



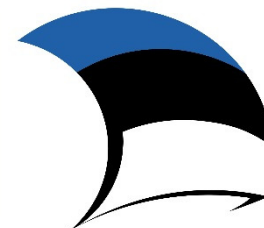
RAHANDUSMINISTEERIUM

RIIGIVARASEADUSE ja ALAMAKTIDE MUUDATUSED

Riigivara osakond



Euroopa Liit
Euroopa Sotsiaalfond



Eesti
tuleviku heaks

Lektorid



Teet
Kukk



Eve
Murumaa



Tarmo
Porgand



Katrin
Solvak



Veronika
Iisjan



Koolituse ajakava (I koolituspäev)

9.30 – 10.00 Kogunemine ja registreerimine, hommikukohv.

10.00 – 10.15 Sissejuhatus, päevakava tutvustus.

10.15 – 11.45 Riigivaraseaduse üldpõhimõtted, olulisemad muudatused.

11.45 – 12.45 Lõuna

12.45 – 14.15 Muudatused tehingute teostamisel.

14.15 – 14.30 Kohvipaus

14.30 – 16.00 Kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord.

16.00 – 16.30 Muudatused osaluspoliitika kujundamisel.

16.30 – 17.00 Kokkuvõtte, küsimused.

Koolituse ajakava (II koolituspäev)

9.30 – 10.00 Kogunemine ja registreerimine, hommikukohv.

10.00 – 10.15 Sissejuhatus.

10.15 – 11.45 Riigi kinnisvararegistri põhimääruse muudatused.

11.45 – 12.45 Lõuna

12.45 – 14.15 Muudatused üüriregulatsioonis.

14.15 – 14.30 Kohvipaus

14.30 – 16.00 Muudatused üüriregulatsioonis.

16.00 – 16.30 Kokkuvõte ja küsimused

Riigivara olemus ja üldpõhimõtted

- Riik on formaalselt üks juriidiline isik, kuid toimib läbi erinevate üksuste. RES § 2 lg 2 kohaselt moodustab valitsussektori keskvalitsus, kohalik omavalitsus, sotsiaalkindlustusfondid
- Keskvalitsuse moodustavad:
 - 1) valitsusasutus, valitsusasutuse hallatav riigiasutus, maakohus, halduskohus ja ringkonnakohus (*riigiasutused*);
 - 2) Riigikogu Kantselei, Vabariigi Presidendi Kantselei, Riigikontroll, Õiguskantsleri Kantselei ja Riigikohus (*põhiseaduslikud institutsioonid*) ning nende haldusala asutused;
- Riigivara tuleb käsitleda kitsamalt riigi keskvalitsuse kontrollitava varana (riigiasutused ja põhiseaduslikud institutsioonid)

RVS regulatsiooni objekt

- RVS § 1 lg 3 kohaselt on riigivara riigile kuuluvate rahaliselt hinnatavate **õiguste ja kohustuste kogum**, sh vara kasutusse võtmise ja kasutusse andmise lepingud
- Valitsemise vaatenurgast tuleb vahet teha vallasvaral ja kinnisvaral, vallasvara valitsemine on vähem reguleeritud, st riigivara valitsejal suurem otsustusvabadus
- Riigivaraks on ka riigile kuuluvad osalused äriühingutes, riigivaraks ei ole äriühingu vara
- Keerulisem on lugu SA-de ja MTÜ-dega, sest riik teostab SA-des asutajaõiguseid ja MTÜ-des liikmeõiguseid ja selle tegevuse käigus kaudselt valitsetakse riigivara (likvideerimise korral antakse vara riigile üle)

RVS regulatsiooni subjektid

- RVS regulatsiooni subjektideks on laiemalt Vabariigi Valitsus, riigivara valitsejad, volitatud asutused (sh maavalitsused ja RMK)
- Riigivara valitsejad jagunevad:
 - PS institutsioonid
 - Riigikantselei ja ministeeriumid
 - Riigivara valitsejaid esindab üldjuhul asutuse juht või volituse alusel töötaja, kui ei ole seadusega sätestatud, et otsuse peab langetama konkreetne isik
 - Menetluse läbiviimiseks võib anda volitusi asutusevälistele isikutele

RVS kohaldamise erandid

- RVS kohaldatakse erisustega julgeoleku asutuste kasutuses olevale riigivarale (peamiselt avalikustamise küsimused)
- Kui valdkonna eriseaduses on sätestatud erandid
- Välisriigis asuva varaga tehingute tegemisel saab arvestada asukohariigi õiguse ja tavaga
- RMK vara valitsemise erandid metsaseaduses
- Välisriigiga ja rahvusvahalise organisatsiooniga sõlmitud kokkuleppe alusel tehtud erandid
- Välislepingute alusel loodud finantsinstitutsioonid, kuid osalemine tuleneb EÕ õigusaktist või välislepingst

Asutaja ja liikmeõiguste teostaja SA-des ja MTÜ-des

- Riigivara valitsejal on RVS § 4 lg 4 kohaselt kõik seadusest tulenevad SA asutaja ja MTÜ liikme õigused ja kohustused
- Reeglina teostab RVS § 6 lg 3 alusel asutaja ja liikmeõigusi VV määratud ministeerium või riigikantselei, määramisel tuleb arvestada asutuse pädevust ja sobivust
- Erandina on RVS § 6 lg 1 kohaselt MPÜ-s või muus kohustusliku liikmelisusega MTÜ-s liikmeõiguste teostajaks maavalitsus. Sellest erandist on omakorda erand, kui kinnisasjad on ühe ministeeriumi valitsemisel
- Kui liikmelisus on seotud konkreetse riigivara valitsemisega, siis teostab liikmeõigusi riigivara valitseja
- SA asutajaõiguste teostamisel esindab riiki minister või riigisekretär, MTÜ liikmeõiguste teostajamisel lisandub maavanem ja volitatud asutuse juht

Riigivara valitsemise üldpõhimõtted

- Riigivara valitseja kohustatud riigivara valitsema eesmärgipäraselt, otstarbekalt, säästlikult ja heaperemehelikult (RVS § 8 lg 1)
- Üks asi või õigus = üks valitseja (RVS § 8 lg 2)
- Toimingute ja tehingute tegemisel eesmärk suurendada kasu ja vältida kahju (reservatsiooniga KASVS, eraomandile piirangute seadmisel) (RVS § 8 lg 4)
- Seaduslikkuse põhimõte, läbipaistvus ja kontrollitavus (RVS § 8 lg 5)
- Valitseja kehtestab oma korraga allasutustele (volitatud asutused) vara kasutamise korra (RVS § 8 lg 6-7)
- Riigivara valitseja on kohustatud määrama vara valitsemise eesmärgi (RVS § 10 lg 6) mittevajalik vara tuleb üle anda või võõrandada (RVS § 10 lg 7)

Riigivara valitseja pädevus

- RVS § 4 lg 4 kohaselt on riigivara valitsejal kõik seadusest tulenevad **omaniku**, aktsionäri, osaniku, äriühingu asutaja, hooneühistu liikme, korteriühisuses osaleva korteriomani, kaaspärija, sihtasutuse asutaja või mittetulundusühingu liikme õigused ja kohustused
- Riigivara valitseja peab arvestama RVS-st ja teistest õigusaktidest tulenevate suuniste ja piirangutega riigivara valitsemisel
- VVS § 49 lg 4 kohaselt vastutab **minister** riigivara säilimise ja heaperemeheliku kasutamise eest ning korraldab seda kooskõlas riigivaraseadusega
- VVS § 53 lg 9 kohaselt korraldab **kantsler** riigivara kasutamist ministrilt saadud volituste piirides kooskõlas riigivaraseadusega

Volitatud asutused

- VVS § 38 kohaselt on täidesaatva riigivõimu asutused valitsusasutused ja valitsusasutuste hallatavad riigiasutused
- VVS § 39 lg 3 kohaselt on valitsusasutused ministeeriumid, kaitsevägi, Riigikantselei ja maavalitsused, samuti ametid ja inspeksioonid ning nende kohalikud täidesaatva riigivõimu volitusi omavad asutused
- RVS § 3 lg 1 p 11 kohaselt on volitatud asutus riigiasutus, kelle valdusesse riigivara valitseja on oma valitsemisel oleva vara andnud
- Kõik valitsusasutused, v.a riigivara valitsejad võivad olla volitatud asutuseks RVS tähenduses
- RVS § 8 lg 7 kohaselt on volitatud asutus on kohustatud täitma tema valdusesse antud riigivara suhtes nõudeid, mis käesolevas seaduses on esitatud riigivara valitsejale. Volitatud asutus teostab riigivara valitseja õigusi riigivara valitseja määratud ulatuses
- Riigivara valitseja pädevuses on otsustada, millises ulatuses riigivara valitsemine üle anda

Riigivara valitseja poolt kehtestatud kord

- RVS annab riigivara valitsejale õiguse kehtestada valitsemisala sisene kord, mis on volitatud asutustele täitmiseks kohustuslik
- RVS viited kehtestatavale korrale:
 - 1) § 2 lg 7 – informatiivse sisuga trükiste, meenete võõrandamine;
 - 2) § 12 lg 6 – riigivara valitsemise üleandmine teisele riigivara valitsejale – vallasasi alla 30 000 € ja valitsemisala piires;
 - 3) § 19 lg 4 – riigivara kasutusse andmine – väikesed pinnad ja vallasasi alla 30 000 € ja
 - 4) § 32 – kaevise võõrandamine;
 - 5) § 37 lg 6 – vallasasja väärtusega alla 30 000 € võõrandamine;
 - 6) § 55 lg 2 – riigivara kõlbmatuks tunnistamine, maha kandmine ja hävitamine
 - 7) § 57 lg 1 – riigivara kasutamiseks andmise ja võõrandamise menetluse läbiviimise kord

Vara valitsemise eesmärgid

- Eesmärgid sätestatud RVS § 10 lg 1:
 - 1) Riigivõimu teostamine
 - 2) Riigivara valitseja poolt määratud avalik eesmärk
 - 3) Tulu saamine
 - 4) Reservina säilitamine
- Riigiasutus ei peaks üldjuhul tegelema tulu teenimisega ja juhul, kui vara on ajutiselt kasutuseta ning tulu teenimine ei takista põhiülesannete täitmist
- Riigil peavad olema reservid, kuid reservide tekitamisel ja vara reservi ja sealt välja arvamisel peab olema õiguslik alus
- Riigivara valitseja peab määrama vara valitsemise eesmärgi
- Mittevajalik vara tuleb üle anda teisele valitsejale või võõrandada või hävitada

Riigivaraseaduses sätestatud menetlused

- Vara omandamine ja kasutusse võtmine
- Vara üleandmine teisele riigivara valitsejale
- Vara kasutusse andmine
- Vara võõrandamine
- Vara mahakandmine ja hävitamine
- Kinnisvara riigile vajalikkuse väljaselgitamine

Vara omandamine ja kasutusse võtmine

- RVS § 1 lg 2 kohaselt on riigivara valitsemine mh vara omandamine, kasutamiseks võtmine
- RVS on vara omandamise ja kasutusse võtmise regulatsiooni osa napolisõnaline, üldreeglina tehingu alusel, erandid sundvõõrandamine, konfiskeerimine, pärimine, loobumine
- RVS § 10 lg 3 kohaselt omandab riik vara õigusakti ja tehingu alusel, kui see on vajalik § 10 lg 1 sätestatud eesmärgil või kui omandamise kohustus tuleneb seadusest
- Vara omandamisel tuleb lähtuda RVS ja RHS sätestatud põhimõtetest ja eranditest ning eelarves peab olema tagatud rahastus (RES § 53 lg 1, § 60 lg 1)
- RHS § 4 lg 4 sätestab, et asjade hankelepinguga ostetakse, samuti üüritakse, renditakse või liisitakse asju kas asja omandamise õigusega või ilma

Vara omandamine ja kasutusse võtmine 2

- Hoonestatud kinnisvara kasutusse võtmisel tuleb lähtuda RVS 7. peatükis sätestatud erisustest
- Riigi kinnisvarastrateegia kohaselt on toimumas kinnisvarareform, mille tulemusena minnakse üle üürimudelile, kinnisvara antakse valdavas osas üle RKAS-le ja üüritakse tagasi
- Hankemenetlus tuleb läbi viia juhul, kui soovitakse üürida pinda üürniku vajadustest lähtuvalt kavandatud ja ehitatud hoones
- Hoonestatud vara kasutusse võtmisel on RHS § 14 lg 1 p 6 sätestatud erand, mille kohaselt olemasolevate ruumide üürimiseks ei ole nõutav hankemenetluse läbiviimine
- Sisetehingu erand (RHS § 14prim)

Riigivara kasutamine riigivõimu teostamiseks

- Kõige tavapärasem kasutamine asutuse põhiülesannete täitmiseks, tuleb tagada vara sihipärane kasutamine ja arvestuse pidamine raamatupidamise reeglite kohaselt
- Vara kasutamise vajadus tuleneb valdkondlikest arengukavadest ning õigusaktidega asutusele pandud ülesannete olemusest
- Vara kasutamist korraldab riigivara valitseja, reguleeritud RVS üldpõhimõtete alusel valitseja korraga, volitatud asutustele täitmiseks kohustuslik
- Vara kasutamisel asutuse töötajate poolt tuleb arvestada, et reeglina võib vara kasutada tööülesannete täitmiseks, töötaja huvides vara kasutamine käsitletav erisoodustusena (sõiduautode kasutamine, tööriided, tööandja eluruum)

Vara üleandmine teisele valitsejale

- Kui vara ei ole riigivara valitseja põhitegevuseks vajalik, kuid on mõne teisele asutusele vajalik, siis tuleb korraldada üleandmine
- Vara antakse üldjuhul üle kokkuleppe alusel, kinnisvara üleandmise korral lahendab vaidluse VV
- Riigivara üleandmisel ei lähe üle omand, vaid õigus teostada omandiõigust
- Põhiseaduslike institutsioonide vara üleandmise regulatsiooni osas võiks kaaluda, et erimeelsuste korral on pädevus Riigikogu komisjonil
- Riigivara valitseja võib kehtestada korra, mille kohaselt alla 30 000 väärtusega vallasasja üleandmise pädevus on volitatud asutusel ning vara võib anda ka teisele valitsemisala volitatud asutusele
- Vallasaja üleandmise kuupäevaks on akti allkirjastamine, kinnisasja puhul kande tegemine riigi kinnisvararegistris

Vara kasutusse andmise alused

- Vara kasutusse andmise alused on sätestatud RVS § 15 lg 1:
- Riigivara võib anda kasutamiseks järgmistel juhtudel:
 - 1) vara ei ole riigivara valitsejal ajutiselt vaja kasutada;
 - 2) tasuta või alla turupõhise tasu § 18 lg 2 sätestatud isikutele;
 - 3) vara valitsemise eesmärk on tulu saamine;
 - 4) vara valitsemise eesmärk on reservina säilitamine;
 - 5) muul seaduses ette nähtud juhul.
- Vara kasutusse andmine toimub RVS § 17 lg 1 kohaselt avalikul enampakkumisel või valikpakkumisel, ja juhul, kui on olemas õiguslik alus otsustuskorras vara kasutusse andmiseks
- RVS ei sätesta kohustust konkreetse isikule vara kasutusse andmiseks, see on vara valitseja kaalutusotsus

Vara kasutusse andmise piirangud

- Riigivara ei anta kasutusse, kui kasutusse andmine raskendaks riigivara sihipärast kasutamist
- Riigivara ei tohi koormata pandiga ja anda tagatiseks
- Kinnisasjade puhul peab enne kasutusse andmise otsustamise olema välja selgitatud riigile vajalikkus
- Allrendile andmiseks on nõutav riigivara valitseja nõusolek
- Riigivara võib anda kasutusse teisele riigivara valitsejale kokkuleppe alusel, milles vara kasutamise tingimused ja kulude katmise kord

Kasutustasu

- Üldreegel on, et vara tuleb anda kasutusse turupõhise kasutustasu eest
- Turupõhisest kasutustasust madalama tasu eest või tasuta või riigivara anda kasutusse vaid RVS § 18 lg 2 alusel
- Kui antakse turupõhisest kasutustasust madalama tasu eest, siis peab olema tagatud vara majanduslik säilimine
- Kinnisvara kasutusse andmisel tuleb kasutustasu leidmiseks tellida kasutustasu leidmiseks hindamine (RVS § 18¹)
- Kasutaja poolt asja parendamiseks tehtud kulutusi võib lepingu lõppemisel tasaarveldada, kui see on lepingus ette nähtud
- Vallasasja kasutustasu hindamise otsustab riigivara valitseja

Vara kasutusse andmise otsustamine

- Üldpõhimõte, vara kasutusse andmise otsustab riigivara valitseja
- RVS § 19 lg 2 kohaselt VV nõusolek on vajalik, kui **kinnisasi** antakse kasutusse otsustuskorras või tähtajaga üle 10 aasta
- RVS § 19 lg 3 kohaselt on VV nõusolek vajalik, kui **vallasasja** väärtus on üle 1 milj euro **ja** vara antakse kasutusse tähtajaga üle 1 aasta
- Erinorm on RVS § 19 lg 5, mis sätestab, et erandina RVS § 19 lg 2 sätestatust ei ole VV nõusolek vajalik, kui:
 - 1) kasutusse antakse eluruum;
 - 2) kinnisasja kasutamine on seotud tehnovõrgu või rajatisega või avalikult kasutatava teega;
 - 3) kinnisasja või hoonestusõigust koormatakse ostueesõiguse või reaalservituudiga;

Vara kasutusse andmise otsustamine 2

- RVS 19 lg 4 kohaselt või riigivara valitseja kehtestada korra riigivara lühiajaliselt kasutusse andmiseks :
- 1) kinnisasja kasutatakse kuni 100 kalendripäeva või tunnipõhise kasutamise korral kuni 1000 tundi kalendriaastas;
- 2) kasutatav pind on kuni 100 ruutmeetrit;
- 3) eeldatav kasutustasu koos käibemaksuga on kuni 1000 eurot kalendriaastas;
- Sellisel juhul ei ole VV nõusolekut vara kasutusse andmisel vaja, kuid arvestada tuleb, et ka lühiajalise kasutusse andmise korral peab seda tegema turupõhise kasutustasu eest

Hoonestusõiguse seadmine

- Riigivara valitsejal on talle seadusega pandud ülesannete täitmiseks koormata kinnisasi hoonestusõigusega või muu asjaõigusega
- Hoonestusõiguse seadmisel antakse vara pikaajaliselt kasutusse koos õigusega püstitada kinnisasjale kokkulepitud tingimustel ehitis või rajatis, lepingus tuleb sätestada §-s 27 lg 2 sätestatud tingimused
- Kui tegemist on näiteks PPP projektiga ja riik soovib võtta rajatava hoone kas osaliselt või tervikuna kasutusse, siis tuleb hoonestusõigusega koormamisel lepingusse lisada kasutuslepingu tingimused
- Hoonestusõiguse või seada kontsessiooni andmise menetluse tulemusena

Vara võõrandamine

- Riigivara võõrandamise alus on sätestatud RVS § 29 lg 1, mille kohaselt riigivara võib võõrandada kui:
 - 1) vara ei ole riigivara valitsejale vajalik;
 - 2) vara on vajalik RVS § 33 lõikes 1 nimetatud juhtudel;
 - 3) vara on vajalik eraõiguslikule juriidilisele isikule RVS §-s 51 sätestatud juhul
- Vara vajalikkust hindab valitseja ja enne võõrandamise otsust selgitab välja teiste valitsejate huvi
- Üldjuhul tuleb võõrandada harilikule väärtusele vastava tasu eest, kui ei ole seaduses sätestatud teisiti
- Harilik väärtus või turuväärtus selgub avaliku pakkumismenetluse käigus, harilik väärtus leitakse alghinna määramiseks

Vara võõrandamine 2

- Vara võõrandatakse müügi teel üldjuhul **avaliku enampakkumise** menetluses, mis tagab läbipaistvuse ja parima müügihinna saamise
- Vara **valikpakkumisel** või **otsustuskorras** võõrandamiseks peab olema õiguslik alus või kaalukad põhjused, lisaks on kinnisasja valikpakkumisel või otsustuskorral võõrandamiseks vaja VV nõusolek
- RVS § 33 lg 1 alusel tasuta või alla hariliku väärtuse vara võõrandamine toimub otsustuskorras, riigivara valitseja teostab kaalutlusõigust, mh tuleb otsustada, kas vara üldse võõrandada ja kas tasuta või alla hariliku väärtust

Tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandamine

- RVS § 33 lg 1 sätestab alused vara tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandamiseks
- RVS ei sätesta, millistel juhtudel on õigus võõrandada vara tasuta ja millistel juhtudel alla harilikku väärtust, see on RV valitseja kaalutusotsus ning otsust tuleb põhjendada VV-le esitatud seletuskirjas
- RVS § 33 lõike 1 punkti 1, 1², 2 või 3 alusel omandatud vara puhul tuleb tagada 10 aastat vara sihipärane kasutamine
- Enne 10 aastase tähtaja möödumist vara võõrandamise või hoonestusõigusega koormamise korral tuleb tasuda 65% vara väärtusest, hüvitise tasumise tähtaeg võõrandamisel 5 aastat ja hoonestusõigusega koormamisel 10 aastat

Tasuta või alla hariliku väärtuse võõrandamine 2

- Tasuta või alla hariliku väärtust võõrandatud vara mittesihtotstarbelise kasutuse korral on õigus nõuda leppetrahvi 25-100 % vara väärtusest võõrandamise ajal
- RVS § 34 lg 1 kohaselt saavad KOV-d riigilt taotleda elamuehituseks ja ettevõtluskeskkonna arendamiseks vajalikku maad, sellisel juhul peavad tasuma 65% harilikus väärtusest 5 aasta jooksul lepingu sõlmimisest
- RVS § 34 lg 3 kohaselt võõrandatakse ettevõtluskeskkonna arendamiseks vajalik maa KOV-le tasuta § 74¹ alusel

Ettevõtluskeskkonna arendamiseks vajaliku kinnisasi

- RVS 5. ptk täiendati 5 jaoga, mis annab võimaluse Eesti majandusarengule oluliste investeeringute saamiseks võõranda või koormata hoonestusõiguse otsustuskorras riigile kuuluv kinnisasi ettevõttele või KOV-ile
- Kriteeriumid - tehtava investeeringuga peab kaasnema majanduslik lisandväärtus, keskkonnasõbralikkuse ja regionaalarengu ning sotsiaal-majandusliku arengu soodustamine
- Kohustus kasutada kinnisasja 10 aastat vastavalt kokkulepitud sihtotstarbele
- Ettevõtte peab kinnisasja eest tasuma hariliku väärtusele vastava tasu, KOV-dele võõrandatakse tasuta

Kasutuseks andmise ja võõrandamise korraldamine

- Riigivara valitseja ei pea ise korraldama riigivara kasutuseks andmist ja võõrandamist, RVS § 23 lg 1 ja 48 lg 1 kohaselt võib volitada teist asutust. Seaduses ei ole sätestatud, et see peaks olema haldusala sisene asutus
- RVS § 23 lg 2 ja 48 lg 2 kohaselt võib sõlmida 3-nda isikuga lepinguid menetluse läbiviimiseks
- RVS § 57 lg 1 kohaselt kehtestab menetluse läbiviimise üksikasjaliku korra riigivara valitseja
- Riigivara võõrandamise otsus tuleb teha riigivara valitsejal või valitseja kehtestatud korra alusel volitatud asutusel
- Kui kasutada andmiseks või võõrandamiseks on nõutav VV nõusolek, siis ei saa enne VV nõusoleku saamist teha võõrandamise otsust

Riigivara kasutusse andmise ja võõrandamise menetlus

- RVS sätestab põhitingimused, valitsemisala vajadustega arvestava üksikasjaliku korra kehtestab riigivara valitseja
- Vara kasutusse andmisel ja võõrandamisel tuleb määrata alghind § 18prim ja § 46 sätestatud alustel
- Osavõtutasu võib määrata (ei ole kohustus) kuni 2% alghinnast
- Kinnisasja või hoonestusõiguse avalikul enampakkumisel või valikpakkumise korral kasutusse andmisel või müümisel tuleb määrata tagatis
- Tagatise suuruseks müügi korral kuni 10% alghinnast, kasutusse andmisel kuni 3 kuu kastutustasu summa

Vara mahakandmine ja hävitamine

- RVS § 10 lg 7 kehtestab põhimõtte, mille kohaselt võib riigiasutus omada või kasutada vaid põhitegevuseks vajalikku vara, kui vara osutub mittevajalikuks, siis tuleb selgitada välja:
 - 1) kas mõni riigivara valitseja vajab seda vara;
 - 2) kas vara on otstarbekas võõrandada;
 - 3) kas vara tuleks maha kanda ja hävitada.
- Vara mahakandmisele ja hävitamisele kohalduvad RVS üldpõhimõtted, (otstarbekus, säästlikkus, heaperemehelikkus, kasu suurendamine, kahju vältimine)
- RVS § 55 lg 1 p 1 kohaselt tunnistatakse vara kõlbmatuks ja kantakse maha, kui vara on mittevajalik ning kui kasutusse andmise või võõrandamise tulud ületaksid saadavaid tulusid.

Vara mahakandmine ja hävitamine 2

- Enne vara mahakandmist ja hävitamist tuleb eelkõige kaaluda ja selgitada välja, kas vara on vajalik mõnele teisele riigivara valitsejale või kas vara on võimalik kasutusse anda või võõrandada
- Kui riigivara valitseja jõuab seisukohale, et vara on hävinud või riknenud ja vara ei ole võimalik kasumlikult võõrandada, alles siis otsustatakse hävitamise kasuks
- Vara hävitamisel tuleb arvestada keskkonnanõuetega ning tellida töö vastavat tegevusluba või sertifikaati omavalt ettevõtjalt
- Vara tunnistatakse kõlbmatuks ja hävitatakse riigivara valitseja kehtestatud korras

Olulisemad muudatused 1

- **Mõistete korrastamine:** *seaduses läbivalt üldmõisted kasutusleping, otsus,*
- **Menetluste lihtsustamine:** *otsustustasandi toomine allapoole: valitsemise üleandmine, väikeste pindade ja teede kasutamiseks andmine riigivara valitseja kehtestatud korras*
- **Eelnõude kooskõlastuse kohustuse vähendamine:** *RM kooskõlastust ei ole kinnisvaraotsuste puhul vaja*
- *RM ei pea andma nõusolekut eksperthinnangu tellimata jätmiseks.*
- *Kinnisvara valitsemise üleandmine jõustub kande tegemisega RKVRis (varem jõustus akti allkirjastamisel)*

Olulisemad muudatused 2

- **Kinnisasja vajalikkuse väljaselgitamise regulatsiooni muutmine:** *laiendatud isikute ring, planeerijate kaasamine, reageerimise tähtaeg 10 päeva asemel 21 päeva*
- **Vara hindamise nõuete ühtlustamine ja täpsustamine:** *VV-le volitusnorm kehtestada kasutustasu ja hariliku väärtuse hindamise kord, RVS sätestatud tüüpolukorrad, millal võib ise hinnata ja eksperthinnangu tellimata jätta*

Olulisemad muudatused 3

- **Muudatused tasuta võõrandamise korral 65 protsendi tagasimaksmise kohustuse rakendamisel:** *RMile pädevus otsustada seaduses sätestatud juhtudel tagasinõude mitteeesitamine, hüvitise tasumise tähtaeg 3 kuu asemel 5 aastat*
- **Täpsustati ettevõtluskeskkonna arendamiseks kinnisasja otsustuskorras võõrandamise regulatsiooni**
- **Muudatused enampakkumise läbiviimisel:** *lühendati tagatisraha tagastamise tähtaega 10 päevale*

Kinnistusraamatuseaduse muutmine

- Jõustub 1.01.2017
- Tunnistatakse kehtetuks § 8 lg 3 sätestatud erisus, mis andis riigile ja kohaliku omavalitsuse üksusele õiguse maaüksused kinnistamata jätta. Kinnistada tuleb 2017 a lõpuks, KEM ja MKM 2019 lõpuks.
- Edaspidi ei ole vaja kanda riigivara valitseja kohta märget kinnistusraamatusse.

Lisamaterjalid:

Koondtabel: muutunud nõuded
menetlustele

[Juhendid registri infoportaaalis](#)



RAHANDUSMINISTEERIUM

Aitäh!

Teet Kukk

Teet.Kukk@fin.ee