



**РЕПУБЛИКА СРБИЈА**  
**РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД**  
**06 број 95-5/2022**  
**Дана 17. јануара 2022. године**  
**Београд**  
**Булевар војводе Мишића 39**

**Предмет: Обједињени расписи**

**1. Поред српског језика у употреби је један или више језика националних мањина (из расписа број 952-02-1043/2018-6 од 06.08.2018. године)**

Уколико се Служби за катастар непокретности достави исправа на језику националне мањине који је у службеној употреби у складу са Законом о службеној употреби језика и писма, Служба за катастар непокретности ће одмах по пријему наведене исправе сачинити обавештење за странку и јавног бележника да је иста прослеђена судском тумачу ради добијања превода исте, као и одмах проследити исправу ради превођења.

Уношењем обавештења у писарницу прекида се рок од 5 дана за одлучивање по достављеној исправу, а наставак рока почиње пријемом и евидентирањем допуне преведене исправе. Одлучивање у наведеним поступцима врши се само на основу овереног превода исправе.

**2. Редослед одлучивања о упису (из расписа Број: 952-1043/2018-7 од 10.8.2018. године)**

Закон о поступку уписа у катастар непокретности и војева, у члану 31. став 1. прописује редослед одлучивања о упису, и то на следећи начин:

"Ако је по службеној дужности достављено више исправа за упис, односно ако је поднето више захтева за упис на истој непокретности, односно истом уделу на непокретности, прво ће се спровести поступак по достави која је прва извршена, односно по захтеву који је први примљен."

У члану 29. исти закон предвиђа да странка може одустати од захтева за упис до доношења првостепене одлуке по захтеву, односно до доношења другостепеног решења, ако је против првостепене одлуке изјављена жалба, као и да у случају одустања Служба, односно Завод доноси решење о обустави поступка.



Имајући у виду природу одлуке, доношење решења о обустави поступка услед одустанка странке од захтева, регулисано одредбама члана 29. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, није ограничено правилом о редоследу одлучивања у смислу одредби члана 31. став 1. истог закона.

Исто важи и за поступке у којима се примењује Закон о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 - одлука УС, 96/15, 47/17-аутентично тумачење, 113/17-др.закон, 27/18-др.закон), имајући у виду садржину одредбе члана 123. став 6, у вези са чланом 125. ст. 4. и 5. истог закона.

### **3. Покретање и вођење поступака по службеној дужности (из расписа број 95-1001/2021 од 30.08.2021. године)**

Одредбом члана 3. тачка 2) Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени гласник РС", бр. 41/18, 95/18, 31/19 и 15/20) прописано је да начело официјелности подразумева да се поступак уписа у катастар покреће и води по службеној дужности, а по достави исправе од стране обвезника доставе који је донео, односно саставио, потврдио или оверио исправу која је правни основ за упис у катастар, као и ако је прописано да се упис у катастар врши по сили закона, с тим што ово начело не искључује могућност да се поступак по истом правном основу покрене и води и по захтеву странке, осим ако је то искључено законом.

1. Одредбом члана 21. став 1. тачка 2) Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, прописано је да поступак уписа у катастар непокретности покреће Служба за катастар непокретности по службеној дужности по ступању закона на снагу, односно у року прописаним законом, ако упис у катастар непокретности врши по сили закона.

Поступак уписа у катастар непокретности који се врши по сили закона покреће Служба за катастар непокретности по службеној дужности у складу са упутством директора Републичког геодетског завода којим се одређује начин на који ће Служба извршити упис у катастар непокретности по сили закона. Директор Републичког геодетског завода ће донети упутство за сваку законску одредбу на основу које се у катастру непокретности врши упис по сили закона.

Служба за катастар непокретности ће када прими наведено упутство директора Републичког геодетског завода покренути по службеној дужности наведени поступак, односно формираће предмет са одговарајућим класификационим знаком и у списе предмета унеће скениран примерак наведеног упутства.

2. Служба за катастар непокретности покреће поступак уписа у катастар непокретности по службеној дужности на основу образложеног предлога руководиоца Службе на који је дата сагласност руководиоца Сектора са чијим делокругом послова је повезан предметни образложени предлог, када утврди или сазна, с обзиром на чињенично стање:

- 1) да се поступак мора покренути у интересу странке;
- 2) да је ради заштите јавног интереса, неопходно покренути поступак;
- 3) да је ради обезбеђења ажурности катастра непокретности и поуздања у катастар непокретности, неопходно покренути поступак (нпр. члан 51. став 1. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова и члан 119. став 1. Закона о државном премеру и катастру).

Служба за катастар непокретности ће када прими сагласност руководиоца Сектора на образложени предлог руководиоца Службе, покренути по службеној дужности наведени поступак, односно формираће предмет са одговарајућим класификационим знаком и у списе предмета унеће скениран образложен предлог руководиоца Службе на који је дата сагласност руководиоца Сектора.

3. Указујемо да се овај акт не односи на поступак уписа у катастар непокретности који Служба за катастар непокретности покрене по службеној дужности одмах по пријему исправе коју јој је по службеној дужности доставио обвезник доставе.

4. Овај акт се односи и на остале уже унутрашње јединице Републичког геодетског завода када обављајући послове из свог делокруга покрену поступак по службеној дужности по сили закона или на основу образложеног предлога руководиоца уже унутрашње јединице на коју сагласност даје руководиоца Сектора или начелник уже унутрашње јединице изван Сектора.

#### **4. Захтеви–дописи и други акти привредних друштава (из расписа број 952-1465/2018 од 01.10.2018. године)**

Почев од 1. октобра 2018. године сва писмена (захтеви, дописи и други акти), достављена од стране привредних друштава важећа су иако нису оверена печатом тог привредног субјекта.

Ово из разлога што се чланом 17. Закона о изменама и допунама Закона о привредним друштвима ("Службени гласник РС", број 44/18), у члану 25. став 3. мења и гласи: "Посебним прописом не може се друштву увести обавеза употребе печата у пословним писмима и другим документима друштва."

Одредбом члана 25. став 3. Закона о привредним друштвима ("Службени гласник РС", бр. 36/11, 99/11, 83/14 - др. закон, 5/15, 44/18, 95/18, 91/19и 109/21) прописано је да се посебним прописом не може друштву увести обавеза употребе печата у пословним писмима и другим документима друштва.

#### **5. Ослобађање Фонда за развој Републике Србије од плаћања републичке административне таксе (из расписа 06 број: 43-53/2018 од 05.09.2018. године)**

У поступцима у којима је Фонд за развој Републике Србије странка, Службе за катастар непокретности неће наплаћивати Фонду за развој Републике Србије републичку административну таксу за пружање услуга Републичког геодетског

завода из разлога што Фонд представља установу основану од стране Републике Србије Законом о фонду за развој Републике Србије и спада у круг лица из члана 18. тачка 4) Закона о републичким административним таксама, а која лица су ослобођена од плаћања републичке административне таксе за пружање услуга Републичког геодетског завода.

#### **6. Ослобођења од плаћања РАТ (из расписа број: 95-99/2019 од 17.06.2019. године)**

Одредбом члана 18. став 1. тачка 2) Закона о републичким административним таксама ("Службени гласник РС", бр. 43/03, 51/03 - испр., 61/05, 101/05 - др. закон, 5/09, 54/09, 50/11, 70/11 - усклађени дин. изн, 55/12 - усклађени дин. изн, 93/12, 47/13 - усклађени дин. изн, 65/13 - др. закон, 57/14 - усклађени дин. изн, 45/15 - усклађени дин. изн, 83/15, 112/15, 50/16 - усклађени дин. изн, 61/17 - усклађени дин. изн, 113/17, 3/18 - испр, 50/18 - усклађени дин. изн, 95/218 и 38/19 - усклађени дин. изн.) прописано је да се ослобађају плаћања таксе органи и организације аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе.

С обзиром на наведену законску одредбу недвосмислено је да су органи и организације јединица локалне самоуправе ослобођени од плаћања републичке административне таксе за пружање услуга Републичког геодетског завода (издавање података из ГКИС-а и упис промена у катастру непокретности које се односе на јединицу локалне самоуправе).

Јавна предузећа основана од јединица локалне самоуправе нису ослобођена од плаћања републичке административне таксе за пружање услуга Републичког геодетског завода из разлога што иста не улазе у круг лица из члана 18. став 1. тачка 2) Закона о републичким административним таксама која су ослобођења од плаћања републичке административне таксе.

Стога је потребно да се Службе за катастар непокретности придржавају цитираних законских одредби као и расписа Републичког геодетског завода – Сектора за правне послове 06 број 43-28/2018 од 19. марта 2018. године који је прослеђен свим Службама за катастар непокретности и истакнут на сајту Републичког геодетског завода.

#### **7. Таксе-ЈП Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Града Београда (из расписа број 952-1582/2019 од 23.12.2019. године)**

Министарство финансија Републике Србије дало је ново мишљење број 011-00-00663/2019-04 од 31.10.2019. године којим је промењен став тог Министарства дат у мишљењу број 430-00-00186/2018-04 од 08.05.2018. године по захтеву Републичког геодетског завода, а односи се на наплату републичке административне таксе у предметима формираним по захтевима ЈП Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда.

У новом мишљењу Министарства је наведено да је чланом 1а тачка 3) Закона о републичким административним таксама прописано да су "органи" у смислу одредби тог Закона институције, државни органи и организације, органи покрајинске аутономије и локалне самоуправе када врше поверене послове, као и предузећа, привредна друштва и друге организације којима је поверено вршење јавних овлашћења. Такође је наведено да је обвезник таксе лице које се захтевом обраћа органу ради покретања управног, односно другог поступка код органа, односно и лице у чију корист се издаје спис, односно врши радња код органа, а да се сходно члану 18. тачка 2) тог Закона ослобађају плаћања таксе органи и организације аутономних покрајина, односно јединица локалне самоуправе.

У мишљењу је наведено да је према Одлуци о промени Одлуке о оснивању Јавног предузећа за грађевинско земљиште и изградњу Београда ("Службени гласник РС", бр. 57/16, 73/16, 4/17, 36/17, 96/17, 57/18, 93/18 и 32/19) Град Београд оснивач ЈП Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда, као и да је чланом 4. став 1. Одлуке прописано да Дирекција обавља комуналну делатност обезбеђивања услова за уређивање, употребу, унапређење и заштиту грађевинског земљишта, припреме и реализације средњорочних и годишњих програма уређивања грађевинског земљишта на територији града Београда, као делатност од општег интереса и обавља све стручне послове у циљу обезбеђивања услова за изградњу јавних објеката од посебног значаја за Град. Према одредбама става 3. и 5. истог члана Одлуке, Дирекција има искључиво право обављања делатности из става 1. тог члана и у оквиру исте у име и за рачун оснивача као титулара јавне својине врши послове на реализацији Програма уређивања и доделе грађевинског земљишта, о чему закључује уговор са надлежним органом Града Београда.

У складу са наведеним, Министарство је навело да у случајевима када Секретаријат за комуналне и стамбене послове Града Београда поднесе захтев надлежном органу да му се изврши спис и радња у управним стварима, као и за друге списе и радње код органа за које се плаћа републичка административна такса, ослобођен је плаћања таксе у складу са чл.18.тачка 2. Закона о републичким административним таксама. Када Дирекција за грађевинско земљиште у своје име и за свој рачун поднесе захтев надлежном органу да јој се изврши спис и радња у управним стварима, као и за друге списе и радње код органа, плаћа републичку административну таксу у складу са наведеним Законом, осим у случајевима за ослобађање од плаћања таксе прописане чланом 19. истог Закона. Када у складу са чланом 4 став 1. Одлуке Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда обавља комуналну делатност обезбеђивања услова за уређивање, употребу, унапређење и заштиту грађевинског земљишта, припреме и реализације средњорочних и годишњих програма уређивања грађевинског земљишта на територији града Београда, као делатност од општег интереса и обавља све стручне послове у циљу обезбеђивања услова за изградњу јавних објеката од посебног значаја за Град, за коју има искључиво право обављања у име и за рачун оснивача (Града Београда) као титулара јавне својине, поднесе захтев служби у име и за рачун

Града Београда, Министарство је мишљења да се републичка административна такса не плаћа, сходно члану 18. тачка 2. наведеног Закона.

У вези са изнетим, службе за катастар непокретности ће поступати у складу са напред наведним мишљењем Министарства финансија, имајући при том у виду да послови које обавља Дирекција за грађевинско земљиште и изградњу Београда а који су наведени у члану 5. став 2. Одлуке, нису наведени као послови које то предузеће искључиво обавља у име и за рачун Града Београда, већ послови које предузеће може обављати поред делатности из члана 4. Одлуке. Сходно томе за исте постоји обавеза плаћања републичке административне таксе. Такође указујемо да за обављање послова из члана 4. Одлуке Дирекција обавља све стручне послове и да само у том случају не постоји обавеза плаћања републичке административне таксе.

**8. Начин уписа забележбе из члана 15. став 1. тачка 1) Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова (из расписа број 952-1666/2019 од 26.12.2019. године и број 952-1105/2020 од 22.12.2020. године)**

Ради тачног дефинисања предмета захтева и смањења броја издатих уверења о претходним захтевима, у погледу уписа забележбе да је достављена исправа за упис по службеној дужности, односно по захтеву странке (упис "пломбе"), потребно је поступати на следећи начин:

Поједине Службе за катастар непокретности у забележбу да је достављена исправа за упис по службеној дужности, односно да је поднет захтев за упис у катастар непокретности не уписују податак о врсти уписа који је предмет захтева, односно достављене исправе, у складу са одредбом члана 21. став 3. Закона.

Наведеном одредбом прописано је да ова забележба садржи: време пријема, број предмета под којим је у ГКИС заведена достава по службеној дужности, односно захтев и врсту предметног уписа.

Код ове забележбе из уписаног текста мора да буде јасно да се ради о забележби покренутог поступка за упис, а не о извршеном упису. Текст забележбе, после уписаног времена пријема и број предмета, треба да гласи: "ЗАБЕЛЕЖБА ДА ЈЕ ПОКРЕНУТ ПОСТУПАК за ....." (уписати врсту уписа који је предмет поступка).

Сагласно члану 15. став 1. тачка 1) Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени гласник РС", бр. 41/18, 95/18, 31/19 и 15/20) упис забележбе да је достављена исправа за упис у катастар непокретности по службеној дужности, односно да је поднет захтев за упис, а у вези са чланом 86. став 2. тачка 2) Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 одлука УС, 96/15, 47/17 - аутентично тумачење, 113/17 - др. закон, 27/18 - др. закон, 41/18 - др. закони 9/20 - др. закон) врши се искључиво на основу података о непокретности из исправе која је достављена као правни основ за упис.

У случају да непокретност није уписана у катастру непокретности (на пример: није уписан објекат или стан у објекту, објекат је предбележен или код уписа осталих забележби из члана 15. став 1. тач. 2) – 17) Закона и хипотеке на објекту или посебном делу објекта у изградњи) у мемо пољу у бази КН-а наводи се опис непокретности на коју се упис односи – подаци о објекту и посебном делу објекта на основу исправа из члана 11. став 5. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, односно друге исправе за упис, а упис се врши на парцели – за објекат, односно на објекту – за посебан део објекта.

Након потписивања решења о упису предметна забележба се обавезно брише и уписује забележба да решење није коначно, сходно члану 61. став 6. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова.

Након уписа наведене забележбе у бази КН-а упис предатих захтева (претходних захтева) се врши и у ДМС-у, сходно упутствима из дописа Сектора за катастар непокретности од 07.09.2018. године упућеног Службама за катастар непокретности.

**9. Стручно мишљење у вези са обавештењем надлежног органа за покретање поступка за поништавање исправе коју потврди или овери јавни бележник (из расписа број 952-1560/2018 од 07.11.2018. године и број 952-1105/2020 од 22.12.2020. године)**

У ситуацији када Служба за катастар непокретности заприми исправу потврђену или оверену од стране јавног бележника у којој је располагање непокретношћу очигледно противно принудним прописима, дужна је да сагласно тачки 7. став 1. упутства директора Републичког геодетског завода број 952-02-1043/2018-5 од 30.07.2018. године, достави исправу посебној комисији Завода ради утврђивања да ли је том исправом повређен принудни пропис.

По добијању мишљења посебне комисије Завода да је исправом повређен принудни пропис, Служба је, у складу са одредбом члана 32. став 3. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени гласник РС", бр. 41/18, 95/18, 31/19 и 15/20) и чланом 13. Закона о јавном бележништву ("Службени гласник РС", бр. 31/11, 85/12, 19/13, 55/14 - др. закон, 93/14 - др. закон, 121/14, 6/15 и 106/15), дужна да:

- достави обавештење и копије исправа Министарству правде, Јавнобележничкој комори и основном суду на чијем се подручју налази седиште јавног бележника, као и јавном тужиоцу који поступа пред надлежним основним судом;

- изврши упис на основу те исправе и истовремено упише забележбу да је исправа по којој је извршен упис у катастар достављена органу који је надлежан да по службеној дужности покрене одговарајући поступак за њено поништавање, односно укидање.

У вези са применом члана 57. ст. 1. и 2. Закона, указујемо да Служба не може да преиспитује правноснажну судску одлуку у материјално-правном



смислу, односно у смислу повреде принудних прописа, без обзира да ли је иста донета пре или после ступања на снагу Закона, будући да је одредбом члана 145. став 4. Устава Републике Србије ("Службени гласник РС", број 98/06) прописано да судску одлуку може преиспитивати само надлежни суд, у законом прописаном поступку. Служба врши проверу испуњености само формалних услова за упис у катастар непокретности (да ли је надлежна за поступање по достављеној исправи, да ли су подаци о непокретностима и лицима наведени у исправи у складу са подацима катастра непокретности).

**10. Упис забележбе по решењу Комесаријата за избеглице и миграције (из расписа број 952-1508/2018-1 од 25.10.2018. године)**

Расписом директора Републичког геодетског завода 07 број 952-727/2016 од 27.06.2016. године обавештени сте да је, по достављању уговора о купопродаји непокретности и одлуке – правноснажног решења Комесаријата за избеглице и миграције о забрани, потребно уз упис права својине уписати и забрану отуђења и оптерећења непокретности, у складу са чланом 82. став 1. тачка б) Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 и 96/15).

Како поједине Службе за катастар непокретности уписују забележбу забране отуђења и оптерећења непокретности на основу уговора о купопродаји у којем је констатовано да купац нема право да отуђи непокретности одређени временски период, обавештавамо вас да се упис наведене забележбе не врши на основу уговора о купопродаји, већ тек по достављању правноснажног решења Комесаријата о забрани отуђења и оптерећења непокретности.

**11. Упис забележби из члана 15. став 1. тач. 1) и 7) Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова на основу одлука надлежних органа донетих у поступку одузимања имовине проистекле из кривичног дела (из расписа број 952-843/2020 од 24.09.2020. године)**

Одредбама члана 24. Закона о одузимању имовине проистекле из кривичног дела прописано је да јавни тужилац доноси наредбу о забрани располагања имовином проистеклом из кривичног дела ако постоји вероватноћа да ће власник располагати том имовином пре него што суд одлучи о захтеву јавног тужиоца о привременом одузимању имовине, те да ова привремена мера обезбеђења траје до доношења одлуке суда о захтеву јавног тужиоца, а најдуже три месеца од дана доношења наредбе.

Такође, прописано је да се наредба о забрани располагања непокретности уписује у евиденцију непокретности одмах по пријему захтева.

Одредбама члана 34. ст. 3. и 4. истог закона прописано је да суд може одлуку о привременом одузимању имовине проистекле из кривичног дела заменити одлуком о мери забране располагања имовином.

Даље, основ за упис у катастар непокретности забележбе забране отуђења и оптерећења непокретности, у складу са наведеним законом, је наредба јавног тужиоца или решење суда.

Поступак уписа наведене Забележбе у катастар непокретности је хитан, с тим да се, сагласно члану 3. став 1. тачка 5) и члану 31. ст. 1. и 2. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, мора поштовати начело првенства, ако је на непокретности која је предмет уписа наведене забележбе раније достављена једна или више исправа за упис по службеној дужности, односно захтева за упис.

Међутим, у том случају, мора се водити рачуна да се сви предмети формиран у односу на исту непокретност по раније достављеним исправама, односно захтевима за упис решавају по хитном поступку, у смислу члана 31. став 5. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова.

Посебно указујемо да се мора водити рачуна да одмах по пријему исправе која је основ за упис буде уписана забележба из члана 15. став 1. тач. 1) Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, ради обезбеђења редоследа првенства. Ово без обзира да ли је ту исправу Служби за катастар непокретности непосредно доставио надлежни орган, суд, јавно тужилаштво, односно организациона јединица Министарства унутрашњих послова надлежна за финансијске истраге (која је надлежна за спровођење наредбе јавног тужиоца) или је иста достављена електронским путем преко организационе јединице Сектор за катастар непокретности у којој је формиран предмет у коме се налази оригинал исправе која је основ за упис забележбе.

Пропуштање благовременог уписа ове забележбе повлачи дисциплинску, прекршајну, а у одређеним случајевима и кривичну одговорност одговорног државног службеника.

Решење о упису забележбе забране отуђења и оптерећења непокретности обавезно доставити, ради информисања, органу који је донео, односно доставио исправу која је основ за упис забележбе.

## **12. Закон о планирању и изградњи и Закон о пољопривредном земљишту (из расписа број 952-1619/2018 дана 07.11.2018. године)**

Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12, 42/13, 50/13, 98/13, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон и 9/20) прописана је промена намене пољопривредног земљишта у грађевинско уз обавезу Републичком геодетском заводу да по доношењу одлуке локалне самоуправе, у Г лист непокретности упише забележбу о обавези плаћања накнаде за промену намене пољопривредног земљишта у грађевинско, уколико је и промена извршена после 15. јула 1992. године, када је ступио на снагу Закон о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 49/92).

Законом о пољопривредном земљишту прописано је да се плаћа накнада за промену намене обрадивог пољопривредног земљишта и коришћења у непољопривредне сврхе.

Обрадиво пољопривредно земљиште су њиве, вртови, воћњаци, виноградни и ливаде.

У поступку одржавања катастра непокретности утврђено је да се на грађевинском земљишту често мењају културе обрадивог пољопривредног земљишта и исто се на основу налаза и мишљења стручњака пољопривредне струке, како овлашћених геодетских радњи тако и радника Завода, мења у необрадиво пољопривредноземљиште односно пашњаке, трстике, мочваре и вештачки створено неплодно земљиште.

С обзиром да се ради о грађевинском земљишту, напред наведени поступци класирања, бонитирања и промене начина коршћења нису дозвољени, јер се на тај начин избегава плаћање промене намене обрадивог пољопривредног земљишта која је прописана Законом о пољопривредном земљишту.

Према одредби члана 2. тачка 15) Закона о државном премеру и катастру ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 18/10, 65/13, 15/15 - одлука УС, 96/15, 47/17-аутентично тумачење, 113/17-др.закон, 27/18-др.закон, 41/18-др.закон и 9/20 - др. закон), катастарско класирање земљишта представља утврђивање катастарске културе и класе за парцеле пољопривредног и шумског земљишта.

Из наведеног произлази да Закон не предвиђа класирање грађевинског земљишта, па самим тим ни промену уписане културе и класе. У случајевима када је дошло до промене намене односно уписане врсте земљишта из пољопривредног у грађевинско, задржава се постојећи упис културе и класе, све до момента испуњености услова за упис начина коришћења који по Правилнику о катастарском класирању и бонитирању земљишта ("Службенигласник РС", број 63/14) одговара грађевинском земљишту (земљишта посебне намене: земљиште под зградом и другим објектом, земљиште под делом зграде и другим објектом, земљишта уз зграду и други објекат, грађевинска парцела и сл.). До испуњења тих услова, није могуће мењати уписану културу и класу.

На основу напред наведеног, Службе за катастар непокретности неће дозволити промену културе на грађевинском земљишту.

### **13. Површине (из расписа број 952-1190/2019 од 02.10.2019. године)**

Приликом поступања по исправама у смислу члана 32. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, долази до ситуација да се површина посебног физичког дела објекта означена у исправи за упис не слаже са површином тог истог посебног физичког дела објекта означеној у решењу о употребној дозволи, тачније, у елаборату геодетских радова за изведени објекат и посебне делове објекта у смислу одредбе члана 158. став 13. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон) у вези са чланом 5. став 5. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова.

Наиме, уговори о купопродаји станова и осталих непокретности у изградњи, по правилу се закључују у фази након издавања решења о грађевинској дозволи али пре него што је предметна непокретност изграђена, дакле, знатно пре издавања употребне дозволе.

Током изградње објекта редовно долази до одступања од пројектоване површине посебних делова објекта, што узрокује да се површина означена у уговору (пројектована површина тј. површина посебног дела који тек треба да буде изграђен) разликује од површине тог истог посебног дела у елаборату геодетских радова за посебне делове објекта (површина која је изграђена), који представља основ за упис површине посебних делова у катастру непокретности након издавања употребне дозволе. Дакле, у оваквој ситуацији, у моменту закључења уговора о купопродаји није било могуће унети податак о изведеној површини јер посебан део још није изграђен или није изграђен у потпуности. С друге стране, имајући у виду остале ознаке непокретности (број посебног дела и сл.), не доводи се у питање идентитет посебног дела у уговору и елаборату тј. да ли се уопште ради о посебном делу који је предмет промета у уговору о купопродаји. Употребна дозвола се, према Закону о планирању и изградњи, издаје након техничког прегледа објекта, који обухвата и контролу усклађености изведених радова са грађевинском дозволом и техничком документацијом на основу које се објекат градио, као и са техничким прописима и стандардима који се односе на поједине врсте радова (где свакако спада и одступање у површинама).

Одредба члана 32. став 1. тачка 3) Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, предвиђа да Служба, по достави исправе за упис од стране обвезника доставе, врши проверу да ли су чињенице о непокретности и лицима, које су наведене у исправама које су основ за упис, у складу са стањем катастра непокретности у тренутку одлучивања о упису.

Како у пракси постоје дилеме у погледу утицаја описаног неслагања површина на могућност уписа права својине, истичемо да такво неслагање површина не представља сметњу за упис по Закону о поступку уписа у катастар непокретности и водова. У напред описаној ситуацији, не ради се о неиспуњености формалног услова за упис из цитиране одредбе члана 32. став 1. тачка 3) у погледу површине посебног дела објекта. Упис права својине на основу уговора о купопродаји посебног дела објекта у изградњи врши се са површином из елабората геодетских радова који се доставља уз употребну дозволу сагласно одредби члана 158. став 13. Закона о планирању и изградњи.

Исто се односи и на ситуацију када је право својине на посебном делу већ предбележено на основу грађевинске дозволе у смислу члана 11. ст. 4. и 5. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, што подразумева да је већ уписан и податак о површини посебног дела на основу саме грађевинске дозволе или на основу одговарајућег уверења надлежног органа (пројектована површина посебног дела), а након тога се Служби достави правноснажна употребна дозвола са елаборатом геодетских радова за посебне делове објекта.

У складу са одредбом члана 12. став 4. истог закона, предбележба прелази у коначан упис права својине (оправдање предбележбе), а уписане површине се мењају у складу са елаборатом геодетских радова уз употребну дозволу.

**14. Примена Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности (из расписа број 43-23/2019 од 25.12.2019. године)**

Министарство грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре доставило је Републичком геодетском заводу мишљење број 011-0000728/2019-07 од 23.12.2019. године у вези са наплатом републичке административне таксе у поступку примене Закона о посебним условима за реализацију пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности ("Службени гласник РС", бр 41/18 и 54/19).

У наведеном мишљењу се наводи да реализација пројекта изградње станова за припаднике снага безбедности представља општи интерес од значаја за јачање Система националне безбедности Републике Србије, као и да се сви поступци који се спроводе на основу тог Закона сматрају хитним. Такође је наведено да су у поступку експропријације и одређивања накнаде за експроприсане непокретности сви поднесци и одлуке ослобођени плаћања свих такси, као и да се за упис права својине на посебном делу зграде – стану и упис удела на грађевинском земљишту не плаћају таксе и накнаде органу надлежном за послове државног премера и катастра. Даље је указано да је чланом 24. став 2. тог Закона прописано да су сви поднесци у поступцима који се спроводе у реализацији Пројекта ослобођени плаћања такси и накнада по било ком основу. У том смислу у мишљењу се наводи да је интенција законодавца да се сви поступци и радње у вези са реализацијом Пројекта ослободе плаћања свих такси и накнада, те да се, у складу са наведеном одредбом Закона, за упис хипотеке странка може ослободити плаћања таксе.

Поред наведеног, указујемо да је Законом такође прописано да се у поступку издавања потребних аката за изградњу објеката у стамбеном комплексу не плаћа накнада за пренамену пољопривредног или шумског земљишта у грађевинско земљиште, као и да је Законом успостављена обавеза уписа забележбе забране отуђења.

**15. Примена члана 17. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова (распис број 952-51/2020 од 22.01.2020. године)**

Службе за катастар непокретности приликом доношења решења о претварању права коришћења грађевинског земљишта, са или без накнаде, у право својине на истом, иста достављају подносиоцима захтева, Државном правобранилаштву, као и другим правобранилаштвима која заступају имовинске интересе аутономне покрајине, јединице локалне самоуправе и одељењима градске општине на чијем се подручју налази непокретност.

Одредбом члана 17. Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова ("Службени гласник РС", бр. 41/18, 95/18, 31/19и 15/20) прописано је да је странка у поступку лице у чију корист се одлучује о упису, уписани претходник и треће лице на чија права, обавезе или правне интересе може да утиче исход поступка уписа.

Одредбама члана 2. Закона о правобранилаштву ("Службени гласник РС", број 55/14) прописано је да је правобранилаштво орган који обавља послове правне заштите имовинских права и интереса Републике Србије, аутономне покрајине, односно јединице локалне самоуправе, а да послове правобранилаштва за заштиту имовинских права и интереса Републике Србије обавља Државно правобранилаштво.

Како је грађевинско земљиште, које је предмет поступка претварања права коришћења у право својине, уписано као државна својина Републике Србије то је, сходно наведеним одредбама закона, странка у поступку Државно правобранилаштво као заступник имовинских права и интереса Републике Србије. Обзиром да аутономна покрајина и јединица локалне самоуправе, односно градска општина у саставу једнице локалне самоуправе нису уписани као имаоци права на грађевинском земљишту у државној својини Републике Србије, нити се могу сматрати странком у поступку у смислу члана 17. став 1. тачка 3) Закона о поступку уписа у катастар непокретности и водова, решења о претварању права коришћења у право својине није потребно достављати правобранилаштвима која заступају њихове имовинске интересе.

У складу са наведеним, службе за катастар непокретности ће наведена решења достављати лицу у чију се корист врши упис права својине и Државном правобранилаштву, а не и другим правобранилаштвима као у досадашњој пракси, обзиром да се на тај начин аутономној покрајини и јединици локалне самоуправе даје својство странке у поступку.

**16. Искључење конверзије уз накнаду по одлуци надлежног органа (из расписа број 952-752/2021 од 21.09.2021. године и допуне расписа број 952-752/2021 од 27.09.2021)**

Члан 6. Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду ("Службени гласник РС", бр. 64/15 и 9/20), између осталог прописује да се његове одредбе не односе на грађевинско земљиште које је ушло у процену капитала привредних друштава која су приватизована у складу са прописима који су уређивали приватизацију и својинску трансформацију, преносом удела, односно акција у том привредном друштву под тржишним условима, до дана ступања на снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09).

Пред службама за катастар непокретности се воде поступци по захтевима за упис права својине на грађевинском земљишту услед конверзије права коришћења без накнаде, са позивом на цитирану законску одредбу. Ради спречавања настанка материјалне штете за Републику Србију која може произаћи из произвољног тумачења норми или коруптивних радњи, Службе за

катастар непокретности дужне су да у свим таквим поступцима, одлуку којом дозвољавају упис права својине по основу конверзије без накнаде доносе само уколико је Служби уз захтев достављена правоснажна одлука којом је захтев за конверзију уз накнаду одбијен као неоснован или одбачен због ненадлежности услед тога што је утврђено да подносилац не спада у круг лица на које ће се применити посебан пропис предвиђен чланом 102. став 10. Закона о планирању и изградњи у вези са ставом 9. истог члана Закона, односно потврда органа надлежног за конверзију уз накнаду да поступак за конверзију уз накнаду не може довести до обавезивања на плаћање накнаде.

Законом о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду ("Службени гласник РС", бр. 64/15 и 9/20) уређени су право и услови за претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту за лица, носиоце права коришћења на изграђеном и неизграђеном грађевинском земљишту, на коме је као титулар права својине уписана Република Србија, аутономна покрајина или јединица локалне самоуправе, могућност заснивања закупа на грађевинском земљишту, као и друга питања којима се уређују односи настали претварањем права коришћења у право својине на грађевинском земљишту.

Чланом 6. став 2. наведеног закона ближе су одређени случајеви у којима се одредбе тог закона не примењују.

Такође, ставом 3. наведеног члана закона прописано је да се, у случају из става 2. овог члана, примењују одредбе Закона о планирању и изградњи у делу који се односи на претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту без накнаде.

Одредбама члана 102. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13С, 98/13-УС; 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20 и 52/21) прописано је да се право коришћења на грађевинском земљишту претвара у право својине, без накнаде, док је ставом 3. истог члана прописано да се наведена одредба не примењује на лица чији су положај, права и обавезе уређене законом којим се уређује претварање права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду.

Надаље, ставом 12. истог члана закона прописано је да се престанак права коришћења утврђује у поступку који спроводи надлежни орган јединице локалне самоуправе надлежан за имовинско-правне послове.

Законом о изменама и допунама Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду ("Службени гласник РС", број 9/20), постојећим случајевима из члана 6, када се овај закон не примењује, додат је и случај грађевинског земљишта које је ушло у процену капитала привредних друштава која су приватизована у складу са прописима који су уређивали приватизацију и својинску трансформацију, преносом удела, односно акција у том привредном друштву под тржишним условима, до дана ступања на

снагу Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 72/09). Имајући у виду да се ради о чињеници за чије утврђивање служба за катастар непокретности не располаже потребним стручним знањем, јавила се потреба за прецизирањем начина поступања у таквим ситуацијама.

Како убудуће не би долазило до различите примене наведеног прописа по питању грађевинског земљишта обухваћеног проценом капитала приватизованих привредних друштава, како у погледу усаглашености примене тих прописа између различитих служби за катастар непокретности, тако и у односу према примени тих прописа од стране органа надлежних за конверзију уз накнаду, дато је упутство као у првом ставу овог расписа. Према томе, у описаној ситуацији, служба за катастар непокретности ће дозволити упис услед конверзије без накнаде тек уколико се орган надлежан за утврђивање накнаде за конверзију изјаснио да се не ради о случају конверзије уз накнаду.

Што се тиче осталих поступака који се воде за упис права својине услед конверзије без накнаде, службе су дужне да се, као и до сада, придржавају прописа који уређују ту материју, а потребно је нарочито водити рачуна да и физичка лица могу бити подложна вођењу поступка конверзије уз накнаду, нарочито када се ради о праву коришћења на земљишту стеченом после 11. септембра 2009. године, куповином објекта са припадајућим правом коришћења, од лица која су приватизована на основу закона којима се уређује приватизација, стечајни и извршни поступак, сагласно одредби члана 1. став 2. тачка 1а) Закона о претварању права коришћења у право својине на грађевинском земљишту уз накнаду ("Службени гласник РС", бр. 64/15 и 9/20), као и када се ради о неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини које је стечено ради изградње у складу са раније важећим законима којима је било уређено грађевинско земљиште до 13. маја 2003. године или на основу одлуке надлежног органа, сагласно тачки 2) истог става истог члана Закона.

Поступање супротно наведеном распису, на начин да се у осталим случајевима конверзије без накнаде упис дозвољава искључиво на основу акта органа надлежног за конверзију уз накнаду, сматраће се директном опструкцијом и злонамерним креирањем квазибирокупратских процедура од стране одговорних лица у надлежној служби за катастар непокретности, што за собом повлачи дисциплинску одговорност тих лица.

#### **17.У вези са потражницом ПТТ (из расписа број 952-264/2020 од 12.03.2020. године)**

Са циљем да се убрза завршавање обраде предмета и њихово архивирање, обавештавамо вас да је ЈП ПТТ Србије обавестило Републички геодетски завод да се све унутрашње организационе јединице могу надлежним поштанским службама преко којих врше експедицију пошиљки, обратити у року од 60 дана од дана достављања пошиљке, ради издавања потражнице као доказа о њеном уручењу.