



JUSTIITSMINISTEERIUM



Ester Hommik  
Antsla Vallavalitsus  
ester@antsla.ee

Teie 18.06.2018  
Meie 17.07.2018 nr 10-4/4311-2

### **Korteriomandi seadmise kohta selgituse andmine**

Lugupeetud Ester Hommik

Pöördusite Antsla Vallavalitsuse nimel Justiitsministeeriumi poole e-kirjaga, milles soovisite selgitusi 2018. aasta 1. jaanuaril jõustunud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse ([KrtS](#)) kohta. Täpsemalt soovisite teada, kas KrtS §-s 7 sätestatud nõuded kohalduvad ka korteriomandite esmakinnistamisel, mis toimub eluruumide erastamise seaduse ([EES](#)) alusel. Samuti soovisite teada, millised ruumid saavad olla eluruumi osaks KrtSi tähenduses.

Justiitsministeerium käsitab Teie kirja selgitustaotlusena, millele vastamist reguleerib märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seadus ([MSVS](#)). MSVS §-st 3 tulenevalt on Justiitsministeeriumil kohustus anda tasuta selgitusi Justiitsministeeriumi poolt väljatöötatud õigusaktide, nende eelnõude ja asutuse tegevuse aluseks olevate õigusaktide ning asutuse pädevuse ja õigusloome tegevuse kohta (õigusalased selgitused). Õigusalaste selgituste andmine ei tähenda õigusabi andmist. Õigusalaste selgituste andmisega on tegemist siis, kui selgitatakse mingi konkreetse seaduse, konkreetse paragrahvi, konkreetse lõike, konkreetse punkti sisu ja tähendust. Õigusabiga on tegemist siis, kui antakse mingite konkreetsete eluliste asjaolude osas õiguslik hinnang. Seetõttu on Teie kirjale võimalik vastata ainult selles osas, mis jääb selgitustaotluse raamidesse.

KrtS reguleerib otseselt korteriomandite loomist ainult juhul, kui kinnisomand on juba olemas. Korteriomandite kinnistamine ehitise kui vallasasja omandist lähtudes toimub EES ja selle alusel antud Vabariigi Valitsuse 01.07.1993 määruse nr 198 „[Eluruumide erastamise kord](#)“ alusel. Siiski on selge, et ka EESi alusel tekkivate korteriomandite puhul toimub nende kinnistamine ja edasine käive KrtSis sätestatud nõuete kohaselt. Nii näiteks ei kanta alates KrtSj jõustumisest kinnistusraamatusse andmeid korteriomandi eriomandi eseme (reaalosa) suuruse (pindala) kohta, ja see kehtib ka korteriomandite seadmisel EES alusel, kuigi EES § 214 lg 1 kohaselt tuleb kinnistamisavalduse lisana esitataval plaanil (st hoonejaotusplaanil KrtSi tähenduses) ära märkida ka reaalosa suurus.

Seega ei ole põhjust välistada tõlgendust, et KrtS § 7 lg 1 p-s 2 sätestatud kohustus lisada korteriomandite seadmise kinnistamisavaldusele ka projekteerimiseks või ehitusprojektide ekspertiisi tegemiseks pädeva isiku kinnitus, et eriomandite loomine hoonejaotusplaanil kujutatud viisil vastab KrtS §-s 4 sätestatud nõuetele, kohaldub ka korteriomandite esmakinnistamisel.

Pädev isik ei pea hoonega eelnevalt mingil viisil seotud olema, samuti ei ole see hinnang ehitusprojekti ekspertiisi ehitusseadustiku ([EhS](#)) § 14 tähenduses, st pädev isik ei pea hindama, kas ehitis on ohutu vms. Tema ülesandeks on hinnata ainult seda, kas korteriomandite loomine omaniku soovitud viisil vastab KrtS §-s 4 sätestatud nõuetele, st et tegemist on iseseisvalt kasutatava elu- või mitteeluruumiga.

Eluruumi tähendus KrtSis ning EhSis (ja selle alusel antud määrustes, eelkõige majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruses nr 57 „[Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused](#)“) võib erineda. Kui viimati nimetatud määruse § 24 lg 3 kohaselt ei loeta eluruumi pinna hulka keldri ja garaaži pinda ega tehнопinda, siis KrtSi tähenduses võivad sellised pinnad eluruumi korteriomandi eriomandi eseme hulka kuuluda.

Justiitsministeerium andis hiljuti selgitusi korteriomandi kaasomandi osa (19.06.2018 kiri nr [10-4/3502-2](#)) ja hoonejaotusplaani (27.06.2018 kiri nr [10-4/3280-2](#)) kohta, soovitame Teil ka nendega tutvuda.

Täiendavaid selgitusi korteriomandi- ja korteriühistuseaduse kohta on võimalik leida Justiitsministeeriumi [kodulehel](#).

Justiitsministeeriumi nimel juhin tähelepanu asjaolule, et MSVS alusel antud õiguslane selgitus ei tähenda seaduse ainuõige tõlgenduse kehtestamist ega ole kellelegi täitmiseks kohustuslik. Õigust mõistab Eesti Vabariigis põhiseaduse § 146 esimese lause kohaselt ainult kohus.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Vaike Murumets  
Nõunik

Vaike Murumets 620 8263  
[Vaike.Murumets@just.ee](mailto:Vaike.Murumets@just.ee)