

ЗАКОН

О ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА УПИС ПРАВА СВОЈИНЕ НА ОБЈЕКТИМА ИЗГРАЂЕНИМ БЕЗ ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

Члан 1.

Овим законом уређују се посебни услови за упис права својине на објектима, односно деловима објеката који су изграђени без грађевинске дозволе до 11. септембра 2009. године, односно који се користе без употребне дозволе (у даљем тексту: бесправно изграђени објекти), као и на грађевинском земљишту на коме је објект изграђен, односно на грађевинском земљишту испод објекта.

Објекти из става 1. овог члана јесу породични стамбени објекти до 300м² нето корисне површине, станови у стамбеним и стамбено-пословним зградама до 200м² нето корисне површине, пословни простор у стамбеним и стамбено-пословним зградама до 100м², гараже до 30м², викенд куће (куће за одмор) до 200м², објекти за обављање занатске делатности до 100м², помоћни и економски објекти.

Одредбе овог закона не примењују се на објекте који су изграђени на површинама јавне намене, односно на земљишту планираном за уређење или изградњу објеката јавне намене или на површинама јавне намене за које се, у складу са одредбама посебног закона, утврђује јавни интерес; и на објекте изграђене у првом степену заштите природног добра, односно на објекте изграђене у зони заштите културног добра од изузетног значаја и зони заштите културних добара уписаних у Листу светске културне баштине, односно радовима изведеним на самом културном добру, објекте који се налазе у заштитном појасу по посебним прописима и објекте изграђене у коридорима постојећих или планираних далековода.

Изузетно, на објекте из става 3. овог члана, на упис права својине на бесправно изграђеним објектима, под прописаним условима у погледу прибављања сагласности и других доказа, примењиваће се одредбе закона којима је уређен поступак легализације.

Орган надлежан за послове урбанизма, на захтев Републичког геодетског завода (у даљем тексту: орган надлежан за упис права својине), у року од 15 дана од дана достављања захтева, утврђује да ли се захтев за упис права својине односи на објекте из става 3. овог члана и о томе писмено обавештава подносиоца захтева.

Члан 2.

Упис права својине на бесправно изграђеним објектима врши се на основу јавних и приватних исправа које су подобне за упис права својине на земљишту и објектима, у складу са одредбама овог закона, закона којима се уређује планирање и изградња, основе својинскоправних односа и државни премер и катастар (у даљем тексту: докази).

Члан 3.

Ако је власник бесправно изграђеног објекта уписан као носилац права коришћења на катастарској парцели на којој је бесправно изграђени објект, орган надлежан за упис права својине једним решењем уписује право својине на објекту и грађевинском земљишту, ако су испуњени услови прописани овим законом.

Одредба става 1. овог члана не односи се на лица која у складу са одредбама посебног закона спадају у круг лица на која се примењују одредбе о конверзији уз надокнаду.

Члан 4.

Ако је бесправно изграђени објекат саграђен на земљишту које је у својини или је на њему уписано право коришћења у корист неког трећег лица (физичко или правно лице или јединица локалне самоуправе, аутономна покрајина или Република Србија), орган надлежан за упис права својине решењем уписује право својине на објекту, без стицања права на земљишту на коме је објекат изграђен.

Право својине на земљишту из става 1. овог члана биће уписано у корист власника објекта, када власник објекта надлежном органу достави доказ да је неким правним послом стекао право својине на земљишту на коме је објекат изграђен.

До уписа права својине на земљишту на коме је објекат изграђен, власник објекта из става 1. овог члана не може остваривати никаква права власника, односно сувласника на предметном земљишту, већ га може користити искључиво ради приступа објекту.

Ако власник објекта и власник земљишта не реше имовинско правне односе на земљишту у року од две године од дана ступања на снагу овог закона, власник објекта дужан је да о свом трошку утврди земљиште за редовну употребу објекта и власнику земљишта исплати тржишну цену за предметно земљиште.

Одредбе овог члана не односе се на лица која у складу са одредбама посебног закона спадају у круг лица на која се примењују одредбе о конверзији права коришћења у право својине уз накнаду.

Ближе услове, начин и поступак за стицање права својине на земљишту из овог члана, прописује министар надлежан за послове грађевинарства.

Ако власник породичног стамбеног објекта до 300м² нето корисне површине не поседује доказе из члана 2. овог закона, орган надлежан за упис права својине уписаће право својине на објекту на основу најмање два доказа, и то:

- 1) решења надлежног органа којим је утврђен порез на имовину на право својине на бесправно изграђеном објекту;
- 2) издатог рачуна за плаћање накнаде за комуналне услуге (вода, канализација, чистоћа и сл.);
- 3) издатог рачуна за плаћање електричне енергије, гаса и сл;
- 4) потврда надлежног инспекцијског органа о времену изградње бесправно изграђеног објекта;
- 5) обавештења надлежног органа управе о могућности легализације објекта, у складу са одредбама закона којим се уређује поступак легализације.

Члан 5.

Упис права својине на бесправно изграђеном објекту који је изграђен на катастарској парцели која је у сувојини, односно сукоришћењу више лица, а на којој није спроведена парцелација, извршиће се уз подношење једног од доказа из члана 2. овог закона, као и уз писмену сагласност сувласника, односно сукорисника.

Члан 6.

Упис права својине на објекту који је изграђен на основу грађевинске дозволе а за чије коришћење није издата употребна дозвола до 11. септембра 2009. године, може се извршити на основу правноснажне грађевинске дозволе, односно правноснажног решења којим се мења грађевинска дозвола услед промене инвеститора, у складу са законом.

Члан 7.

На објектима изграђеним у складу са законом, а који су дограђени, надзидани или адаптирани до 11. септембра 2009. године, без грађевинске дозволе, уписаће се право својине у корист власника посебног дела у складу са овим законом.

Члан 8.

Захтев за упис права својине на бесправно изграђеном објекту подноси се органу надлежном за упис права својине на чијој територији се бесправно изграђени објекат налази.

Уз захтев за упис права својине на бесправно изграђеним објектима, односно деловима објеката, уз доказе из члана 2. овог закона, за објекте који нису већ снимљени, доставља се и:

1) снимак објекта, урађен у прегледној размери и оверен од стране регистрованог извођача радова геодетске струке, а који садржи: приказ положаја катастарске парцеле према странама света, ознаку катастарске парцеле, снимљене све бесправно изграђене објекте на парцели са уписаним димензијама основе објекта, ознаку броја објеката по редоследу, спратност и начин коришћења објеката за све објекте на парцели и приложеним записником снимања детаља;

2) записник о извршеном увиђају;

3) по потреби спецификација посебних делова објекта по етажама, са приложеном скицом уз В2 лист који садржи податке о посебним физичким деловима зграде.

Носиоци права својине, права коришћења, односно права закупа на земљишту, као и власници бесправно изграђеног објекта у смислу овог закона, дужни су да лицу које врши увиђај омогуће несметан приступ објекту.

Члан 9.

Решење о упису права својине у складу са овим законом доноси орган из члана 8. овог закона у року од 90 дана од дана достављања уредног захтева.

Решење из става 1. овог члана обавезно садржи и обавезу о упису забележбе у базу података катастра непокретности из које се издаје лист непокретности, да је право својине уписано на основу овог закона.

Решење из става 1. овог члана доставља се власнику објекта, носиоцу права својине, односно права коришћења на грађевинском земљишту на коме је саграђен објекат, надлежном органу општинске, односно градске управе и објављује се на огласној табли територијално надлежног органа за упис права својине.

На решење из става 1. овог члана може се изјавити жалба у року од 15 дана од дана достављања, министарству надлежном за послове грађевинарства.

Члан 10.

Власник бесправно изграђеног објекта може да у складу са законом у посебном поступку прибави грађевинску, односно употребну дозволу и после уписа права својине на бесправно изграђеном објекту по одредбама овог закона.

Ако носилац права својине из става 1. овог члана прибави одговарајућу грађевинску, односно употребну дозволу, орган надлежан за упис права својине ће на његов захтев, брисати забележбу да је право својине уписано по овом закону.

Члан 11.

Уписом права својине на бесправно изграђеном објекту не дира се у права трећих лица да у судском поступку остварују право на својинску заштиту и право на накнаду штете.

Уговор којим се отуђује објекат на коме је уписано право својине у складу са одредбама овог закона, не може се судски оверити без потврде јединице локалне самоуправе на чијој територији је објекат саграђен, да је власник објекта уредио односе у погледу плаћања накнаде за уређивање грађевинског земљишта.

Члан 12.

Надзор над извршавањем одредаба овог закона врши министарство надлежно за послове грађевинарства и урбанизма.

Члан 13.

Власници бесправно изграђених објеката, односно делова објеката, који су поднели захтев за легализацију објеката у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11 и 121/12), немају обавезу подношења новог захтева, већ се поднети захтев сматра захтевом за упис права својине по овом закону.

Власници бесправно изграђених објеката, односно делова објеката, који нису поднели захтев за легализацију објекта у роковима прописаним Законом о планирању и изградњи могу у року од једне године од дана ступања на снагу овог закона, поднети захтев у складу са овим законом.

Орган управе надлежан за легализацију бесправно изграђених објеката, дужан је да у року од 90 дана од дана ступања на снагу овог закона, достави органу надлежном за упис права својине поднете захтеве за објекте из члана 1. овог закона, са документацијом која је прописана овим законом.

Министар надлежан за послове грађевинарства ближе прописује објекте на које се примењује овај закон; степен завршености објекта као услов за упис права својине; садржину и начин прибављања сагласности за непокретности изграђене у заштићеним културним или природним добрима или зонама заштите; услове, садржину и начин израде записника о извршеном увиђају и спецификацији посебних делова објекта.

Члан 14.

Овај закон ступа на снагу наредног дана од дана објављивања у „Службеном гласнику Републике Србије”, а важи до 31. децембра 2014. године.