

Kooskõlastustabel

nr	Kooskõlastuse või arvamuse esitaja, märkuse sisu	Märkuse arvestamine või mitteamvestamine, selgitused
1.	Linnade ja Valdade Liit	
1.1	Kavandatavad muudatused suurendavad kohalike omavalitsuste menetluskoormust, eelkõige seoses korteriomandite kaasamise, tegelike kasusaajate kontrollimise ning võimalike vaidluste ja kandeparanduste menetlemisega. Pärnu Linnavalitsus on osutanud, et nende ülesannete täitmine eeldab nii piisavaid töövahendeid kui ka täiendavat ressursi.	<u>Arvestatud osaliselt.</u> Muudetud eelnõu ja seletuskirja sõnastust selgemaks, et oleks täpsemalt arusaadav kohaliku omavalitsuse (edaspidi <i>KOV</i>) roll. KOV põhiline ülesanne antud kontekstis on juba varasemalt KAOKS § 9 ettenähtud loamenetluse läbiviimine metsa- ja põllumaa menetlustes. Selles menetluses on otstarbekas kontrollida ka taotleja vastavust KAOKS § 10 ja §10 ¹ tingimustele, et vältida olukorda, kus näiteks KOV väljastab loa, kuid tehingut ei saa läbi viia, sest taotleja ei vasta KAOKS § 10 või 10 ¹ tingimustele. Eelkirjeldatud KAOKS § 9 kohustusest tulenevaid menetlusi on olnud 2025. aastal 44, 2024. aastal 52, 2023. aastal 62. Arvestades, et Eestis on 78 kohalikku omavalitsust, siis kõikides KOVides ei toimu vastavaid menetlusi ning statistiliselt toimuvad ühes KOVis aastas tõenäoliselt vaid mõned menetlused. Sellest lähtuvalt ei saa prognoosida olulist menetluskoormuse kasvu ega pidada vajalikuks täiendavate ressursside eraldamist.
1.2	Peame vajalikuks täpsustada, et KAOKS § 10 ² kohaldamisel peab seadusest üheselt nähtuma, kas kontrolli teostab kinnisasja asukohajärgne kohaliku omavalitsuse üksus. Kui kohalik omavalitsus peaks täitma ülesannet ka teiste omavalitsuste elanike või väljaspool oma haldusterritooriumi asuvate kinnisasjade suhtes, võib tegemist olla riikliku ülesandega KOKSi tähenduses, mille kuld tuleb katta riigieelarvest. Samuti ei ole seletuskirjas piisavalt hinnatud tegelikku töökoormuse kasvu ega regionaalarengu mõju.	<u>Arvestatud.</u> Muudetud eelnõud ja täiendatud seletuskirja, vt ka eelmise punkti selgitust. KOV on kõnealusest sättest kustutatud. Eelnõuga on kavandatud, et KOV teostab kontrolli ainult KAOKS § 9 ettenähtud loamenetluse läbiviimine metsa- ja põllumaa menetlustes. Eelnõuga ei ole kavandatud, et kohalik omavalitsus peaks täitma ülesannet ka teiste omavalitsuste elanike või väljaspool oma haldusterritooriumi asuvate kinnisasjade suhtes. Samuti ei nähta

		ette uut riiklikku ülesannet KAOKS-i tähenduses, mille kulud tuleb katta riigieelarvest. Seletuskirjas on täiendavalt hinnatud töökoormuse kasvu ja regionaalarengu mõju.
1.3	Eelnõu vastuvõtmisel peab kohalikele omavalitsustele olema tagatud tasuta ja operatiivne ligipääs elamislubade ning muude vajalike registriandmete kontrollimiseks. Samuti peavad olema kehtestatud ühtsed juhised tegelike kasusaajate tuvastamiseks ning selge menetlusraamistik juhtudeks, kus tehing rikub seadusest tulenevaid piiranguid. Ilma nende eeldusteta jääb eelnõu rakendamine kohalike omavalitsuste vaatest õiguslikult ebaselgeks ja halduslikult koormavaks.	<p><u>Arvestatud.</u></p> <p>Täiendatud seletuskirja. Kõigil kohalikel omavalitsustel on juurdepääs rahvastikuregistri (edaspidi <i>RR</i>) andmetele, erineda võivad eesmärgid ja juurdepääsu viisid. On vähemalt kolm erinevat elektroonilist kanalit, mis tagavad operatiivsuse, jääb ka lihtpäringu esitamise võimalus. Avaliku ülesande täitmiseks on juurdepääs <i>RR</i> andmetele tasuta. Vajadusel saab koostöös Siseministeeriumiga juurdepääsud üle vaadata ja kohaldada need vastava ülesande täitmisele vastavaks.</p> <p>Tegelike kasusaajate andmekogu (TEKSA) on kättesaadav 2021. aastast alates. Juhised tegelike kasusaajate määramiseks on leitavad nii Rahandusministeeriumi, Finantsinspektsiooni kui ka Rahapesu Andmebüroo kodulehelt. Andmebaasi kasutamine võib tuua mõningast halduskoormust, kuid eeldatavasti on see proportsionaalne eesmärgiga.</p> <p>Töös on arendus, mis ajakava järgi peaks looma kasutajapõhise juurdepääsu alates 10. juulist 2026. a. Arenduse järgselt on kohalikel omavalitsustel võimalik teha üksikpäringuid õigustatud huvi taotluse alusel lisades kirjelduse, milleks juurdepääsu on vaja. Uue süsteemiga antakse juhised, kuidas vajalikke taotlusi teha. Päringud on seni ja edaspidi tasuta. Vajadusel leitakse koostöös Siseministeeriumi ja Rahandusministeeriumiga vastused tekkinud küsimustele.</p>
2.	Notarite Koda	
2.1	§ 2: võimalikud lüngad: Eelnõus ei muudeta KAOKS § 2 lõike 2 regulatsiooni. Seega võib piirangu all olev julgeolekuriskiga riigi kodakondsusega isik siiski omandada mõttelise osa kinnisasjast. Tegemist on olulise lüngaga, mis võimaldab piirangutest mööda minna – kõigepealt ostab ta	<p><u>Arvestatud.</u></p> <p>Muudetud eelnõud. Eelnõu kohaselt sõnastatakse KAOKS § 2 lõige 2 järgmiselt: „Kinnisasja omandamisega on käesolevas seaduses võrdsustatud kinnisasja mõttelise osa omandamine, kui kinnisasi tervikuna vastab käesoleva seaduse § 4 lõigetes 3–5 või §-s 5</p>

	näiteks poole kinnistust ja seejärel teise poole (mida võimaldab § 2 lõige 1 punkt 3 piiranguteta).	sätetatud nõuetele või asub käesoleva seaduse §-s 10 nimetatud piirangualal või kui kinnisasja tervikuna omandamisele kohaldub käesoleva seaduse § 10 ¹ .“.
2.2	Juhime ka tähelepanu, et erinevate ühinguõiguslike tehingute kaudu on võimalik eelnõu eesmärgist hõlpsasti mööda minna, näiteks: <ul style="list-style-type: none"> • kinnisasi omandatakse äriühingu kaudu, millele KAOKS piiranguid ei kehtesta; • pärast kinnisasja omandamist võõrandatakse osaühingu osa piirangu all olevale isikule ja seda ei ole võimalik kuidagi takistada. Aitab ka see, kui 1 sendise kapitaliga ühinguusse, mille ainuosanik on Vene kodanik, võtta juurde Eesti kodanikust osanik, kellele kuulub 10 senti, siis ei ole Vene kodanik enam tegelik kasusaaja: osalus alla 25%. KAOKS-i ei kohaldada ka ühinemis- ja jagunemistehingutel. 	<u>Mitte arvestatud.</u> Äriühingute omandisuhete reguleerimine või sellesse sekkumine eeldab olulist ja põhimõtetist äriõiguse muutmist. Käesoleval ajal puudub süsteemne protsess, mis seiraks või võimaldaks sekkuda ettevõtete omandistruktuuri muutustele. Lisaks kinnisasjadele bilansis võib olla sellistel muutustel palju muid tegureid ja tingimusi, millega tuleks samuti arvestada. Sellest tulenevalt nimetatud lünga kõrvaldamine võib omada suurt mõju kõikidele muudele seonduvatele protsessidele, mis ei pruugi olla proportsionaalne, muudaks muid äriühingutega seotud toiminguid koormavaks (äriühingutele ja ettevõtluskeskkonnale laiemalt) ning võib oluliselt pärssida majanduskeskkonda. Ettepanek on väärt edasist hindamist ja nõuab põhjalikku analüüsi ning täiendavate lahendusettepanekute kaalumist, mis ei mahu antud eelnõu otsustus- ega ajaraami ning võib olla jätkutegevus järgmise parendusettepanekute paketi osana.
2.3	Vajaks ka täpsustamist, kas § 2 lõike 1 punktis 6 on silmas peetud vaid pärijaks olemist või ka annaku saamist? Vastavalt PärS § 56 lõikele 1 kui testaator ei ole määranud isikule kogu oma vara ega selle mõttelist osa, vaid üksnes teatud varalise hüve, pidamata hüve saajat oma õigusjärglaseks, loetakse hüve annakuks ja hüve saaja annakusaajaks. Annaku määramise korraldus annab annakusaajale õiguse nõuda annakutäitjalt annakuks määratud eseme üleandmist, mis tähendab, et kinnistu puhul tuleb pärija(te)l ja annakusaajal sõlmida notariaalselt tõestatud leping annaku eseme annakusaajale üle andmiseks.	<u>Arvestatud.</u> Täiendatud eelnõud sõnadega „annaku saamisel“.

2.4	<p>Piirangualade loetelu § 10 lõige 1 punktid 6-17 (Vabariigi Valitsusele esitatud eelnõu § 1 punkt 8, eelnõu kohaselt KAOKS § 10 lõike 1 punktid 2-13):</p> <p>Teeme ettepaneku sätestada piiranguala külade loetelu rakendusaktis, kus neid on lihtsam ajakohasena hoida, mitte seaduse tekstis viitega 01.01.27 halduspiiridele.</p> <p>Praegune lahendus tekitab samasuguse probleemi nagu kehtivas regulatsioonis: haldusreformide vms tagajärjel võib olla keeruline tuvastada, milline oli piiranguala kindlal kuupäeval (eriti kui kaardirakendus ei tööta, mida tuleb paraku üsna tihti ette).</p>	<p><u>Mitte arvestatud.</u></p> <p>On oluline, et piiranguala oleks kehtestatud seaduse tasandil, sealhulgas õigusselguse ja õiguskindluse eesmärgil.</p> <p>Kaardirakendus luuakse, et oleks lihtsam tuvastada piiranguala. Vajadusel tegeletakse selle töökindluse ja kättesaadavuse parendamisega. Süsteemse lahenduse, mis ei eelda 01.01.27 kuupäevaga fikseerimist, saab kehtestada, kui riigil tekib tehniline võimekus kõik tehnilised muutused automaatselt kaardirakendusse kuvada. See eesmärk on seatud, kuid see eeldab täiendavat ajalist ja rahalist ressursi. Tehniliste eelduste tekkimisel on võimalik vastav muudatus luua. See võib olla järgmise parenduspaketi osa.</p>
2.5	<p>§ 10 lõige 1¹ (Vabariigi Valitsusele esitatud eelnõu § 1 punkt 8, eelnõu kohaselt KAOKS § 10 lõige 2) võib tuua kaasa ebaproportsionaalse tulemuse EL äriühingute puhul:</p> <p>§ 10 lõike 1¹ kohaselt laieneb piirang ka juriidilisele isikule, sõltumata tema asukohast, kui tema tegelik kasusaaja kuulub piirangu alla.</p> <p>See tähendab, et Eesti või EL liikmesriigi äriühing ei võiks keelualal kinnisasja omandada, kui üks tema tegelikest kasusaajatest on näiteks 25% osalusega kolmanda riigi (nt USA) kodanik.</p> <p>Tekib küsimus, kas see on olnud eelnõu koostaja tegelik eesmärk. Tegelik kasusaaja ei ole alati kontrolli omav isik. Praegune sõnastus võib praktikas mõjutada väga suurt hulka tavapäraseid Euroopa ettevõtteid, kelle omandistruktuuris esineb kolmandate riikide kapitali.</p>	<p><u>Mitte arvestatud.</u></p> <p>Statistika kohaselt selliste ettevõtete tehinguid on vähe ja sellest tulenevalt on eeldatav mõju väike. Kui kehtiva seaduse kohaselt ei saa USA kodanik ka käesoleval ajal piirangualal kinnisasja omandada, siis ei peaks tal olema õigustatud ootust omandada kinnisasi läbi juriidilise isiku.</p> <p>Lisaks märgime, et kavandatav lõige 4 sätestab erandi: „Vabariigi Valitsus võib anda käesoleva paragrahvi lõikes 1 või 2 nimetatud isikule korraldusega loa kinnisasja omandamiseks lõikes 1 nimetatud maa-alal põhjendatud juhtudel ning tingimusel, et see ei kahjusta piirangu eesmärki.“.</p> <p>Sarnased piirangud piirangualadel on välismaalastele kehtestatud Eestis juba alates 1928. aastast ja sellisena on kehtinud järjepidevalt erinevates seaduse redaktsioonides.</p> <p>RahaPTS § 9 kohaselt omab tegelik kasusaaja lõplikku valitsevat mõju ehk ta on RahaPTS mõttes kontrolli omav isik.</p>
2.6	<p>§ 10¹ lõige 3 (eelnõu kohaselt KAOKS § 10¹ lõige 2) sõnastus vajab täpsustamist:</p>	<p><u>Arvestatud.</u></p> <p>Eelnõud muudetud, sõnastust täiendatud. Eelnõu kohaselt sõnastatakse KAOKS § 10¹ lõige 2 järgmiselt: „Käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatud keeldu kohaldatakse ka mitme</p>

	<p>Planeeritav § 10¹ lõige 3 sätestab „Käesoleva paragrahvi lõikes 1 või 2 nimetatud keeldu kohaldatakse ka mitut kodakondsust omavale füüsilisele isikule, kes ei ole Euroopa Liidu liikmesriigi kodanik.“</p> <p>Sätte grammatiline tõlgendus viib tulemuseni, kus nt USA ja Lõuna-Aafrika Vabariigi topeltkodakondsusega isik ei võiks Eestis (ka piirangualast väljaspool) kinnisasja omandada. Tegelikult on selle sätte mõte ilmselt reguleerida olukorda, kus üks neist kodakondsustest on julgeolekuohutu kujutava riigi kodakondsus. Või ongi taotluslik, et §-s 10 ei ole mitme kodakondsusega isiku küsimust reguleeritud ja eesmärk on, et sellised isikud ei saaks üle Eesti kinnisasja omandada?</p>	<p>kodakondsusega füüsilisele isikule, kui vähemalt üks tema kodakondsusest on käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud riigi kodakondsus ning tal ei ole Euroopa Majanduspiirkonna liikmesriigi või Suurbritannia ja Põhja-Iiri Ühendkuningriigi kodakondsust.“.</p>
2.7	<p>Tegeliku kasusaaja andmete säilitamise säte on grammatiliselt mitmeti tõlgendatav:</p> <p>Eelnõu § 3 punktiga 1 kavandatav RahaPTS § 20 lõike 2^o sõnastus „nimi, isikukood ja selle riik, selle puudumise korral sünniaeg ja sünnikoht, kodakondsus või kodakondsused ...“ on grammatiliselt mitmeti tõlgendatav.</p> <p>Praegusest sõnastusest võib jääda mulje, et kodakondsust tuleb tuvastada ainult juhul, kui puudub isikukood.</p> <p>Kui eesmärk on, et kodakondsus tuleb tuvastada alati, sõltumata isikukoodi olemasolust, tuleks säte sõnastada üheselt mõistetavalt.</p>	<p><u>Arvestatud.</u></p> <p>Eelnõud muudetud, sõnastust täiendatud. Loetelu on toodud punktidega ja on paremini arusaadav.</p>
2.8	<p>Seletuskirja osa tegeliku kasusaaja tuvastamise kohta:</p> <p>Seletuskirjas (lk 20, Vabariigi Valitsusele esitatud eelnõu seletuskirja lk 23) on märgitud:</p> <p>„Samuti kasutatakse KAOXS puhul tegeliku kasusaaja terminit, kuivõrd selle tuvastamise ja määramise praktika on notaritel juba aastast 2020 vastavalt notariaadiseadusele (§ 29 lõige 3 punkt 13).“</p> <p>Teeme ettepaneku nimetatud põhjenduses välja jätta viide notariaadiseadusele.</p>	<p><u>Arvestatud.</u></p> <p>Täiendatud seletuskirja.</p>

	<p>Notariaadiseaduse nimetatud sättes toodud ametiteenusel tegeliku kasusaaja andmete edastamiseks ei ole sisulist puutumust tegeliku kasusaaja tuvastamisega käesoleva eelnõu kontekstis.</p> <p>Samuti jäävad arusaamatuks seletuskirja lk-1 20 toodud Saksamaa sõelumismehhanismide näited, kuna ei haaku tegeliku kasusaaja tuvastamise praktikaga Eestis.</p>	
2.9	<p>§ 11 lõige 4:</p> <p>KAOKS § 11 täiendatakse lõikega 4 järgmises sõnastuses: „(4) Enne 2027. aasta 1. jaanuari algatatud kinnisasja omandamisega seotud haldusmenetlused, notariaalsed toimingud ning maareformi seaduse alusel läbiviidavad menetlused viiakse lõpule menetluse algatamise ajal kehtinud korra kohaselt.“</p> <p>Notariaalselt tõestatud kinnistu või selle mõttelise osa omandamise tehingule ei eelne menetlust. Tehing tõestatakse, kui see tõestatakse. Nädal või kuu enne seaduse jõustumist notarile tehingu soovi saatmine, aja broneerimine, vms ei muuda tehingu aega. Kui tehingu tõestamise hetkel on see KAOKS-i kohaselt keelatud, siis notar tehingut tõestada ei saa.</p> <p>Erandiks on ehk olukord, kus võlaõiguslik müügileping on sõlmitud enne piiranguid ja omandi üleandmine jääb aega, kus piirangud juba kehtivad. Kui mõeldud on sellist olukorda, siis peaks sõnastust täpsustama.</p>	<p><u>Arvestatud.</u></p> <p>Eelnõu kohaselt sõnastatakse lõige 4: „Enne 2027. aasta 1. jaanuari sõlmitud asjaõiguslepingu korral omandatakse kinnisasi asjaõiguslepingu sõlmimise ajal kehtinud korra kohaselt.“.</p>