

Väljaandja:	Riigikogu
Akti liik:	seadus
Teksti liik:	terviktekst
Redaktsiooni jõustumise kp:	01.01.2004
Redaktsiooni kehtivuse lõpp:	30.06.2005
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

§ 1. Seaduseeesmärk ja ulatus

(1) Käesolevasseadussätetabavalikusthuvisttulenevadkinnisasjaomandamise kitsendused. Käesolevasseadusetähenduses on avalikukshuvikseelkõigepõllumajandus- või metsamaakõlvikutsisaldavatekinnisasjadesihtotstarbelisemajandamise edendamine.

(2) Kinnisasjaomandamisega on käesolevasseaduses võrdsustatud:

- 1) kinnisasjamõttelise osa omandamine;
- 2) kinnisasjakooormaminekasutusvaldusegarohkem kui 10 aastaks võitähajatult Eesti või Euroopa Majanduspiirkonnalepinguriigi (edaspidi *lepinguriik*) kodanikuks mitteolevafüüsilise isikuvõi Eesti vastavasseregistrisse kandmata juriidilise isikukasuks, väljaarvatud juhul, kui kinnisasjakooormataks kasutusvaldusegakinnisasjaomanikukasuks;
- 3) kinnisasjakooormaminehoonestusõigusega Eesti võilepinguriigi kodanikuks mitteolevafüüsilise isikuvõi Eesti vastavasseregistrisse kandmata juriidilise isikukasuks ning hoonestusõiguse omandamine nimetatud isikupoolsellevõõrandamisetulemusel, väljaarvatud juhul, kui kinnisasjakooormataks hoonestusõigusegakinnisasjaomanikukasuks või kui hoonestusõiguse omandab kinnisasjaomanik.

(3) Käesolevasseadussätetstatut ei kohaldata kinnisasjaomandamisel:

- 1) maareformi seaduse (RT 1991, 34, 426; RT I 2001, 52, 304; 93, 565; 2002, 11, 59; 47, 297 ja 298; 99, 579; 100, 586) alusel;
- 2) kui omandajaks on Eesti riikvõi Eesti kohaliku omavalitsuse üksus;
- 3) kui võõrandajaks on Eesti riik;
- 4) kui omandajaks on Vabariigi Valitsuse määrusega kehtestatud nimekirjakantud avalik-õiguslik juriidiline isikvõi avalikke funktsioone täiteva õiguslik juriidiline isik, kes omandab kinnisasja oma funktsioonidetaitmiseks;
- 5) kui kaasomanik omandab kinnisasjamõttelise osa teiselt kaasomanikult;
- 6) võõrandaja abikaasa, alanejavõi ülenejasugulase poolt;
- 7) pärimise teel.

(4) Käesolevasseaduses ettenähtud haldusmenetlusele kohaldatakse haldusmenetluse seaduse (RT I 2001, 58, 354; 2002, 53, 336; 61, 375) sätteid, arvestades käesolevasseaduse erisusi.

§ 2. Kinnisasjaomandamine

(1) Kinnisasja on õigus omandada igalisikul, kuiseadusega ei ole sätestatud teisiti.

(2) Kinnisasja, mille kõlvikuliseskoosseisus on põllumajandusmaad 10 hektaritvõi rohkem, võib omandada täiendavatetingimusteta:

- 1) Eesti kodanik;
- 2) müügilepingusõlmimisehetkeks vähemalt kolmviimastaastatEestispüsivaltelanudlepinguriigi kodanik, kes on tegelenudEestisvähemalt kolme majandusaastajooksul Eesti registreeritud füüsilisest isikustettevõtjanapõllumajandussaadustootmisegamaaelu ja põllumajandusturukorraldamiseseaduse (RT I 2000, 82, 526; 2001, 42, 235; 88, 531; 2002, 16, 93; 56, 352; 96, 566) § 5 tähenduses.

3) Eesti äriregistrisekantudjuriidiline isik, kelle põhikirjaliseks tegevuseks on põllumajandussaadustootmine ja kes on tegelenud Eestis vähemalt kolme majandusaastajooksul põllumajandussaadustootmisega maa- ja põllumajandusturukorraldamise seaduse § 5 tähenduses. Samadel tingimustel võib ka esolevas loikes nimetatud kinnisasja omandada lepinguriigi juriidiline isik, kelle filiaal on kantud Eesti äriregistrisse.

(3) Kinnisasja, mille kõlvikuliseskoosseisus on metsamaad 10 hektarit või rohkem, võib omandada täiendavat tingimusteta:

- 1) Eesti kodanik;
- 2) müügilepingus õhkimise hetkeks vähemalt kolm viimast aastat Eestis püsival telanud lepinguriigi kodanik, kes on tegelenud Eestis vähemalt kolme majandusaastajooksul Eesti registrisekantud füüsilisest isikust tegevõtjana metsamajandamisega metsaseaduse (RT I 1998, 113/114, 1872; 1999, 54, 583; 82, 750; 95, 843; 2000, 51, 319; 102, 670; 2001, 50, 282; 2002, 61, 375; 63, 387) §-de 9, 11 ja 16–18 tähenduses või põllumajandussaadustootmisega maa- ja põllumajandusturukorraldamise seaduse § 5 tähenduses;
- 3) Eesti äriregistrisekantud juriidiline isik, kelle põhikirjaliseks tegevuseks on metsamajandamine või põllumajandussaadustootmine ja kes on tegelenud Eestis vähemalt kolme majandusaastajooksul metsamajandamisega metsaseaduse §-de 9, 11 ja 16–18 tähenduses või põllumajandussaadustootmisega maa- ja põllumajandusturukorraldamise seaduse § 5 tähenduses. Samadel tingimustel võib ka esolevas loikes nimetatud kinnisasja omandada lepinguriigi juriidiline isik, kelle filiaal on kantud Eesti äriregistrisse.

(4) Kui isik ei vasta kaesoleva paragrahvi lõikes 2 või 3 sätestatud nõuetele, võib ta omandada kinnisasja, mille kõlvikuliseskoosseisus on vastavalt põllumajandus- või metsamaad 10 hektarit või rohkem, üksnes maavanemalal. Eesti võlepinguriigi kodanikuks mitteolev füüsiline isik või Eesti vastavasseri registrisekantud ajuriidiline isik võib omandada kinnisasja, mille kõlvikuliseskoosseisus on põllumajandus- või metsamaad, üksnes maavanemalal.

(5) Kaesoleva paragrahvi lõikes 2 või 3 sätestatud nõuetele vastavust võib lõikes 4 nimetatud loal olemasolu kontrollib notar. Kaesoleva paragrahvi lõikes 2 või 3 sätestatud nõuetele vastavuse kontrollimiseks tuleb notari le vastavalt esitada:

- 1) Maksu- ja Tolliametile tõendamise kohta, et füüsilisest isikust tegevõtja või juriidiline isik on tegelenud Eestis vähemalt kolme majandusaastajooksul põllumajandussaadustootmisega;
- 2) keskkonnateenistusele tõendamise kohta, et füüsilisest isikust tegevõtja või juriidiline isik on tegelenud Eestis vähemalt kolme majandusaastajooksul metsamajandamisega ja on sealhulgas teinud metsa uuendamist koos kõlas metsaseaduse ja võimetsaseaduse §-des 16–18 nimetatud hooldustööd;
- 3) rahvastikuregistrivolitatu tõetähtsusele kohta, et isik on Eestis elanud vähemalt kolm viimast aastat;
- 4) füüsilisest isikust tegevõtja, juriidilise isiku või filiaali registrikaardi arkiiri;
- 5) juriidilise isiku põhikiiri.

[RT I 2003, 88, 591 - jõust. 01.01.2004]

§ 3. Riigikaitse kitsendused

(1) Isikul, kes ei ole Eesti ega lepinguriigi kodanik või Eesti ega lepinguriigi juriidiline isik, on keelatud kinnisasja omandamine järgmistel maa-aladel võinendesuurusel või inimemuutumiselt 1999. aasta 31. detsembriseisuga eksisteerinud piirides:

- 1) meresaad, väljaarvatud Saare- ja Hiiumaa, Muhuni Vormsi;
- 2) Ida-Virumaa: Narva, Narva-Jõesuu ja Sillamäelinn, Alajõe, Iisaku, Illuka, Toila ja Vaivaravald;
- 3) Tartumaa: Meeksi ja Piirissaarevald;
- 4) Põlvamaa: Mikitamäe, Orava, Räpina ja Värska vald;
- 5) Võrumaa: Meremäe, Misso ja Vastseliina vald.

(2) Riigileolulistel põhjustel võib Vabariigi Valitsus anda loakinnisasja omandamiseks kaesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud maa-aladel ka teiste isikutele.

§ 4. Kinnisasja omandamise luba

(1) Maavanemotsustab kaesoleva seaduse § 2 lõikes 4 sätestatud juhul loa andmise 60 päevajooksul taotluse saamisest. Maavanem peab ära kuulama kinnisasja asukoha järgse kohaliku omavalitsuse volikoguse isikoha. Taotlused astatakse kohaliku omavalitsuse volikogule viivitamatult andmise viimase kohustubandmase isikoha 45 päevajooksul edastatud taotluse saamisest. Seisukoha mitteandmine nimetatud tähtaja jooksul loetakse nõusolekuks.

(2) Loa taotluse vormi kehtestab Vabariigi Valitsus.

(3) Loa andmise otsustamisel ja seisukoha andmisel võrreldakse taotleja vastavust kaesoleva seaduse § 2 lõikes 2 või 3 sätestatud nõuetega. 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 põllumajandussaaduste tootmiseks või metsa majandamiseks;
- 3) taotleja kogemust majandustegevuse või muu tööalase tegevuse valdkonnas.

(4) Luba antakse, kui vähemalt üks käesoleva seaduse § 2 lõikes 2 või 3 sätestatud nõuetest on osaliselt täidetud (Eestis elamise aeg või põllumajandussaaduste tootmise või metsa majandamise kogemus ei vasta nõutule) ja käesoleva paragrahvi lõikes 3 sätestatud täiendavad kriteeriumid on loa andja hinnangul piisaval määral täidetud, et tagada kinnisasja efektiivne ja sihtotstarbeline kasutamine.

(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.

§ 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 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 põllumajandussaaduste tootmise või metsa majandamise kogemuse Eestis omandamise nõudeid.

§ 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.