



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**

**БИЛТЕН  
КАТАСТАРСКО ПРАВНЕ ПРАКСЕ**

**Број 4  
Београд, децембар 2009. године**



**РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**  
Булевар војводе Мишића број 39  
11000 Београд

Телефон/факс 011/2651-064, 2651-761, 2651-052  
e-mail office@rgz.gov.rs  
www.rgz.gov.rs

**Билтен катастарско правне праксе**  
**Ч а с о п и с**  
**Републичког геодетског завода**

**Главни и одговорни уредник**  
Ненад Тесла, дипл.геод.инж.

**Заменик главног и одговорног уредника**  
Коста Мирковић, дипл.правник

**Редакцијски одбор:**

Јасминка Вукашиновић, дипл.правник - председник  
Весна Смајевић Младеновић, дипл.правник  
Зорица Томић, дипл.правник  
Митар Трбовић, дипл.правник  
Мирјана Михајловић Тимилић, дипл.правник  
Гордана Зорић, дипл.правник  
Младен Дугоњић, дипл.геод.инж.

**Технички уредник**

Василија Живановић, дипл.правник

**Издавач**

Републички геодетски завод  
Булевар војводе Мишића 39, Београд

**Штампа**

ЈП "Службени гласник", Београд  
Лазаревачки друм 13-15

**Тираж**

1000 примерака

Свако копирање, умножавање, објављивање и дистрибуирање целине или делова из ове публикације, представља повреду ауторског права и кривично дело, које ће бити гоњено у складу са законом.

Сва права на објављивање и дистрибуирање ове публикације задржава издавач, према одредбама Закона о ауторском и сродним правима.

## С а д р ж а ј

Закон о државном премеру и катастру .....7

Обавезе Завода прописане Законом о планирању и изградњи.....22



## ПРЕДГОВОР

Поштовани,

Као резултат интензивног и студиозног рада и залагања Републичког геодетског завода, уз помоћ и препоруке стручне јавности и консултаната Светске банке, завршен је и донет Закон о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС" бр. 72/09).

Законом о државном премеру и катастру уређују се стручни послови и послови државне управе који се односе на државни премер, катастар непокретности, катастар водова, основне геодетске радове, адресни регистар, топографско-картографску делатност, процену вредности непокретности, геодетско-катастарски информациони систем, Националну инфраструктуру геопросторних података и геодетске радове у инжењерско-техничким областима. Овим законом Републичком геодетском заводу дате су нове надлежности, а самим тим и веће обавезе. У наредном периоду предстоји израда и доношење преко двадесет подзаконских аката, а посебно правилника, у циљу детаљније разраде одредаба Закона и њихове примене у пракси.

Саджајем овог броја Билтена настојимо да упознамо пре свега запослене у Републичком геодетском заводу, а такође и ширу стручну јавност о одредбама Закона, као и његовој примени у односу на друге законе који уређују област о непокретностима и стварним права на њима.

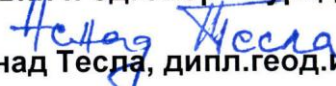
С тим у вези у првом делу текста овог броја Билтена изнета су детаљна објашњења садржаја Закона и најзначајније новине које Закон уређује.

Сматрамо да је такође значајно указати да се новим Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр. 72/09) на знатно другачији начин од досадашњег, уређују поједини институти које Републички геодетски завод примењује у извршавању послова из своје надлежности. Стога, у другом делу овог броја Билтена, указујемо на поједине одредбе тог закона и његових института, као што су поступак парцелације и препарцелације катастарских парцела, пројекат исправке граница суседних парцела, конверзија права коришћења у право својине на грађевинском земљишту, врсте објеката и друго.

Битно је напоменути да је Републички геодетски завод већ одржао више радионица у вези примене Закона о државном премеру и катастру и Закона о планирању и изградњи на којима су дати одговори на многа постављена питања и заузети ставови по одређеним питањима. Одговори и ставови по постављеним питањима биће објављени у следећем броју Билтена. Позивам све заинтересоване да узму учешће у креирању овог часописа тако што ће својим предлозима допринети квалитету његове садржине.

С поштовањем,

Главни и одговорни уредник

  
Ненад Тесла, дипл. геод. инж.



# ЗАКОН О ДРЖАВНОМ ПРЕМЕРУ И КАТАСТРУ

## УВОД

Доношењем Закона о премеру и катастру и уписима права на непокретностима ("Службени гласник СР Србије", број 17/88), Република Србија се још 1988. године определила да на целокупној територији изради катастар непокретности, односно да изради нову јединствену евиденцију о непокретностима и правима на њима, која ће на квалитативан начин објединити постојеће евиденције о непокретностима у Републици Србији.

После овог закона, у циљу стварања повољнијег амбијента за реализацију послова у области државног премера и катастра и уписа права на непокретностима, у Републици Србији донет је 1990. године Закон о премеру и катастру и уписима права на непокретностима, а потом 1992. године Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, са обимнијим изменама и допунама 1996. и 2002. године.

Како је претходни Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима био у примени 17 година, а у међувремену су се десиле многе промене и повећали захтеви привреде и грађана за већом ефикасношћу јавног сектора, исти у потпуности није омогућавао ефикасну реализацију тих захтева, као и израду и реализацију будућих програма и пројеката у области модернизације катастарског система у Републици Србији.

Законско побољшање и осавремењавање постојећих решења, нормативно уређење односа који до сада нису били уређени, инкорпорирање европских директива и стандарда и прихватљивих препорука Светске банке у циљу ефикасне реализације кредитних и донаторских средстава у модернизацији катастра непокретности у Републици Србији, једино је било могуће доношењем новог закона.

Народна скупштина Републике Србије донела је дана 31.08.2009. године Закон о државном премеру и катастру (у даљем тексту: Закон), који је објављен је у "Службеном гласнику Републике Србије", број 72/09 од 03.09.2009. године. Закон је ступио на снагу 11.09.2009. године.

## РАЗЛОЗИ ЗА ДОНОШЕЊЕ ЗАКОНА

Најважнији разлози за доношење Закона су:

- 1) усаглашавање и хармонизовање садашњих прописа о премеру и катастру непокретности са прописима земаља Европске уније;
- 2) реализовање Закона о ратификацији споразума о кредиту за развој (Пројекат за катастар непокретности и упис права у Србији) између Србије и Црне Горе и међународног удружења за развој ("Службени лист СЦГ-Међународни уговори", број 15/04 и Закона о задужењу Србије и Црне Горе код Међународног удружења за развој (Пројекат за катастар непокретности и упис права у Србији) – ("Службени лист СЦГ", број 31/2004) и имплементација кредитних средстава за реализацију програма и

пројеката у области модернизације катастарског система у Републици Србији;

3) отклањање недостатака и ограничења уочених у досадашњој примени претходног Закона и прописа донетих на основу њега, који су у мањој или већој мери онемогућавали укупну ефикасност државног премера, оснивање и одржавање катастра непокретности;

4) побољшање садашњег амбијента и услова за рад геодетских организација посебно са аспекта давања и одузимања лиценци за рад, развоја тржишне геодетске привредне конкуренције у обављању послова државног премера и унапређење односа између Републичког геодетског завода (у даљем тексту: Завод) и геодетских организација;

5) повећање сигурности и тачности уписа у катастар непокретности, како у поступку оснивања, тако и у поступку одржавања;

6) стварање услова за бржу идентификацију власника, корисника и држалаца непокретности, односно унапређење квалитета дистрибуције података и пружања услуга корисницима катастарских података;

7) уређење топографско-картографске делатности, односно топографско-картографске базе података и њених производа од националног значаја;

8) увођење процене вредности непокретности и њено утврђивање поступцима и методама масовне процене вредности непокретности;

9) оснивање и вођење Националне инфраструктуре геопросторних података;

10) увођење инспекцијског надзора над радом геодетских организација;

11) дефинисање казних одредби и усаглашавање износа новчаних казни са прописом којим је уређен износ казни;

12) усаглашавање овог закона са другим законима у правном систему Републике Србије.

## ЦИЉЕВИ

Закон треба да омогући лакшу реализацију основних стратешких циљева Завода, као што су:

- успостављање катастра непокретности на бази дигиталних података и информатичко интегрисање алфанумеричких и геопросторних података о непокретностима;
- обезбеђивање ажурности катастра непокретности, а тиме и потпуних информација о непокретностима за различите потребе и за различите кориснике;
- побољшање квалитета постојећих геопросторних података, њихова хомогенизација и повећање тачности с обзиром на различиту епоху и квалитет извршених премера у Србији и то кроз дефинисане катастарске процедуре, како у поступку превођења података у дигитални облик тако и укључивањем нових мерења у поступку одржавања катастра непокретности;
- успостављање базе података катастра водова, односно превођење аналогних планова катастра водова у дигитални облик и упис стварних права на водовима;



- периодично снимање територије Србије из ваздуха и успостављање топографско-картографске базе података чији производ ће бити и основна државна карта;
- успостављање геодетско-катастарског информационог система који садржи податке и сервисе података основних геодетских радова, катастра непокретности, катастра водова и топографско-картографске базе;
- да Завод буде водећа институција у Републици Србији одговорна за креирање националне инфраструктуре геопросторних података (National Spatial Data Infrastructure - NSDI), коју чини широк спектар геопросторних података, технологија, стандарда, законске регулативе и професионалних знања која се односе на ове компоненте;
- унапређење сарадње са геодетским организацијама, као и подизање квалитета рада геодетских организација кроз надзор и бољу контролу њиховог рада.

Наведени циљеви подударају се и са документом КАТАСТАР 2014 Интернационалне федерације геодета (FIG) који је дао суштину развоја и визију катастра до 2014. године. По том документу катастар је "методски урађен јавни инвентар података који се односи на све законске непокретности у држави заснован на премеру њихових граница. Непокретности су систематски означене помоћу посебних ознака. Одређене су законом. Границе, индентификатор, заједно са описним подацима, могу да се прикажу за сваку непокретност, врсту, величину, вредност и законска права или ограничења везана за ту непокретност. Поред ових описних информација које дефинишу непокретност, Катастар 2014 садржи службене податке права на непокретностима. Катастар 2014 може дати одговоре на питања ГДЕ и КОЛИКО и КО и КАКО". Катастар 2014 треба да замени традиционалне концепте катастра и регистра земљишта, односно он представља **свеобухватан систем евиденције о непокретностима**.

## **САДРЖАЈ ЗАКОНА И НАЈЗНАЧАЈНИЈЕ НОВИНЕ**

Закон има 200 чланова и подељен је у 18 поглавља, односно глава, и то:

### **Глава I - Основне одредбе**

У основним одредбама садржан је предмет уређивања Закона, значење појединих израза употребљених у закону, значење и обухват државног премера и катастра непокретности, програм и план радова, општи интерес и примена прописа.

Државни премер јесу стручни послови у областима:

- 1) катастарског премера;
- 2) премера у поступку уређења земљишне територије комасацијом (комасациони премер);
- 3) премера водова;
- 4) топографског премера;
- 5) премера државне границе.

Законом је дефинисано да је катастар непокретности основни и јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима. Непокретности које се уписују у катастар непокретности, јесу:

- земљиште (катастарске парцеле пољопривредног, шумског, грађевинског и другог земљишта);
- надземни и подземни грађевински објекти (зграде свих врста; привредни објекти; објекти културе; спорта и рекреације; склоништа и други грађевински објекти);
- посебни делови објеката који чине грађевинску целину (стан, пословни простор, гаража и други).

## **Глава II - Стручни послови и послови државне управе**

Законом се уређују надлежности Завода и геодетских организација.

Послове из свог делокруга Завод обавља на целој територији Републике Србије, у седишту и ван седишта.

У управним пословима државног премера, оснивања и обнове катастра непокретности, катастра водова, као и њиховог одржавања решава у првом степену Завод, а у другом степену министарство надлежно за послове просторног планирања и урбанизма. Осим решавања у управним стварима, законом су прецизно утврђене и остале надлежности проистекле из прописа о раду министарстава и посебних организација, као и на основу нових надлежности уведених овим законом.

Геодетска организација може да израђује техничку документацију, врши стручни надзор над извођењем геодетских радова, изводи геодетске радове за које је предвиђена израда главног пројекта и геодетске радове на одржавању катастра непокретности и катастра водова, ако је добила лиценцу за рад.

Осим надлежности уређени су и услови за издавање лиценци за рад геодетске организације, као и услови под којим геодетска организација може обављати геодетске радове и радове на катастарском класирању и бонитирању, у погледу минималног броја запослених геодетске и пољопривредне струке и поседовања лиценци запослених у геодетској организацији.

Законом су прописане дужности геодетске организације којој је издата лиценца за рад, дужности лица са геодетском лиценцом и одузимање лиценце, престанак важења лиценце за рад геодетске организације, као и могућност изјављивање жалбе против решења о донетим лиценцама.

### **Глава III - Техничка документација (пројектовање) и стручни надзор**

Техничка документација обухвата идејни пројекат и главни пројекат. Главни пројекат израђује Завод или геодетска организација и израђује се нарочито за: основне геодетске радове, катастарски премер, оснивање и обнову катастра непокретности, премер и оснивање катастра водова, топографски премер и израду топографско-картографских производа, комасационог премера и уређење земљишне територије комасацијом и израду геодетских подлога за потребе разних врста пројеката у инжењерско-техничким областима.

Идејни пројекат подлеже стручној контроли ревизионе комисије коју образује Завод, а техничку контролу главног пројекта врши Завод или геодетска организација коју одреди инвеститор.

Стручни надзор се врши на начин и под условима прописаним Законом над радовима за које је предвиђена израда главног пројекта. Стручни надзор може да врши Завод или геодетска организација.

### **Глава IV - Основни геодетски радови**

Дефинисан је државни референтни систем и референтни системи у оквиру државног референтног система и дате су њихове дефиниције. Овде је нарочито успостављена веза са међународним референтним системима који су прихваћени у свим земљама Европе.

За положајни датум, односно просторни референтни координатни систем Србије усвојен је ETRS89. Међународно удружење за геодезију IAG-EUREF (International Association for Geodesy – European Reference Frame) чији је члан и Република Србија, донело је резолуцију (Резолуција бр. 1, симпозијум EUREF-а у Фиренци, 1990.год) о прихватању ETRS89 за јединствени просторни референтни координатни систем за подручје Европе.

За хоризонтални референтни државни систем усвојен је двоосни обртни елипсоид геодетског референтног система GRS80, који је званични математички модел за Земљино тело у Републици Србији на коме се базира и ETRS89 и многи други референтни системи који се данас користе у свету.

Уведена је и нова државна пројекција, односно конформна Универзална трансверзална Меркаторова пројекција (Universal Transverse Mercator) елипсоида GRS80.

Референтна површ елипсоидних висина јесте нивоски елипсоид референтног система GRS80. Референтне површи физички дефинисаних висина јесте квазигеоид и геоид.

За гравиметријски референтни систем Србије одређује се међународни гравиметријски референтни систем кога чини међународна гравиметријска стандардна мрежа – IGSN71. IGSN71 референтни систем за убрзање силе теже усвојен је резолуцијом број 16, за време заседања генералне скупштине Међународног удружења за геодезију и геофизику –

IUGG (International Union of Geodesy and Geophysics) у Москви 1971. године. IGSN71 задовољава све веће захтеве геодезије и геофизике па су га многе државе преузеле за своје гравиметријске референтне системе.

Астрономски референтни систем је инерцијални координатни систем који се подудара са међународним инерцијалним референтним системом ICRS (International Celestial Reference System) који је усвојен од Интернационале Астрономске Уније (ИАУ).

Просторни референтни, хоризонтални референтни, вертикални референтни систем, референтни систем гравиметријских одређивања и астрономски референтни систем материјализују се одговарајућим референтним оквирима Републике Србије.

Подаци добијени у основним геодетским радовима воде се у бази података основних геодетских радова.

## **Глава V - Државни премер**

Катастарски премер може да се врши у циљу оснивања или обнове катастра непокретности.

Катастарски премер обухвата: постављање допунских геодетских референтних тачака за хоризонтално и вертикално позиционирање непокретности; идентификацију и обележавање границе катастарске општине; обележавање граница катастарске парцеле; геодетско мерење и прикупљање података о непокретностима; прикупљање података о имаоцу права на непокретности; катастарско класирање земљишта.

Осим постојећих геодетских мрежа за позиционирање тачака у простору користи се и Активна геодетска референтна основа Србије – АГРОС, с циљем да у блиској будућности она буде искључива референтна основа за позиционирање тачака.

Катастарске територијалне јединице су катастарска парцела, катастарска општина и катастарски срез.

Законом је уређено да се геодетским мерењем врши хоризонтално и вертикално позиционирање непокретности у државном геодетском референтном систему са прописаном тачношћу, с тим да се не прописује геодетска метода и тачност мерења. Класе тачности позиционирања прописане се подзаконским актом, у зависности од вредности, локације и врсте непокретности.

На подручју на коме се врши катастарски премер, ималац права на парцели, дужан је да пре почетка премера, на прописан начин и о свом трошку обележи међним белегама граничне тачке парцеле, као и да лицима која раде на пословима државног премера, дозволи приступ непокретности. У поступку обележавања парцеле сачињава се записник, у коме имаоци права својим потписом потврђују да су сагласни са извршеним обележавањем границе (међе) између две катастарске парцеле.

Комасациони премер су геодетски радови који се изводе у поступку уређења земљишне територије комасацијом и изводе се у складу са одредбама овог закона и закона којим се уређује пољопривредно земљиште.

Премер надземних и подземних вода је био и до сада уређен законом и има за циљ формирање базе података о водовима. Премер вода финансирају имаоци права на водовима, локална самоуправа или друга заинтересована правна и физичка лица

Премер вода може да врши само геодетска организација.

Топографски премер јесте геодетско мерење топографских објеката и терена прописаном класом тачности, прикупљање података о њиховим квалитативним и квантитативним особинама и података о географским и другим именима који ће се водити у топографско-картографској бази података, односно користе се за формирање Основног топографског модела и израду топографско-картографских производа.

У циљу њихове ажурности, а према многим искуствима у европским земљама, овим законом је предвиђено да се планира периодично снимање територије Републике Србије из ваздушног простора.

Премер државне границе био је у надлежности министарства спољних послова бивше Државне заједнице Србије и Црне Горе. Према искуствима европских земаља ова надлежност је најчешће поверена државним органима надлежним за послове државног премера, стога је овим законом предложено такво решење.

Премером државне границе Завод ће вршити геодетско мерење граничних тачака и прикупљање података о државној граници и формирати елаборат и регистар државне границе.

Законом се уређују и основна питања геодетске метрологије, односно метролошког обезбеђења геодетских радова и употребе геодетских инструмената.

## **Глава VI - Катастар непокретности**

Законом су први пут дефинисана основна начела катастра непокретности базирана на савременим начелима земљишних књига и других регистара непокретности у Европи, и то начело државног премера, начело уписа (права на непокретностима стичу се, преносе, ограничавају и престају уписом у катастар непокретности - конститутивност уписа), начело обавезности (стицалац права својине дужан је да поднесе захтев за упис у катастар непокретности); начело јавности (подаци катастра непокретности су јавни и свако може тражити да изврши увид у те податке), начело поуздања (подаци о непокретностима уписани у катастар непокретности су истинити и поуздани и нико не може сносити штетне последице због тог поуздања), начело законитости, начело првенства (ред првенства права одређује се према временском редоследу подношења захтева за упис) и начело одређености (садржина сваког уписа у катастар непокретности мора бити потпуно одређена у погледу непокретности на коју се упис односи).

Катастар непокретности састоји се од елабората премера, збирке исправа и базе података катастра непокретности. База података катастра непокретности формира се на основу података елабората премера и збирке исправа и у информатичком смислу је објектно-оријентисан модел података, разврстан по темама као што су: парцеле, објекти, посебни делови објеката и имаоци стварних права на непокретностима. База

података катастра непокретности садржи и податке адресног регистра и регистра просторних јединица.

Из базе података катастра непокретности издају се изводи, и то: катастарски план у дигиталном или аналогном облику и лист непокретности који се може формирати за непокретност (реални лист непокретности), или имаоца права својине, односно другог одговарајућег стварног права на непокретности (персонални лист непокретности).

Законом су уређене врсте уписа у катастар непокретности, као што су: упис непокретности, упис стварних права, предбележба (оправдање и брисање предбележбе) и забележба (лична стања имаоца права, првенствени ред за будући упис, покретање спора за утврђивање права на непокретности, покретање управног спора против другостепеног решења, покретање поступка експропријације непокретности, забрана отуђења и оптерећења непокретности, забрана уписа стварних права на непокретности, покретање поступка извршења, побијање дужникових правних радњи и остале забележбе предвиђене законом), општи услови за упис (постојање уписане непокретности, уписаног претходника и исправе подобне за упис) и забрана уписа.

Својина на непокретности уписује се као право својине, сусвојине или заједничке својине.

У катастар непокретности уписују се и право коришћења, право закупа, право службености, хипотека и друга стварна права на непокретностима прописана законом.

Катастар непокретности оснива се, по правилу, за целу катастарску општину, а изузетно и на делу катастарске општине.

Катастар непокретности се оснива према постојећим подацима (подаци катастра земљишта, земљишне књиге и књиге тапија, односно интабулационе књиге, као и према подацима комасације која није проведена у катастру земљишта, односно земљишној књизи) и према подацима новог катастарског или комасационог премера, у поступку излагања на јавни увид података о непокретностима и стварним правима на њима од стране комисије за излагање. Одлуку о оснивању катастра непокретности Завод објављује јавним огласом, као и на својој Интернет страници.

Законом су уређена питања уписа стварних права на парцели, објектима и посебним деловима објеката према подацима катастра земљишта, затим упис стварних права у случају када поред катастра земљишта постоји и земљишна књига, књига тапија, односно интабулациона књига, као и упис стварних права према подацима непроведене комасације.

Када се катастар непокретности оснива према подацима новог катастарског премера, подаци о парцелама и стварним правима на њима утврђују се према фактичком стању, уз услов да ти подаци нису оспорени. Подаци о објекту и посебном делу објекта утврђују се на основу прикупљених података, а стварна права на објекту и посебном делу објекта на основу одговарајућих исправа за упис и постојећих евиденција. Терети и ограничења на непокретностима уписаће се према подацима земљишне, односно интабулационе књиге. Обнове премера које нису ступиле на снагу такође се могу сматрати катастарским премером и користити за оснивање катастра непокретности у складу са одредбама овог закона. Приликом

доношења одлуке у том смислу, потребно је извршити анализу сваке појединачне обнове премера и узети у обзир нарочито начин припреме терена за потребе обнове премера, протекли период од извршене обнове премера, број промена на непокретностима у протеклом периоду и на основу тога пројектом дефинисати начин оснивања катастра непокретности у конкретној катастарској општини.

Ако имаоци права на непокретностима нису сагласни са привремено уписаним подацима о непокретностима проверава се да ли је прикупљање података о непокретности извршено на прописан начин, отклањају евентуалне грешке и исправљају подаци привремено уписани у базу података катастра непокретности, а ако имаоци права нису сагласни са привремено уписаним подацима о стварним правима на непокретностима, ти подаци се упоређују са подацима из катастра земљишта, земљишне књиге, књиге тапија, односно интабулационе књиге и утврђују стварна права сагласно одредбама Закона.

У поступку излагања на јавни увид води се записник, на који странке могу уложити приговор. На решење по приговору може се уложити жалба.

Подаци о непокретностима и стварним правима на њима уписују се у катастар непокретности на основу записника, односно на основу решења комисије за излагање донетог по приговору, другостепеног решења или судске одлуке из управног спора.

Одлуку о обнови катастра непокретности доноси Завод. Обнову катастра непокретности према подацима катастарског премера и утврђивање стварних права врши комисија за излагање у поступку излагања на јавни увид, сходном применом одредаба овог закона о оснивању катастра непокретности у погледу надлежности, поступка излагања података о непокретностима и правима на њима и потврђивања катастра непокретности.

Адресни регистар јесте основни и јавни регистар о кућним бројевима и називима улица и тргова у насељеном месту и обухвата утврђивање кућних бројева за стамбене и пословне зграде, као и за грађевинске парцеле, означавање зграда и грађевинских парцела кућним бројевима и означавање насељених места, улица и тргова и вођење података о кућним бројевима, улицама и трговима у бази података катастра непокретности.

Регистар просторних јединица јесте основни и јавни регистар о границама просторних јединица, називима и матичним бројевима просторних јединица утврђених у складу са законом.

Одржавање катастра непокретности јесте прикупљање, утврђивање и провођење насталих промена на непокретностима и правима на њима, које су од утицаја на податке катастра непокретности, настале после потврђивања катастра непокретности.

Законом су посебно систематизоване промене на непокретностима које настају у поступку одржавања, надлежност за прикупљање података о променама, унапређење квалитета података премера, затим начин подношења захтева за провођење промене на непокретности, достављање, преглед и пријем елабората геодетских радова када их изводи геодетска организација.

Упис у катастар непокретности врши се, по правилу, по скраћеном поступку, изузев када се утврди да се на основу приложених исправа не

може одлучити по захтеву странке, спроводи се испитни поступак (саслушање странака, увиђај, вештачење и друго).

Законом је посебно уређено и: ко су странке у поступку уписа, ко може поднети захтев за упис, шта се сматра за уредан захтев, редослед решавања захтева, отклањање неуредности и одбацивање захтева, одлучивање о упису, садржина решења о упису, вршење уписа, право на жалбу, одрицање права на жалбу и повлачење жалбе, измена првенственог реда уписа, државина, брисање државине и упис својине на парцели, објекту и посебном делу објекта и упис промена држаоца.

У поступку одржавања катастра непокретности Завод по службеној дужности или по захтеву странке, исправља све утврђене грешке, недостатке и пропусте у подацима о непокретностима и правима на њима уписаним у катастру непокретности, под условима наведеним у закону.

Најзначајније новине у односу на досадашња законска решења јесу:

- краћи рок за жалбу (осам дана од дана достављања решења);
- у другостепеном управном поступку решава Министарство животне средине и просторног планирања од 1. јануара 2010. године;
- жалба не одлаже извршење решења, односно упис у катастар непокретности врши се даном доношења првостепеног решења, уз упис по службеној дужности забележбе ради чињења видљивим да решење о упису није коначно;
- до коначности решења донетог у првом степену неће се одлучивати по новом захтеву за упис на истој непокретности;
- странка не може поднети нов захтев ако је по ранијем захтеву за упис истог права и на основу истих исправа, односно доказа донета коначна одлука – такав захтев биће одбачен;
- врши се упис промене држаоца на објектима и посебним деловима објекта на основу подобне исправе из члана 86. Закона, а на земљишту само на основу решења о наслеђивању или уговора о доживотном издржавању;
- у поступку излагања на јавни увид података о непокретностима и стварним правима на њима, Комисија више није овлашћена да на захтев ималаца права изврши развргнуће имовинске заједнице, нити може извршити упис стварних права на основу исправе која није обезбеђена клаузулом о плаћеном порезу на пренос апсолутних права.

## **Глава VII – Катастар водова**

Законом је дефинисан катастар водова као основи регистар о подземним и надземним водовима и стварним правима на њима у Републици Србији, и састоји се од елабората премера водова, збирке исправа и базе података катастра водова.

На основу базе података катастра водова и базе података катастра непокретности израђује се катастарски план водова у дигиталном или аналогном облику, који се издаје у прописаном формату, облику и размери



и лист водова који садржи податке о водовима и стварним правима на њима.

Оснивање катастра водова јесте упис водова и стварних права на њима на основу података елабората премера и збирке исправа.

Упис у катастар водова врши Завод о чему доноси решење.

Законом је уређено да податке о насталим променама на водовима прикупља геодетска организација, а да је ималац права на воду дужан да у року од три дана од дана настанка промене на воду, поднесе захтев за провођење промене. Подземни водови не смеју се затрпати пре него што се изврши геодетско снимање.

Посебно је уређен преглед и пријем елабората премера водова од стране Завода.

## **Глава VIII – Процена вредности непокретности**

Процена вредности непокретности јесте утврђивање тржишне вредности непокретности уписаних у катастар непокретности.

Тржишна вредност непокретности се одређује поступцима и методама масовне процене вредности непокретности, која обухвата генералну процену вредности непокретности и одређивање вредности појединачне непокретности на основу података из генералне процене вредности.

За потребе масовне процене вредности непокретности, Завод води евиденцију тржишних цена непокретности, која садржи податке из купопродајних уговора и уговора о закупу непокретности.

Овако формирана база података о вредности непокретности користила би за разне потребе и то за: развој тржишта непокретности, финансије и кредите, судске спорове, пореску област, саветодавно инвестирање, одлучивање, финансије и друго.

Процену вредности непокретности Завод ће започети 1. јануара 2011. године, а до тог датума извршиће се организационе и кадровске припреме и израда одговарајућих подзаконских аката.

## **Глава IX –Топографско-картографска делатност**

Циљ Завода је да се за територију Републике Србије формира Основни топографски модел и изради топографско-картографска база података са прописаним тематским целинама (објекти, саобраћајна мрежа, хидрографија, начин коришћења земљишта, географска и друга имена, дигитални модел терена, дигитални ортофото). На основу топографско-картографске базе података израђују се основана државна карта размере 1:5000 и 1:10000.

Законом је уређено и издавање картографских публикација (основна државна карта, дигитални ортофото, дигитални модел терена, снимци из ваздуха, топографске, прегледне, тематске и друге карте и планови територије Републике Србије или њеног дела, атласи, албуми и каталози карата свих врста и издања, прегледни листови карата и планова,

дигитални подаци и базе података о простору), које се могу ставити у промет тек након прибављене сагласности Завода.

## **Глава X – Геодетско-катастарски информациони систем**

Ради ефикаснијег прикупљања и обраде, одржавања и дистрибуције података основних геодетских радова, катастра непокретности, катастра водова и топографско-картографске базе Завод води геодетско-катастарски информациони систем Републике Србије.

Геодетско-катастарски информациони систем се заснива на принципима: вођења података на једном референтном месту и омогућавања приступа и размене на различитим нивоима у оквиру Завода; вођења као метаподатака информација о подацима и сервисима које описују и омогућавају њихово проналажење; дефинисања података и сервиса поштујући националне и међународне стандарде; омогућавања корисницима изван Завода приступ јасно приказаним подацима преко web сервиса; омогућавања издавања докумената у електронском или другом облику; обезбеђења услуга електронског пословног промета за коришћење података и сервиса који захтевају новчану накнаду и обезбеђивања мера заштите информационог система у свим фазама функционисања.

## **Глава XI – Национална инфраструктура геопросторних података**

Сагласно Директиви Европске Уније за одређивање Инфраструктуре за просторне податке у Европској Унији (DIRECTIVE 2007/2/EC OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL, of 14 March 2007 establishing an Infrastructure for Spatial Information in the European Community (INSPIRE)), као и студији „ПРЕДЛОГ НАЦИОНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ ПРОСТОРНИХ ПОДАТАКА У РЕПУБЛИЦИ СРБИЈИ“ која је за Завод израђена априла 2006. године, дефинисана је Национална инфраструктура геопросторних података (у даљем тексту: НИГП) као стратегија, технологија, правила, стандарди и људски ресурси који су потребни за прикупљање, обраду, чување, приступ, размену и оптимално коришћење геопросторних података Републике Србије.

Геоподаци или геопросторни подаци су подаци са директном или индиректном везом са одређеном локацијом или географском области.

Законом се начелно одређују субјекти државне управе, јавних предузећа и правних лица у чијој су надлежности службени дигитални геоподаци територије Републике Србије, или који пружају јавне сервисе на основу тих података.

Оснивање НИГП-а обухвата формирање метаподатака за скупове и сервисе геоподатака, скупове геоподатака, базе геоподатака, сервиса геоподатака и сервиса и технологија умрежавања.

Подаци геодетско-катастарског информационог система укључени су у НИГП. Поред тих података НИГП обухвата и у податке о: заштити животне средине; просторно-планским документима, саобраћајним и телекомуникационим мрежама; минералним сировинама и енергетским изворима; режиму вода; заштићеним непокретним културним добрима;

геологији, геофизици, метеорологији, пољопривреди и педологији; демографији и здрављу; индустријским и производним капацитетима и друго.

Завод оснива, одржава и управља националним геопорталом НИГП-а и преко њега обезбеђује субјектима и корисницима повезивање са другим сервисима укљученим у НИГП, као и проналажење, приступ и коришћење геоподатака НИГП-а.

Законом су прописана ограничења приступу скуповима и сервисима геоподатака и утврђени су органи НИГП-а, и то: Савет и радне групе. Предложена структура заснована је на уобичајеној подели послова на стратешко и политичко одлучивање (Савет) и на реализацију и операционализацију концептуалних и стручних послова (радне групе).

Савет НИГП-а чини 10 чланова које именује и разрешава Влада Републике Србије.

## **Глава XII – Геодетски радови у инжењерско-техничким областима**

Законом су уређени геодетски радови у инжењерско-техничким областима (просторно планирање, урбанизам, грађевинарство, архитектура, саобраћај, рударство, енергетика, пољопривреда, водопривреда, шумарство, машинство и др.) и то: израда техничке документације, извођење и стручни надзор над извођењем геодетских радова у инжењерско-техничким областима за које је предвиђена израда техничке документације.

Извођење геодетских радова у инжењерско-техничким областима јесте: израда геодетских подлога за потребе разних врста пројеката у инжењерско-техничким областима; геодетско мерење у току реализације пројекта; геодетско мерење изведеног стања и геодетско мерење у циљу осматрања тла и објеката у току грађења и употребе.

Законом су прописани услови и надлежности у инжењерско-техничким областима и обављање стручног надзора над израдом геодетских подлога и њихову оверу од стране Завода.

## **Глава XIII – Чување, увид, издавање и накнада за коришћење података**

Оригиналне и периодичне копије база података основних геодетских радова, катастра непокретности, катастра водова, топографско-картографске базе, као и документацију у аналогном облику, чува Завод.

Увид у базе података основних геодетских радова, катастра непокретности, катастра водова и топографско-картографске базе, може се извршити непосредно у просторијама Завода или електронским путем.

За коришћење података, као и за услуге које пружа Завод, плаћа се накнада, која се одређује на основу Законом утврђених критеријума и чију висину утврђује Влада.

## **Глава XIV – Инспекцијски надзор**

Над применом одредаба Закона прописан је инспекцијски надзор  
Инспекцијски надзор над применом одредаба Закона и прописа донетих на основу Закона, врши Завод, преко инспектора, у складу са законом.

Законом су уређена права, овлашћења и дужности инспектора, као и услови у погледу врсте и степена стручне спреме и година радног искуства.

## **Глава XV – Судска заштита**

Законом је прописано да се против другостепених решења донетих у складу са одредбама овог закона може водити управни спор.

## **Глава XVI – Овлашћење за доношење подзаконских аката**

Законом су уређене области за које ће директор Завода донети подзаконска акта. Оквирно, двадесет подзаконских аката потребно је донети у року од две године, с тим да је за поједине, посебно важне подзаконске акте, рок за доношење једна година (Правилник о одржавању катастра непокретности, Правилник о условима за рад геодетске организације, Правилник о премеру и регистру државне границе, Правилник о геодетско-катастарском информационом систему).

Доношење подзаконских аката је од изузетне важности јер је пуна и квалитетна примена новог Закона и нових решења могућа само уз примену и одговарајућих подзаконских аката.

## **Глава XVII – Казнене одредбе**

Законом су уређене казнене одредбе, односно прекршаји за: геодетске организације које имају својство правног лица, одговорно лице у геодетској организацији, предузетника-оснивача геодетске организације која нема својство правног лица, правна лица као и физичка лица – ималац права, односно корисник непокретности.

## **Глава XVIII – Прелазне и завршне одредбе**

У прелазним и завршним одредбама уређена су питања примене овог закона на завршетак започетих поступака израде или оснивања катастра непокретности, накнаде за промену намене пољопривредног земљишта у поступку оснивања или обнове катастра непокретности, престанак важења земљишних књига, књига тапија, интабулационих књига, усклађивање овлашћења за пројектовање, руковођење и стручни надзор и извођење радова која је издао Завод по прописима који су били на снази до дана почетка примене овог закона, коришћење постојећег премера и катастра

земљишта, чување, коришћење и издавање постојећих података, прелазак на нови просторни референтни систем, прелазак на нови гравиметријски референтни систем, рок за усклађивање пословања геодетске организације, рок за именовање чланова Савета НИГП-а и оснивање НИГП-а, престанак Привредног друштва за картографију "Геокарта", рок за доношење подзаконских аката, престанак важења закона и подзаконских аката и ступање на снагу Закона.

## **ЗАКЉУЧАК**

Применом Закона о државном премеру и катастру Завод ће:

- изградити катастар непокретности као основни, јавни и јединствени регистар о непокретностима и стварним правима на њима на целокупној територији Србије;
- обезбедити, израдом катастра непокретности, основу за развој транспарентног и ефикасног тржишта непокретности са пуном правном сигурношћу за све учеснике;
- изградити дигитални катастарски план паралелно са израдом катастра непокретности, превођењем аналогних катастарских планова у дигитални облик;
- одржавати и омогућити перманентно коришћење АГРОС-а (активне геодетске референтне основе Србије);
- перманентно поправљати квалитет података постојећег премера у складу са захтеваном класом тачности, ослањајући се на нови државни референтни систем;
- извршити нови катастарски премер на подручјима где је то неопходно (неажуран и неквалитетан катастарски премер, премер у стереографској пројекцији);
- изградити и ажурирати адресни регистар;
- основати и одржавати катастар водова и уписивати стварна права на водовима;
- имплементирати геодетско-катастарски информациони систем у Републици Србији;
- омогућити web приступ подацима и сервисима Завода и издавање докумената у електронском облику;
- извршити процену тржишних вредности свих непокретности уписаних у катастар непокретности;
- имати водећу улогу на пословима оснивања и одржавања НИГП-а и Националног геопортала НИГП-а.

# ОБАВЕЗЕ РЕПУБЛИЧКОГ ГЕОДЕТСКОГ ЗАВОДА ПРОПИСАНЕ ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ

## У В О Д

Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09, у даљем тексту Закон) на знатно другачији начин од до сада важећег Закона уређује парцелацију, препарцелацију и исправку граница суседних катастарских парцела, те уводи новину конверзију права коришћења, објекте дели на зграде, помоћне објекте, посебне врсте објеката за које се не издаје грађевинска дозвола и линијске инфраструктурне објекте. У циљу правилног поступања служби, односно унутрашњих организационих јединица Републичког геодетског завода, треба указати на одредбе Закона које регулишу наведене институте Закона и обавезе Завода, односно његових унутрашњих јединица на доношење решења и одговарајућих забележби у бази података катастра непокретности као и упис права на новим врстама објеката.

## 1. ОБЈЕКАТ

Чланом 2. Закона о планирању и изградњи објекат је дефинисан као грађевина спојена са тлом која представља физичку, функционално техничко-технолошку или биолошку целину са свим потребним инсталацијама постројењима и опремом.

Врсте објеката су:

- зграда
- помоћни објекат
- посебна врста објекта за коју се не издаје грађевинска дозвола и
- линијски инфраструктурни објекат.

Приликом уписа објеката у лист непокретности службе, односно унутрашње организационе јединице Завода су дужне да посебно воде рачуна о дефиницији помоћног објекта, јер ту често греше и у помоћне објекте сврставају и оне објекте који то нису. Помоћни објекат је објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.).

Закон дефинише и посебну врсту објеката за које се не издаје грађевинска дозвола и које до сада нисмо уписивали у листове непокретности, већ смо их само као топографски знак приказивали на радним оригиналима планова, а то су, између осталог, антенски стубови са телекомуникационом опремом и типске трансформаторске станице. Сматрамо да би предметне непокретности као објекте сходно члану 74. Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", број 72/09)

требало уписивати у катастар непокретности, тим пре што то и инвеститори од Завода захтевају.

## **2. ПОСТУПАК ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ КАТАСТАРСКИХ ПАРЦЕЛА**

Да би одговорили на питање шта је парцелација, односно препарцелација, претходно морамо дати дефиницију грађевинске парцеле.

- Грађевинска парцела

Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта са приступом јавној саобраћајној површини која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

- Парцелација

Парцелација је поступак кад се од једне катастарске парцеле образује већи број грађевинских парцела.

- Препарцелација

Препарцелација је поступак кад се на већем броју катастарских парцела образује једна или више грађевинских парцела.

- Урбанистички пројекат

Парцелација и препарцелација се врше на основу пројекта парцелације, односно препарцелације и пројекта геодетског обележавања као његовог саставног дела. Пројекат парцелације односно препарцелације израђује овлашћено привредно друштво, односно друго правно лице или предузетник који је уписан у одговарајући регистар. Пројекат потврђује орган јединице локалне самоуправе надлежан за послове урбанизма.

Чланом 66. Закона прописано је да орган надлежан за послове државног премера и катастра проводи препарцелацију, односно парцелацију. Уз захтев се подноси доказ о решеним имовинско правним односима за све катастарске парцеле и пројекат препарцелације односно парцелације потврђен од стране органа надлежног за послове урбанизма јединице локалне самоуправе, чији саставни део је пројекат геодетског обележавања.

По захтеву, уже унутрашње јединице Завода доносе решење о формирању катастарских парцела. Поступак решавања захтева је хитан и треба га завршити у законом утврђеном року.

Примерак решења потребно је доставити подносиоцу захтева и уписаним имаоцима права и надлежном органу који је потврдио пројекат препарцелације, односно парцелације. Предметно решење по правоснажности, доставља се и пореској управи на територији на којој се налази непокретност.

Обавеза Завода за доношење решења је прописана и чланом 67. Закона и то у случају када је пројекат препарцелације израђен за потребе експропријације. Уз захтев је потребно приложити пројекат препарцелације потврђен од стране органа надлежног за послове урбанизма и решење којим је утврђен јавни интерес за експропријацију.

Служба дониси решење о формирању парцела, истим се не мења власник на новоформираним катастарским парцелама. Решење се доставља власнику парцеле и подносиоцу захтева.

### **3. ПРОЈЕКАТ ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА СУСЕДНИХ ПАРЦЕЛА**

Чланом 68. став 11. Закона, прописано је да орган надлежан за послове државног премера доноси решење о формирању катастарске парцеле, односно исправци граница суседних парцела. Решење се доноси на предлог власника односно закупца постојеће катастарске парцеле и уз сагласност власника суседне катастарске парцеле. Формирана грађевинска парцела, односно исправка граница мора бити у складу са важећим урбанистичким планом. Власник, односно купац постојеће катастарске парцеле уз захтев за провођење промена служби, односно унутрашњој организационој јединици Завода подноси доказ о решеним имовинско-правним односима, пројекат исправке граница суседне парцеле и пројекат геодетског обележавања. Решење о формирању катастарске парцеле поред уписаних носилаца права доставља се и органу који је издао услове за исправку границе и пореској управи на територији на којој се налази непокретност.

### **4. ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИХ И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНИХ ОБЈЕКТА**

Чланом 69. Закона прописани су посебни случајеви формирања грађевинских парцела на којима се граде односно постављају електроенергетски и телекомуникациони објекти. За формирање предметних грађевинских парцела Закон не предвиђа израду урбанистичког пројекта, ни пројекта геодетског обележавања. Грађевинска парцела се може формирати и мање површине од површине предвиђене планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима ради одржавања. Као доказ о решеним имовинско правним односима, градитељу објекта или уређаја, се може признати и уговор о закупу земљишта у приватној својини закључен са власником земљишта. Кад се надземни линијски инфраструктурни објекти простиру преко територије две или више катастарских општина, формира се једна или више грађевинских парцела, тако да једна грађевинска парцела представља збир делова појединачних катастарских парцела унутар граница катастарске општине. Грађевинска парцела се не формира ако је инвеститор грађевинску дозволу за градњу линијског инфраструктурног објекта добио на основу уговора о праву службености.

Кад се ради о подземном линијском објекту, грађевинска парцела се формира само за улазна и излазна места.



## **5. ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ ЗА РЕДОВНУ УПОТРЕБУ ОБЈЕКТА**

Чланом 70. Закона, прописано је да на захтев власника објекта орган јединице локалне самоуправе, надлежан за имовинско-правне послове, доноси решење о утврђивању земљишта за редовну употребу објекта и формирању грађевинске парцеле.

Решење о формирању земљишта за редовну употребу објекта садржи све потребне елементе за формирање грађевинске парцеле у складу са планским документом.

Правоснажно решење имовинско-правне службе је основ за провођење промена у катастарском операту.

## **6. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

Члан 82. Закона даје дефиницију грађевинског земљишта по којој је грађевинско земљиште, земљиште одређено законом и планским документом као грађевинско, које је предвиђено за изградњу и редовно коришћење објекта, као и земљиште на којем су изграђени објекти у складу са законом и земљиште које служи за редовну употребу тих објеката.

Постоје две врсте грађевинског земљишта, а то су:

- градско грађевинско земљиште
- грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта.

Грађевинско земљиште је у промету. Обавеза Завода је да усклади шифарник са наведеним врстама грађевинског земљишта, јер се до сада исто водило као јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште, што је и учињено додавањем нове шифре 10 – грађевинско земљиште ван граница градског грађевинског земљишта. Шифра 1 - градско грађевинско земљиште није мењана у шифарнику, па иста остаје на снази.

## **7. ПРОМЕНА НАМЕНЕ ПОЉОПРИВРЕДНОГ ЗЕМЉИШТА**

Чланом 87. Закона прописана је обавеза Завода да решењем проводи промену намене пољопривредног земљишта и ставља забележбу о обавези плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта у бази података катастра непокретности.

Решење о промени намене се доставља власнику земљишта, министарству надлежном за послове пољопривреде и надлежном пореском органу у року од 15 дана од дана доношења решења.

Обавеза Завода за доношење решења о промени намене настаје кад му орган надлежан за доношење плана достави акт који садржи попис катастарских парцела којима је промењена намена из пољопривредног земљишта у грађевинско.

## **8. КОНВЕРЗИЈА ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ, БЕЗ НАКНАДЕ**

Чланом 100. Закона прописано је да Републици Србији, аутономној покрајини, односно јединици локалне самоуправе који су уписани као носиоци права коришћења на неизграђеном и изграђеном земљишту у државној својини, даном ступања на снагу овога Закона престаје право коришћења на уписаним непокретностима и прелази у право јавне својине у корист Републике Србије, аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе без накнаде.

Правним лицима чији је оснивач Република Србија, аутономна покрајина, односно јединица локалне самоуправе која су уписана као носиоци права коришћења на неизграђеном и изграђеном земљишту у државној својини, даном ступања на снагу овог Закона престаје право коришћења на тим непокретностима и прелази у право јавне својине оснивача без накнаде.

Захтев за упис јавне својине подноси надлежни јавни правобранилац, односно друго лице које заступа Републику Србију, аутономну покрајину, односно јединицу локалне самоуправе у року од годину дана од дана ступања на снагу овог Закона.

Министарство одбране захтев за конверзију права подноси у року од 2 године од дана ступања на снагу овог закона.

Ако у року од једне, односно две године не буду поднети захтеви за конверзију, Завод ће по службеној дужности уписати право јавне својине на изграђеном, односно неизграђеном грађевинском земљишту у корист Републике Србије, аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе.

Уз захтев за конверзију се доставља лист непокретности, а подносилац захтева је дужан платити накнаду за провођење промена у бази података катастра непокретности прописану Уредбом.

Чланом 101. прописано је да лицима која су уписана као носиоци права коришћења на изграђеном грађевинском земљишту у државној својини, престаје право коришћења и прелази у право својине без накнаде.

Право коришћења прелази у право својине и власницима посебних физичких делова у стамбеним зградама изграђеним на земљишту у државној својини, сразмерно површини посебних физичких делова, такође без накнаде.

Право закупа на изграђеном грађевинском земљишту на рок закључен преко 50 година прелази у право својине власницима објеката или власницима посебних делова објеката сразмерно површини посебних физичких делова чији су власници без накнаде.

Упис права својине на изграђеном грађевинском земљишту врши се на захтев носилаца права на објекту, односно посебном делу објекта. Уз захтев се прилаже лист непокретности, односно извод из листа непокретности за посебне делове објекта. Да би служба, односно ужа унутрашња организациона јединица Завода удовољила захтеву, за објекте уписане само са грађевинском дозволом, подносилац захтева мора доставити и употребну дозволу.

Ако власници објекта, односно посебног дела објекта нису уписани као носиоци права коришћења на изграђеном грађевинском земљишту на

коме је изграђен објект, већ је на том земљишту као носилац права уписана јединица локалне самоуправе, Република Србија или аутономна покрајина или правно лице чији су они оснивачи, односно организациона јединица, служба, односно ужа унутрашња организациона јединица Завода, ће застати са конверзијом и подносиоца захтева упутити да сходно члану 70. Закона, реши претходно питање, односно да му надлежна имовинско-правна служба утврди земљиште за редовну употребу објекта. Решење имовинско-правне службе представља основ за провођење промене права коришћења у право својине.

## **9. КОНВЕРЗИЈА ПРАВА КОРИШЋЕЊА У ПРАВО СВОЈИНЕ НА ГРАЂЕВИНСКОМ ЗЕМЉИШТУ УЗ НАКНАДУ**

Конверзија права коришћења у право својине уз накнаду је прописана одредбама члана 103. до 107. Закона и исту врши орган јединице локалне самоуправе, надлежан за имовинско-правне послове.

Обавеза Завода за провођење промена и доношење решења, настаје тек по правоснажности решења о конверзији права коришћења у право својине донетог од стране органа надлежног за имовинско-правне послове органа локалне самоуправе на чијој територији се налази предметно грађевинско земљиште.

## **10. ЛЕГАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА**

Бесправно изграђени објекти који су само евидентирани на радним оригиналима катастарских планова или су уписани у листове непокретности, а њихови градитељи одређени за власнике, односно држаоце, могу се сходно члану 195. став 7. Закона легализовати ако њихов градитељ уз захтев за провођење промена достави правоснажно решење о грађевинској и употребној дозволи. Служба односно ужа унутрашња организациона јединица ће донети решење о провођењу промене уз упис забележбе да су грађевинска и употребна дозвола издате у поступку легализације и Република Србија не гарантује за стабилност и сигурност објекта.

## **11. ПРОМЕТ ПРАВА КОРИШЋЕЊА НЕИЗГРАЂЕНОГ ОСТАЛОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ДРЖАВНОЈ СВОЈИНИ**

Чланом 219. Закона прописано је да ранији сопственик, законски наследник као и лица на која је ранији сопственик пренео право коришћења у складу са законом, којима је до дана ступања на снагу овог Закона утврђено право коришћења на неизграђеном осталом грађевинском земљишту у државној својини, остају носиоци права коришћења на том земљишту до доношења закона којим ће се уредити враћање одузете имовине.

Закон каже да је право коришћења на осталом грађевинском земљишту које има ранији сопственик законски наследник, односно лица на која је ранији сопственик пренео право коришћења у промету.

На основу наведених законских одредби сматрамо да служба, односно ужа унутрашња организациона јединица Завода, може дозволити промену носиоца права коришћења неизграђеног осталог грађевинског земљишта у државној својини, само ако преносилац права коришћења докаже да је ранији сопственик, законски наследник ранијег сопственика, или лице на које је ранији сопственик пренео право коришћења у складу са законом (решењем из члана 84. ранијег Закона).

У свим осталим случајевима служба, односно ужа унутрашња организациона јединица Завода, решењем одбија пренос права коришћења осталог грађевинског земљишта у државној својини.

## **12. ЗАКЉУЧАК**

На основу Закона о планирању и изградњи уже унутрашње организационе јединице завода доноси:

- Решење о конверзији права коришћења у право јавне својине,
- Решење о конверзији права коришћења у право својине,
- Решење о формирању катастарских парцела у поступку препарцелације, парцелације и исправке граница суседних парцела,
- Решење о формирању грађевинске парцеле за редовну употребу објекта,
- Решење о промени намене пољопривредног земљишта,
- Решење о упису права својине на легализованом објекту,
- уписују забележбу обавезе плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта,
- уписују забележбу да су грађевинска и употребна дозвола издате у поступку легализације и Република Србија не одговара за стабилност и сигурност објекта,
- у име Министарства, Завод води централни Регистар планских докумената.

CIP – Каталогизација у публикацији  
Народна библиотека Србије, Београд

34 : 528

**БИЛТЕН катастарско правне праксе** / главни  
и одговорни уредник Ненад Тесла. - 2008, бр.  
1 (април) - . - Београд (Булевар војводе  
Мишића 39) : Републички геодетски завод,  
2008- ( Београд : Службени гласник ). - 23 cm

Два пута годишње. – Другачије повезано  
дело: Геодетска служба (Београд. 2001) =  
ISSN 1451-0561  
ISSN 1820-7545 = Билтен катастарско правне  
праксе  
COBISS.SR-ID 147351564

