldavaid lepinguid, et leida optimaalsed võimalused lepingu lõpetamiseks juhul, kui ostja ei tasu makseid graafiku järgi. Samuti määrata kindlaks konkreetsete lepingute mittetäitmisest tulenevate võlgade sissenõudmise kord ning alustada võla sissenõudmiseks viivitusest vajalikke protseduure.

⁴⁴ Vabariigi Valitsuse 06.11.1996. a määrus nr 268, p 26²

⁴⁵ Vabariigi Valitsuse 06.11.1996. a määrus nr 268, p 69

⁴⁶ Vabariigi Valitsuse 04.04.2000. a määrus nr 115, § 27 lg 2

- Määrata konkreetsed isikud, kes vastutavad riigi huvide kaitsmise eest pankrotimenetluses, ning nende kohustused.

keskkonnaministrile

- Kaaluda maareformi seaduse muutmist nõnda, et erastatud maa võõrandamisel tuleb väljaostu- võlg riigile kohe tasuda. Vajaduse korral on võimalik jätta maavanemale õigus lubada jätkata edasimüüdud erastatud maa eest tasumist järelmaksuga, kui selleks on erandlikud ja olulised põhjused. Samuti sätestada maareformi seaduses lepingu lõpetamise alused.

/allkirjastatud digitaalselt/

Õie Soovik

II auditiesakonna auditijuht peakontrolöri ülesannetes

Siseministri ja regionaalministri, rahandusministri,
keskkonnaministri ning maavalitsuste vastused



SISEMINISTEERIUM

Pr Ülle Madise
Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 TALLINN

Teie:14.07.2006 nr OSII-2-7.1/06/1331

Meie: 08.2006 nr

Selgitused Riigikontrolli 14.07.2006
kontrolliaruande eelnõule nr OSII-2-5/06/61

Austatud proua Madise

Täname Teid võimaluse eest esitada omapoolseid selgitusi ja arvamusi Riigikontrolli 14.07.2006 kontrolliaruande eelnõule nr OSII-2-7.1/06/61 „Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine”.

Siseministeeriumi seisukohad kontrolliaruande eelnõus esitatu kohta on järgmised:

Ettepanekud siseministrile

P 1 Kümnes maavalitsuses on hetkel kasutusel maa järelmaksunõuete haldamise programm MIS, mille keskandmebaasi haldab Rahandusministeerium. Maavalitsused on eelnevate aastate jooksul korduvalt, kuid tulutult pöördunud Rahandusministeeriumi poole tarkvaraga seotud probleemidega. Siseministeerium on koostöös Rahandusministeeriumiga alustanud projekti ühtse majandustarkvara SAP kasutuselevõtuks kogu valitsemisalas aastaks 2009. Arvestades maa järelmaksu nõuete lepingute spetsiifilisi tingimusi on arvestuse sisseviimine SAP-i lähiaastatel problemaatiline, kuna MIS ei ole majandustarkvara, vaid pigem dokumendihaldustarkvara, mille funktsionaalsust SAP üsna tõenäoliselt ilma olulise arendustegevuseta ei paku. Samuti puudub Siseministeeriumil eelarveline kate uue programmi lõplikuks juurutamiseks. Kuna keskandmebaasi haldab käesoleva ajani Rahandusministeerium, on meie hinnangul nende pädevuses tagada programmi MIS edasine süsteemne arendus, mis hõlmaks kõiki nõudeid (sh viie MIS-i mittekasutava maavalitsuse nõudeid) ning mis võimaldaks edaspidi importida kvaliteetset analüütilist infot MIS andmebaasist majandusarvestuse infosüsteemi. Ühtlasi teatame, et oleme kohtumistel Rahandusministeeriumi esindajatega teinud ettepanekuid müüa erastamise võlanõuded eraõiguslikele pankadele või anda maa järelmaksunõuete haldamine Maksu- ja Tolliameti alluvusse, kus on olemas nii vastav kompetents kui ka vajalikud üleriiklikud andmebaasid. Tõstatatud variantide osas Rahandusministeeriumi esindajate konstruktiivse vastukaja puudumise tõttu ei ole Siseministeerium seni pidanud otstarbekaks esitada kirjalikke ettepanekuid..

P 2 Siseministeeriumis on alustatud ühtse järelmaksunõuete inventeerimise ja analüütilise arvestuse korra välja töötamist.

P 3 Nõustume vajadusega tõhustada ministeeriumipoolset raamatupidamisandmete kontrolli aruandeperioodi lõpus. Konsolideeritud aruandluse õiguse ning kvaliteedi parendamiseks planeeritakse haldusala raamatupidajate kompetentsi tõstmist läbi teabepäevade ning täiendkoolituste.

P 4 Põhiseaduse § 154 lõike 1 kohaselt tegutsevad kohalikud omavalitsused seaduste alusel iseseisvalt. Vabariigi Valitsuse seaduse § 85 lõike 7 kohaselt on õigus kontrollida seadusega kohalikule omavalitsusele pandud või kohaliku omavalitsuse poolt halduslepinguga võetud riiklike ülesannete täitmist maavanemal või tema korraldusega volitatud ametnikul. Siseministril vastav seaduslik pädevus puudub, seega nimetatud soovitus siseminister täita ei saa.

Ettepanekud regionaalministrile ja maavanematele

Ettepanekutest regionaalministrile ja maavanematele ei selgu, millised ettepanekud on tehtud regionaalministrile ja millised maavanematele.

P 1 Siseministeerium nõustub ettepanekuga, et maavalitsustes toimuks erastatud maa eest tasumisel järelmaksu kasutamist võimaldavate lepingute analüüs, samuti nõustume ettepanekuga kaaluda lepingute mittetäitmisest tulenevate võlgade sissenõudmise korra kehtestamiseks.

P 2 Maareformi seaduse § 38 lõike 1 sätestab, et maareformi viib läbi Vabariigi Valitsus Maa-ameti kaudu ja kohalikud omavalitsused maareformi seaduse alusel Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras. Vastavad kehtivad korrad regionaalministri õigust sekkuda maa erastamise korraldamisse ette ei näe. Ettepanekuga muuta maareformi seadust tehakse regionaalministrile ja maavanematele ettepanek sekkuda Keskkonnaministeeriumi valitsemisalasse, seetõttu tuleks vastav ettepanek suunata Keskkonnaministeeriumile.

P 3 Nimetatud probleemile lahendusena näeme, et maa järelmaksunõuete haldamine toimuks Maksu- ja Tolliametis, kus on olemas vastav kompetents ning üleriiklikud andmebaasid tagamaks riigi huvide kaitsmise pankrotimenetluses.

Täname Riigikontrolli õigete ja õiglaste tähelepanekute eest ning palume arvestada meie selgitusi.

Lugupidamisega

Kalle Laanet
Siseminister
Siseminister regionaalministri ülesannetes



RAHANDUSMINISTEERIUM

Riigikontroll

Teie 14.07.2006 nr OSII-2-7.1/06/1329

Meie 14.08.2006. a 1-1.13/192

Kontrolliaruande eelnõu "Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine"

Oleme tutvunud kontrolliaruande eelnõus esitatud tähelepanekute ja ettepanekutega. Rahandusministeerium põhimõtteliselt nõustub Riigikontrolli märkustega. Alljärgnevalt esitame omapoolsed seisukohad kontrolliaruande eelnõule:

1. Rahandusministeeriumi roll on olnud maainfosüsteemi (edaspidi MIS) tehniline toetamine (veateated maavalitsustelt, suhtlemine keskbaasi hooldajaga) ning raamatupidamis-regulatsioonide väljatöötamine. Samas ei ole Rahandusministeerium olnud andmebaaside eraldatuse tõttu otseselt seotud arendustöödega igas konkreetses maavalitsuses, kuigi raha on MIS arendusteks eraldatud omandireformi reservfondist. Rahandusministeerium on arutanud Siseministeeriumiga MIS hoolduslepingu üleandmist, kuna MIS töötab maavalitsustes, mis on Siseministeeriumi koordineerida. Oleme seisukohal, et Siseministeerium peaks ise otsustama, millises andmebaasis infot peetakse.
2. Raamatupidamise korraldamise ühtlustamisega tegeleb Siseministeeriumi pearaamatupidaja. Vastav tegevus on raskendatud, kuni maavalitsustes kasutatakse erinevaid programme ja eraldatud andmebaase. Meile teadaolevalt on Siseministeeriumil kavas kasutusele võtta uus raamatupidamistarkvara alates 01.01.2007 ning hiljem viia sellele üle ka maavalitsused. Siis tõstetakse järelmaksunõuded ühtsesse andmebaasi. Samas soovime rõhutada, et uue raamatupidamistarkvara kasutuselevõtmine ei lahenda korrektse lepinguinfo probleemi (lepingute vormid, sõlmitud lepingud ja nende muudatused, kirjavahetus klientidega), mistõttu peaks Siseministeerium kaaluma, kas vastava töö jaoks arendatakse edasi MIS-i või kohandatakse selleks mõni muu dokumendihaldusprogramm.
3. Kontrolliaruande eelnõus nimetatud MIS hooldusleping on nüüdseks IBM Eesti-ga sõlmitud, eelnõus on see veel kirjas kavatsusena.
4. Juhime ka tähelepanu, et maareformi alaste õigusaktide muutmine ja täiendamine on

eelkõige Keskkonnaministeeriumi ja Maa-ameti ülesanne. Seetõttu tuleks ka nemad kontrolliaruande eelnõus esitatud ettepanekutesse kaasata.

Lugupidamisega

Aivar Sõerd
Minister

Tea Varrak
Kantsler

Galina Salumaa 611 3014 galina.salumaa@fin.ee
Juta Maar 611 3499 juta.maar@fin.ee



Hr Mihkel Oviir
Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 Tallinn

Teie: 10.06 nr OSIV-2-7.1/06/

Meie: 31.10.06 nr 5-6/12161-2

Seisukohad kontrolliaruandele
"Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine"

Austatud härra riigikontrolör

Täname Teid võimaluse eest esitada seisukohti kontrolliaruandele "Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine." Olete teinud kontrolliaruande eelnõus keskkonnaministrile ettepaneku kaaluda vajadust muuta maareformi seadust selliselt, et erastatud maa võõrandamisel tuleb väljaostuvõlg riigile kohe tasuda.

Järelmaksuga tasumise võimalus on sätestatud eesmärgiga soodustada majanduslikult maa erastanud isikut. Kui maad erastanud isik soovib mingil põhjusel erastatud maa võõrandada, siis puudub vajadus ja ka põhjendus uuele maaomanikule teha järelmaksu tasumise soodustusi, mis on sätestatud maa erastajale. Seega nõustume põhimõtteliselt Riigikontrolli poolt esitatud ettepanekuga, kuid peame vajalikuks märkida, et kindlasti tuleb kaaluda ka erandite sätestamist (nt pärimise korral tuleks võimaldada väljaostuvõla üleminekut).

Täname meeldiva koostöö eest!

Lugupidamisega

Rein Randver
Minister

Tiina Mitt 626 2885
Raivo Vallner 665 0602



HARJU MAAVALITSUS

Lp. Ülle Madise
Peakontrolör II
auditiosakond
Riigikontroll

Teie: 17.07.2006.a nr OSII-2-7.1/06/
Meie: 27.07.2006.a nr 4.1-12/4701

Harju Maavalitsuse seisukohad kontrolli-
aruande eelnõu „Maa järelmaksunõuete
arvestus ja laekumise tagamine" kohta

Vastavalt Teie palvele esitame omapoolsed seisukohad Riigikontrolli poolt läbiviidud auditi
kontrolliaruande eelnõu „Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine" kohta:

Kokkuvõte

Olulisemad tähelepanekud

Ühtime Teiepoolsete oluliste tähelepanekutega ja peamiste ettepanekutega siseministrile.

1. Lepingute arvestus¹¹

1.2. Arvutiprogrammide arendus, turvalisus ja kasutajate õigused

Ühtime eelnõus toodud märkustega, et olemasolevad MIS-i ja maaprogrammid ning
programmide funktsioonid on puudulikud ja pole küllaldased selleks, et pidada arvestust
kõiki maareformi seaduses kirjeldatud tingimusi arvesse võttes ja kajastada neid
raamatupidamises hea raamatupidamistava kohaselt.

Ei saa aga nõustuda osaga milles võrdlete personali teadmisi programmi võimaluste ja
funktsioonide kasutamisel (lk.9/10).

Harju Maavalitsuse rahandusosakonnas tegeleb hüpoteekide järelmaksu laekumistega IT
spetsialist, kes koostas spetsiaalselt Riigikontrolli tarbeks vastava päringu (mis puudub
programmis), kust oli võimalik välja lugeda kõik vajalikud andmed.

1.3. Nõustume ettepanekuga rakendada kõigis maavalitsustes ühtset arvutiprogrammi.

2. Raamatupidamisarvestus järelmaksunõuete kajastamisel

2.5. Muud tähelepanekud

Harju Maavalitsus on volitanud mõningaid valla- ja linnavalitsusi ...

Siin tuleks eristada a) esmase erastamise lepingu sõlmimist ja kohaliku omavalituse poolt lepingute maavalitusele edastamist ning b) tehinguid juba erastatud ja hüpoteegiga koormatud kinnistutega.

a) Seadusandlikult ei ole reguleeritud omavalitsuse kohustust pärast maa ostueesõigusega erastamise lepingute sõlmimist koheselt need maavalitusele edastada. Maavalituse poolt on aga korduvalt nii suuliselt kui ka kirjalikult omavalitsusi antud toimingute teostamise vajalikkusest teavitatud. Esmaste 10%-liste maksete põhjal pole täielikult võimalik kontrollida kas kõik KOV-des sõlmitud lepingud on maavalitsusse jõudnud. Seda põhjusel, et selgitused maksedokumentidel pole alati piisavad selle määratlemiseks (eelkõige maksed EVP-des). Tasujaks ei pruugi alati olla tegelik omanik. Teatud juhtudel pole võimalik öelda, kas laekumine on seotud järelmaksuga või mitte. See selgub alles oluliselt hiljem.

b) Maareformi seadus sätestab hüpoteegipidaja notariaalse nõusoleku saamise kohustuse juhul, kui kinnistu võõrandamisega antakse omandajale üle maa erastamise käigus tekkinud järelmaksuvõlg. Juhul, kui võlga üle ei anta, ei reguleeri seadusandlus hüpoteegipidaja kui puudutatud isiku teavitamist. Sageli notarid küll paluvad omanikel maavalitust teavitada, kuid seda ei pruugi kinnistu omandaja teha. Maavalitsus saab kinnistu omaniku vahetusest teadlikuks alles elektroonilise kinnistusraamatu andmetega tutvumisel, uue omaniku poolt maksete teostamisel või muul viisil.

Kuna Harju Maavalitsusel puudub pädevus notarite tööd juhtida ja/või nimetatud protseduure kehtestada, mis tagaksid kõikide võõrandamislepingute õigeaegse jõudmise maavalitsusse, siis pöördus Harju Maavalitsus oma 06.09.2000.a kirjaga nr 1-08/1219 (kiri lisatud) Eesti Notarite Koja poole palvega leida võimalus notarite teavitamiseks eelnimetatud probleemidest.

Siiski ei ole seni seadusandlikult kehtestatud protseduure, mis tagaksid kõikide sõlmitavate maa erastamise lepingute ja hüpoteegiga koormatud kinnistute võõrandamislepingute, juhul kui võõrandamise käigus ei toimu võla üleandmist kinnistu omandajale, õigeaegset jõudmist maavalitsustesse.

Ettepanek:

Kuna kontrolliaruande eelnõus pole märgitud millise seadusandliku dokumendi sätteid on Harju Maavalitsus antud küsimustes rikkunud ja maavalitsustel puudub pädevus eelnimetatud protseduurireeglite kehtestamiseks palume eelnõu teksti seda osa võimalusel leevendada. (vt. eelnõu lk. 15 viimane lõige).

3. Maavanemate tegevus maa järelmaksunõuete laekumise tagamisel.

Kontrollaruande eelnõus (lk. 18) on märgitud, et Harju Maavalitsus ei tegele piisavalt võlgade sissenõudmisega ega riigi huvide kaitsmisega ning toote eelnõus markantse näitena 1998.a AS-le KSK 264 000 krooni eest erastatud kinnistu.

Antud näite põhjal üldistuse tegemine ei tohiks meie arvates olla põhjendatud, kuna antud ajahetkel polnud maavalitsuste õigused ja kohustused hüpoteegipidajana veel selged (s.h. maavalitsuse õigus osaleda ja kohustused riigi esindajana pankrotimenetluses) tekkisid

Seadusandlikud probleemid, mistõttu pöördusime erinevate ministeeriumite ja riigiasutuste poole, et täiendada seadusandlust riigimaa erastamise korraldaja õiguste ja kohustuste osas. Seadusandlus antud küsimuses on lünklik ning probleemne ka käesoleval ajal, mis ei võimalda lugeda järelmaksete viivitusega tegemist lepingu mittetäitmiseks.

Selgituseks lisame Harju Maavalitsuse poolt tehtud ettepanekud ja kirjad erinevatele riigiasutustele antud küsimuses.

Kuna seadusandluses on tühikud mis raskendavad maavalitsuse kui erastamise korraldaja ja hüpoteegipidaja ülesannete täitmist, siis informeerime Teid sellest, et Harju Maavalitsus on korduvalt pöördunud antud küsimustes erinevate asjaomaste ministeeriumite poole seadusandluse täiendamiseks.

Tulemuslikult reageeris sellele Justiitsministeerium algatades uue pankrotiseaduse eelnõu, mis võeti ka vastu 22.01.2003.a ja jõustus 01.01.2004.a ning seaduse § 34 lõike 1 ja 3 kohaselt pankrotihaldur peab teavitama võlausaldajaid pankrotiotsusest.

Toetame eelnõus tehtud ettepanekut, kaaluda maareformi seaduse muutmist nõnda, et erastatud maa võõrandamisel tuleb väljaostuvõlg riigile kohe tasuda.

Esitame käesoleva kirja lisadena alljärgnevad koopiad meie kirjadest antud küsimuses:

kuupäev	kirja nr	adressaat	kirja sisu
06.09.2000	1-08/1219	Eesti Vabariigi Notarite Koda	Hüpoteegiga koormatud kinnisasja võõrandamisega seonduvad probleemid
14.02.2001	1-2-3/1130	Rahandusministeerium	Informatsioon maa erastamise maksekohuslase Eesti Vabariigi ees tagavatest õiguslikest puudustest
31.12.2001	nr. 1-1-3/1130	Rahandusministeerium	Riigimaa erastamise korraldaja õiguste ja kohustuste täitmise seaduselünkadest
31.12.2001	nr. 1-1-3/1130	koopia: Justiitsministeerium	Riigimaa erastamise korraldaja õiguste ja kohustuste täitmise seaduselünkadest
31.12.2001	nr. 1-1-3/1130	koopia: Keskkonnaministeerium	Riigimaa erastamise korraldaja õiguste ja kohustuste täitmise seaduselünkadest
30.10.2002	Nr 1.3-2/5648	Maa-amet	Palve selgitada maareformiga seotud õigusaktide rakendamist

Värner Lootsmann
Maavanem

Mati Mark
6118 520

HIIU MAAVALITSUS

Pr Ülle Madise
Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 TALLINN

Teie 14.07.2006 nr OSII-2-7.1/06/1332

Meie 03.08.2006 nr 1.3-2/191

Kontrolliaruande eelnõu

Lugupeetud peakontrolör

Oleme tutvunud Teie poolt edastatud kontrolliaruande "Maa järelmaksunõuete arvestuse ja laekumise tagamine" eelnõuga ja esitame käesolevaga oma arvamused ja seisukohad.

Toetame ettepanekut ühtse arvutiprogrammi kasutusele võtmiseks. Sealjuures tuleks tagada, et sinna saaks tõrgeteta andmed ülekanda ka need maavalitsused, kus ei ole kasutusel MIS vaid omaloodud programmid. Samuti peab see võimaldama teha võimalikult erinevaid päringuid.

Sarnaselt maareformi seaduse § 23⁴ alusel erastatud vaba metsamaa võõrandmisel kehtestatud nõudega tasuda enne täielikult kogu maa väljaostuhind võiks seda põhimõtet rakendada kõikidele järelmaksuga maa erastamise juhtudel. Ilmselt eeldab see kohustus seaduse muutmist kuna praegu kehtiv maareformi seadus lubab kinnisasja omandajale võlga üle kanda ja üldjuhul ei ole tehingutes kokkulepitud, et kinnisasja võõrandamisel võib võlausaldaja võla ennetähtaegselt sisse nõuda.

Hoolikalt vajab kaalumist lepingust taganemise kohaldamise nõude kehtestamine. Praktikas võib menetlus osutuda liialt keerukaks ning menetluskulud ületada saadava tulu.

Lugupidamisega

Piret Sedrik
Maasekretär maavanema ülesannetes

Küllike Riisna 463 6055



IDA-VIRU MAAVALITSUS

Pr. Ülle Madise
Peakontrolör II
auditosakond
Riigikontroll
Narva mnt.11a
15013 Tallinn

Teie 14.07.2006.a. nr.OSII-2-7.1/06/1332
Meie 02.08.2006.a. nr. 1.2-19/2415

Auditi "Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine" kontrolliaruande eelnõu

Täname Teid auditi "Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine" läbiviimise ja kontrolliaruandes väljatoodud tähelepanekute ning ettepanekute eest.

Tutvunud Riigikontrolli olulisemate tähelepanekutega ja ettepanekutega siseministrile maavalitsustes kasutatavate infotehnoloogiliste andmebaaside kohta, oleme nõus seisukohaga, et andmebaaside puudulikkus ei võimalda saada korrektset teavet raamatupidamise aruandluse koostamiseks. Antud küsimuses oleme pöördunud mitmeid kordi rahandusministeeriumi (MIS programmi tellija ja juurutaja) poole, kuid probleem on kuni käesoleva ajani lahendamata.

Seletused riigikontrolliaruande eelnõu "Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine" kohta

1.2. AS Profit Software on korraldanud ühe koolituse maavalitsuse töötajale (MIS-i kasutajatele), mille käigus anti algseid teadmisi MIS programmi kohta. Järelmaksete sisestamise ja aruandluse koostamise alast koolitust ei läbi viidud.

Seetõttu, et esialgselt ei olnud järelmaksete laekumiste sisestamiseks ja jälgimiseks üldse programmi ja MIS oli algselt nii vigane, et seda kasutada ei saanud, on maksete sisestamiseks ja jälgimiseks koostatud tabel, mis on tänaseni paralleelselt kasutusel (kuna võimaldab teha märkmeid iga kinnistu kohta). Käesoleval ajal kasutusel olev programm annab aasta maksed, arvestamata maksete jääki. MIS andmebaasi puudulikkuse kohta oleme teinud mitmeid pöördumisi rahandusministeeriumile ettepanekutega tarkvara täiendamiseks ja parandamiseks.

Ida-Viru Maavalitsusel ei olnud kuni käesoleva ajani programmi kasutusõigused jagatud. Lähtuvalt Riigikontrolli ettepanekutest, kavandame jagada maavanema korraldusega programmi kasutusõigused lähtudes kohustuste lahususe printsiibist. Samas märgime, et toimiku "logisse" jääb märke muudatuste tegemise kohta ja muudatuste tegija nimi ja kuupäev.

1.3. Kasutatav järelmaksude programm ei võimalda leida koondpäringu abil tähtjaks tasumata järelmaksete kogusummat. Iga lepingu kohta eraldi on võimalik teha kõiki

päringuid vajaliku kuupäeva seisuga, kuid kõiki vajalikke koondandmeid ei ole võimalik kasutuses oleva programmi abil saada.

Maksete moodulis on "riigikassa" aruandluse koht olemas, kuid siiani see ei toimi, vaatamata rahandusministeeriumi mitmekordsete lubadustele. Kasutuses oleva programmi täiendamise ja toimimise korral oleks võimalik saada koondaruandeid vajalikul kujul.

Ida-Viru Maavalitsuse järelmaksulepingute andmebaasis oli programmiveast tulenevalt nõude kogusumma kajastatud suuremana. Kõik lepingud on inventuuri käigus üle vaadatud ja viga kõrvaldatud.

Rahandusministeeriumi tellimusel näeb MIS programm ette, et enne 01. juulit 2002 (Võlaõigusseaduse jõustumise aeg) sõlmitud lepingutes tuleb arvestada viivist ka tähtjaks tasumata intressilt (kui lepingus oli see konkreetselt sõnastatud).

Ida-Viru Maavalitsuses kasutatavast järelmaksude arvestamise programmi (MIS) versioonist ei ole adekvaatseid koondpäringuid võimalik teha mitte ainult tavakasutajal, seda ei olnud võimalik teha ka arvutispetsialistil.

2.2. 2005. aasta aruandes on lühiajaline osa kajastatud koos tähtjaks tasumata järelmaksete osaga ning kõik andmed on koondatud tabelitesse ja tabeleid säilitatakse rahandusosakonna ning arengu- ja planeeringuosakonnas.

2.3. Nõuete inventuur, mille käigus vaadatakse ükshaaval läbi kõik järelmaksu lepingud ja kogutakse aastaaruande koostamiseks jaoks vajalik info, viiakse läbi aasta lõpus. Auditeeritavaks ajavahemikuks oli 01.01 - 31.12.2005.a. Oleme seisukohal, et Ida-Viru Maavalitsusel on olemas piisav tõendusmaterjal 2005. aasta maa järelmaksunõuete inventeerimise käigust. 2005. aastal peale inventuuri läbiviimist väljastasime saldokinnitusi seisuga 31.12.2005 ca 80% ulatuses nõuetest.

Samas väljastas Ida-Viru Maavalitsus 2004 ja 2005. aastal pidevalt saldokinnitusi jooksvalt töö käigus.

Erinevus raamatupidamise ja MIS-i andmetes kehtivate järelmaksulepingute kohta tulenes sellest, et raamatupidamises võtsime arvele allkirjastatud võlakohustused (enne notariaalse lepingu sõlmimist). Kuna notaritel on järjekorrad, siis osa lepingutest ei sõlmitud aruandeperioodil, ning seetõttu oli raamatupidamises nõue umbes 1,6 miljoni krooni võrra suurem. Inventuuri läbiviimise käigus parandasime selle vea, muutsime järelmaksete arvele võtmise korra ning alates 01.01.2006 võtab raamatupidamine järelmaksed arvele peale notariaalse lepingu sõlmimist.

2.5. Topelt tagasikanne füüsilisele isikule summas 3 157 krooni oli tingitud eksitusest. Käesolevaks ajaks on isikule tehtud ettepanek enammakstud summa tagastamiseks.

Riigi huvidest lähtuvalt oleme pakkunud järelmaksu tähtaja lühendamist (ettemaksete tasumine) võla ülekandmisel kinnistu omandajale (juriidilistele isikutele). Kinnistu omandaja maksab suurema summa (võrreldes eelneva omaniku graafikuga), ning sellest summast sisestame maksena sama summa ja intressi, mis olid eelmise omaniku maksegraafikus, ülejäänud osa sisestame ettemaksena ja seadusest tulenevalt ettemaksu pealt intressi ei arvestata. Kehtiv seadusandlus ei võimalda maksegraafiku ja intressi muutmist võla ülekandmisel, seetõttu kasutame poolte kokkuleppel ettemaksu võimalust.

3.1. Ülevaadet lihtkirjalike lepingute arvu ja väljaostuvõla summade kohta on võimalik saada arhiivist (tuleb läbi vaadata kõik lepingud, mis olid sõlmitud enne 29.03.2001.a.).

Märgime muuhulgas, et Ida-Viru Maavalitsus on 2006.a. esimesel poolaastal esitanud kohtutäiturile 21 avaldust (nõuete kogusumma 1 000 469,80 krooni) täitemenetluse algatamiseks ja 4 isiku osas algatame tõenäoliselt kohtu kaudu võlgnevuse sissenõudmise (võlgnikele on väljastatud nõuded võlgnevuse (summas 110 029,10 krooni) tasumiseks ja määratud tasumise tähtaeg). Samas jätkame kindlasti ka teatiste väljastamist ja võlgnikele hoiatuste/nõuete edastamist.

Eelnevatel aastatel väljastasime pidevalt teatise ja hoiatusi võlgade tasumiseks, mis andis ka tulemusi.

3.2. Maavalitsus andis nõusoleku hüpoteegi kustutamiseks osaühingu PAULA IVM pankroti käigus müüdud kinnistul peale kinnistu kohapeal ülevaatamist (kinnistul ei olnud väärtust: kõik hooned olid ära lõhutud ning asukoht ebasoodne). Maavalitsusele ei teatatud nõuete kaitsmise koosoleku toimumisest, ei saadetud õigeaegselt ka infot koosoleku tulemustest, et saaks vaidlustada kohtus.

AS Lot Wood Trading puhul maavalitsus ei ole oma nõusoleku hüpoteegi kustutamiseks andnud. Teadaolevalt küsiti nõusolekut rahandusministeeriumilt, kuna üks maa ostueesõigusega erastamise leping oli sõlmitud Eesti Erastamisagentuuri poolt.

Maavalitsus ei ole andnud nõusolekut ka OÜ Levaric hüpoteegi kustutamiseks. Enne hüpoteegi kustutamist viimasel jutuajamise käigus pankrotihalduriga palusime panna kinnistu uuesti müüki (kuna pakutud müügihind oli liiga väike), mis oli suuliselt ka lubatud.

Äriregistrist kustutamisel on deklaratiivne iseloom. Ühingu tegeliku lõppemise eelduseks on siiski vara puudumine ja registrist kustutamine s.o. mõlema tingimuse olemasolu.

OÜ Saka Talu on äriregistrist kustutatud sundlõpetamise teel. Ida-Viru Maavalitsusele teadaolevalt soovib OÜ Saka Talu pöörduda avaldusega Viru Maakohtu poole äriregistrikande taastamise ja täiendava likvideerimise läbiviimise nõudega kuna

osaühingul on vara. Ida-Viru Maavalitsusel on alust eeldada, et kohus avalduse esitamise korral, selle ka rahuldab ja peale äriregistris kande taastamist on võimalik lahendada võlgnevuse küsimus.

Osaühingu Neeman'i puhul ei ole Ida-Viru Maavalitsusel kuni käesoleva ajani õnnestunud saada kontakti kinnistu omanikega, kuid loodame, et ka selle võlgnevuse osas leiame lahenduse.

Ida-Viru Maavalitsuses on kinnitatud hüpoteegipidamise kord maavanema 25.05.2006.a. korraldusega nr.180 (avaldatud <http://www.ivmv.ee>). Eelnimetatud korras on muuhulgas sätestatud, et hüpoteegipidaja (p.1.2) jälgib likvideerimis- ja pankrotimenetluse algatamise teateid väljaandes Ametlikud Teadaanded (p.5.4) ja esitab vajaduse korral maasekretärile avalduste, taotluste ja nõuete esitamise ettevalmistamiseks likvideerijatele või pankrotihalduritele, õiendid (sh. tasumata maksed, intressid, viivised, trahvid) ja toimikud võlgnike kohta, kelle suhtes on algatatud likvideerimis- või pankrotimenetlus ja kelle suhtes ei ole avalduste, taotluste ja nõuete esitamise tähtaeg möödunud (p.5.5).

Täname Teid väljatoodud tähelepanekute ja ettepanekute eest ning loodame jätkuvalle meeldivale koostööle.

Lugupidamisega

Evi Soomets
Arengu- ja planeeringuosakonnajuhataja kt.
maavanema ülesannetes

Galina Paaps 332 1228



JÕGEVA MAAVALITSUS

Pr Ülle Madise II
auditiosakond
Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 TALLINN

Teie 14.07.2006 nr OSII-2-7.1/06/1332

Meie 31.07.2006 nr 1.3-12/3916- 1

Arvamuse avaldamine

Austatud peakontrolör

Jõgeva Maavalitsus toetab 14.07.2006 kontrolliaruandes nr OSII-2-5/06/61 maavalitsustes maa järelmaksunõuete haldamiseks kasutatava arvutiprogrammi täiustamise ettepanekut, mis tagaks järelmaksuarvestuse funktsiooni täitmise "Maareformi seaduse" ja "Riigi raamatupidamise üldeeskirja" kohaselt.

Jõgeva Maavalitsus toetab maa järelmaksulepingute mittetäitmisest tulenevate võlgade sissenõudmistega aktiivsemat tegelemist. Jõgeva Maavalitsuses toimitakse tähtjaks tasumata nõuete jälgimisel vastavalt Jõgeva maavanema 22.10.2004 korraldusega nr 663 kehtestatud "Jõgeva Maavalitsuse raamatupidamise sise-eeskirjadele", mille kohaselt väljastatakse tasumisele kuuluvate summade laekumise kindlustamiseks maa järelmaksuga ostjatele teatised. Kui võlasumma ületab 4 maksetähtpäeva ja/või võla kogusumma on seejuures vähemalt 10000 krooni, võtab hüpoteegi järelevalve spetsialist võlgnikega ühendust kohtuvälise lahendi saavutamiseks võla tasumise küsimustes või esitatakse materjalid võla sissenõudmiseks kohtu kaudu.

Leiame, et kui kehtestatakse põhimõte, mille kohaselt erastatud maa väljaostuvõlg tuleb maa võõrandamise korral eelnevalt tasuda, tuleb see kindlasti sätestada seadusega. Samas tuleks kaaluda, kas sellise kitsenduse kehtestamine ei ole vastuolus "Asjaõigusseaduse" ja "Võlaõigusseaduse" põhimõtetega ning omandi puutumatuse põhiprintsiibiga.

Jõgeva Maavalitsuses määratakse ametnikud, kes vastutavad riigi huvide kaitsmise eest pankrotimenetluses, s.h ametlikus väljaandes "Ametlikud Teadaanded" avaldatavate pankotiteadete jälgimise eest.

Toetame Riigikontrolli poolt avaldatud arvamust, et maa järelmaksu nõuete arvestus ja laekumise tagamine peaks toimuma kogu riigis ühtsete põhimõtete alusel.

Lugupidamisega

Aivar Kokk
Maavanem

Ülle Johanson 776 6352, Ylle.Johanson@iogevamv.ee



JÄRVA MAAVALITSUS

Teie .07.2006 nr OSII-2-7.1/06/
Meie 02.08.2006 nr 1.3-2/1549

Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 Tallinn

Tutvunud Teie poolt koostatud kontrolliaruande eelnõuga "Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine", nõustume Teie tehtud tähelepanekutega.

Meie arvates on lausa hädavajalik rakendada maavalitsustes arvutiprogrammi, mis võimaldab järelmaksunõuete mõistlikku haldamist ja looks eeldused järelmaksete laekumise tagamiseks ning võimaldaks vältida vigu raamatupidamise arvestuses. Samuti peaks arvutiprogramm arvestama andmemahu suurenemisega. Tarkvara peab sisaldama võimalusi järelmaksuarvestuse kõikide funktsioonide täitmiseks maareformi seaduse ja riigi raamatupidamise üldeeskirja kohaselt.

Programmi pakkuja peab lõppkasutaja varustama koolitusega, vajalik on maavalitsuste tsentraliseeritud varustamine oskusteabe ja versiooniuuendustega.

Väga palju probleeme tekib sundtäitmise ja lepingu lõpetamisega. Väga paljude lihtkirjalike järelmaksulepingute puhul on ostja allutatud kohesele sundtäitmisele ja sundtäitmisele allumine on kantud ka kinnistusraamatusse, kuid realselt sundtäitmismenetlust alustada ei saa, kuna vastavalt Täitemenetluse seadustikule saab sundtäitmist läbi viia vaid notariaalselt kinnitatud sundtäitmisele allumise kokkuleppe kohta. Lihtkirjalikel kokkulepetel tuleb võla sissenõudmine lahendada hagimenetluse korras ja juhul kui vabatahtlikult kohtuotsuse alusel võlga ara ei maksta, siis saab pöörata kohtuotsuse sundtäitmisele. Sellest tulenevalt on võla sissenõudmise protsess väga pikk.

Ettepanek: Täitemenetluse seadustikus võrdsustada Eesti Vabariigi kasuks lihtkirjaliku kokkuleppega sundtäitmisele allumine notariaalse kokkuleppega.

Suured probleemid on ka järelmaksu võlglaste asukohtade selgitamisega, tähitud kirjad tulevad teadaolevatelt aadressidelt tagasi.

Lugupidamisega

Elmar Luha
Maaosakonna juhtaja kohusetäitja,
maavanema ülesannetes

Mall Mihkle 385 9631
mall.mihkle@jarvamv.ee
Elmar Luha 385 9679
elmar.luha@jarvamv.ee



LÄÄNE MAAVALITSUS

Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 TALLINN

Teie 14.07.2006 nr OSII-2-7.1/06/1332

Meie 04.08.2006 nr 1.3-2/2028

Arvamuse andmine kontrolliaruande eelnõu kohta

Tutvunud kontrolliaruande "Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine" eelnõuga, esitame alljärgnevad arvamused:

Eelnõu esimene peatükk - Nõustume sellega, et kõigis maavalitsustes tuleb rakendada ühtset arvutiprogrammi, mis võimaldab maa järelmaksunõuete mõistlikku haldamist, loob eeldused järelmaksude laekumise tagamiseks ning võimaldab vältida vigu raamatupidamisarvestuses. Lotus Notes ei võimalda teha raamatupidamisarvestusteks vajalikke kokkuvõtteid ja ei ole seotud raamatupidamisprogrammiga. Lotus Notes'is ei saa kajastada nõudeõigusest suurema maa tagastamise järelmaksuid, samuti tekivad maksegraafikutega segadused lapsesoodustuse saamise puhul müügihinna vähendamisel.

Toimikute menetlemist maaosakonnas tahame jätkata Lotus Notes'i baasil, millele soovime muidugi ka pidevat täiendamist ja uute moodulite loomist vastavalt seadusandluse muutumisele. Maareform on lõpukorral ja me ei pea uuele programmile üleminekut otstarbekaks.

Eelnõu teine peatükk - Riigikontroll soovib kehtestada maavalitsustele ühtse järelmaksunõuete inventeerimise ja analüütilise arvestuse korra. Oleme põhimõtteliselt nõus, muret teeb asjaolu, kas seda korda on võimalik ka täita.

Eelnõu kolmas peatükk - Täitemenetluses on probleemiks saanud asjaolu, et juhul kui kõik maksetähtajad ei ole saabunud, siis kohtutäitur on keeldunud riigi kasuks seatud hüpoteegi kustutamisest. Samas ei saa hüpoteegipidaja nõusolekut anda, kui müügist ei laeku raha kõigi võlgade kustutamiseks või kui hüpoteegiga on tagatud vaid väljaostuvõlg. Lahendusena on seaduses antud võimalus nõuda täiendavat tagatist. Suhteliselt teoreetiline, sest kui ei jõua maksta, siis ei ole reeglina ka olemas tagatist. Ja kuidas keeldumise korral sellise vaidluse kohus rahuldab, sest kohus kohustab, kuid ei sea. Ilmselt vajab seaduse rakendamine seadusandja tõlgendamist, ilmselt justiitsministeeriumi kaudu.

Äriregistrist äriühingu kustutamise või mittekustutamise jälgimine on suhteliselt tüütu ettevõtmine. Ilmselt oleks siiski mõistlik, et enne otsuse tegemist ei küsita andmeid ainult Maksu- ja Tolliametilt, vaid ka hüpoteegipidajalt.

Toetame maareformi seaduse muutmist, mis kohustaks maa võõrandamisel väljaostuvõlga koheselt riigile tasuda. Samas ei poolda me maavanema õigust lubada edasimüüdud maa eest järelmaksu tasumist jätkata erandlikel põhjustel. Elu näitab, et kui ei ole erandeid täpselt fikseeritud, siis kipuvad kõik olukorrad olema erandlikud.

Eelnõu punktis 3.3 on positiivse näitena märgitud Ida-Viru maavanemat, kes väljaostuvõla ülekandmisel uuele omanikule on järelmaksu tähtaega lühendanud. Meie üritasime ka enne 2003-t aastat võla ülekandmise puhul järelmaksu tingimusi muuta, kuid saime Maa-ametilt vastulöögi, sest tingimuste muutmine ei olnud seadusega kooskõlas.

Lugupidamisega

Maaja Toompuu
Rahandusosakonna juhataja
maavanema ülesannetes

Katrin Naan 472 5653
katrin.naan@lmv.ee



Lääne-Viru Maavalitsus

Riigikontroll

Arvamus kontrolliaruande
eelnõule „Maa
järelmaksunõuetearvestus ja
laekumise tagamine”

Teie 14.07.2006

Meie: 02.08.2006 nr 2.1-5/4954

Oleme nõus kontrolliaruande eelnõus toodud järelduste ja ettepanekutega, eelkõige mis puudutavad maavalitsustele ühtse arvutiprogrammi rakendamist ja ühtse järelmaksunõuete inventeerimise ja analüütilise arvestuse korra kehtestamist.

Samuti tuleks kaaluda maavanema funktsioonide täpsustamist riigi huvide kaitsmiseks.

Maa võõrandamisel uuele omanikule ja väljaostuvõla ülekandmisel jääb kehtima ostu-müügilepinguga kehtestatud maksegraafik, sest maavanemal ei ole seaduslikku alust uue maksegraafiku kehtestamiseks. Nii tasuvad juriidilised isikud kinnistu võõrandamisel järelmaksu 50 aastat intressiga 5 %. Oleme nõus, et uuele omanikule sellisel moel võla ülekandmine on soodustus ja kinnistu võõrandamisel tuleks kogu väljaostuvõlg tasuda. Selleks on vaja seadusandja poolt vastav kord kehtestada, kuid siis ilma õiguseta maavanemal lubada jätkata võõrandatud maa eest tasumist järelmaksuga erandlikel ja olulistel põhjustel. Seega ei ole seadusega kooskõlas eelnõus positiivse näitena välja toodud Ida-Viru Maavalitsuse praktika seoses maksegraafiku tähtaja lühendamisega, sest maavanemal puudub selleks volitusnorm.

Praegu puudub ka võimalus lepingute lõpetamiseks. Lepingute mittetäitmisest tulenevate võlgade sissenõudmiseks võiks olla ühtsed kriteeriumid kogu riigis, näiteks - tasumata summa maksimum, võlgnevuse maksimaalne aeg, kuid jätta ka kokkuleppe võimalus tasuda hiljem koos lepingust tulenevate viivistega (graafikut mitte muuta). Alati ei ole mõttekas kohe ühe-kahe graafikujärgse makse tasumata jätmise korral võla sissenõudmise käiku alustada, kui on teada, et selleks on mõjuv põhjus (ajutine makseraskus), siin saaks anda maavanemale volitused otsustamaks, kas põhjused makse maksmata jätmiseks on mõjuvad või ei.

Tarmo Mikkal
Maasekretär
maavanema ülesannetes

L.Kaljula
32 58052

Kreutzwaldi 5
44314 RAKVERE
Reg.nr.70004714

tel +372 325 8001
faks +372 325 8003
maavalitsus@l-virumv.ee



PÕLVA MAAVALITSUS

Riigikontroll

Teie

14.07.2006 nr OSII-2-7.1/06/

Meie

02 .08.2006 nr 4.2-3/2678-1

Maa järelmaksunõuete arvestus ja
laekumiste tagamine

Põlva Maavalitsus on tutvunud Teie koostatud eelnõuga, mis käsitleb maa järelmaksunõuete arvestust ja laekumiste tagamist ning olulises osas nõustub tehtud tähelepanekute ja ettepanekutega.

Tähelepanekutes on märgitud, et üldjuhul lubatakse maa edasimüümisel uuel omanikul jätkata riigile maa eest tasumist järelemaksuga, selle asemel et nõuda kogu väljaostusumma kohest tasumist. Oleme seisukohal, et maavanemal on võimalus tegutseda ainult seaduses toodud alustel ja juhul kui maavanem keeldub nõusoleku andmisest järelemaksuga tasumise jätkamiseks, peab see olema väga hästi motiveeritud.

Leiame, et siseministrile tehtud ettepanekud on aktuaalsed ja vajalikud. Peame otstarbekaks teavitada punktis 1 tehtud ettepanekust rahandusministrit, kuna Rahandusministeerium töötab välja erastamislepingute ja järelemaksete arvestuse pidamise reeglid, oli MIS-i (Maainfo süsteem) tellija ning koondab elektroonilisse keskbasi andmed erastamisest laekuva raha kohta. Samuti oleks vajalik täiendada tarkvara mooduliga, kus pidada arvestust nõudeõiguse osast suurema maa tagastamisel tekkinud võlakohustuste täitmise kohta.

Ettepanekutes regionaalministrile ja maavanematele peame oluliseks, et kõigis maavalitsustes oleksid ühtsed reeglid lepingute lõpetamiseks, st et seaduse tõlgendamiste tulemusena ei teki olukorda, kus üks maavalitsus peab vajalikuks lepingu lõpetada, teine aga mitte.

Lugupidamisega

Ahti Hütt
Rahandusosakonna juhataja
maavanema ülesannetes

Anne Toom 79 98 923
Ahti Hütt 79 98 927



PÄRNU MAAVALITSUS

Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 Tallinn

Teie 14.07.2006 nr OSII-2-7.1/06/1332
Meie 02.08.2006 nr 1-3-2/1830

Arvamus kontrolliaruande
eelnõu kohta

Lugupeetud peakontrolör Ülle Madise

Tutvustame Teie poolt esitatud kontrolliaruande eelnõuga "Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine".

Pärnu Maavalitsusel ei ole vastuväiteid kontrolliaruande "Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine" eelnõu kohta. Teie poolt välja toodud olulisemad tähelepanekud kirjeldavad kitsaskohti maa järelmaksunõuete haldamisel, mis on olnud probleemiks juba pikemat aega. Oleme pöördunud korduvalt abi saamiseks Rahandusministeeriumi poole. Vaatamata meie poolt esitatud taotlustele ei ole maavalitsused seni varustatud ühtse tarkvaraga järelmaksude haldamiseks.

Tähelepanekute kolmandas punktis on käsitletud erastatud maa eest tasumisel järelmaksu rakendamist kui põhjendamatut soodustuse andmist kinnistu võõrandamisel. Maareformi seadus ei reguleeri maavanema kohustusi järelmaksuga erastatud maa võõrandamisel küllalt selgelt. Toetame ettepanekut maareformi seaduse muutmiseks, et Eesti Vabariigi kasuks hüpoteegiga koormatud kinnistu müümisel kuulub kogu väljaostusumma kohesele tasumisele.

Riigi esindamiseks pankrotimenetluses peame vajalikuks vastava koolituse korraldamise-maavalitsuste töötajatele.

Lugupidamisega

Toomas Kivimägi
Maavanem

Rein Klaassen
44 79710;5269822
rein.klaassen@mv.parnu.ee



RAPLA MAAVALITSUS

Pr Ülle Madise
Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 TALLINN

Teie 14.07.2006 OSII-2-7.1/06/1332

Meie: 11.09.2006 nr 1.4-1/1114

Maa järelmaksunõude arvestus ja laekumiste tagamine

Tunnustame Teie järjekordset tööd antud teemal. Kahju on, et ei ole midagi ette võetud ega lahendusi leitud Teie väga heade ja õigete ettepanekutele, mida olete esitanud 2003.a teemal „Riigimaa järelmaksuga erastamise riskid“

Juhime teie tähelepanu asjaolule, et rahandusministeeriumi tellimusel AS Aprote juba 2004.a analüüsis maainfosüsteemi arendusvajadusi (MIS arendusvajaduste analüüsi II etapi aruanne). Tulemusena moodustati 4 liikmeline juhtrühm ja 9 liikmeline projektrühm (enamuses nimeliselt), kes pidid hakkama arendama SAP (SAP AG toode mySAP.com) tarkvara maade järelmaksude jälgimiseks ja haldamiseks. Eelnimetatud rühmad ei ole kordagi koos käinud.

Seadusandlust peaks täiustama nii, et hüpoteegipidajatele teatatakse hüpoteegiga koormatud kinnisasjade müügist ja võlgnike pankrottidest. On mõeldamatu, et keegi pidevalt jälgib ametlikke teadaandeid pankrottide väljakuulutamise kohta. Rapla maakonnas on jälgida 1650 lepingut.

Lepingute mittetäitmisest tulenevate võlgade sissenõudmise kord võiks olla lahendatud üheselt (nt mis tähendab sissenõudmise alustamine viivitusega - päev, nädal, kuu jne) kas valitsuse määruse või ministeeriumi mingi õigusakti tasemel.

Kontrollaruandes punktis 3.1 kirjutate „Tõenäoliselt saab sundtäitmist rakendada üksnes tähtjaks tasumata järelmaksude summa ulatuses“. Maavalitsustel oleks vaja lõplikku ja ühest tõlgendust. Võlgnikud maksavad kohtutäituri teadete peale tähtjaks tasumata võlad ära ja ring hakkab jälle otsast peale. Vaja oleks nõuda kogu väljaostuvõla tasumist, sest võlgnik on lepingut rikkunud.

Seadusandlus ei luba nõuda hüpoteegiga koormatud kinnistu uuel omanikult, kui võlg üle antakse, kogu väljaostusumma kohest tasumist. Nt maa ostueesõigusega erastamise kord p 31¹ sätestab keeldumise võimaluse (õiguse) vaid juhul, kui on alust eeldada, et kinnisasja omandaja ei ole võimeline võlakohustust täitma

Lugupidamisega

Tõnis Blank
Maavanem

Andrus Ründal 484 1123

SAARE MAAVALITSUS

Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 Tallinn

Teie 14.07.2006 nr OSII-2-7.1/06/1332

Meie 03.08.2006 nr 4.1-30/920

Kontrolliaruande eelnõu "Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine

Nõustume kontrolliaruande "Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine" eelnõus
toodud ettepanekutega.

Lugupidamisega

Toomas Kasemaa
Maavanem

Eha Uuselu 452 0536



VALGA MAAVALITSUS

Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 TALLINN

Teie 14.07.2006 nr OSII-2-7.1/06/1332

Meie 02.08.2006 nr 3.2-3/3854

Kontrolliaruande eelnõu "Maa
järelmaksunõuete arvestus ja
laekumise tagamine"

Olles tutvunud esitatud kontrolliaruande eelnõuga nr OSII-2-5/06/61 "Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine" esitame Valga Maavalitsuse seisukoha ja arvamuse.

Enamike probleemidega, mis on välja toodud kontrolliaruandes, oleme tihedalt kokku puutunud. Leiame, et Riigikontrolli tehtud järeldused ja seisukohad on igati asjakohased, elluviimisel aitaksid tehtud ettepanekud kindlasti kaasa probleemide lahendamisel.

Eeltoodud asjaoludele on Riigikontroll osaliselt juhtinud tähelepanu juba varasemate kontrollide teostamisel maa erastamise valdkonnas.

Vahepealsel perioodil rahandusministeeriumi tegevus maa erastamise programmi (edaspidi MIS) uuendamisel aktiveerus, kuid vastavate inimeste lahkumisega eelnimetatud ministeeriumist töölt, seiskus ka MIS arendus. Samuti AS Profit Software keeldumisega lepingu uuendamiseks rahandusministeeriumiga on jäänud arendustöö seisma. Maavalitsused on hakanud ise otsima lahendusi hüpoteegivõlglaste arvestuse parandamiseks ja osaliselt mindud üle raamatupidamistarkvarale, kindlustamaks korrektne arvestuse pidamine järelmaksude laekumise üle. Oleme nõus, et selline nn põlve otsas tegemine suurendab tööjõukulu ja nõuab täiendavaid väljaminekuid.

Seetõttu on igati tervitatav võimalik programmi edasiarendus või ühise raamatupidamistarkvara (näit. PMN, SAP jne.) kohustuslik kasutuselevõtt kõigis maavalitsustes. Samuti peaks olema võimalik olemasolevate andmete eksportimine uude raamatupidamisprogrammi. Sellisel juhul jääks olemasolev MIS andmebaas üksnes dokumendihaldus andmebaasiks.

Kuigi kontrollimistel oli eesmärgiks järelmaksude laekumise kontroll, on maareformi seaduse rõhk juba mitmetes maakondades asendumas kasutusvaldusse andmise, hoonestusõiguse seadmise jms.

Need moodulid puuduvad üldse MIS-s ja ka siit kaasnevad kohustusi tuleb hakata arvele võtma.

Eeltoodu eeldaks kiiremas korras tarkvara väljatöötamist ühiselt. Kahjuks on jäänud täna segaseks kes peaks olema antud protsessis eestvedajaks kas rahandusministeerium (oli kuni maavalitsuste siseministeeriumi valitsemisalasse üleminekuni) või siseministeerium rääkimata andmetest ,mida riik tulevikus vajab sõlmitud lepingutest.

Samas leiame , et sundtäitmine pole kõige parem lahendus võla kättesaamiseks ja müüki võib minna kinnistu tunduvalt odavamalt kui saadaolev järelmaks.

Ka on problemaatiline nn võimalus võtta kinnistu maavanema valitsemise alla. See eeldaks keskkonnaspetsialistide töölevõttu ja täiendavaid kulutusi järelevalveks. Otseselt on seaduses sätestamata ka maakondade keskkonnateenistuste kohustused hüpoteegipidaja informeerimisest pärast metsaraiete tegemist tegelike raieahtude osas. Seetõttu nn üleraiete info hüpoteegipidajale on üksikjuhtumil põhinev.

Riigikontroll oli avaldanud ka mitmeid ettepanekuid maareformi seaduse muutmiseks. Samas juhiks tähelepanu asjaolule ,et praktikas on esinenud juhtumeid, kus maavanemal puudub õigus keelduda uute kinnistute müügiks (tähtajad jne.) võlgnikule, kuigi tsiviliseeritud maailmas ei müü keegi vara võlgnikule.

Nõustume Riigikontrolli ettepanekutega siseministrile, regionaalministrile ja maavanematele.

Samas tahaks lisada, et kontrollaruande eelnõust nähtub, et esineb probleeme nn võlgnike käest pankroti - ja täitemenetluse käigus võla kättesaamisel. Leiame, et siinjuures oleks oluline juhtida justiitsministri tähelepanu vajadusele ka kohtutäiturite tegevuse aktiveerimiseks antud valdkonnas. Võimalik, et täiendavate kohtutäiturite töölevõtmiseks (näit. üks kohtutäitur teenindab kolme Kagu-Eesti maakonda). Sellest tingituna ka sundtäitmisel pikad järjekorrad.

Samuti vajaksid maakondade hüpoteekide järelevalvega seotud inimesed koolitust ja just valdkonnas suhtlemisel kohtute, kohtutäiturite ja pankrotihalduritega.

Antud probleemi lahendamisele saaks kaasa aidata justiitsminister.

Austusega

Tõnis Lass

Maasekretär maavanema ülesannetes



VILJANDI MAVALITSUS

Riigikontroll

Narva mnt. 11a
15013 TALLINN

Teie 14.07.2006 nr OSII-2-7.1/106/1332

Meie 02.08.2006 nr 1.6-4/1018

Seisukohad kontrollaruande eelnõule

Viljandi Maavalitsuse seisukohad kontrolliaruande eelnõule "Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine"

- Järelmaksu tingimuste muutmine eeldab esialgse erastamislepingu muutmist ja see on võimalik ainult juhul kui võlga ülevõttev tehinguosaline sellega nõustub. Ei ole otstarbekas piirata riigi kasuks seatud hüpoteekidega koormatud kinnisasjade tsiviilkäivet täiendavate normide väljatöötamisega ja kõikide erisuste väljatoomisega. Suurem osa lepingutest on pikemad kui 10 aastat ja tsiviilkäibe ümberkorraldamine seaduste muutmise kaudu iga 5-10 aasta tagant on riigihalduse ressursi ebaotstarbekas kasutamine.
- Võlakohustuste ülekandmise menetlemisel ei peaks ametnikud nõudma taotlejalt dokumente, milliste sisu on võimalik vaadata olemasolevatest andmebaasidest. Hetkel on võimalik hinnata võlakohustuse ülevõtja võimekust maksekohustust täita kasutades riigi olemasolevaid andmebaase - äriregistrit, e-maksuametit, kinnistusraamatut. Lisaks ka tasuta kasutada krediidiinfo teenust.
- Riiklikult on reguleerimata infovahetus juhtudel kui toimub hüpoteegiga koormatud kinnisasja pärimine. Maavalitsustesse laekub info võimaliku omandiõiguse ülemineku kohta vaid siis kui notar nõuab pärijatelt andmeid võlakohustuse jäägi kohta.
- Otstarbekas oleks täiendada maareformi seadust sättega, mis viitaks ühele Vabariigi Valitsuse määrusele, milles on maareformi seniste kogemuste põhjal kõigile osapooltele arusaadavalt kirjeldatud ühtsed reeglid hüpoteegipidajale ja hüpoteegiga koormatud kinnistu omanikule või siis ka kolmandatele isikutele. Rakendatavas määrases saaks kirjeldada ka tagatiste järelevalve, sundtäitmise ja võla ülekandmise reeglistikku.
- Hüpoteegiga koormatud kinnistute väärtuse hindamine peaks toimuma **kohalikust** turuväärtusest lähtudes. Maavalitsuse vastavad ametnikud peavad olema **ühtmoodi** koolitatud ja pädevad tagatise väärtusi hindama. Praegu kasutusel olevad hindamismeetodid ei ole eriti vettpidavad võimalike kohtuvaidluste korral. Lisaks tekitavad erinevad hindamiskriteeriumid maavalitsuste lõikes täiendavaid raskusi kinnistute omanikele oma vara igapäevases majandamises.

- Kohtute koormuse vähendamiseks võiks täiendada täitemenetluse seadustikku sättega, mis lubaks kohesele sundtäitmisele panna kõik (nii lihtkirjalikud kui notariaalsed) maa ostu-müügilepingutest tulenevad võlgnevused, kuna täitemenetluse protseduurid on tunduvalt operatiivsemad kohtuprotsesside algatamisest.
- Läbiviidud auditi tulemusel eelnõus tehtavad ettepanekud on igati asjakohased eriti just nõue ühtse arvutiprogrammi ja registri kasutusele võtmise suhtes. Praegu puuduvad eri maavalitsuste ametnikel operatiivse infovahetuse võimalused probleemsete järelmaksete tasujate kohta. Ühtne register võimaldaks ennetada võlanõuete ülekandmist probleemsetele maade kokkuostjatele.
- Ei saa jätta märkimata seda, et maavalitsused on Siseministeeriumi valitsemisalasse antud 1. aprillist 2004.a.. Erastamine ja maa järelmaksuga müük ning selle arvestus on aga üle kümne aasta vana probleem.
- Meie arvates ei ole hüpoteegi pidamise probleemi lahendamine täna ainult Siseministeeriumi võimuses. Kontrolliaruandes siseministrile, regionaalministrile ja maavanematele tehtud ettepanekud võiksid olla suunatud ka rahandusministrile, sest rahandusministeerium kehtestab raamatupidamisarvestamise nõuded kui ka aruande vormid ning vajab otseselt ühtset operatiivset infot erastamise käigu kohta. Siseministeerium ja maavalitsused on kehtestatud kordade ja reeglite täitjad ning riigieelarvesse raha toojad ja raamatupidamisarvestuse pidajad. On ju rahandusministeerium maade erastamise keskandmebaasi haldaja. Samuti nõuab järelmaksete ühtse registri tarkvara käivitamine ja pidamine täiendavaid finantsressursse, mida maavalitsustel pole oma tegevuskuludest võimalik katta.
- Ilmselt pole õige oletada, et pankrotimenetluse käigus osutub võimalikuks 100%-liselt riigi nõuded täidetuks saada. Siin on küsimus eelkõige selles, et tagatise järelevalve kohustus pandi maavanematele alles 2001. aastal (RT I 2001,49, 273). On võimalus, et hüpoteegi tagatiseks olev kasvav mets on enne seda juba ülestöötatud ja allesoleva turuväärtus ei taga nõude jääki. Riigi poolt on rahaliste vahendite piiratuse tõttu hindamata ka eelnevate aastate tormide mõju ühele hüpoteegi tagatiseks olevale kasvavale metsale.
- Otstarbekas oleks kehtestada ka maavalitsustele hüpoteegipidamise, maade erastamise, aruandluse ja järelevalve rahastamiseks omandireformi reservfondist eraldamisele kuuluva raha jaotamise põhimõtted (praegu need puuduvad), seda enam, et teatavasti need vahendid peaksid alates 2007. aastast kajastuma maavalitsustele riigieelarvest antavate tegevuskulude summa sees.

Lugupidamisega

Kalle Küttis
Maavanem

Lembo Neerot 4330 445
lembo.neerot@viljandimaa.ee



Võru Maavalitsus

Riigikontroll
Narva mnt 11 A
15013 Tallinn

Teie 14.07.2006 nr OSII-2-7.1/06/1332
Meie 01.08.2006 nr 2.1-5/1959-1

Võru Maavalitsuse vastus kontrolliaruande eelnõule
"Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine"

Võru Maavalitsus tutvunud maavalitsustele 14.07.2006.a. elektroonselt saadetud kirjaga nr. OSII-2-7.1/06/1332 ja sellele lisatud kontrolliaruande "Maa järelmaksunõuete arvestus ja laekumise tagamine" eelnõuga on kõigi eelnõus kirjas olevate tähelepanekute ja ettepanekutega täielikult nõus. Toetame ettepanekut, mis räägib ühtse arvutiprogrammi rakendamise vajalikkusest koos personali ühtse koolitamise ja kasutusele võetavale tarkvaraprogrammile kasutajatoe tagamisega, eeldusel, et seni maavalitsuse programmidesse sisestatud andmeid on võimalik uude programmi tehniliselt üle viia, mitte ei pea sisestusi nõ. otsast peale alustama.

Samas ei leia me, et ainult Siseministeeriumi juhid (siseminister, regionaalminister) ja tema valitsemisalasse kuuluvad maavalitsused (maavanemad) tõstatatud probleemidele lahendusi peaks leidma. Maa järelmaksuga erastamine ja selle korraldamine peaks olema kogu valitsuse probleem, eriti aktis välja toodud seadusandlike aktide muutmise osas. Kuna tegemist on riigieelarvesse laekuvate summadega ja riigieelarve tulude prognoosimine ning rahandusministri poolt kehtestatud riigi raamatupidamise üldeeskirja kohane maade järelmaksunõuete raamatupidamises kajastamine kuuluvad rahandusministeeriumi pädevusse ning kümnes maavalitsuses kasutusel oleva MIS-programmi keskandmebaasi haldab tänagi rahandusministeerium, siis tuleks antud probleemi lahendamisse kaasata ilmtingimata lisaks Siseministeeriumile Rahandusministeerium (rahandusminister), seda enam, et rahandusministeeriumi poole on maavanemad eelnevatel aastatel MIS tarkvaraprobleemi teavitamiseks korduvalt pöördunud ja 2003.a. Riigikontrolli aktis olid kirjas ettepanekud ka rahandusministrile. Rahandusministriga koostöös tuleks lahendada nõutava aruandluse ja rakendatava tarkvaraprogrammi struktuur ja võimalused selliselt, et oleks tagatud mistahes kuupäeva seisuga detailne info sõlmitud lepingute rahaliste seisude kohta nõutud detailsuses, samuti vajab lahendust maavalitsustele uue tarkavara soetamise finantseerimine.

Lugupidamisega

Ülo Tulik
Maavanem

Aire Allas 786 8346; Rita Orusaar 786 8309
Koopia kirjast elektroonselt : Kairi Leemets, Siseauditi osakond, Siseministeerium