

## SiM info

---

**Teema:** Taotlus kinnistusraamatu kande parandamiseks  
**Manused:** avaldus\_kinnistusosakond.asice

---

**From:** Kaata Kartau notaribüroo <info@notarmail.com>  
**Sent:** Friday, May 12, 2023 1:28 PM  
**To:** Jõelähtme Vallavalitsus <kantselei@joelahtme.ee>; SiM info <info@siseministeerium.ee>; [kaisa.kangro@siseministeerium.ee](mailto:kaisa.kangro@siseministeerium.ee); [ ]; [ ]; Kaire Põlts [kaire.polts@taitur.just.ee](mailto:kaire.polts@taitur.just.ee); koda [koda@notar.ee](mailto:koda@notar.ee); info [info@agri.ee](mailto:info@agri.ee); kinnistusosakond@kohus.ee; Kaata Kartau notaribüroo <info@notarmail.com>; info@revalnotar.ee  
**Subject:** RE: Taotlus kinnistusraamatu kande parandamiseks

**TÄHELEPANU!** Tegemist on väljastpoolt asutust saabunud kirjaga. Tundmatu saatja korral palume linke ja faile mitte avada!

Tere!

Jõelähtme vald edastas kõigile käesoleva e-kirja adressaatidele 09. mail 2023 käesolevale e-kirjale manusena lisatud kirja. Kuna kirjas toodud info võib tekitada küsimusi, siis mõtlesin, et selgitan natuke nende tehingutega seotud asjaolusid ja õiguslikke aspekte.

Jõelähtme vallas kuulusid aiandusühistule suured mitmehektarilised maatükid (kõik siiski alla 10 ha), kus peal on suvilad. Aiandusühistu andis lepingutega kinnistud üle oma liikmetele kaasomandisse selliselt, et iga ühistu liige (kellest osad on ka kolmandate riikide kodanikud) omandas kinnistust mõttelise osa, ning lepiti kokku kinnistu kasutuskorras (iga kaasomanik kasutab edasi ka seni tema kasutuses olnud suvilat koos selle juures oleva maalapiga). Samuti sõlmiti eelkõikulepe, et kui kunagi on võimalik, siis kinnistu jagatakse, nii et iga kaasomaniku ainuomandisse jääb tema kasutuses olnud jagamisel moodustatav kinnistu (ühistu liikmed teavad, et seda saab teha üksnes siis, kui kinnistute sihtotstarve on muudetud või on KOV andnud üleandmiseks loa).

Kinnisasja omandamise kitsendamise seadus (KAOKS) § 2 lg 2 sätestab, millisel juhul on kinnistu mõttelise osa omandamine võrdustatud kinnisasja omandamisega. KAOKS §-le 5, kust tulenevad piirangud kolmandate riikide kodanikele kinnistute üleandmiseks, selles sättes viidatud ei ole. Samuti toob KAOKS § 2 lg 3 välja juhud, mis on seaduse §-s 5 võrdsustatud kinnisasja omandamisega, seal aga ei ole toodud, et mõttelise osa omandamine oleks võrdsustatud kinnisasja omandamisega.

KAOKS § 2 lg 2 ja 3 ning KAOKS lg 5 koos vaadates võib järeldada, et juhul kui kolmanda riigi kodanik omandab üksnes mõttelise osa kinnisasjast, siis ei ole KAOKS § 5 sätestatud kohaliku omavalitsuse luba vaja. Sarnaselt pole luba vaja juhul, kui kinnistu sihtotstarve oleks näiteks elamumaa. Seega seadus ei näe kolmandate riikide kodanike poolt kinnisvara omandamiseks absoluutseid piiranguid, vaid siiski konkreetselt määratletud piirangud. Arutasime seda küsimust ka kinnistusosakonnaga ja nemad jõudsid samale seisukohale, pärast mida tehti kanded kinnistusraamatusse.

Lisan ka mõned asjaomased sätted:

KAOKS:

### § 2. Seaduse kohaldamisala

...

(2) Kinnisasja omandamisega on käesolevas seaduses võrdsustatud kinnisasja mõttelise osa omandamine, kui kinnisasi tervikuna vastab käesoleva seaduse § 4 lõigetes 3–5 sätestatud nõuetele või asub käesoleva seaduse § 10 lõikes 1 nimetatud maa-alal.

(3) Käesoleva seaduse §-des 5 ja 10 on kinnisasja omandamisega võrdsustatud hoonestusõiguse omandamine, kinnisasja koormamine kasutusvaldusega rohkem kui kümneks aastaks või tähtajatult ning kinnisasja koormamine hoonestusõigusega. Käesolevat lõiget ei kohaldata, kui hoonestusõiguse omandab kinnisasja omanik või kui kinnisasi koormatakse kasutusvaldusega või hoonestusõigusega kinnisasja omaniku kasuks.

## **§ 5. Põllumajandus- ja metsamaad sisaldava kinnisasja omandamine kolmanda riigi isiku poolt**

(1) Kolmanda riigi kodanikul on õigus omandada põllumajandus- ja metsamaad sisaldav kinnisasi üksnes volikogu loal, kui ta on vahetult enne loa taotlemist elanud Eestis püsivalt vähemalt kuus kuud või kui ta on loa taotlemise aastale vahetult eelnenud aasta tegelenud Eestis füüsilisest isikust ettevõtjana:

- 1) põllumajandustoodete tootmisega, kui omandatav kinnisasi sisaldab põllumajandusmaad, või
- 2) metsa majandamisega või põllumajandustoodete tootmisega, kui omandatav kinnisasi sisaldab metsamaad või nii põllumajandus- kui ka metsamaad.

(2) Kolmanda riigi kodanik käesoleva seaduse tähenduses on füüsiline isik, kes ei ole lepinguriigi kodanik.

(3) Kolmanda riigi juriidilisel isikul on õigus omandada põllumajandusmaad sisaldav kinnisasi üksnes volikogu loal, kui ta on loa taotlemise aastale vahetult eelnenud aasta tegelenud Eestis põllumajandustoodete tootmisega ning kui tema filiaal on kantud Eesti äriregistrisse. (4) Kolmanda riigi juriidilisel isikul on õigus omandada metsamaad sisaldav kinnisasi üksnes volikogu loal, kui ta on loa taotlemise aastale vahetult eelnenud aasta tegelenud Eestis metsa majandamisega või põllumajandustoodete tootmisega ning kui tema filiaal on kantud Eesti äriregistrisse. (5) Kolmanda riigi juriidilisel isikul on õigus omandada nii põllumajandus- kui ka metsamaad sisaldav kinnisasi üksnes volikogu loal, kui ta on loa taotlemise aastale vahetult eelnenud aasta tegelenud Eestis põllumajandustoodete tootmise või metsa majandamisega ning kui tema filiaal on kantud Eesti äriregistrisse.

(6) Kolmanda riigi juriidiline isik käesoleva seaduse tähenduses on juriidiline isik, kelle asukoht ei ole lepinguriigis.

### Lugupidamisega

Kaata Kartau, notar

E-post: [kaata.kartau@notarmail.com](mailto:kaata.kartau@notarmail.com)

Kaata Kartau notaribüroo

Aadress: Rävåla pst 5, 10143 Tallinn (3. korrus)

Telefon: +372 699 0960

E-post: [info@notarmail.com](mailto:info@notarmail.com)

Koduleht: [www.notarkartau.ee](http://www.notarkartau.ee)

---

Käesolev e-kiri ja/või selle lisad võivad sisaldada konfidentsiaalset informatsiooni ning on mõeldud kasutamiseks ainult kirja adressaadile. Juhul, kui Te ei ole selle e-kirja adressaat, siis palume arvestada, et käesoleva e-kirja sisuga tutvumine, selle kasutamine, avaldamine ja/või levitamine on keelatud. Sellisel juhul palume Teil viivitamatult võtta ühendust e-kirja saatjaga ning kustutada saadud e-kiri ja selle võimalikud lisad.

---

**From:** [kantselei@joelahrtme.ee](mailto:kantselei@joelahrtme.ee) <[kantselei@joelahrtme.ee](mailto:kantselei@joelahrtme.ee)>

**Sent:** Tuesday, May 9, 2023 4:55 PM

**To:** [info@siseministeerium.ee](mailto:info@siseministeerium.ee); [kaisa.kangro@siseministeerium.ee](mailto:kaisa.kangro@siseministeerium.ee); [dosa5555@mail.ru](mailto:dosa5555@mail.ru); [augustst@mail.ru](mailto:augustst@mail.ru); [kaire.polts@taitur.just.ee](mailto:kaire.polts@taitur.just.ee); [koda@notar.ee](mailto:koda@notar.ee); [info@agri.ee](mailto:info@agri.ee); [kinnistusosakond@kohus.ee](mailto:kinnistusosakond@kohus.ee); Kaata Kartau notaribüroo <[info@notarmail.com](mailto:info@notarmail.com)>; [info@revalnotar.ee](mailto:info@revalnotar.ee)

**Subject:** Taotlus kinnistusraamatu kande parandamiseks

Tere

Käesolevaga edastame kirja.

Lugupidamisega

Kristy Tann

kantselei spetsialist

[kristy.tann@joelahtme.ee](mailto:kristy.tann@joelahtme.ee)

6054888