

# KINNISASI, KINNISOMAND, KINNISTU

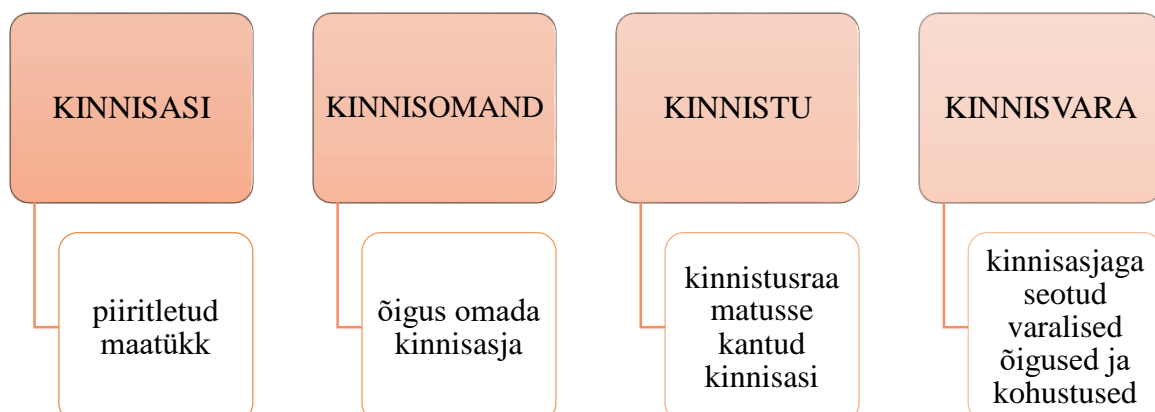
Kinnisvara on laialt levinud kõnekeelne väljend, selle all mõeldakse tavaliselt kas korterit, maja, suvilat või lihtsalt maatükki. Kinnisvara öeldakse ka kinnisasjade ja kinnistute kohta ning sageli ei tehta neil mõistetel sisulist vahet. Niisama suheldes polegi see oluline, tähtsust hakkavad mõisted omama siis, kui on vaja lepingut sõlmida, korrektset kirja koostada või lepingutekstist õigesti aru saada.

Kui räägitakse kinnisvara müügist, peetakse silmas eelkõige kinnisasjade müüki. Kinnisasi on maatükk, millel on kindlaksmääratud piirid. Maatükil asuvaid hooneid müüakse koos maaga.

Ka kortereid saab müüa ainult koos maaga. Kortereid kuuluvad maad ei jagata korteriomanike vahel reaalosadena, vaid iga korteri juurde kuulub krundist mõtteline osa maast sõltuvalt korteri suuruselt. Sellist kombinatsiooni, kus korteriomanikule **kuulub korter reaalosana**, kuid elamu **üldkasutatavad osad ja elamu-alune maa on kaasomandis**, nimetatakse **korteriomandiks**.

Et kinnisasju saaks osta-müüa, peavad need olema koondatud ühtsesse registrisse. Kinnisasjad registreeritakse ja nende üle peetakse arvestust **kinnistusraamatus**.

**Kinnisomand** tähendab õigust omada kinnisasja. Omandada saab üksnes sellist kinnisasja, mis on kantud kinnistusraamatusse. Ostja saab kinnisasja omanikuks mitte müügilepingut sõlmides, vaid siis, kui kinnisasi on kantud kinnistusraamatusse. Seega tekib kinnisomand kinnistusraamatusse kandmisega ja lõpeb sealt kustutamiselega.



Üldjuhul käib majade ja korterite müük koos maaga ja räägitakse vastavalt siis kas kinnisasja või korteriomandi müügitehingust. **Hoonestusõigus** annab võimaluse eraldada maal asuvad hooned ja teha nendega iseseisvaid tehinguid. See ei tähenda hoonete müüki vallasasjadena. Hoonestusõigus annab õiguse omada või püstitada hoone võõrale maale. Hoonestusõiguse puhul ei ole müügiesemeks hoone ise, vaid õigus hoonet omada. Hoonestusõiguse saab jagada **korterihoonestusõigusteks**, sellisel juhul kuulub korteriomanikule lisaks korterile mõtteline osa hoonestusõigusest.

Kinnistusraamatusse kantud kinnisasju nimetatakse **kinnistuteks**. Iseseisva üksusena kantakse kinnistusraamatusse ka korteriomand, hoonestusõigus ja korterihoonestusõigus. Need õigused loetakse võrdseteks kinnisasjadega ja nendele kohaldatakse kinnisasjade sätteid.

## **MÕISTED**

**Kinnisomand** on õigus omada kinnisasja. Kinnisomandi esemeks on kinnisasjad.

**Korteriomand** on omand ehitise reaalosa (korteri) üle, millega on ühendatud mõtteline osa kaasomandist, mille juurde reaalosa kuulub.

**Hoonestusõigus** on tähtajaline õigus omada kinnisasjal sellega püsivalt ühendatud ehitist.

**Kinnistu** on kinnistusraamatusse iseseisva üksusena kantud:

- kinnisasi
- hoonestusõigus
- korteriomand
- korterihoonestusõigus

**Kinnistusraamat** on register, mida peetakse kinnisasjade ja nendega seotud asjaõiguste kohta.