



# KLIIMAMINISTEERIUM

Igor Taro  
Siseministeerium

Teie 23.04.2026 nr 1-6/3443-1

Meie 22.05.2026 nr 1-5/26/1630-2

Kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse kooskõlastamine märkustega

Austatud Igor Taro

Olete esitanud Kliimaministeeriumile kooskõlastamiseks kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse ja sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu (*eelnõu*). Kliimaministeerium kooskõlastab eelnõu järgmiste märkustega:

1. Eelnõu kohaselt on omandamiskeeld seotud üksnes tegeliku kasusaaja mõistega. Venemaa Föderatsiooni või Valgevene kodanik võib olla äriühingu juhtorgani liige ja seeläbi teostada ühingu üle faktilist kontrolli, ilma et ta kvalifitseeruks tegelikuks kasusaajaks. Samas sanktsioonimääruse 833/2014, art 5o seob keelu just Venemaa Föderatsiooni kodaniku juhtimisrollidega. Terviklikum lahendus oleks, kui lähtutaks sanktsioonimääruses sätestatud juhtimisrolli kontseptsioonist.
2. Samuti tuleb ka arvestada, et Venemaa Föderatsiooni kodanik võib piiranguteta omandada Eestis registreeritud ühingu osaluse, mis omab kinnisvara. Kinnisasja omandamise kitsendamise seadus (KAOKS) reguleerib kinnisasja omandamist, mitte osalustehinguid. Seega on keelust möödaminek osalustehingu kaudu jätkuvalt võimalik. Tehing tuleb lihtsalt teisiti struktureerida ja keeldu ei rakenduks. Praktikas tähendab see, et Venemaa Föderatsiooni kodanik võib anda osaluse üle oma Eesti kodanikust lähedasele, teostada kinnisvaratehing ning seejärel osaluse tagasi omandada.
3. Lisaks soovime tähelepanu juhtida asjaolule, et eelnõust on välja jäänud KAOKS § 2 lõike 2 muutmine osas, mis puudutab viite puudumist §-le 5. Nimelt sätestab § 2 lõige 2, millisel juhul on kinnistu mõttelise osa omandamine võrdustatud kinnisasja omandamisega ja seda juhul, kui kinnisasi tervikuna vastab KAOKS § 4 lõigetes 3–5 sätestatud nõuetele või asub sama seaduse § 10 lõikes 1 nimetatud maa-alal. KAOKS §-le 5, kust tulenevad piirangud kolmandate riikide kodanikele kinnistute üleandmiseks, selles sättes viidatud ei ole. KAOKS § 2 lõikes 2 koosmõjus §-ga 5 sätestatust saab järeldada, et juhul kui kolmanda riigi kodanik omandab kinnisasjast mõttelise osa, siis ei ole KAOKS §-s 5 sätestatud kohaliku omavalitsuse luba vaja. Juhul kui § 2 lõikes 2 ei lisata viidet §-le 5, annab see praktikas võimaluse kolmanda

riigi isiku poolt omandada piiranguteta kinnisasja mõtteline osa ning peale kande tegemist kinnistusraamatusse on teisel kaasomanikul võimalus enda mõtteline osa kinnisasjast võõrandada kolmanda riigi kodanikule ilma täiendavate piiranguteta vastavalt KAOKS §-le 2 lõikele 3. Mõttelis(t)e osa(de) sellisel viisil omandamisel loob võimaluse kolmanda riigi kodanikule ikkagi saada kinnisasja ainuomanikuks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kuldar Leis  
taristuminister

(allkirjastatud digitaalselt)  
Andres Sutt  
energeetika- ja keskkonnaminister

Berit Lekstein, 5886 9137  
berit.lekstein@fin.ee

Raul Kurrista, 626 2999  
raul.kurrista@kliimaministeerium.ee