

KOLLEKTIIVSE ELAMUEHITUSE ÕIGUSLIKKE KÜSIMUSI EESTI NSV-S

H. Rink

Tsiviilõiguse ja -protsessi kateeder

I. Korteriprobleem ja kollektiivse elamuehituse eelised

Korteriprobleem on Nõukogude Liidus kaotanud oma klassiiseloому ja meil on loodud kõik objektiivsed tingimused selle lahendamiseks. Praegu meil veel esinev korterite puudus on aga, nagu märgib N. S. Hruštšov¹, tingitud järgmistest põhjustest: 1) nõukogude-eelselt korralt päritud korterikitsikusest; 2) linnaliste asulate elanikkonna kasvust nõukogude korra ajal rohkem kui 3,5 korda; 3) sõjaeelsetel aastatel elamute ehitamise alal teostatud kokkuhoiust rasketööstuse arendamise eesmärgil; 4) sõjaga Nõukogude Liidu elamufondile tehtud suurtest kahjustustest, mille tagajärjel peavarjuta jäi 25 miljonit inimest.

Korteriprobleemi lahendamine on aktuaalseks ülesandeks ka Eesti NSV-s, kus sõda hävitas 1 654 000 ruutmeetrit elamispinda. Sõja jäljed elamute osas on likvideeritud. Eesti NSV-s moodustas elamispind 1. jaanuariks 1960. a. 140% sõjaeelset. Kuid tarvidus uute korterite järele on sõjajärgsel perioodil tunduvalt suurenenud. See on seletatav tööstuse kiire arenguga Eesti NSV-s, mille tagajärjel meie vabariigi linnaliste asulate elanike arv on viimase 20 aasta jooksul kasvanud 320 000 inimese võrra ja Eesti NSV (koos Läti NSV-ga) on linnarahvastiku osatähtsusest teiste liiduvabariikide seas esimesele kohale tõusnud. 1959. a. asus kogu Eesti NSV rahvastikust 56% linnalistes asulates.² Nõudmine uute korterite järele on kasvanud ka seoses rahva ainelise ja kultuurilise elutaseme tõusuga ning eesmärgiga kindlustada igale perekonnale omaette korter. Korteriraskusi süvendab veel asjaolu, et revolutsioonieelne elamufond on suurel määral tehniliselt või moraalselt vananenud.

Et likvideerida meie maal korteripuudus, püstitati NLKP

¹ Н. С. Хрущев, Сорок лет Великой Октябрьской социалистической революции, Изд. «Правда», 1957, lk. 47.

² Eesti NSV. Andmete kogumik, koostanud V. Tarmisto, Tallinn 1959, lk. 17 ja 277.

Keskkomitee ja NSV Liidu Ministrite Nõukogu 31. juuli 1957. a. määrusega «Elamuehituse arendamisest NSV Liidus»³ elamuehituse programm kuni 1970. aastani. Eesti NSV osas on need ülesanded konkretiseeritud EKP Keskkomitee ja Eesti NSV Ministrite Nõukogu 8. oktoobri 1957. a. määrusega nr. 337 «Abinõudest elamuehituse arendamiseks Eesti NSV-s». NLKP erakorralisel XXI kongressil vastuvõetud NSV Liidu rahvamajanduse arendamise kontrollarvud aastaiks 1959—1965 näevad ette, et korteriprobleem lahendatakse olulisel määral juba käesoleva seitseaastaku jooksul.

Selle majanduslikult ja poliitiliselt tähtsa programmi teostamisel etendab riikliku elamuehituse kõrval suurt osa elamute ehitamine kodanike eneste säästudega ja riikliku krediidi täiendaval abil individuaalelamuehituse korras, mille arvele langeb meil, Eesti NSV-s, ümmarguselt $\frac{1}{3}$ linnalistes asulates ehitada kavatsatud elamispiinast.

Individuaalse elamuehituse vormiks kuni 31. juuli 1957. a. määruse kehtestamiseni oli kodanike poolt üheperekonnakorteriga üksikelamute ehitamine isikliku elamuomandiõiguse alusel. Vastavalt NSV Liidu Ülemnõukogu Presiidiumi seadlusele 26. augustist 1948. a.⁴ võivad need elamud olla 1—2-korruselised kuni 5 toaga ja seadluse täienduse kohaselt 18. juulist 1958. a.⁵ elamispiinna ülemmääraga 60 ruutmeetrit. Need elamud võivad kuuluda kodanikele kas üksikomandina või abikaasade ühisomandina. Elamuid lubati püstitada ka kahel või mitmel kodanikul ühiselt, kuid samas ülalnimetatud suuruses ning kaasomandina mõtteliste osade alusel.

Et võimaldada kodanikele laialdasemalt osa võtta korteriprobleemi lahendamisest ning ühtlasi tõsta meie linnade väljaehitamise taset, näeb 31. juuli 1957. a. määruse p. 24 lisaks eeltoodud vormile ette uue individuaalehituse vormi, nimelt kodanike poolt ühiselt vastastikuse tööabi alusel paljukorteriliste elumajade ehitamise tüüpprojektide järgi selliselt, et iga ehitaja omandab isikliku omandiõiguse korterile.

Sellel individuaalehituse uuel vormil, kollektiivsel paljukorteriliste kahe ja rohkema korrusega elumajade ehitamisel on rida vastuvaidlematuid ja hinnatavaid eeliseid nii ehitajate eneste kui ka ühiskondlike huvide seisukohalt, võrreldes ühe korteriga individuaalelamute ehitamisega.

Millised eelised on paljukorteriliste ja mitme korrusega majade riiklikul ehitamisel, võrreldes vähekorruseliste elamutega, sellel küsimusel peatus ka N. S. Hruštšov oma kõnes Lvovi autobussitehase töötajaile 9. detsembril 1959. a.⁶ Mitme

³ ЦП СССР, 1957, № 9, ст. 102.

⁴ NSVL Ülemnõukogu Teataja, 1948, nr. 36.

⁵ NSVL Ülemnõukogu Teataja, 1958, nr. 16.

⁶ Лучше трудиться — лучше жить. Речь товарища Н. С. Хрущева, «Правда», 10 XII 59, № 344.

korteriga majade ehitamise eeliseid kolhoosikülas käsitles N. S. Hruštšov NLKP Keskkomitee pleenumil 25. detsembril 1959. a.⁷ N. S. Hruštšov märkis, et paljukorteriliste ja mitmekorruseliste elumajade ehitamine ning nende hilisem eksploatatsioon on odavam. Selliste majade ehitamine alandab tunduvalt veevärgi, kanalisatsiooni ja teede ehitamise ning korrashoiu kulusid jne.

Samad eelised on täiesti maksvad ka kollektiivsel paljukorteriliste kahe ja rohkema korrusega elamute ehitamisel kodanike poolt linnalistes asulates. Selliste majade ehitamine on nii rahaliste vahendite kui ka ehitusmaterjalide kulutuse seisukohalt ökonoomsem. Mitmekorterilise elamu ehitamisest võivad osa võtta ka kodanikud, kellel ei piisa rahalisi vahendeid terve individuaal-elamu ehitamiseks, kuid jätkub ühele korterile, sest selle ehitamine tuleb odavam. Ehituskruunid kasutatakse kollektiivelamute juures ära säästlikumalt. Väikeste individuaalelamute laialipaisatus keskmise suurusega ja suuremates linnades kutsub esile ka suuri riiklike vahendite kulutusi tänavate, veevärgi, kanalisatsiooni, elektri, side jne. alal. Tõusevad töötajate kulutused transpordile ja ajakulud töökohale ning sealt tagasi sõiduks jne.⁸

Peamiseks vastuargumendiks, mis esitatakse kollektiivelamute ehitamisele, on majas mitme omaniku olemasolu, millest kardetakse tekkivat arusaamatusi maja hilisema eksploatatsiooni perioodil. Selliste arusaamatuste tekkimise võimalusi korteriomanike vahel võib aga vähendada miinimumini korterite otstarbeka väljaehitamisega ja korteriomandiõiguse sätete vastava kujundamisega, mis võimaldavad ühtede korterite omanike poolt teiste õiguste rikkumise korral rakendada rikkujate vastu sanktsioone.

Kollektiivse elamuehituse eeliste aktiivne osa korteriprobleemi lahendamisel Eesti NSV-s sõltub suurel määral nende suhete selgest juriidilisest piiritlemisest, mis tekivad nii elamute ehitamise kui ka valminud majade hilisema eksploatatsiooni perioodil.

Seda silmas pidades vaatlemegi alljärgnevalt kollektiivse elamuehituse õiguse rakendamise praktikast ja kollektiivse elamuehituse juriidiliste aluste kujundamise küsimusi Eesti NSV-s.

II. Kollektiivse elamuehituse õiguse rakendamise praktikast Eesti NSV-s

NLKP Keskkomitee ja NSV Liidu Ministrite Nõukogu 31. juuli 1957. a. määruse p-s 24 kodanikele ettenähtud õigus ehitada kollektiivselt paljukorterilisi elumaju isikliku omandiõigusega

⁷ Seltsimees N. S. Hruštšovi kõne 25. detsembril 1959. a. NLKP Keskkomitee pleenumil. «Rahva Hääl», 30. detsembril 1959, nr. 306, lk. 3.

⁸ Lähemalt neist küsimustest vt. E. Вольфенсон, Этажность застройки и экономика городского хозяйства. «Жилищно-коммунальное хозяйство», 1959, № 5, lk. 3—4; А. Машков и Д. Морковский, Коллективное и индивидуальное строительство и его территориальное размещение. «Жилищно-коммунальное хозяйство», 1959, № 11, lk. 16—17.

korterile on leidnud rakendamist ka Eesti NSV-s, peamiselt suu-remates linnades, eeskätt Tartus.

Nii on Tartus 1958. a. algusest kuni 1960. a. alguseni moodustatud nelikümmend 2—4-liikmelist kollektiivi 2—4 korteriga elamute ehitamiseks.

Kahjuks ei ole aga meil Eesti NSV-s senini kehtestatud kollektiivse ehitamise vormi ellurakendamiseks 31. juuli 1957. a. määruse p. 24 lõikes 3 ettenähtud vabariiklikku elamuehituskollektiivide põhimäärust, mille puudumine pidurdab kollektiivset ehitamist Eesti NSV-s.

Kollektiivide poolt elamute ehitamine toimub meil individuaalehituse vormi senises raamistikus, mis takistab kollektiive saavutamast seda efekti, mida näeb ette 31. juuli 1957. a. määruse p. 24.

Ehitajate kollektiivid moodustatakse ehitajate endi äranägemise ja suulise kokkuleppe alusel.

Juriidiliselt vormistatakse kollektiivne ehitamine kahe akti alusel: 1) töörahva saadikute nõukogu täitevkomitee otsusega, administratiivaktiga ehituskrundi eraldamise kohta kollektiivi liikmetele, ja 2) neile ehituskrundi tähtajata kasutada andmise lepinguga.

Maatüki tähtajata kasutamiseks andmise lepingud sõlmitakse individuaalehitajaile määratud tüüplepingu alusel.

Ehituskrundi suurus oleneb ehitajate arvust ja ulatub 400—1500 ruutmeetriini.

Elamute ehitamine toimub individuaal- ja kohandatud tüüpprojektide alusel. Elamud on ette nähtud kahekorruselised ja sisaldavad ehitajate arvule vastava hulga kortereid. Iga korter võib sisaldada maksimaalselt 5 tuba, elamispinnaga kuni 60 ruutmeetrit.

Kollektiivi liikme lahkumine ja asendamine uuega toimub kollektiivi liikmete kokkuleppe alusel. Lahkunu asemele uue liikme võtmine kollektiivselt ehitajate hulka tuleb juriidiliselt vormistada täitevkomitee otsusega ning krundi kasutamise lepingusse kandmisega.

Ehituskrundi kasutamise lepingu kohaselt tekib ehitajatel ehitatavale majale kaasomandiõigus võrdsetes mõttelistes osades.

Sellise 31. juuli 1957. a. määruse p-ga 24 ettenähtud kollektiivse ehitamise õiguse rakendamise praktikas ilmnevad Eesti NSV-s järgmised põhilised puudused.

Puudulikuks tuleb pidada esiteks kollektiivide moodustamise korda ja kollektiivi liikmete omavahelise seltsingulepingu suulist vormi.

Teiseks, kruntide tähtajata kasutamiseks andmise lepingu sõlmimine tavalise individuaalehitajate tüüplepingu alusel ei vasta kollektiivse ehitamise erisustele.

Kolmandaks oluliseks puuduseks täitevkomiteede ja notariaalorganite praktikas on asjaolu, et kollektiivi liikmetega sõlmitud

krundi kasutamise lepingus nähakse ette omandiõiguse vormina valminud elamu suhtes kaasomandiõigus mõttelistes osades. Viimane asjaolu on otseses vastuolus 31. juuli 1957. a. määruse p-ga 24, mis näeb ette igale ehitajale isikliku omandiõiguse korterile kui elamu reaalosale.

Kollektiivse elamuehituse praktikas nimetatud organite poolt võetud suund kaasomandile mõttelistes osades, mis on tingitud püüdest kinni pidada meil kehtiva tsiviilkoodeksi raamidest, viib meid mitme korteriga elamute valmimisel omandiõiguse küsimuses ummikusse. See ilmneb paarist järgmisest näitest.

Kehtiva TsK §-le 62 vastavalt toimub kaasomandi kasutamine kaasomanike kokkuleppe alusel. Seega ka konkreetse korteri kasutamine paljukorterilises majas toimuks kaasomanikevahelise kokkuleppe alusel, mis on kohustusõigusliku iseloomuga ja kehtiv ainult poolte vahel, kuid mitte nende singulaarseile õigusjärglastele. Sellele vastupidiselt on aga isiklik omandiõigus korterile kui maja reaalsele osale asjaõigusliku mõjuvõimuga ning läheb üle omaniku igale õigusjärglasele.

TsK § 65 alusel on igal kaasomanikul õigus nõuda oma osa eraldamist kaasomandist, see on, ka kaasomandi lõpetamist, mis annab kaasomandile teataval määral ajutise omandimooduse iseloomu. See põhimõte ei ole aga kooskõlastatav isikliku omandiõigusega korterile. Isiklik omandiõigus korterile peab olema ajaliselt piiramata ega või sõltuda kaasomanike nõudmisest selle lõpetamiseks.

Ka TsK §-s 64 ettenähtud kaasomanike ostueesõigus ühe kaasomaniku poolt oma osa võõrandamisel ei ole paljukorterilise elamu puhul rakendatav.

Nii näeme, et kehtiva tsiviilkoodeksi kaasomandiõiguse sätteid ei ole piisavad selleks, et nende raamides teostada kollektiivset mitme korteriga elamute ehitamist ja valminud majades ellu viia isiklikku omandiõigust korterile, nagu seda ette näeb 31. juuli 1957. a. määruse p. 24. Sellepärast ei ole ka õige ja vastuvõetav praktikas võetud orientatsioon rakendada kaasomandit mõttelistes osades kui korteriomandi asendusvormi.

Neljandaks puuduseks täitevkomiteede ja ka mõnede juhtivate organite praktikas on arvamus, nagu võiksid individuaalehitajate kollektiivse asendada elamuehituskooperatiivid.

Elamuehituskooperatiiv on üks töötajate elamute ehitamisele kaasatõmbamise vorm, mis on hiljuti reguleeritud üleliidulise ja vabariikliku seadusandlusega.⁹ Ehituse ökonoomsuse ja linnaehi-

⁹ NSV Liidu Ministrite Nõukogu määrus 20. märtsist 1958. a. nr. 320 elamuehituskooperatiividest — ЦП СССР 1958, nr. 5; Eesti NSV Ministrite Nõukogu määrus 30. aprillist 1958. a. nr. 158 «Elamuehituse ja suvilate ehituse kooperatsiooni arendamisest vabariigis». «Eesti NSV Teataja», 1958, 6, 90; Eesti NSV Ministrite Nõukogu määrus 31. juulist 1958. a. nr. 270 «Elamuehituse ja suvilaehituse kooperatiivide tüüpõhikirjade kinnitamisest». «Eesti NSV Teataja» 1958, 10, 155.

tuse seisukohalt vastab kooperatiivelamu täielikult kõigile paljukorterilise elamu eelistele. Ka ehitusest osavõtjate korteri tarbimise vajaduse rahuldamise seisukohalt läheneb kooperatiivelamu individuaalehitajate kollektiivelamule, kuid siiski ei saa kooperatiiv olla individuaalehitajate kollektiivi asendusvormiks.

Elamuehituskooperatiiv on sotsialistlik organisatsioon, juriidiline isik, ja valminud elamu kuulub temale kooperatiivse omandina. Liikmesus kooperatiivis ei anna liikmele isiklikku omandiõigust korterile, vaid korteri kasutusõiguse obligatsiooniõigusliku suhte alusel liikme ja kooperatiivi vahel.

Elamuehituskooperatiivi moodustamiseks on vaja vähemalt 8 liiget ja järelikult saab kooperatiiv ehitada arvult vähemalt 8 korteriga elamuid. Seega on kooperatiivsest ehitamisest täielikult välja lülitatud kollektiivid liikmete arvuga alla 8 ehitaja ja juba ainult selle tõttu ei saa kooperatiiv olla väiksemaile kollektiividele asendusvormiks.

III. Kollektiivse elamuehituse juriidiliste aluste kujundamisest Eesti NSV-s

Et kollektiivne elamuehitus toimuks hoogsalt ja annaks häid tulemusi korteriprobleemi lahendamisel, selleks peab ta olema meie seadusandlusega küllaldaselt reguleeritud.

31. juuli 1957. a. määruse p. 24 lg. 3 näeb ette, et vastavad muudatused kehtivatesse määrustesse individuaalelamuehituse ja elamuehituskollektiivide organiseerimise alal teevad liiduvabariikide ministrite nõukogud. Seda tuleb teha ka Eesti NSV-s, et anda kollektiivelamute ehitamisele õiged juriidilised alused ja aktiveerida ehitustegevust sel alal.

Vastavate normatiivaktide väljatöötamisel ja kehtestamisel võib meie seaduseandja kasutada meie vennasvabariikide kogemusi ja eeskujus sel alal.

Alljärgnevalt vaatleme lühidalt, kuidas on kollektiivse elamuehituse eeskirjad kujundatud meie lähemate naabrite, Vene NFSV, Ukraina NSV, Valgevene NSV ja Leedu NSV poolt ning eriti, missugused on nende vastavate normatiivaktide lähtepunktid kollektiivelamute ehitamise õiguslike suhete reguleerimisel.¹⁰

¹⁰ Vene NFSV-s on Ministrite Nõukogu määrusega 9. juulist 1959. a. nr. 1184 kehtestatud «Individuaalehitajate kollektiivide põhimäärus» (СП РСФСР 1959, № 9, ст. 77 — edaspidi viitame VP). Teiseks on Vene NFSV Kommunaalmajanduse Ministeeriumi poolt kooskõlas Kohtuministeeriumiga välja töötatud ja kehtestatud 26. augustil 1959. a. «Individuaalehitajate kollektiivile krundi tähtajata kasutada andmise tüüpleping paljukorterilise elamu ehitamiseks».

Ukraina NSV-s sisaldab Ministrite Nõukogu «Määrus elamuehituskollektiividest ja individuaalehitajatest» 30. aprillist 1958. a. nr. 514 kollektiivse ehitamise juriidilised alused (ЗП УРСР 1958, № 4, ст. 83 — edaspidi viitame UP). Edasi on Ukraina NSV Riikliku Plaanikomitee ja Kohtuministeeriumi

Peab märkima, et nimetatud vabariikide normatiivaktid on üldjoontes kujundatud sarnaselt ja põhilised lähtepunktid kollektiivse ehitamise ja korteriomandiõiguse reguleerimises on neil ühised. Täiesti ammendavalt iga vabariigi põhimäärused siiski kõiki küsimusi ei ole reguleerinud, mida näitab see, et mõningaid küsimusi ühe vabariigi aktis ei ole toodud, teise vabariigi määruses nad aga esinevad. Eesti NSV elamuehituskollektiivide põhimääruse väljatöötamisel tuleb seda arvesse võtta.

Elamuehituskollektiivid moodustatakse paljukorterilise elamu ehitamiseks isikliku omandiõiguse alusel korterile. See vastab täiesti 31. juuli 1957. a. määruse p. 24 lg. 1 mõttele ja on küsimuse õige lahendus. Isiklikule korteriomandile juriidilise surrogaatvormi otsimisest Eesti NSV kollektiivide põhimääruses tuleks loobuda.

Kollektiive võib organiseerida aga ka üksikute individuaalelamute ehitamiseks. Sellist kollektiivi vormi on soovitatav ka Eesti NSV-s rakendada.

Elamuehituskollektiivid moodustatakse ettevõtete, asutuste või organisatsioonide juures. Väikeettevõtete, -asutuste ja -organisatsioonide töötajate ning pensionäride kollektiivid moodustatakse töörahva saadikute nõukogude täitevkomiteede vastavate organite juures. Kollektiivide moodustamise juriidiliseks aluseks, nagu võib järeldada põhimäärustest, on esiteks vastava ettevõtte, asutuse, organisatsiooni või töörahva saadikute nõukogu organi luba (administratiivakt), teiseks kollektiivi liikmete omavaheline vabahtlik kokkulepe notariaalselt vormistatud seltsingulepingu näol (VP §§ 1, 2, 4 ja 5; UP §§ 7, 8; LP §§ 1, 8, 10).

Edasi näitab vennasvabariikide elamuehituskollektiivide moodustamise sätete analüüs, et elamuehituskollektiiv ei ole juriidiline isik.¹¹ Järelikult elamuehituskollektiiv ei ole ka õiguse subjekt. Tuleb märkida, et ehitajate kollektiiv kujutab enesest lihtseltsingut, mille puhul kollektiivi liikmeid seob kahepoolne tsiviilõiguslik leping nende omavaheliste, sisemiste suhete reguleerimiseks. Kolmandate isikute suhtes aga esinevad seltsinglased kui üksikud kodanikud.

poolt 22. mail 1958. a. kinnitatud «Tüüpleping individuaalehitajate kollektiivile» krundi tähtajata kasutada andmise kohta paljukorterilise elamu ehitamiseks (ЗП УРСР 1958, № 5, ст. 102 — edaspidi viitame UT).

Leedu NSV «Individuaalehitajate kollektiivide põhimäärus» on kehtestatud Leedu NSV Ministrite Nõukogu poolt 3. septembri 1958. a. määrusega nr. 388 (Ведомости Литовской ССР, 1958, № 16, ст. 80 — edaspidi lühendatult LP).

Valgevene NSV elamuehituskollektiivide põhimäärus, mis on samasisuline Vene NFSV põhimäärusega, on kehtestatud Valgevene NSV Ministrite Nõukogu poolt 11. jaanuari 1960. a. määrusega nr. 8 (СЗ БССР 1960, № 1, ст. 4). Kollektiivile krundi kasutada andmise tüüpleping on Valgevenes kinnitatud Riikliku Ehituse ja Arhitektuuri Komitee ning Kommunaalmajanduse Peavalitsuse poolt 19. märtsil 1960. a. käskkirjaga nr. 68/21.

¹¹ В. Маслов, Правовые вопросы индивидуального и коллективного жилищного строительства граждан в городе и в рабочем поселке, Харьков, 1960, lk. 53.

Need lähtepunktid elamuehituskollektiivide moodustamise juriidiliste aluste ja kollektiivi juriidilise olemuse määramiseks tuleb aluseks võtta Eesti NSV-s kollektiivide põhimääruse kujundamisel ja kehtestamisel.

Edasi toovad naabervabariikide põhimäärused ära sätted lihtselt singu üldkoosoleku ja tema kompetentsi kohta (VP § 11; UP §§ 25, 10, 13, 18; LP § 14). Suhtes kolmandate isikutega esindab kollektiivi volinik (VP § 3; UP § 10; LP §§ 11, 12, 13, 17). Lisaks volinikele näeb Ukraina põhimäärus ette veel kassapidaja valimise (§ 16). Need kollektiivi valitsemise organid ja nende kompetents tuleb paratamatult ette näha ka Eesti NSV-s kehtestatavas põhimääruses.

Ehituskruntide saamise juriidiliseks aluseks on kruntide eraldamise otsus (administratiivakt) ja krundi kasutamise leping. Ukraina põhimäärus fikseerib kruntide täpsed suurused (põhimääruse § 2), mis olenevad ehitatavate majade korterite ja korruste arvust. Kruntide kasutamise lepingud sõlmitakse selleks kehtestatud tüüplepingute alusel. Ka Eesti NSV-s peab kollektiividele kruntide kasutada andmise juriidiliseks aluseks olema esiteks administratiivakt töörahva saadikute nõukogu täitevkomitee otsuse näol ja teiseks krundi kasutamise notariaalne leping. Eraldi kollektiivide põhimäärusest tuleb vastavatel organitel Eesti NSV-s välja töötada ja kehtestada kruntide kasutamise tüüpleping.

Kollektiivelamud tuleb ehitada tüüpprojektide alusel ja nende korterite ning korruste arv ei ole põhimäärustega piiratud. Arvestades tüüpprojektide alusel ehitamise eeliseid, tuleb paljukorteriliste kollektiivelamute suhtes ka Eesti NSV-s püstitada see nõue. Et individuaalehitajate kollektiivi kuuluvate isikute arv ei ole piiratud, siis ei saa piirata ka korterite ja maja korruste arvu, vaid see kujuneb välja ehituspraktikas otstarbekuse piires.

Väga olulised ja ka Eesti NSV-le vastuvõetavad on põhimääruste sätted kollektiivide liikmete õiguste ja kohustuste kohta elamu ehitamise perioodil. Siin on fikseeritud liikmete tõine osavõtt ehitustegevusest (VP § 9; UP § 17; LP § 17) ja rahalised kulutused (vastavalt § 10; §§ 11, 14, 15; § 11).

Kollektiivi liikmete lahkumise ja uute liikmete asemele võtmise küsimuse reguleerimiseks on hädavajalikud ja ka meile vastuvõetavad sätted toodud Ukraina põhimääruses (§§ 19, 20, 21) ja tüüplepingus (§§ 7, 10). Samas on reguleeritud ka oma kohustusi mittetäitvate liikmete väljaarvamine kollektiivist (§ 18). Viimane säte on väga oluline selleks, et üksiku liikme poolt tema kohustuste mittetäitmine ei saaks takistada ehituse lõpuleviimist ja püstitatud eesmärgi saavutamist.

Pärast ehitatava maja valmimist ja eksploatatsiooni võtmist omandab kollektiivi liige üksikisikliku omandiõiguse korterile, mis on seotud kaasomandiõiguse mõttelise osaga elamu ühistele osadele (VP §§ 1, 10; UP § 23 ja UT §§ 12, 13; LP § 5). See

ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ КОЛЛЕКТИВНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЭСТОНСКОЙ ССР

Х. Ринк

Кафедра гражданского права и процесса

Резюме

В первой части статьи автор рассматривает в связи с разрешением жилищного вопроса в Эстонской ССР преимущества коллективного строительства многоквартирных жилых домов индивидуальных застройщиков на основании постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 г. «О развитии жилищного строительства в СССР», п. 24.

Во второй части статьи рассматривается практика применения права коллективного строительства многоквартирных индивидуальных жилых домов в Эстонской ССР. В этой части автор устанавливает основные недостатки такой практики, которые происходят от попытки разрешать вопросы совместного строительства многоквартирных домов в рамках действующего положения по индивидуальному строительству и права общей собственности.

Наконец, в третьей части статьи автор исследует нормативные акты других союзных республик о коллективах индивидуальных застройщиков и делает предложения с точки зрения разработки соответствующего положения о коллективах индивидуальных застройщиков и квартирной собственности в Эстонской ССР.