**УПИС У КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ**

Миљана Кузмановић Костић, дипл. правник

в.д помоћник директора Сектора правних послова

Републички геодетски завод

1. **У*ВОДНИ ДЕО***

РГЗ је образован као посебна републичка организација за обављање стручних геодетских и управних послова из области државног премера, катастра земљишта, катастра непокретности и водова, и у том облику организовања, као државни орган, ради скоро 30 година са низом утврђених нових надлежности.

Републички геодетски завод је једина државна институција овлашћена за устројавање и вођење, јасно дефинисаних и поузданих података о просторном положају непокретности и уписаним правима својине и другим правима на непокретностима, за чију тачност података гарантује држава. Уписани подаци су једнако доступни свима, делују према свима и свако може да изврши увид у уписане податке.

Правни оквир катастра непокретности обухвата велики број законских и подзаконских аката, као и других прописа који се примењују у области катастра непокретности. Њихов значај у односну на ранију законску регулативу, као начин њихове примене, је различит, у зависности од материје коју уређују.Правни оквир за оснивање катастра непокретности створен је 1988. године доношењем Закона о премеру и катастру и уписима права на непокретностима, којим је први пут у Републици Србији прописано оснивање катастра непокретности, као јединствене евиденције о непокретностима и стварним правима на њима. Један од најважнијих подзаконских аката донетих на основу овог закона је Инструкција за излагање на јавни увид података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивања права на непокретностима, донета 1989. године.

 У циљу свеобухватнијег регулисања области катастра непокретности и отклањања уочених правних недостатака, 1992.године донет је нови Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима, којим је прописан поступак преласка са раније важећих евиденција ( земљишна књига, тапија, интабулационе књигеи катастар земљишта) на катастар непокретности као јединствену евиденцију на територији целе земље.

1. **ЗАКОНСКИ И ПОДЗАКОНСКИ АКТИ КОЈИ ПРЕДСТАВЉАЈУ**

**ПРАВНИ ОКВИР КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ**

**Основни извор права катастра непокретности** је Закон о државном премеру и катастру, који је донет 2009. године,а до данас је имао неколико измена и допуна ( „Службени гласник РС“, број 72/2009, 18/2010,65/2013, 15/2015-одлука Уставног суда, 96/2015,47/2017).

Одредбе Закона које се односе на катастар непокретности прописују:

* Начела на којима се заснива катастар непокретности
* Састав и садржину катастар непокретности
* Врсте уписа катастар непокретности
* Начин оснивања
* Обнова катастар непокретности
* Поступак одржавања катастар непокретности
* Исправљање грешака у одржавању катастар непокретности

Подзаконски акт, Правилник о катастарском премеру катастру непокретности донет 2016.године је детаљније разрадио обнову катастра непокретности и одржавање. Његовим ступањем на снагу престале су да важе одредбе Правилника о изради и одржавању катастра непокретности из 1999.године и Правилник о евиденцији продатих друштвених станова из 1990. године.

**Супсидирарни извор права катастра непокретности**

Постоји велики број законских аката који се у области катастра непокретности примењују на одређена питања и услове за упис права својине, других стварних права на непокретностима и сам поступак уписа, а која нису уређена одредбама Закона о државном премеру и катастру. Ти законски акти су супсидијарни извор права, а посебно се издвајају :

Закон о општем управном поступку

Закон о основама својинско превних односа

Закон о планирању и изградњи

Закон о јавној својини

Закон о промету непокретности

Закон о извршењу и обезбеђењу

Закон о хипотеци

Закон о стечају

Закон о водама

Закон о пољопривредном земљишту

Закон о шумама и шумском земљишту

Закон о привредним друштвима

Закон о приватизацији

Закон о враћању одузете имовине и обештећењу и други закони

1. **УПИС У КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ**

**ВРСТЕ УПИСА У КАТАСТРУ НЕПОКРЕТНОСТИ**

У катастар непокретности уписују се непокретности, подаци о парцели,објекту и посебном делу објекта. Подаци о непокретностима се уписују из елабората премера или елабората геодетских радова или из грађевинске и употребне дозволе.

Упис стварних права је упис којим се стичу, преносе или престају стварана права на непокретностима. Право својине уосује се као право својине, право сусвојине или заједничка својина. Упис зависи од тога да ли је ималац права на целој непокретности, на одређеном уделу или удeо није одређен.

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

Закон је предвидео упис предбележбе и упис забележбе. Предбележбом се стичу, преносе или престају стварна права али условно. Случајеви уписа предбележбе су кад исправа за упис не испуњава услове за коначан упис. Исправа не садржи изјаву о дозволи уписа, ако је изјава везана за рок, није правоснажна, ако надлежни орган у исправи одреди упис предбележбе. Накнадно доставњеним доказом да је испуњен услов или рок предбележба се брише и уписује стварно право.Предбележба постаје упис стварног права са дејством од тренутка уписа предбележбе. Ако се предбележба не оправда у року брише се решењем по службеној дужности. Брисањем предбележбе сви уписи против предбележног имаоца бришу се, а безусловни постају сви уписи извршени против уписаног имаоца права оптерећеног предбележбом.

Забележбом се уписују чињенице значајне за настанак, измену или престанак стварног права на непокретности, а које се односе на личност имаоца права, на непокретност или на правне односе поводом непокретности. Забележбом се уписују чињенице које се односе на лична стања имаоца права, првенствени ред за будући упис, покретање спора за утврђивање права, покретање управног спора против другостепеног решења, покретање поступка експроприације,поступак извршења, забрана отуђења и оптерећења и др.

За упис стварних права, предбележбе и забележбе морају бити испуњени општи услови,а то су : уписана непокретност,уписани предходник и испрaве за упис ( приватне и јавне ).

**ОДРЖАВАЊЕ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ**

Одржавање катастра непокретности подразумева прикупљање, утврђивање и провођење промена насталих на непокретностима и стварним правима на њима. Те промене су: деоба, спајање, промена границе парцеле,препарцелација, изградња, доградња, реконструкција објекта, реконструкција и доградња посебног дела објекта, промена начина коришћења објекта, промена начина и врсте коришћења земљишта, промене стварних права и др.

Одржавање катастра непокретности доприноси унапређивању квалитета података о непокретностима. То може довести до промене облика и површине непокретности у прописаним вредностима.

Захтева за провођење промене подноси стицалац права у року од 30 дана од настанка промене уз који прилаже и исправу којом доказује насталу промену. Ако је упитању промена која се односи на промену и прикупљање података на терену и изводи је геодетска организација , елаборат радова се доставља са записником о извршеном увиђају у року од 30 дана од дана преузимања података премера. Ако се утврди да елаборат има недостатке, закључком се налаже исправка или допуна података.

Да би подаци били ажурни РГЗ промене на непокретностима се прате и по службеној дужности.Праћење се врши упоређивањем података који се имају са подацима који се добију периодичним снимањем територије Републике Србије или неког њеног дела, из ваздуха или неком другом методом.

**ПОСТУПАК УПИСА ПРОМЕНЕ НА НЕПОКРЕТНОСТИ И СТВАРНИХ ПРАВА НА ЊИМА**

**Поступак уписа**

Поступак уписа у катастар непокретности врши се по скраћеном поступку на основу приложених исправа.Странке у поступку су, лице у чију корист се одлучује о упису, уписани предходник и свако лице које има правни интерес. Странка подноси захтев у писменом облику. За заједничаре захтев подноси један од њих са овереним овлашћењем осталих заједничара. За идеалне и реалне делове сваки ималац права може поднети захтев за свој део.

Захтев мора бити уредан, сви потребни подаци о подносиоцу, назив катастарске општине, подаци о непокретности који одговарају подацима из катастра непокретности, стварно право или промену за коју траже упис. Ако захтев није уредан или није приложена исправа подобна за упис или недостају неки докази закључком се налаже поступање у одређеном року.

За одлучивање је битан тренутак кад је захтев предат, а тренутком предаје са уписује забележба . Кад је поднето више захтева, прво се одлучује о захтеву који је перви примљен.О поднетом захтеву одлучује се решењем ако су испуњени услови. Ако нису испуњени услови захтев се одбија..

Решење о упису садржи врсту уписа,врсту стварног права, означену непокретност, податак о лицу у чију корист се врши упис, податке о предходно уписаном лицу, висину административне таксе. Решење се доставља странкама, а упис је извршен даном доношења решења. По службеној дужности се уписује забележба да решење о упису није коначно. Против решења донетог у првостепеном поступку може се изјавити жалба у року од 8 дана. Странка се може одрећи права на жалбу, а изјављену жалбу може повући до доношења другостепене одлука.

**Исправљање грешке**

Подаци уписани у катастру непокретности, утврђене грешке, недостаци и пропусти могу се исправити у поступку одржавања по службеној дужности или по захтеву странке.

Рок за исправку уписаних стварних права је 10 година од дана уписа у одржавању катастра непокретности или од примене катастра непокретности.

1. **УСАГЛАШАВАЊЕ КАТАСТАРСКО ПРАВНЕ ПРАКСЕ**

**ПРИМЕР ИЗ ПРАКСЕ:**

Прилог у pdf-у

1. **УВИД У ПОДАТКЕ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ**

Геопортал на адреси [www.geosrbija.rs](http://www.geosrbija.rs) је доступан корисницима, а приказује просторне податке из надлежности Републичког геодетског завода као и других институција укључених у успостављање НИГП-а.

Иницијални геопортал ’Геосрбија’ пуштен је у рад 2009. године. Геопортал омогућава преко Интернета приступ сервисима претраживања и прегледа метаподатака, сетова и сервиса просторних података из надлежности Републичког геодетског завода и других придружених институција, истовремено обезбеђујући јавни приступ информацијама о простору.

Тренутно на порталу су доступни подаци из надлежности Републичког геодетског завода, Републичког завода за статистику, Републичког сеизмолошког завода, Републичког хидрометеоролошког завода, Агенције за заштиту животне средине, Министарства одбране – Војногеографског института, ЈП ″Путеви Србије″, Завода за заштиту природе Србије и појединих јединица локалне самоуправе.

На геопорталу су доступни просторни подаци из службених евиденција и регистара из надлежности Републичког геодетског завода као што су координатни референтни систем, административне јединице, статистичке јединице, адресе, катастарске парцеле, ортофото, висине и поједине тематске карте за одређена подручја. У сарадњи са другим државним институцијама омогућен је јавни приступ геоинформацијама и то: демографија, земљишни прекривач, педологија, хидрологија, климатологија, сеизмологија, топографија, мрежа државних путева, заштићена природна добра, поједини просторни и урбанистички планови.

Државне институције, органи локалне самоуправе, образовне и истраживачке установе, и други корисницу за потребе обављања редовних послова из своје надлежности свакодневно користе геопортал. Поред тога, грађанима је омогућен лак приступ геоинформацијама преко Интернета што је пут ка побољшању јавних сервиса.