

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	01.08.2008
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	31.01.2009
Avaldamismärge:	

Kinnisasja omandamise kitsendamise seadus

Vastu võetud 12.02.2003
[RT I 2003, 23, 145](#)
 jõustunud vastavalt §-le 8.

Muudetud järgmiste aktidega

Vastuvõtmine	Avaldamine	Jõustumine
17.12.2003	RT I 2003, 88, 591	01.01.2004
15.06.2005	RT I 2005, 37, 284	01.07.2005
17.05.2006	RT I 2006, 26, 192	18.06.2006
14.06.2007	RT I 2007, 42, 304	08.07.2007
19.06.2008	RT I 2008, 33, 202	01.08.2008

§ 1. Seaduse eesmärk ja ulatus

(1) Käesolev seadus sätestab avalikust huvist tulenevad kinnisasja omandamise kitsendused. Käesoleva seaduse tähenduses on avalikuks huviks eelkõige põllumajandus- või metsamaa kõlvikut sisaldavate maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasjade sihtotstarbelise majandamise edendamine.

(2) Kinnisasja omandamisega on käesolevas seaduses võrdsustatud:

- 1) kinnisasja mõttelise osa omandamine, kui kinnisasi tervikuna vastab käesoleva seaduse § 2 lõikes 2 või 3 sätestatud tunnustele või asub § 3 lõikes 1 nimetatud maa-alal;
- 2) kinnisasja koormamine kasutusvaldusega rohkem kui 10 aastaks või tähtajatult Eesti või Euroopa Majanduspiirkonna lepinguriigi (edaspidi *lepinguriik*) kodanikuks mitteoleva füüsilise isiku või Eesti vastavasse registrisse kandmata juriidilise isiku kasuks, välja arvatud juhul, kui kinnisasi koormatakse kasutusvaldusega kinnisasja omaniku kasuks;
- 3) kinnisasja koormamine hoonestusõigusega Eesti või lepinguriigi kodanikuks mitteoleva füüsilise isiku või Eesti vastavasse registrisse kandmata juriidilise isiku kasuks ning hoonestusõiguse omandamine nimetatud isiku poolt selle võõrandamise tulemusena, välja arvatud juhul, kui kinnisasi koormatakse hoonestusõigusega kinnisasja omaniku kasuks või kui hoonestusõiguse omandab kinnisasja omanik.

(3) Käesolevas seaduses sätestatud ei kohaldata kinnisasja omandamisel:

- 1) maareformi seaduse alusel;
- 2) kui omandajaks on Eesti riik või Eesti kohaliku omavalitsuse üksus;
- 3) kui võõrandajaks on Eesti riik;
- 4) [kui omandajaks on Vabariigi Valitsuse määrusega kehtestatud nimekirja kantud avalik-õiguslik juriidiline isik või avalikke funktsioone täitev eraõiguslik juriidiline isik, kes omandab kinnisasja oma funktsioonide täitmiseks](#) ;
- 5) kui kaasomanik omandab kinnisasja mõttelise osa teiselt kaasomanikult;
- 5¹) abikaasade ühisomandisse, kui vähemalt ühele abikaasadest käesolevas seaduses sätestatud kitsendused ei laiene;
- 6) võõrandaja abikaasa, alaneja või üleneja sugulase poolt;
- 7) pärimise teel.

(3¹) Käesolevas seaduses sätestatud ei kohaldata korteriomandi omandamisel ja kinnisasja koormamisel korterihoonestusõigusega.

(4) Käesolevas seaduses ettenähtud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seaduse sätteid, arvestades käesoleva seaduse erisusi.
[\[RT I 2006, 26, 192- jõust. 18.06.2006\]](#)

§ 2. Kinnisasja omandamine

(1) Kinnisasja on õigus omandada igal isikul, kui seadusega ei ole sätestatud teisiti.

(2) Maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja, mille kõlvikulises koosseisus on põllumajandusmaad 10 hektarit või rohkem, võib täiendavate tingimusteta omandada:

1) Eesti kodanik;

2) müügilepingu sõlmimise hetkeks vähemalt kolm viimast aastat Eestis püsivalt elanud lepinguriigi kodanik, kes on tegelenud Eestis vähemalt kolm viimast majandusaastat Eesti registresse kantud füüsilisest isikust ettevõtjana Euroopa Ühenduse asutamislepingu (edaspidi *asutamisleping*) lisas I loetletud põllumajandustoodete tootmisega;

[RT I 2008, 33, 202- jõust. 01.08.2008]

3) Eesti äriregistrisse või mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse kantud juriidiline isik, kes on tegelenud Eestis vähemalt kolm viimast majandusaastat asutamislepingu lisas I loetletud põllumajandustoodete tootmisega. Samadel tingimustel võib käesolevas lõikes nimetatud kinnisasja omandada lepinguriigi juriidiline isik, kelle filiaal on kantud Eesti äriregistrisse.

[RT I 2008, 33, 202- jõust. 01.08.2008]

(3) Maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja, mille kõlvikulises koosseisus on metsamaad 10 hektarit või rohkem, võib täiendavate tingimusteta omandada:

1) Eesti kodanik;

2) müügilepingu sõlmimise hetkeks vähemalt kolm viimast aastat Eestis püsivalt elanud lepinguriigi kodanik, kes on tegelenud Eestis vähemalt kolm viimast majandusaastat Eesti registresse kantud füüsilisest isikust ettevõtjana metsa majandamisega metsaseaduse tähenduses või asutamislepingu lisas I loetletud põllumajandustoodete tootmisega;

[RT I 2008, 33, 202- jõust. 01.08.2008]

3) Eesti äriregistrisse või mittetulundusühingute ja sihtasutuste registrisse kantud juriidiline isik, kes on tegelenud Eestis vähemalt kolm viimast majandusaastat metsa majandamisega metsaseaduse tähenduses või asutamislepingu lisas I loetletud põllumajandustoodete tootmisega. Samadel tingimustel võib käesolevas lõikes nimetatud kinnisasja omandada lepinguriigi juriidiline isik, kelle filiaal on kantud Eesti äriregistrisse.

[RT I 2008, 33, 202- jõust. 01.08.2008]

(4) Kui isik ei vasta käesoleva paragrahvi lõikes 2 või 3 sätestatud nõuetele, võib ta omandada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja, mille kõlvikulises koosseisus on põllumajandus- või metsamaad 10 hektarit või rohkem, üksnes maavanema loal.

(5) Füüsiline isik, kes ei ole Eesti või lepinguriigi kodanik, või Eesti vastavasse registrisse kandmata juriidiline isik võib omandada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnisasja, mille kõlvikulises koosseisus on põllumajandus- või metsamaad, üksnes maavanema loal.

(6) Käesoleva paragrahvi lõigetes 2 ja 3 sätestatud nõuetele vastavust või lõikes 4 või 5 nimetatud loa olemasolu kontrollib notar, täitemenetluse seadustikus nimetatud enampakkumise korral kohtutäitur või pankrotihaldur. Käesoleva paragrahvi lõikes 2 või 3 sätestatud nõuetele vastavuse kontrollimiseks tuleb notarile, kohtutäiturile või pankrotihaldurile esitada:

[RT I 2007, 42, 304- jõust. 08.07.2007]

1) Maksu- ja Tolliameti tõend selle kohta, et füüsilisest isikust ettevõtja on tegelenud Eestis vähemalt kolm viimast majandusaastat põllumajandustoodete tootmisega. Tõend antakse füüsilise isiku tuludeklaratsiooni vormi E alusel, kui füüsilisest isikust ettevõtja on kolmel viimasel kalendriaastal kasutanud tulumaksuseaduse § 32 lõikes 4 sätestatud täiendavat mahaarvamist;

[RT I 2008, 33, 202- jõust. 01.08.2008]

2) Maksu- ja Tolliameti tõend selle kohta, et juriidiline isik on tegelenud Eestis vähemalt kolm viimast majandusaastat põllumajandustoodete tootmisega, ja mis antakse kolme viimase majandusaasta aruande põhjal;

[RT I 2008, 33, 202- jõust. 01.08.2008]

3) keskkonnateenistuse tõend selle kohta, et füüsilisest isikust ettevõtja või juriidiline isik on tegelenud Eestis vähemalt kolm viimast majandusaastat metsa majandamisega metsaseaduse tähenduses;

4) Maksu- ja Tolliameti väljastatud andmed füüsilisest isikust ettevõtja kandmise kohta maksukohustuslaste registrisse, kui füüsilisest isikust ettevõtja ei ole kantud äriregistrisse.

§ 3. Riigikaitsekitseused

(1) Isikul, kes ei ole Eesti ega lepinguriigi kodanik või Eesti ega lepinguriigi juriidiline isik, on keelatud kinnisasja omandamine järgmistel maa-aladel või nende suuruse või nime muutumisel nende 1999. aasta 31. detsembri seisuga eksisteerinud piirides:

1) meresaared, välja arvatud Saare- ja Hiiumaa, Muhu ning Vormsi;

2) Ida-Virumaa: Narva, Narva-Jõesuu ja Sillamäe linn, Alajõe, Iisaku, Illuka, Toila ja Vaivara vald;

3) Tartumaa: Meeksi ja Piirissaare vald;

4) Põlvamaa: Mikitamäe, Orava, Räpina ja Värskala vald;

5) Võrumaa: Meremäe, Misso ja Vastseliina vald.

(2) Riigile olulistel põhjustel võib Vabariigi Valitsus anda loa kinnisasja omandamiseks käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud maa-aladel ka teistele isikutele.

§ 4. Kinnisasja omandamise luba

(1) Maavanem otsustab käesoleva seaduse § 2 lõikes 4 või 5 sätestatud juhul loa andmise 60 päeva jooksul nõuetekohase taotluse saamisest arvates. Maavanem edastab nõuetekohase taotluse viivitamata kinnisasja asukohajärgse kohaliku omavalitsuse volikogule seisukoha võtmiseks. Volikogu edastab oma otsuse kinnisasja omandamise loa andmise toetamise või sellest keeldumise kohta maavanemale 45 päeva jooksul taotluse saamisest arvates. Kui volikogu pole nimetatud aja jooksul seisukohta võtnud, loetakse see nõusolekuks loa andmisega.

(2) Loa taotluse vormi [kehtestab Vabariigi Valitsus](#).

(3) Loa andmise otsustamisel ja seisukoha andmisel hinnatakse taotleja vastavust käesoleva seaduse § 2 lõikes 2 või 3 sätestatud nõuetele. Täiendavate hindamiskriteeriumidena võetakse arvesse taotleja eeldusi kinnisasja sihtotstarbele vastavaks ja efektiivseks kasutamiseks, eelkõige:

1) taotleja esitatud tegevuskava omandatava kinnisasja sihtotstarbeliseks kasutamiseks;

2) taotleja kasutuses olevaid vahendeid, sealhulgas finantsvahendeid põllumajandustoodete tootmiseks või metsa majandamiseks;

[RT I 2008, 33, 202- jõust. 01.08.2008]

3) taotleja kogemust majandustegevuse või muu tööalase tegevuse valdkonnas.

(4) Luba antakse, kui isik on elanud Eestis püsivalt vähemalt kuus kuud või tegelenud põllumajandustoodete tootmise või metsa majandamisega vähemalt ühe aasta ja käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud täiendavad kriteeriumid on loa andja hinnangul piisaval määral täidetud, et tagada kinnisasja efektiivne ja sihtotstarbeline kasutamine.

[RT I 2008, 33, 202- jõust. 01.08.2008]

(5) Kohaliku omavalitsuse volikogu ei toeta loa andmist ning maavanem ei anna luba, kui see on vastuolus riigi või kohaliku omavalitsuse avaliku huviga käesoleva seaduse tähenduses või julgeolekuga. Eelkõige ei toeta kohaliku omavalitsuse volikogu loa andmist ja maavanem ei anna luba, kui käesoleva paragrahvi lõikes 4 sätestatud nõuded ei ole täidetud või kui taotleja esitatud dokumendid ei võimalda kõiki hindamiseks vajalikke asjaolusid tuvastada.

(6) Kui kohaliku omavalitsuse volikogu ei toeta loa andmist, kuid maavanem soovib luba anda, peab maavanem esitama taotluse loa andmise otsustamiseks põllumajandusministrile. Põllumajandusminister otsustab loa andmise ühe kuu jooksul taotluse saamisest.

[RT I 2006, 26, 192- jõust. 18.06.2006]

§ 5. Kitsendusi rikkuva tehingu tühisus

(1) Käesolevas seaduses sätestatud kinnisasja omandamise kitsendusi rikkuv tehing on tühine.

(2) Kitsendusi rikkuva tehingu puhul on kinnisasja asukohajärgne maavanem kohustatud riigi nimel taotlema kinnistusraamatu kande parandamist ja pöörduma vaidluse korral kohtusse tehingu tühisuse tunnustamiseks.

§ 6. [Käesolevast tekstist välja jäetud]

§ 7. Seaduse rakendamine

(1) Enne käesoleva seaduse jõustumist esitatud kinnistamisavaldusele ja loataotlusele kohaldatakse senikehtinud nõudeid ning neid menetletakse senikehtinud alustel ja korras. Kui pooled on enne käesoleva seaduse jõustumist sõlminud notariaalselt tõestatud eellepingu või võõrandamislepingu kinnisasja võõrandamiseks ja senikehtinud seaduse kohaselt ei olnud ostjal keelatud kinnisasja omandada, kohaldatakse kinnisasja omandamisele, sealhulgas loataotlusele ja menetlusele, senikehtinud nõudeid.

(2) Käesoleva seaduse § 1 lõike 2 punkte 2 ja 3 ei kohaldata pärast Eesti Euroopa Liiduga liitumise lepingus sätestatava põllumajandus- ja metsamaa omandamist puudutava üleminekuperioodi lõppu lepinguriigi juriidilise isiku suhtes.

(3) Käesoleva seaduse § 2 lõigetes 2 ja 3 sätestatud nõudeid kohaldatakse lepinguriigi kodaniku või juriidilise isiku suhtes pärast Eesti Euroopa Liiduga liitumise lepingus sätestatava põllumajandus- ja metsamaa omandamist puudutava üleminekuperioodi lõppu niivõrd, kui võrd need kehtivad Eesti füüsilise või juriidilise isiku suhtes. Pärast üleminekuperioodi lõppu ei kohaldata lepinguriigi isikute suhtes Eestis elamise, Eesti äriregistrisse kandmise ja põllumajandustoodete tootmise või metsa majandamise kogemuse Eestis omandamise nõudeid.

[RT I 2008, 33, 202- jõust. 01.08.2008]

§ 8. Seaduse jõustumine

(1) Käesolev seadus jõustub 2003. aasta 1. aprillil.

(2) Käesoleva seaduse § 1 lõike 3 punkt 4 ja § 4 lõige 2 jõustuvad Riigi Teatajas avaldamisele järgneval päeval.