

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 kõigile 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.	Regionaal- ja Põllumajandusministeerium	
2.1	Palume täiendada eelnõu kinnisasja omandamise kitsendamise seaduse § 2 lõike 2 muudatusega. KAOKSi § 2 lõike 2 mõte ei ole olnud selles, et välistada kolmanda riigi kodanikke ja kolmanda riigi juriidilisi isikuid (edaspidi koos <i>kolmanda riigi isik</i>) kinnisasja mõttelise osa omandamisel KAOKSi §-s 5 sätestatud kitsendustest.	<p><u>Arvestatud.</u></p> <p>Täiendatud eelnõud ja seletuskirja.</p>

<p>Mõte oli selles, et kolmanda riigi isikutele kehtivad KAOKS-i §-s 5 sätestatud kitsendused ja nõuded, sõltumata sellest, mitu hektarit põllumajandus- või metsamaad kolmanda riigi isiku poolt omandatakse või kas kinnisasi omandatakse tervikuna või sellest mõtteline osa. KAOKS-i § 5 lõigetes 3–5 sätestatud kitsendusi kolmanda riigi juriidilisele isikule oli soov rakendada ka juhul, kui ta omandab alla kümne hektari suuruse kinnisasja või kui ta omandab mõttelise osa kinnisasjast, mis tervikuna on alla kümne hektari suurune.</p> <p>Ringkonnakohus on oma otsuses asjas 2-24-11661 välja toonud, et KAOKS-i eelnõu (XII koosseis, 108 SE) seletuskiri oli selles osas liiga lakooniline ning samuti ei nähtunud kohtu hinnangul KAOKS-i §-de 4 ja 5 sõnastusest ega sisust erisusi kinnisasjade mõtteliste osade suhtes. KAOKS-i § 2 paiknemise tõttu seaduse 1. ptk-s ehk üldosas rakendub see kõigile sama seaduse eriosa sätetele, sh §-le 5. Seadusandjal oli võimalus moodustada kas seaduse struktuur teisiti, piirata § 2 lg 2 kohaldamisala, märkida mõttelise osa omandamine § 2 lg 3 loetelus või näiteks sõnastada § 5 lg 1 avaramalt – lisades sõna „kinnisasi“ järgi sõnad „või selle mõtteline osa“. Ühtegi neist või mõnda muud võimalust seadusandja ei kasutanud. Tegemist ei olnud kohtu arvates seega seaduse lüngaga. Arusaadav ja põhjendatud oli kohtu arvates argument, et KAOKS-i praegune tekst ja selle järgimine toovad kaasa mõneti vastuolulise tulemuse: kolmanda riigi isik ei saa ilma volikogu loata omandada kinnisasja, mille koosseisu kuulub vähem kui kümme hektarit põllumajandusmaad, aga saab piiranguteta omandada sellest nt 99% suuruse mõttelise osa. Samuti ei takista kehtiv õigus seda, et mitu kolmanda riigi isikut omandavad mõtteliste osadena kogu kinnisasja. Osutatud kitsaskohad ei andnud kohtu hinnangul alust kehtiva õiguse tõlgendamiseks contra legem, kuid neid saab arvestada seadusemuudatusi kaaludes (kohtuotsuse punktid 14.1–14.4).</p> <p>2 (3)</p>	
---	--

	<p>Teeme eeltoodust ettepaneku KAOKSi § 2 lõiget 2 pärast sõna „nõuetele“ täiendada tekstiosaga „või käesoleva seaduse §-s 5 sätestatud nõuetele“:</p> <p>„(2) Kinnisasja omandamisega on käesolevas seaduses võrdsustatud kinnisasja mõttelise osa omandamine, kui kinnisasi tervikuna vastab käesoleva seaduse § 4 lõigetes 3–5 sätestatud nõuetele või käesoleva seaduse §-s 5 sätestatud nõuetele või asub käesoleva seaduse § 10 lõikes 1 nimetatud maa-alal.“.</p>	
2.2	<p>Eelnõu § 1 punktiga 14 täiendatakse KAOKSi § 10 lõikega 4: „(4) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 6–17 nimetatud piiranguala piir kantakse maakatastri kitsenduste kaardile ja see ei muutu maakonna, valla, linna või asustusüksuse nime ega piiri muutmise korral.“.</p> <p>Arvestades, et terminit „linn“ võib mõista kahes tähenduses ehk linn kui kohaliku omavalitsuse üksus (Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse (ETHS) § 21 lõike 2 tähenduses) või linn kui asustusüksus (ETHS § 6 lõike 2 tähenduses), siis võiks selguse huvides kaaluda kavandatava KAOKSi § 10 lõike 4 sõnastuse muutmist järgmiselt: „(4) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 6–17 nimetatud piiranguala piir kantakse maakatastri kitsenduste kaardile ja see ei muutu maakonna, valla või linna kui haldusüksuse või asustusüksuse nime ega piiri muutmise korral.“.</p>	<p><u>Arvestatud osaliselt.</u> Muudetud eelnõud. Koostöös Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ning Maa- ja Ruumiametiga töötatud välja uus sõnastusettepanek.</p>
2.3	<p>Eelnõus KAOKSi § 10¹ lõikes 3 toodud sõnastus ei ole üheselt mõistetav ja vajaks täpsustamist ehk koosõlla viimist seletuskirjas toodud selgitustega.</p>	<p><u>Arvestatud.</u> Muudetud eelnõud.</p>
2.4	<p>Eelnõu § 1 punktiga 16 täiendatakse KAOKSi §-ga 10², mille lõikes 1 sätestatakse: „(1) Käesoleva seaduse §-des 10 ja 10¹ sätestatud nõuetele vastavust kinnisasja omandamise korral kontrollib notar, kohtutäitur, pankrotihaldur, riigivara võõrandaja, kohaliku omavalitsuse üksus ning Maa- ja Ruumiamet.“ Sättes ei ole täpsustust, et tegemist peab olema kinnisasja asukohajärgse kohaliku omavalitsuse üksusega, mis on kehtivas KAOKSi § 9 lõikes 1 nõutud</p>	<p><u>Arvestatud.</u> Muudetud eelnõud. KOV kõnealuselt sättest kustutatud.</p>

	<p>põllumajandus- ja metsamaad sisaldava kinnisasja omandamise nõuetele vastavuse kontrollimisel.</p> <p>Juhime tähelepanu, et alates 2026. a 1. juulist jõustuva kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 41 kohaselt loetakse omavalitsusüksuse täidetavateks riiklikeks ülesanneteks üldjuhul sellised seaduses sätestatud ülesanded, mille puhul omavalitsusüksusel ei ole õigust otsustada nende ülesannete täpsema sisu ja täitmise korra üle, mida ta kohustub täitma ka teiste omavalitsusüksuste elanike huvides ning mille puhul ei esine selgeid ülesande kohalikule olemusele viitavaid asjaolusid. Seega kui kohaliku omavalitsuse üksus (edaspidi ka <i>KOV</i>) peaks kontrollima teiste omavalitsuste elanike kinnisasjade või kinnisasjade, mis ei asu konkreetse omavalitsuse haldusterritooriumil, KAOKS-i §-de 10 ja 10¹ nõuetele vastavust, võib olla tegemist omavalitsusüksuse täidetava riikliku ülesandega. KOKSi § 6 lõike 5 kohaselt (01.07.2026 jõustuv redaktsioon) tuleb omavalitsusüksusele seadusega riikliku ülesande täita andmise korral märkida seaduses, et tegemist on omavalitsusüksuse täidetava riikliku ülesandega. Omavalitsusüksusele pandud riiklike ülesannetega seotud kulud kaetakse riigieelarvest. Seletuskirjas tuleb hinnata kavandatud muudatuste olemust – kas tegemist on kohaliku elu küsimusega (vt KOKS § 6 lõige 31) või omavalitsuse täidetava riikliku ülesandega KOKSi § 6 lõike 41 tähenduses.</p>	
2.5	<p>Eelnõu seletuskirjas on lk 41 hinnatud, et muudatuste mõju kohaliku omavalitsuse üksustele on vähene. Mõju KOVidele seisneb seletuskirja järgi nende antud kohustuses hinnata KOVi vara võõrandamisel kinnisasja võimalike omandajate vastavust KAOKS-i § 10¹ tingimustele ning vajaduses koguda täiendavaid andmeid elamisloa ja kodakondsuse kohta. Samuti tuleb omavalitsusel KAOKS-i 2. peatüki loamenetlustes hinnata taotleja vastavust KAOKS-i 3. peatükis toodud tingimustele. Samas ei ole sisuliselt hinnatud, kui suur on võimalik muudatustega kaasnev töökoormuse</p>	<p><u>Arvestatud.</u> Seletuskirja täiendatud.</p>

	<p>tõus kohaliku omavalitsuse üksustele. Selguse mõttes tuleks seletuskirjas kirjeldada või võrrelda KOVi ülesandeid ja tegevusi maatulundusmaa sihtotstarbega maade kitsenduste rakendamisel, kui tegemist on §-s 10¹ sätestatud isikutega. Lisaks tuleks seletuskirjas kirjeldada ka eelduslikku olukorda, kui kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu on andnud kinnisasja omandamiseks loa isikule, kelle suhtes kehtib §-s 10¹ sätestatud keeld.</p> <p>Palume seletuskirja vastavalt täpsustada.</p>	
2.6	<p>Palume vastavalt Vabariigi Valitsuse 22. detsembri 2011. a määruse nr 180 „Hea õigusloome ja normitehnika eeskiri“ §-le 46 täiendada eelnõu seletuskirja ka võimalike mõjude osas regionaalarengule, sh maa-, ranna- ja linnapiirkondadele. Teeme ettepaneku täpsustada, kas ja mil moel võivad eelnõu mõjud olla eri piirkondade puhul erinevad, näiteks majandusliku tulu, rahvastikumuutuste, turvalisuse riskide või võimaliku naaberriikidest lähtuva vaenuliku mõjutustegevuste vaatenurgast. Lisaks tuleks tuua välja, kas ja millistes piirkondades võivad vastavad mõjud avalduda tuntavamalt (nt kuhu kinnisasja omandamise huvi vastavatest kolmandatest riikidest on olnud seni suurem) võrreldes muude piirkondadega. Regionaalarengu mõju hindamisel soovitame seejuures lähtuda ka Justiits- ja Digiministeeriumi mõju hindamise metoodika regionaalarengu mõju hindamise kontrollküsimustikust.</p>	<p><u>Arvestatud.</u> Seletuskirja täiendatud.</p>
3.	Notarite Koda	
3.1	<p>§ 2: võimalikud lüngad Eelnõus ei muudeta KAOKS § 2 lg 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 näiteks poole kinnistust ja seejärel teise poole (mida võimaldab § 2 lg 1 p 3 piiranguteta).</p>	<p><u>Arvestatud.</u> Muudetud eelnõud.</p>
3.2	<p>Juhime ka tähelepanu, et erinevate ühinguõiguslike tehingute kaudu on võimalik eelnõu eesmärgist hõlpsasti mööda minna, näiteks:</p>	<p><u>Mitte arvestatud.</u></p>

	<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 ühingusse, 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. 	<p>Äriühingute omandisuhete reguleerimine või sellesse sekkumine eeldab olulist ja põhimõttelist 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.</p>
3.3	<p>Vajaks ka täpsustamist, kas § 2 lg 1 punktis 6 on silmas peetud vaid pärijaks olemist või ka annaku saamist? Vastavalt PärS § 56 lg 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.</p>	<p><u>Arvestatud.</u> Täiendatud eelnõud sõnadega „annaku saamisel“.</p>
3.4	<p>Piirangualade loetelu (§ 10 lg 1 p 6-17) Teeme ettepaneku sätestada piiranguala külade loetelu rakendusaktis, kus neid on lihtsam ajakohasena hoida, mitte seaduse tekstis viitega 01.01.27 halduspiiridele. Praegune lahendus tekitab samasuguse probleemi nagu kehtivas regulatsioonis: haldusreformide vms tagajärjel võib olla keeruline</p>	<p><u>Mitte arvestatud.</u> On oluline, et piiranguala oleks kehtestatud seaduse tasandil, sealhulgas õigusselguse ja õiguskindluse eesmärgil. 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</p>

	<p>tuvastada, milline oli piiranguala kindlal kuupäeval (eriti kui kaardirakendus ei tööta, mida tuleb paraku üsna tihti ette).</p>	<p>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>
3.5	<p>§ 10 lg 1¹ võib tuua kaasa ebaproportsionaalse tulemuse EL äriühingute puhul</p> <p>§ 10 lg 1¹ kohaselt laieneb piirang ka juriidilisele isikule, sõltumata tema asukohast, kui tema tegelik kasusaaja kuulub piirangu alla. 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 piiranguaalal kinnisasja omandada, siis ei peaks tal olema õigustatud ootust omandada kinnisasi läbi juriidilise isiku.</p> <p>Lisaks märgime, et kavandatud lg 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 piiranguaaladel 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>
3.6	<p>§ 10¹ lg 3 sõnastus vajab täpsustamist</p> <p>Planeeritav § 10¹ lg 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 piiranguaalast väljaspool) kinnisasja omandada. Tegelikult on selle sätte mõte ilmselt reguleerida olukorda, kus üks neist kodakondsustest on julgeolekuohtu 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><u>Arvestatud.</u></p> <p>Eelnõud muudetud, sõnastust täiendatud.</p>

3.7	<p>Tegeliku kasusaaja andmete säilitamise säte on grammatiliselt mitmeti tõlgendatav</p> <p>Eelnõu § 3 punktiga 1 kavandatud RahaPTS § 20 lg 2⁶ 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>
3.8	<p>Seletuskirja osa tegeliku kasusaaja tuvastamise kohta</p> <p>Seletuskirjas (lk 20) on märgitud:</p> <p>„Samuti kasutatakse KAOKS puhul tegeliku kasusaaja terminit, kuivõrd selle tuvastamise ja määramise praktika on notaritel juba aastast 2020 vastavalt notariaadiseadusele (§ 29 lg 3 p 13).“</p> <p>Teeme ettepaneku nimetatud põhjenduses välja jätta viide notariaadiseadusele.</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-l 20 toodud Saksamaa sõelumismehhanismide näited, kuna ei haaku tegeliku kasusaaja tuvastamise praktikaga Eestis.</p>	<p><u>Arvestatud.</u></p> <p>Täiendatud seletuskirja.</p>
3.9	<p>§ 11 lg 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.</p>	<p><u>Arvestatud.</u></p> <p>Vastav lõige on eelnõust välja jäetud.</p>

	<p>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>	
4.	Rahandusministeerium	
4.1	<p>Seletuskirja täiendusettepanek: Eelnõu § 3 punktiga 1 täiendatakse paragrahvi 20 lõikega 2⁶ järgmises sõnastuses: „Kohustatud isik säilitab tegeliku kasusaaja kohta käesoleva seaduse alusel kogutud andmed, sealhulgas:</p> <p>p 1) nimi;</p> <p>p 2) isikukood ja selle riik, selle puudumise korral sünniaeg ja sünnikoht;</p> <p>p 3) kodakondsus või kodakondsused;</p> <p>p 4) elukohariik;</p> <p>p 5) andmed kontrolli tegemise viisi kohta.”.</p>	<p><u>Arvestatud.</u></p> <p>Eelnõud muudetud ja seletuskirja täiendatud.</p>
5.	Politsei- ja Piirivalveamet	
5.1	<p>Seaduse 3. peatükki täiendatakse §-ga 10¹, mille lõike 1 kohaselt piiratakse riigi julgeolekule ohuks olevate riikide kodanike võimalusi soetada kinnisvara.</p> <p>Teeme ettepaneku kaaluda ka üldisemalt elamisloa puudumisel kinnisvara ostmise keeldu sellistest riikidest pärit inimestele, sest on olukordi, kus välismaalased soetavad kinnisvara ning siis hakkavad rõhuma viibimisaluse saamisel just vara olemasolule ning hooldusvajadusele Eestis, seda eriti viisamenetluses. Reaalsuses sageli on see kinnisvara enamasti ühetoaline korter mõnes Ida-Viru maakonna väikelinnas või alevis.</p>	<p><u>Mitte arvestatud.</u></p> <p>Vastava muudatuse tegemine omab suurt mõju ja käesoleva eelnõu menetlemise raames ei ole vastav muudatus kavandatud.</p>

5.2	Sama paragrahvi lõike 3 osas teema ettepaneku lisada sättesse ka Eesti kodanik, et oleks üheselt selge – Euroopa Liidu liikmesriigi kodaniku all peetakse silmas ka Eesti kodanikke.	<u>Mitte arvestatud.</u> Täiendatud seletuskirja. Lõike 2 ümbersõnastamisel oleks kujunenud grammatiliselt raskesti tõlgendatav konstruktsioon.
5.3	Seaduse 3. peatükki täiendatakse §-ga 10 ² , mille lõike 2 kohaselt toimub elamisloa kehtivuse ja kodakondsuse kontroll Eesti rahvastikuregistri andmete alusel. Kõik elamislubade omanikud on rahvastikuregistri andmesubjektid. Kui isikut ei ole rahvastikuregistris, siis ei ole tal ka elamisluba ehk ta võib olla Eestis ajutiselt ning ei ela Eestis. Selline olukord on varasemalt tekitanud küsimusi näiteks vara hooldamise osas. Paljud välismaalased on omandanud Eestis kinnisvara näitamaks, et neil on riiki sisenemiseks eesmärk – kinnisvara hooldamine.	<u>Mitte arvestatud.</u> Kui antud ettepaneku eesmärk on, et elamisloata isik ei tohiks kinnisasja omandada, siis vastava muudatuse tegemine omab suurt mõju ja käesoleva eelnõu menetlemise raames ei ole tehtud vastavat poliitilist otsust. Ettepanek väärrib poliitilist kaalumist hilisemas etapis. Agressorriikide kodanike osas on küsimus lahendatud, sest kui nad on elamisloata, siis nad ei saa kinnisasju Eesti Vabariigi territooriumil omandada.
6.	Kaitsepolitseiamet	
6.1	Teeme ettepaneku kaaluda § 10 lg 1 p 1 sõnastust, et hõlmata piirangualasse ka Saare- ja Hiiumaa, Muhu ning Vormsi. Kaaluda p 1 sõnastusse jätta üksnes „meresaared“.	<u>Mitte arvestatud.</u> Vastava muudatuse tegemine võib omada olulist mõju saarte majanduskeskkonnale ning regionaalpoliitikale ja käesoleva eelnõu menetlemise raames ei ole tehtud vastavat poliitilist otsust. Ettepanek väärrib poliitilist kaalumist hilisemas etapis.
7.	Maa- ja Ruumiamet	
7.1	Eelnõu § 1 punkt 3 (KAOKS § 2 lg 1 p 1) muudatus sobib, kui on üheselt arusaadav, et silmas peetakse maareformi seaduse (edaspidi <i>MaaRS</i>) alusel algatatud hoonestusõiguse seadmise menetluse käigus hoonestusõiguse seadmist ja kinnisasjaga liitmiseks sobiva maa omandamist, mitte aga hoonestusõiguse seadmise menetluse käigus võimalikku maa erastamist. Selliseks hoonestusõiguse seadmise menetluse käigus võimalikuks maa erastamiseks annab aluse MaaRS § 351 lg 2, mille kohaselt ehitise omanikul, kelle kasuks hoonestusõiguse seadmiseks on menetlus algatatud, on pärast ehitise teenindamiseks vajaliku maa maakatastris registreerimist õigus ehitise juurde kuuluv maa erastada juhul, kui tegemist ei ole maaga, mis on vajalik riigile tema ülesannete täitmiseks. Maa- ja Ruumiamet teavitab ehitise omanikku	<u>Arvestatud.</u> Täiendatud seletuskirja.

	<p>kahe kuu jooksul pärast maaüksuse maakatastris registreerimist maa erastamise tingimustest ja teeb ettepaneku maa erastamiseks. Erastatava maa müügihinnaks on 2001. aasta maa maksustamishind. Maa erastamisel ei saa kasutada käesoleva seaduse § 223 9. ja 10. lõikes nimetatud soodustusi.</p>	
7.2	<p>Eelnõu § 1 punkt 10. KAOXS § 10 lg 1 punktis 12 puudub Röpina vallas asuv Pedaspää küla ja punktis 15 Rõuge vallas asuvad Põdramõtsa küla ja Misso-Saika küla. Need külad jäävad samuti piirangualale.</p>	<p><u>Arvestatud.</u> Eelnõud muudetud.</p>
7.3	<p>Eelnõu § 1 punktid 13 ja 14. KAOXS § 10 lõikes 3 kasutatakse mõistet „maa-alade piirid“ ja lõikes 4 „piirid“.</p> <p>Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse (edaspidi <i>ETHS</i>) § 2 kohaselt on Eesti territooriumi haldusjaotus Eesti territooriumi jaotus maakondadeks, valdadeks ja linnadeks. Asustusüksuste liigitus on sätestatud ETHS § 6 lõikes 1, mille kohaselt vald ja linn jagunevad asustusüksusteks. ETHS § 6 lõike 2 kohaselt on asustusüksused asulad, milleks on linnad, külad, alevikud ja alevid. ETHS § 6 lõike 3 kohaselt on linn haldusüksusena samades piirides ka asula. Kui haldusüksusena linna haldusterritooriumil asub linn asustusüksusena, mille piir ei lange haldusüksuse piiridega kokku, siis ei ole linn haldusüksusena käsitletav asulana.</p> <p>Eeltoodust tulenevalt on maakonnal, vallal ja linnal haldusüksusena piir ning asustusüksusel on lahkmejoon. ETHS § 6 lõike 5 kohaselt kehtestab asustusüksuste liigi, nime ja lahkmejoonte määramise alused ja korra Vabariigi Valitsus määrusega. Vabariigi Valitsuse 25.11.2004 määruse nr 335 „Asustusüksuse liigi, nime ja lahkmejoonte määramise alused ja kord“ (edaspidi <i>määrus</i>) § 5 lõike 1 kohaselt on asustusüksuse lahkmejoon asustusüksuse territooriumi piiritlev mõtteline joon ning lõike 2 kohaselt kantakse asustusüksuse nimi, liik ja lahkmejoon elektroonilisse katastrisse ning katastrikaardile. Asustusjaotuse muutmise juhud on reguleeritud määruse §-s 9. Kinnisasi on maapinna piiritletud osa ehk maatükk</p>	<p><u>Arvestatud.</u> Eelnõud muudetud ja seletuskirja täiendatud. Sõna „piir“ on välja jäetud, kuna oluline on käesolevas kontekstis piiranguala.</p>

	<p>(TsÜS § 50 lg 1). Asjaõigusseaduse § 128 lõige 1 sätestab, et piir külgnevate maatükkide vahel määratakse maakatastri andmete ja piirimärkidega seaduses sätestatud korras. Maakatastriseaduse (edaspidi MaaKatS) § 11 lõike 1 kohaselt on katastri pidamise eesmärk registreerida kinnisasja piir ning maa- ja veeala ruumiline ulatus, väärtus, looduslik seisund ja kasutamist kajastav informatsioon katastris ning tagada selle informatsiooni kvaliteet, säilitamine ja avalikkusele kättesaadavus MaaKatS § 8 lõike 1 kohaselt on katastripidajal õigus kandega moodustada katastriüksust ning parandada ja muuta katastriandmeid MaaKatS-is sätestatud alustel. Seega võib piir külgnevate maatükkide vahel ajas muutuda. Maakatastrisse kantud piirid ei ole tulenevalt maakorraldusseadusest ja MaaKatS-ist staatilised ning külade lahkmejooned liiguvad katastriüksuste piiride muutumisel nendega kaasa. Sellest lähtuvalt on piiranguala piiri külade lahkmejoonte järgi 01.01.2027 seisuga määratlemine küsitav, kuna külade lahkmejooned on pidevas muutumises.</p> <p>Kui seaduse muudatuse mõtteks on piiranguala 01.01.2027 seisuga maakatastri kitsenduste kaardil staatiliselt fikseerida, siis pakume KAOKS § 10 lõike 4 sõnastuseks järgnevat:</p> <p>“(4) Käesoleva paragrahvi lõike 1 punktides 6-17 nimetatud piiranguala piir kantakse maakatastri kitsenduste kaardile ja see ei muutu haldusjaotuse, haldusterritoriaalse korralduse ega asustusjaotuse muutmise korral.”</p>	
7.4	<p>Omalt poolt pakume välja kolm erinevat varianti piiranguala fikseerimiseks maakatastri kitsenduste kaardil. Piiranguala saab maakatastri kitsenduste kaardile kanda kolmel viisil:</p> <p>1: piiranguala kantakse kaardile püsiva (staatilise) joonena. Piiranguala joon määratakse üks kord ja kantakse kaardile muutumatu kujundina (näiteks õigusaktile lisatud ristkoordinaatide alusel). Piiranguala esmasel määramisel võib lähtuda ka eelnõus nimetatud külade läänepoolsete lahkmejoonte asukohast. Samas</p>	<p><u>Arvestatud.</u></p> <p>Koostöös MaRu-ga valitud käesoleval ajal sobivaim tehniline lahendus.</p>

<p>tuleb arvestada, et ajas võivad katastrikaardil nähtavad piirid täpsustuda või muutuda, näiteks:</p> <ul style="list-style-type: none"> • maakorralduse käigus, • katastris registreeritud piiriandmete parandamisel, • asustusüksuse (küla) lahkmejoone muutmisel. <p>Kui küla lahkmejoon kaardil hiljem täpsustub, kuid piiranguala joon jääb „paigale“, võib tekkida olukord, kus piiranguala joon ja küla lahkmejoon enam ei kattu. See toob kaasa praktilise ja õigusliku ebakindluse: näiteks kui naaberkülas asuva katastriüksuse piir ulatub pärast täpsustusi piirangualasse kas mõnekümne sentimeetri või mitme meetri võrra, võib jääda KAOKS-i sätteid ja maakatastri kitsenduste kaarti võrreldes ebaselgeks, kas kinnistu võõrandamine on lubatud või mitte. Selline ebakõla raskendab võõrandamise lubatavuse kontrollimist ning võib suurendada vaidluste riski.</p> <p>Variant 2: piiranguala seotakse külanimistuga (liikuv/dünaamiline piir).</p> <p>Piiranguala kantakse kitsenduste kaardile eelnõule lisatud asustusüksuste loetelu alusel.</p> <p>Sisuliselt tähendab see, et piiranguala asukoht on seotud konkreetse asustusüksuse lahkmejoonega. Kui asustusüksuse lahkmejoon katastrikaardil hiljem täpsustub (maakorralduse, piiriandmete parandamise või asustusüksuse lahkmejoone määramise ehk muutmise tõttu), siis muutub samas suunas ka piiranguala joon kitsenduste kaardil. Selle tulemusel püsib piiranguala ja eelnõus viidatud haldus-/asustuspiiride omavaheline kooskõla ning väheneb tõlgendamis- ja vaidluserisk.</p> <p>Variant 3: hübriidlahendus (tehniline piiride täpsustumine liigub kaasa, sisuline ümberkujundamine mitte).</p> <p>Piiranguala kantakse kitsenduste kaardile viisil, mis ühendab variante 1 ja 2. Kui asustusüksuse lahkmejoone asukoht katastrikaardil täpsustub maakorralduse käigus või katastris registreeritud piiriandmete parandamisel (st tegemist on eelkõige mõõdistus- ja</p>	
--	--

	<p>andmekvaliteedi paranemisega), siis liigub piiranguala piir selle täpsustumisega kaasa. Selle tulemusel püsib piiranguala kooskõlas katastriandmete täpsustumisega ning väheneb olukordade risk, kus kitsendus satub kinnisasjale üksnes tehnilise paranduse tõttu „ootamatult“ või ebaühtlaselt. Kui asustusüksuse lahkmejoontes tehakse teadlikke ja ulatuslikke sisulisi muudatusi, näiteks asustusüksuste lahkmejoonte ümberkujundamine selliselt, et külade asukohad muutuvad märkimisväärselt (st tegemist ei ole enam piiriandmete täpsustamisega, vaid asustusüksuste lahkmejoonte sisulise muutmisega), siis piiranguala piir automaatselt kaasa ei liigu. Sellisel juhul jääb piiranguala asukoht kitsenduste kaardil kehtima senisel kujul ning piiranguala muutmine toimuks üksnes eraldi õigusliku aluse (nt õigusakti muudatuse) kaudu. See tagab, et piiranguala ei muutuks „vaikimisi“ halduslike ümberkorralduste tagajärjel, vaid üksnes selge poliitilise ja õigusliku otsuse korral. Piiranguala kajastamisega maakatastri kitsenduste kaardil kaasneb IT-arendusvajadus järgmiselt:</p> <p>Variant 1 ei eelda IT-arendusi ega põhjusta lisakulusid, kuna piiranguala joon on kaardil muutumatu ehk staatiline.</p> <p>Variandid 2 ja 3 eeldavad IT-lahenduse loomist, et piiranguala joon uueneks automaatselt juhul, kui vastava asustusüksuse lahkmejoon täpsustub või muutub.</p>	
7.5	<p>Eelnõu § 1 punkt 17. KAOXS § 11 täiendamisel lõikega 4 jääb arusaamatuks, kuidas rakendub see maareformi puhul. Maareformi puhul on sageli keeruline tuvastada, millal üks või teine menetlus on alanud. Kui lähtuda sellest, et haldusmenetlus algab maa erastamise avalduse esitamisega (aga see ei tekita veel õigustatud ootust, et isik saab avalduses taotletud maa omanikuks), siis KAOXS-i maa ostueesõigusega erastamise menetluste läbiviimisel justkui rakendada ei saakski, sest maa ostueesõigusega erastamise avalduste esitamise tähtajad on möödunud ja seega kõik menetlused alanud enne 01.01.2027. Kui lähtuda sellest, et menetlus algab esimese</p>	<p><u>Arvestatud.</u></p> <p>Eelnõust vastav säte kustutatud.</p>

	<p>menetlustoiminguga, siis on paljudel juhtudel vaieldav, kas enne 01.01.2027 on tehtud asjakohaseid toiminguid või mitte.</p> <p>Sõnastus „kehtinud korra kohaselt“ viitab menetluskorrale, aga isiku õigus maad omandada või mitte omandada tuleneb seadusest (antud juhul KAOKS-ist) ja KAOKS ei reguleeri selles osas mitte midagi menetluslikku või kui reguleeribki, siis selles osas, kuidas menetlusi läbi viiakse, ei ole kavandatud mingeid muudatusi. Seega jääb ikkagi arusaamatuks, mida sättega reguleerida soovitakse, milliste menetluste puhul soovitakse senise korra kohaselt lõpule viimist ja kas tegelikult soovitakse lõpule viimist „korra kohaselt“ või „alustel“. Samuti ei ole üheselt määratletav see, millal üks või teine tehing algas.</p> <p>Ettepanek on mitte kehtestada erisust, et enne 01.01.2027 algatatud maareformi menetlused viiakse senistel alustel (või korra kohaselt) lõpule. Vastasel korral saaksid valdav osa reformimata maal asuvate ehitiste omanikke ka pärast 01.01.2027 maaomanikuks, aga seletuskirja esmasest versioonist võis välja lugeda, et see ei ole kooskõlas seadusemuudatuste eesmärgiga, kuna soov oli kehtestada sarnased piirangud maa omandamiseks nii KAOKS-i kui MaaRS-i alusel.</p>	
8.	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	
8.1	<p>Maa- ja Ruumiamet esitas Siseministeeriumile 20.04.2026 kirjaga nr 1-10/26/4846-2 märkused eelnõule. Toetame Maa- ja Ruumiameti kirjas toodud seisukohti ja palume nendega arvestada ning juhime tähelepanu arvamuse punktile nr 5, mille kohaselt KAOKS § 11 täiendamisel lõikega 4 jääb arusaamatuks, kuidas rakendub see maareformi puhul.</p> <p>Maareformi läbiviimisel on sageli keeruline tuvastada, millal üks või teine menetlus on alanud. Kui lähtuda sellest, et haldusmenetlus algab maa erastamise avalduse esitamisega, siis KAOKS-i maa ostueesõigusega erastamise menetluste läbiviimisel justkui rakendada ei saaks, sest maa ostueesõigusega erastamise avalduste</p>	<p><u>Arvestatud.</u></p> <p>Eelnõud muudetud. Sätte sõnastus muudetud ja esitatud ettepanekutele vastavalt leitud koostöös Maa-ja Ruumiametiga sobivad lahendused.</p>

	<p>esitamise tähtajad on möödunud ja seega kõik menetlused alanud enne 01.01.2027. Kui lähtuda sellest, et menetlus algab esimese menetlustoiminguga, siis on paljudel juhtudel vaieldav, kas enne 01.01.2027 on tehtud asjakohaseid toiminguid või mitte. Seega jääb jätkuvalt selgusetuks, mida sättega reguleerida soovitakse, kas ja milliste menetluste puhul soovitakse senise korra kohaselt lõpule viimist „korra kohaselt“ või „alustel“. Ettepanek on mitte kehtestada erandit, et enne 01.01.2027 algatatud maareformi menetlused viiakse senistel alustel (või korra kohaselt) lõpule. Vastasel korral saaksid valdav osa reformimata maal asuvate ehitiste omanikke ka pärast 01.01.2027 maa omanikuks.</p> <p>Kui eelnõu üks eesmärgi on see, et maareformi seaduse alusel tehtavad tehingud toimuksid edaspidi nimetatud seaduse põhimõtete järgi, siis piirangute kehtimist ei tohiks panna sõltuvusse sellest, kas menetlus on algatatud või mitte. Juhul, kui eelnõu eespooltoodu põhjal mitte muuta, võib tekkida olukord, kus isikud, kellele eelnõust tulenevad piirangud üldiselt laieneksid, saavad siiski maa omanikeks maareformi käigus.</p>	
9.	Kliimaministeerium	
9.1	<p>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 seab keelu just Venemaa Föderatsiooni kodaniku juhtimisrollidega. Terviklikum lahendus oleks, kui lähtutaks sanktsioonimääruses sätestatud juhtimisrolli kontseptsioonist.</p>	<p><u>Mitte arvestatud.</u></p> <p>Tegeliku kasusaaja mõiste, mis tuleneb RahaPTS §-st 9, katab kõikvõimalikud variandid, sh hõlmab füüsilist isikut, kellel on omandi või muul viisil kontrollimise kaudu lõplik valitsev mõju füüsilise või juriidilise isiku üle.</p>
9.2	<p>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 möödamine osalustehingu kaudu jätkuvalt</p>	<p><u>Mitte arvestatud.</u></p> <p>Sama selgitus on antud punktis 3.2.</p>

	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.	
9.3	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 Suur-Ameerika 1 / Tallinn 10122 / 626 2802/ info@kliimaministeerium.ee / www.kliimaministeerium.ee/ Registrikood 70001231 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.	<u>Arvestatud.</u> Muudetud eelnõu sõnastust ja täiendatud seletuskirja.
10.	Justiits- ja Digiministeerium	
10.1	Eelnõu § 1 p-d 2 ja 11 ja seletuskiri (lk 13) näevad ette, et eraõiguslikel juriidilistel isikutel on kohustus hoida ja koguda asjakohaseid, täpseid ja ajakohastatud andmeid tegelike kasusaajate kohta, samuti teavet omandiõiguse või muude kontrolli teostamise viiside kohta. Tegelik kasusaaja tuvastamise kohustus on seni olnud krediidi- ja finantseerimisasutustel, notaritel jm kohustatud isikutel	<u>Arvestatud.</u> Täiendatud seletuskirja. Viidatud eelnõu punktid näevad ette tegelike kasusaajate tuvastamise ning tegeliku kasusaaja mõiste sisustamisel lähtutakse RahaPTS § 9-st. Selgitame, et käesoleva eelnõu eesmärk ei ole kellegi karistamine, vaid riigi julgeoleku tagamine. Eelnõu väljatöötamisel on lähtutud eeldusest, et soovitav

	<p>ärisuhte loomisel või tehingute tegemisel. Rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seaduse (RahaPTS) sätete kohaselt on eraõiguslikel juriidilistel isikutel kohustus oma tegelikud kasusaajad äriregistri infosüsteemi kaudu avaldada. Selles peavad juriidilise isiku osanikud, aktsionärid või liikmed tegelike kasusaajate andmed juhatusele avaldama. Seda on võimalik teha ka notari vahendusel. Kas eelnõu koostajad on arvestanud olukorraga, kus äriregistris olevad andmed tegelike kasusaajate kohta ei pruugi vastata tõele? Juhime tähelepanu, et tegelike kasusaajate deklareerimise eesmärk ei ole olnud äriühingute karistamine, vaid tegelike kasusaajate andmete väljaselgitamine. Tegelike kasusaajate andmete esitamata jätmine või valeandmete esitamine on karistatav ainult olukorras, kus kohustatud isik ei saa täita talle määratud hoolsusmeetmeid. Kuigi tegeliku kasusaaja hindamisel on pikaajaline praktika, siis ei ole tegemist äriregistris nn tugeva kandega nagu seda on kanne kinnistusraamatus. Tegeliku kasusaaja andmed võivad tegelikkusest erineda ja seda eriti olukorras, kus kohustatud isik soovib vältida tegelike kasusaajate avaldamist. Palume hinnata antud lahendust selles valguses, et registris toodud andmed ei pruugi olla alati tõesed ja seetõttu, kas antud säte teenib eesmärki.</p>	<p>eesmärk saavutatakse võimalikult vähese halduskoormuse ja bürokraatia lisandumisega. Tegelike kasusaajate andmete tuvastamisel lähtutakse sellekohastest juhenditest ning võimalike kahtluste korral lähtuvad kohustatud isikud ettenähtud korrast ja juhenditest. Juhul, kui on kahtlus, et isik soovib vältida tegelike kasusaajate avaldamist või soovib muul viisil luua tegelikest kasusaajatest ebaõige ettekujutuse, rakendatakse täiendavaid kontrollimeetmeid. Eelnõu väljatöötajatel puudub teave ebaõigete kannete statistika ja esitatud andmete ebatõesuse kohta, mistõttu lähtutakse üldprintsibist, et esitatud andmed tegelike kasusaajate andmekogus on tõesed.</p> <p>Võib eeldada, et kannetes võib ette tulla vigu, aga puudub alus arvata, et see oleks massiline või määrava mõjuga. Üksikute vigadega saab tegeleda eraldi ning need ei muuda süsteemi toimimist tervikuna. Sellest lähtuvalt hindame lahendust eesmärgipäraseks.</p>
10.2	<p>Eelnõu § 1 p 12 – muudetakse KAOKS § 10 lg 2 ning sätestatakse, et riiklikult olulise põhjuse või humaansete kaalutluste korral võib Vabariigi Valitsus korraldusega anda käesoleva paragrahvi lõikes 1 või 1¹ nimetatud isikule loa omandada kinnisasi lõikes 1 nimetatud maa-alal. Kasutatud määratlused „riiklikult oluline põhjus“ ja „humaansed kaalutlused“ jäävad sisult ebaselgeks ning võivad tekitada praktikas küsimusi nende kohaldamisala suhtes. Kuivõrd tegemist on erandiga kinnisasja omandamise keelust, on oluline, et erandi alused oleksid samal ajal piisavalt paindlikud, kuid ka selgelt piiritletud. Soovitame sätestada selle asemel üldisem, kuid selgem kriteerium, mille kohaselt võib Vabariigi Valitsus anda loa kinnisasja omandamiseks põhjendatud juhtudel ning tingimusel, et see ei</p>	<p><u>Arvestatud.</u></p> <p>Täiendatud eelnõud ja seletuskirja vastavalt ettepanekule. Eelnõus oli lähtutud kehtivast KAOKS sõnastusest (riiklikult oluline põhjus), millele oli lisatud „humaansed kaalutlused“.</p>

	<p>kahjusta piirangu eesmärki. Selline lahendus võimaldaks Vabariigi Valitsusel teha erandeid kaalutlusotsuse alusel käesoleva paragrahvi lõigetes 1 ja 1¹ nimetatud isikute suhtes, kui see ei kahjusta seatud piirangu eesmärki, milleks on julgeolekuriskide vältimine. Samas jääksid ära vaidlused selle üle, millised olukorrad võiksid minna humaansete kaalutluste ning riiklikult oluliste põhjuste alla.</p> <p>Sama märkus puudutab ka eelnõu § 1 p 15 kavandatava KAOKS § 10¹ lõiget 5, kus on kasutusel analoogiline sõnastus ja kus võiks samuti kaaluda sõnastuse muutmist.</p>	
10.3	<p>Eelnõu § 1 p 14 – muudatusega nähakse ette, et kinnisasja omandamise piiranguala piir kantakse maakatastri kitsenduste kaardile. Eelnõu tekstist ega seletuskirjast ei selgu, milline haldusorgan nimetatud kande teeb. Palume võimalusel kõnealust sätet täpsustada ning seletuskirja täiendada selgitusega, kelle poolt ja kuidas viiakse läbi haldusmenetlus.</p>	<p><u>Arvesatud.</u></p> <p>Täiendatud eelnõud ja seletuskirja. Nimetatud piiranguala kannab kitsenduste kaardile katastripidaja.</p>
10.4	<p>Eelnõu § 1 p 15 – muudatuse nähakse ette keeld omandada Eestis kinnisvara Eesti elamisloata ja tähtajalise elamisloaga füüsilisel isikul, kelle kodakondsuse järgne riik, või juriidilisel isikul, kelle asukoha järgne riik võib kujutada ohtu Eesti riigi julgeolekule või avalikule korrale, kui see riik võib kasutada oma kodanikke või juriidilisi isikuid viisil, mis ohustavad Eesti riigi julgeolekut või avalikku korda. Leiame, et kavandatava paragrahvi 10¹ lõikes 1 toodud isikute ringi määratlus ei ole piisavalt selgelt sõnastatud ning võib tekkida küsimus, milliste riikide kodanikke see keeld hõlmab. Sõnastused „võib kujutada ohtu“ ning „riik võib kasutada oma kodanikke või juriidilisi isikuid viisil, mis ohustab...“ ei ole üheselt mõistetavad ning võivad edaspidi tekitada õigusselgusetusest tulenevaid vaidlusi. Jääb ebaselgeks, mida tähendab sõnastus – riik kasutab oma kodanikke ja juriidilisi isikuid viisil, mis võib kujutada ohtu.... Soovitame kasutada selgemat määratlust, näiteks „Eesti elamisloata ja tähtajalise elamisloaga füüsilisel isikul, kelle kodakondsuse järgne riik, või juriidilisel isikul, kelle asukoha järgne</p>	<p><u>Arvestatud.</u></p> <p>Täiendatud eelnõud ja seletuskirja.</p>

	riik on ohtlik Eesti riigi julgeolekule või avalikule korrale, ei ole lubatud omandada kinnisasja Eesti Vabariigi territooriumil.“. Juhime tähelepanu, et tegemist on põhiõigusi oluliselt piirava meetmega, mistõttu peaks selle kohaldamisala ja adressaatide ring olema seaduses võimalikult selgelt ja täpselt määratletud, et vältida hilisemaid vaidlusi piirangu põhiseaduspärasuse üle, eelkõige õigusseaduse põhimõttest lähtuvalt.	
10.5	Eelnõu § 1 p 16, KAOKS § 10 ² p 3: „Kui kinnisasja omandajaks on Eestis registreeritud juriidiline isik, tuvastatakse tegelik kasusaaja ja tema kodakondsus tegelike kasusaajate andmekogu andmete alusel.“ Juhime tähelepanu sellele, et vastavalt RahaPTS § 76 ² lõikele 4 ei ole tegelike kasusaajate andmekogu andmetel õiguslik, vaid informatiivne tähendus, s.t üksnes registrikande põhjal ei saa tõsikindlalt järeldada, kes on juriidilise isiku tegelik kasusaaja. Tegelike kasusaajate andmekogu reguleeriva seaduse eelnõu seletuskirjas on selle kohta märgitud järgmist: „Õiguslik tähendus võib olla ka näiteks konstitutiivne, kuid see ei läheks kokku tegelike kasusaajate andmete olemusega. Tegelike kasusaajate andmekogus andmete avalikustamise üheks eesmärgiks on luua allikas, mis abistaks kohustatud isikuid tegelike kasusaajate tuvastamisel. Tegelikult kasusaajaks ei saa keegi vastava informatsiooni esitamise ja avalikustamisega tegelike kasusaajate andmekogus, vaid see on faktiline olukord, mida avalikustatakse läbi andmekogu. Tegelike kasusaajate andmekogus olevad andmed võivad osutuda ka valeks, millest teada saamise korral on kohustatud isik kohustatud tegema andmekogusse märke kahtlusest andmete õigsuse osas. Eelnevat silmas pidades peab kohustatud isik ka tulevikus hoolsusmeetmete rakendamisel riskipõhisest lähenemisest lähtudes tegema piisavaid pingutusi, et uurida, kes on teise osapoolle või tehingu tegelik kasusaaja. [...]“.	<u>Arvestatud.</u> Täiendatud eelnõu ja seletuskirja sõnastust.

	Kui eelnõusse jääb üksnes viide tegelike kasusaajate registri andmetele, tuleb arvestada, et lähtutakse andmetest, mis ei pruugi vastata tegelikule õiguslike olukorrale. Seetõttu tuleks eelnõus pigem viidata registrile kui ühele võimalusele tegeliku kasusaaja tuvastamisel, ent lõpliku tegeliku kasusaaja määratlemine peaks toimuma siiski RahaPTS-s sätestatud kõigi põhimõtete alusel.	
10.6	Eelnõu seletuskirja lk 21 kohta täpsustame, et tegelike kasusaajate registrit ei peeta äriregistris (seda peab Tartu Maakohtu registriosakond), vaid eraldi andmekoguna Registrate ja Infosüsteemide Keskuse peetavas äriregistri infosüsteemis. RahaPTS § 76 ² lõikele 2 vastavalt on selle andmekogu vastutav töötleja Rahandusministeerium.	<u>Arvestatud.</u> Täiendatud seletuskirja.
10.7	Palume arvestada ka käesoleva kirja lisas esitatud seletuskirja failis jäljega tehtud märkustega eelnõu mõju kohta.	<u>Arvestatud.</u> Täiendatud seletuskirja.
11.	Justiits- ja Digiministeerium, täiendav kooskõlastamine	
11.1	Palume arvestada eelnõu ja seletuskirja failis jäljega tehtud normitehniliste märkustega ja märkustega eelnõu mõju kohta.	<u>Arvestatud valdavas osas.</u> Eelnõu § 1 punkti 3 sõnastust mitte muudetud. Siseministeeriumi pakutud sõnastuse eesmärk on, et hoonestusõiguse võivad agressorriikide isikud saada <u>oma ehitise alusele maale</u> , aga hoonestusõiguse seadmise menetluse käigus maad (kinnisasja) omandada nad ei tohiks saada. Eelnõu § 1 punkti 4 sõnastust muudetud: „annaku täitmise teel“, mis on täpsem ja parem sõnastus, kuna annakuid täidetakse. See sobib kokku lause eelmise osaga „pärimise teel“, sest iseloomustab kõige paremini seda viisi, kuidas kinnisasi omandatakse (annaku täitmine). Eelnõu § 1 punkti 8 (KAOKS § 10 lg 5) kohane muudatus sõnastatakse järgnevalt: „Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud maa-alade suuruse või nime muutmise korral lähtutakse piirangualast 2027. aasta 1. jaanuari seisuga“. Eesmärk on mitte kasutada selles lõikes sõnu „määratakse kindlaks“, mis ei ole selle lõike kontekstis sobiv.

		Eelnõu § 1 punkti 8 (KAOKS § 10 ¹ lg 1 kohane muudatus) sõnastatakse järgnevalt: „Pikaajalise elaniku elamisloata või alalise elamisõigusega füüsilisel isikul, kelle kodakondsuse järgne riik, või juriidilisel isikul, kelle asukoha järgne riik ohustab kinnisasja omandamise kaudu Eesti riigi julgeolekut või avalikku korda, ei ole lubatud omandada kinnisasja Eesti Vabariigi territooriumil.“
11.2	Seletuskirja sisukokkuvõttesse soovitame lisada täpsustuse halduskoormuse muutuste kohta (vt ka hea õigusloome ja normitehnika eeskirja § 41 lg 2 p 3): „Halduskoormus suureneb piiratud ulatuses kinnisasja omandada soovivatel ettevõtjatel, kelle puhul tuleb kontrollida asukohariiki või tegelikku kasusaajat, ning füüsilistel isikutel, kelle puhul tuleb kontrollida kodakondsust, elamisloa kehtivust ja piirangu kohaldumist. Halduskoormus seisneb eelkõige kontrolliks vajalike andmete ning vajaduse korral neid tõendavate dokumentide esitamises. Halduskoormuse tasakaalustamise reeglit ei kohaldata, kuna koormus lisandub riigikaitse ja julgeoleku oluliste vajaduste tõttu.“	<u>Arvestatud osaliselt.</u> Täiendatud seletuskirja lausega: „Seaduseelnõuga kavandatavate nõuete tõttu ei kasva ettevõtjate, inimeste või vabaihenduste halduskoormus, kuivõrd tegeliku kasusaaja andmete esitamine tuleneb juba kehtivast rahapesu ja terrorismi rahastamise tõkestamise seadusest.“