

NARVA LINNAVOLIKOGU

O T S U S

Narva

____.2020 nr _____

Narva Linnavolikogu 27.02.2020 otsuse nr 11 „Hoonestusõiguse lõpetamine kokkuleppel (Rüütli 8, Narva)“ muutmine

1. Asjaolud ja menetluse käik

1.1 Narva linna ja OÜ Euroekspert Grupp (registrikood 10854022) vahel oli 16.09.2010 sõlmitud hoonestusõiguse lõpetamise kokkulepe, kinnistule hoonestusõiguse seadmise leping, reaalkoormatise seadmise leping, ostueesõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatu registris numbri 5112 all) kinnistu asukohaga Rüütli tn 8, Narva (edaspidi Leping või hoonestusõiguse seadmise leping) suhtes. Hoonestusõigus on seatud tähtajaga 50 aastat, s.o kuni 16.09.2060, hoonestusõiguse aastatasu on 1629,74 eurot. Hoonestusõiguse seadmise eelduseks oli nimetatud kinnistule Tartu Ülikooli Narva kolledži ühiselamu ehitamine. Lepingu punktide 6.1. ja 6.2 kohaselt oli hoonestaja kohustatud projekteerima ja valmis ehitama ühiselamu ning vormistama ehitise kasutusloa.

1.2. 29.08.2019 esitas OÜ Euroekspert Grupp Narva Linnavalitsusse Linnamajandusametile avalduse, millega tegi ettepaneku lõpetada hoonestusõigus kokkuleppel AÕS § 244 alusel.

1.3. Narva Linnavolikogu 27.02.2020 otsusega nr 11 otsustati lõpetada Narva linna ja OÜ Euroekspert Grupp (registrikood 10854022) vahel 16.09.2010 sõlmitud hoonestusõiguse lõpetamise kokkuleppe, kinnistule hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepinguga (tõestatud Jõhvi notar Tatjana Boitsova poolt ja registreeritud notari ametitoimingute raamatus registri numbri 5112 all) kinnistule asukohaga Rüütli tn 8, Narva, katastritunnus 51101:002:0001, registriosa 776509 OÜ Euroekspert Grupp kasuks seatud hoonestusõigus (registriosa 3857309) AÕS § 244 alusel kokkuleppel OÜ-ga Euroekspert Grupp.

1.4. 09.03.2020 esitas OÜ Euroekspert Grupp Linnamajandusametile taotluse hoonestusõiguse tasu alates 01.01.2020 kuni notariaalse lepingu sõlmimiseni tühistamiseks, kuna linn venitas hoonestusõiguse lõpetamisega rohkem kui 6 kuud. OÜ Euroekspert Grupp palub notarilepingus määrata, et 2020. aasta maamaksu tasub ka Narva linn, esimene maamaksu tasumise tähtaeg on 31.03.2020. Antud taotlus vaadati läbi Narva Linnavalitsuse

linnavarakomisjoni 11.03.2020 koosolekul ja komisjon leidis, et taotlus tuleb rahuldada, kuna hoonestusõiguse lõpetamise taotluse esitamise hetkeks ei olnud OÜ-1 Euroekspert Grupp hoonestusõiguse tasu osas võlgnevust, vaid oli isegi ettemaks, ning küsimuse lahendamine venis OÜ-st Euroekspert Grupp sõltumatutel põhjustel.

1.5. OÜ-1 Euroekspert Grupp on tasunud hoonestusõiguse tasu kuni 31. detsembrini 2019. Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määrusega nr 26 kehtestatud Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise korra (edaspidi *Kord*) § 48 lg 1 kohaselt hoonestusõiguse ennetähtaegsel lõpetamisel hoonestaja algatusel maksab hoonestaja omanikule enne vastava notariaalse kokkuleppe sõlmimist hüvitist kuni viie hoonestusõiguse aastatasu suuruses summas. Korra § 38 lg 1 kohaselt hoonestaja maksab hoonestusõiguse aastatasu osade kaupa kaks korda aastas järgneva perioodi avansilise maksena 1. juuliks ja 1. jaanuariks. Juhul, kui periood on väiksem kui pool aastat, arvutatakse hoonestusõiguse tasu proportsionaalselt päevade arvuga, lähtudes hoonestusõiguse seadmise lepingus sätestatud hoonestusõiguse aastatasust. Korra § 38 lg 2 kohaselt hoonestajast mittesõltuvate asjaolude tekkimisel ning tema põhjendatud taotluse alusel võib linnavolikogu Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni ettepanekul vastu võtta otsuse hoonestusõiguse tasu vähendamise või hoonestusõiguse aastatasust vabastamise kohta mitte kauemaks kui üheks aastaks ja seda vaid juhul, kui pooled olid selles hoonestusõiguse seadmisel AÕS § 254 lg 3 sätteid järgides kokku leppinud. Vaatamata sellele, et ei olnud seda 16.09.2010 sõlmitud hoonestusõiguse lõpetamise kokkuleppe, kinnistule hoonestusõiguse seadmise lepingu, reaalkoormatise seadmise lepingu, ostueesõiguse seadmise lepingu ja asjaõiguslepingus kokku leppinud, OÜ Euroekspert Grupp taotleb hoonestusõiguse 2020 aastatasust vabastamist ning jätta rakendamata korra § 48 lg-ga 1 ettenähtud hüvitise tasumise nõue ja esitamata hoonestustasu tasumise nõue 2020. a esimese poolaasta eest.

1.6. Haldusmenetluse seaduse § 64 lg 1 järgi kohaldatakse haldusakti muutmisele eelmainitud seaduse 4. jao sätteid. Haldusmenetluse seaduse § 64 lg 3 järgi kaalutusõiguse teostamisel tuleb arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid.

1.7. Vaadanud läbi OÜ Euroekspert Grupp taotluse tuleb asuda seisukohale, et Narva Linnavolikogu 27.02.2020 otsuse nr 11 muutmine on linna huvides. Narva linn on huvitatud kinnistu asukohaga Rüütli 8, Narva arendamisest ja kinnistu käsutamisest tulu saamisest. Käesoleval ajal on kinnistu asukohaga Rüütli 8, Narva koormatud hoonestusõigusega. Hoonestusõiguse tasu määr ei ole oluline. Hoonestaja ei täitnud hoonestusõiguse seadmise seotud investeerimiskohustusi. Antud olukorras võib Narva linn esitada hoonestaja vastu nõude, kohustades hoonestajat täitma investeerimiskohustused, või esitada nõude hoonestusõiguse omanikule langemise kohta AÕS § 244¹ lg 1 alusel. Antud nõuete esitamine toimub kohtukorras ja nõuete läbivaatamine kohtukorras võib jätkuda mitme aasta jooksul. Juhul, kui kinnistu asukohaga Rüütli 8, Narva lähimal ajal vabastatakse OÜ Euroekspert Grupp kasuks seatud hoonestusõigusest, saab Narva linn võimaluse piiramatult käsutada kinnistut linna huvides. Käesoleval juhul on linnal kaalukas huvi selle vastu, et võimalikult kiiresti vabastada kinnistu asukohaga Rüütli 8, Narva OÜ Euroekspert Grupp kasuks seatud hoonestusõigusest. Selles olukorras on mõistlik jätta esitamata korra § 48 lg 1 ettenähtud hüvitise tasumise nõue ja vabastada OÜ Ekspert Grupp hoonestustasust 2020. a esimese poolaasta eest.

1.8. Lisaks sellele OÜ Euroekspert Grupp palub, et Narva linn võtaks endale kinnistu asukohaga Rüütli 8, Narva maamaksu tasumise kohustuse alates 01.01.2020. OÜ Euroekspert

Grupp on tasunud maamaksu kuni 31.12.2019. Vastavalt maamaksuseaduse § 7 lg 1 kuni 64-eurone maamaks mis tahes kohaliku omavalitsuse üksuses asuvalt maalt tasutakse 31. märtsiks. Maamaksust, mis ületab 64 eurot, tasutakse 31. märtsiks vähemalt pool, kuid mitte vähem kui 64 eurot. Ülejäänud osa maamaksust tasutakse hiljemalt 1. oktoobriks. Kinnistu asukohaga Rüütli 8, Narva maamaks 2020.a eest on 408 eurot. Vastavalt maamaksuseaduse § 3 üldjuhul maamaksu subjektiks on maa omanik ja maamaksuseaduse § 10 ettenähtud juhtudel maa kasutaja. Maamaksuseaduse § 10 lg 2 kohaselt maa koormamisel hoonestusõiguse või kasutusvaldusega maksab maamaksu hoonestaja või kasutusvaldaja. Lähtudes sellest ei saa Narva linn võtta endale maamaksu tasumise kohustust, kuna maamaksu subjektid sätestatakse seadusega ja pooltel puudub võimalus muuta seaduse sätteid kokkuleppel. Lähtudes sellest Narva linn ei või võtta endale kohustust tasuda 31. märtsiks tasumisele kuuluv maamaks. Selles olukorras Narva linn võib maksta OÜ-1 Euroekspert Grupp 31. märtsiks 2020.a tasumisele kuuluva maamaksu kolmanda isikuna. OÜ Euroekspert Grupp ei ole nõus lõpetama hoonestusõigust, kui 2020.a esimese poolaasta maamaks jääb OÜ Euroekspert Grupp kanda. Arvestades maamaksu suurust ja eeltoodud kaalutlusi on Narva linna huvides maksta kinnistu asukohaga Rüütli 8, Narva osas tasumisele kuuluva 2020. aasta esimese poolaasta maamaksu OÜ Euroekspert Grupp eest kolmanda isikuna.

2. Õiguslikud alused

- 1.1. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 6¹ kohaselt kuulub volikogu ainupädevusse kinnisasja koormamine, kinnisasja koormava hoonestusõiguse võõrandamiseks loa andmine ja kinnisasja koormamine piiratud asjaõigusega kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 37 lõikes 3 nimetatud tingimustel.
- 1.2. Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määrusega nr 26 kehtestatud Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise korra (edaspidi *Kord*) § 38 lg 2 kohaselt hoonestajast mittesõltuvate asjaolude tekkimisel ning tema põhjendatud taotluse alusel võib linnavolikogu Narva Linnavalitsuse linnavarakomisjoni ettepanekul vastu võtta otsuse hoonestusõiguse tasu vähendamise või hoonestusõiguse aastatasust vabastamise kohta mitte kauemaks kui üheks aastaks ja seda vaid juhul, kui pooled olid selles hoonestusõiguse seadmisel AÕS § 254 lg 3 sätteid järgides kokku leppinud.
- 1.3. Haldusmenetluse seaduse § 64 lg 1 kohaselt haldusmenetluse seaduse 4. jao sätteid kohaldatakse haldusakti kehtetuks tunnistamisele haldusorgani poolt. Kehtetuks tunnistamise kohta sätestatud kohaldatakse ka haldusorgani poolt haldusakti muutmise ja haldusakti kehtivuse peatamise suhtes. Haldusmenetluse seaduse § 68 lg 2 kohaselt haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal.

3. Otsus

- 3.1. Täiendada Narva Linnavolikogu 27.02.2020 otsuse nr 11 resolutsiooni p-ga 3.2¹ järgmises sõnastuses: „Mitte rakendada OÜ Ekspert Grupp suhtes Narva Linnavolikogu 27.08.2015 määrusega nr 26 kehtestatud Narva linna omandis olevale kinnisasjale hoonestusõiguse seadmise korra § 48 lg 1 ettenähtud hüvitise tasumise nõuet ja vabastada OÜ Ekspert Grupp hoonestustasust 2020. a esimese poolaasta eest“.

3.2. Täiendada Narva Linnavolikogu 27.02.2020 otsuse nr 11 resolutsiooni p-ga 3.2² järgmises sõnastuses: „Hoonestusõiguse lõpetamisel võtab Narva linn endale kohustuse maksta Maksu- ja Tolliametile OÜ Euroekspert Grupp eest maamaksu 2020.a eest kinnistult asukohaga Rüütli 8, Narva Maksu- ja Tolliameti poolt arvestatud summas“.

3.3. Muus osas jätta Narva Linnavolikogu 27.02.2020.a otsus nr 11 muutmata.

4. Rakendussätted

4.1. Narva Linnavalitsuse Linnamajandusametil teha käesolev otsus teatavaks OÜ-le Euroekspert Grupp (registrikood 10854022, asukoht Ida-Viru maakond, Narva linn, Tallinna mnt 24-43, 20304).

4.2. Käesolev otsus jõustub teatavakstegemisest.

4.3. Otsust võib vaidlustada, esitades kaebuse Tartu Halduskohtu Jõhvi kohtumajale 30 päeva jooksul arvates Narva Linnavalitsuse poolt korralduse teatavakstegemisest.

Irina Janovitš
Linnavolikogu esimees