

2012

Прирачник за полагање стручен испит за проценувач на вредноста на недвижен имот

Проф. д-р Ванчо Георгиев

Проф. д-р Александра Максимовска – Велјановски

Проф. д-р Мери Цветковска

Доц. д-р Тина Пржеска

Доц. д-р Александар Стојков

М-р Назмије Мерко



Автори:

Проф. д-р Ванчо Георгиев

Градежен факултет – Скопје (Универзитет „Св. Кирил и Методиј“ во Скопје)

Проф. д-р Александра Максимовска – Велјановски

Правен факултет „Јустинијан Први“ – Скопје (Универзитет „Св. Кирил и Методиј“ во Скопје)

Проф. д-р Мери Цветковска

Градежен факултет – Скопје (Универзитет „Св. Кирил и Методиј“ во Скопје)

Доц. д-р Александар Стојков

Правен факултет „Јустинијан Први“ – Скопје (Универзитет „Св. Кирил и Методиј“ во Скопје)

Доц. д-р Тина Пржеска

Правен факултет „Јустинијан Први“ – Скопје (Универзитет „Св. Кирил и Методиј“ во Скопје)

М-р Назмије Мерко

Факултет за економски науки (Меѓународен универзитет во Струга)

СОДРЖИНА

| | |
|---|----|
| 1. ПРОЦЕНА: ВОВЕДНИ НАПОМЕНИ | 4 |
| 2. КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ | 16 |
| 3. СТВАРНО ПРАВО..... | 28 |
| 4. СТАНДАРДИ И НОРМАТИВИ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ..... | 56 |
| 5. ГРАДЕЊЕ И ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА..... | 63 |
| 6. ИЗВРШУВАЊЕ | 72 |
| 7. ТРГОВСКИ ДРУШТВА | 78 |

1. ПРОЦЕНА: ВОВЕДНИ НАПОМЕНИ

1. Како е дефинирана процената во Законот за проценка?

Процена е процес на определување на цена, односно определување на пазарна вредност на предметот на процена, од овластен проценувач, во случаите определени со закон или по барање на заинтересирано лице- нарачател.

2. Што е ревизија на процена?

Ревизија на процена е вршење на проверка на веќе изготвена процена од овластен проценувач под услови и на начин предвидени со законот за процена.

3. Што е овластен проценувач?

Овластен проценувач е трговец поединец или трговско друштво кое поседува лиценца за процена за определена област издадена од надлежен министер.

4. Што е проценувач?

Проценувач е лице кое има положено стручен испит за проценувач и е вработено кај овластен проценувач на работи од областа на процената.

5. Што е лиценца за проценувач?

Лиценца за процена е документ издаден од надлежниот министер од соодветното министерство со кој се потврдува дека овластениот проценувач ги исполнил условите за вршење на процена за определена област.

6. Што е дисциплинска постапка?

Дисциплинска постапка е постапка за утврдување на одговорност на овластениот проценувач за сторена повреда на одредбите од Законот за проценка и Кодексот на етика за проценувачи.

7. Кои се основните начела кон кои проценителот треба да се придржува при вршењето на проценка?

При вршењето на процената овластените проценувачи се должни да се придржуваат кон следниве начела:

- законитост,
- стручност,
- чесност,
- непристрасност,
- професионалност,
- независност,
- самостојност,
- економичност,
- одговорност,
- совесност и
- ефикасност.

8. Кој е периодот на важност на извршена процена?

Процената важи една година сметано од денот на поднесувањето на извештајот за извршена процена.

9. Во кои случаи, според законот за проценка се врши проценка на вредност?

Процената се врши во следниве случаи:

- пренос на правото на сопственост,
- определување на вредноста на капитал во случаи во кои доаѓа до промена на вредноста и структурата на капиталот и при статусни измени,
- стечајна постапка и ликвидација,
- пребивање на побарување,
- постапка за експропријација,
- оданочување со даноци на имот,
- инвеститорски консалтинг и
- во други случаи предвидени со закон

10. Согласно Законот за проценка, кој може да врши проценка на недвижен имот?

физичко лице - трговец поединец кое е регистрирано согласно со Законот за трговските друштва за вршење на проценка и му е издадена лиценца за проценка и е запишано во соодветен регистар за овластени проценувачи.

физичко лице вработено во банка или штедилница регистрирана во Република Македонија, кое има положено стручен испит за проценувач.

друштво за проценка регистрирано согласно со Законот за трговските друштва за вршење на проценка и има лиценца за проценка и е запишано во соодветен регистар за овластени проценувачи.

11. Кој може да се стекне со лиценца за овластен проценител?

Лиценца за проценка може да добие трговец поединец, ако:

- има регистрирана дејност трговец поединец - проценувач и заснован работен однос кај истиот како проценувач и/или има вработено проценувач,
- има осигурување согласно со законот за проценка,
- со правосилна одлука не му е изречена забрана за вршење професија, дејност или должност додека трае забраната и
- даде изјава дека ќе ги применува правилата содржани во Кодексот за етика на проценувачи и професионалните стандарди.

Лицето, трговец поединец, со положен стручен испит кој во рок од една година од полагањето на испитот нема да поднесе барање за издавање на лиценца, може да поднесе барање за лиценца само по претходно повторно посетување на обуката за проценувач.

Лиценца може да добие трговско друштво за проценка, ако:

- има регистрирана дејност проценка,
- има вработено најмалку две лица проценувачи,
- има осигурување согласно со законот за проценка,
- со правосилна одлука не му е изречена забрана за вршење професија, дејност или должност додека трае забраната,
- со правосилна одлука не му е изречена споредна казна забрана за добивање лиценца за овластен проценувач додека трае забраната и споредна казна одземање на лиценца за овластен проценувач,
- со правосилна одлука да не му е изречена споредна казна привремена или трајна забрана за вршење на дејност проценка додека траат правните последици на осудата и
- управителот на друштвото за проценка даде изјава за проценувачите и другите вработени лица дека во работењето ќе ги применуваат правилата содржани во Кодексот за етиката на проценувачи и професионалните стандарди.

Надлежното министерство на лицето кое ги исполнува условите од Законот за проценка му издава лиценца за проценка од соодветна област.

12. Како треба да биде осигурано лицето, трговското друштво, трговец поединец кој се занимава со проценка, од одговорност за штета која може да ја причини према странката или трето лице?

Лицето кое поднесува барање за лиценца склучува годишен договор за осигурување од одговорност за штета, која може да ја причини при вршење на дејноста процена спрема странката или трето лице.

Најнискиот износ на осигурување од одговорност за штета изнесува 50.000 евра за трговско друштво, односно 20.000 евра за трговец поединец во денарска противвредност според средниот курс на Народната банка на Република Македонија на денот на склучувањето на договорот за осигурување.

Овластениот проценувач може покрај износот предвиден со закон од 20.000 или 50.000 евра, дополнително да се осигури и на повисок износ, по барање на нарачателот на процена.

Овластениот проценувач е должен уредно да го продолжува осигурувањето од одговорност за штета.

Комората за проценувачи може да го преземе осигурувањето од одговорност. Во тој случај овластените проценувачи кои ја прифатиле одлуката за осигурување преку Комората, се должни да и го платат на Комората соодветниот надоместок.

Повреда на обврската за осигурување од одговорност, односно неплаќање на надоместок на Комората за осигурување од одговорност е основ за одземање на лиценца.

Осигурувањето од одговорност уредено согласно законот за процена не го ослободува проценувачот од неговата одговорност кон оштетените лица за нанесената штета согласно со закон.

13. Што претставува конфликт на интереси според законот за процена?

Проценувачот е независен и самостоен во вршењето на работата на процената во рамките на овластувањата утврдени со Законот за проценка, а во согласност со Кодексот на етика за проценувачи.

Процена не може да врши:

- друштво за процена, односно трговец поединец кој е основач на субјектот кај кој се врши процената;
- друштво за процена кај правно лице кое е основач на субјектот кај кој се врши процена;
- друштво за процена, односно трговец поединец чиј основач на субјектот истовремено е и основач на субјектот кај кој се врши процената;
- проценувач кој во субјектот кај кого се врши процената бил во последните три години законски застапник, член на управниот, односно надзорниот одбор на тој субјект;
- проценувач кој е во брачна врска, сродство по крв во права и странична линија заклучно до четврти степен, посвоител и посвоеник, роднини по сватовство до втор степен со законскиот застапник, член на управниот или надзорниот одбор на субјектот кај кој се врши процената;
- проценувач кој е содружник, акционер или вработен кај субјектот кај кој се врши процената и
- проценувач или овластен проценувач кој има директна или индиректна деловна врска или финансиски интерес со субјектот кај кој се врши процената.

14. Како проценителот треба да постапува со класифицираните информации кои ги дознал за време на проценката?

Овластениот проценувач и проценувачот се должни да ја чуваат класифицираната информација со соодветен степен на тајност која ја дознале во текот на вршењето на процената и која се однесува на предметот на процената, согласно со Законот за класифицирани информации, како и заштитата на личните податоци на лицата опфатени со процена, согласно со Законот за заштита на личните податоци.

15. Како и под кои услови може да се одземе лиценца на проценител?

Лиценцата се одзема:

- ако лиценцата е издадена врз основа на неточни податоци,
- по барање на овластен проценувач,
- ако со правосилна одлука е утврдено нестручно или несовесно или ненавремено вршење на процената,
- ако не го продолжи осигурувањето од одговорност за штета,
- ако уредно не ја плаќа членарината на Комората на проценувачи,
- со престанок на исполнување на условите од членот 21 на закон за процена за издавање на лиценца,
- со престанок на трговското друштво, односно смрт на овластениот проценувач трговецот- поединец,
- кога над овластениот проценувач е отворена стечајна постапка или ликвидациона постапка,
- ако со правосилна одлука е изречена забрана за вршење на професија, дејност или должност, за времето додека траат правните последици од мерката и
- ако е осуден со правосилна судска одлука за кривично дело на безусловна казна затвор над шест месеци, за времето додека траат правните последици од осудата.

Лиценцата со решение ја одзема надлежниот министер.

Против решението со кое е одземена лиценцата може да се поведе управен спор пред надлежен суд.

16. Како се одредува наградата и надоместокот за извршената процена?

Овластениот проценувач за извршената процена има право на награда за извршената работа и право на надоместок за реално потребните трошоци.

Висината на наградата за извршената работа се утврдува според висината на паричната вредност на предметот на процена, сложеност на процената, потребното време за прибирање на податоците и изработка на процената.

Висината на реално потребните трошоци се утврдува врз основа на реално потребните патни и дневни трошоци и материјалните трошоци.

Начинот за пресметување на наградата и надоместокот од овој член ги пропишува надлежниот министер по претходно мислење од Комората на проценувачи.

17. Како е организирана Комората на овластени проценители?

Проценувачите се организираат во Комора на проценувачи. Седиштето на Комората е во Скопје.

Комората има својство на правно лице, се запишува во Централниот регистар на Република Македонија и ги има следниве акти: Статут, Кодекс на етика на проценувачи, Правилник за дисциплинска одговорност и други акти.

Со Статутот на Комората особено се уредуваат организацијата, управувањето, работењето, почетната и континуираната обука, финансирањето на Комората и внатрешната контрола.

Со Кодексот на етика на се уредуваат правата и обврските на проценувачите, правата и обврските за континуирана обука, професионално однесување и одговорност, конфликт на интереси, професионалниот однос кон нарачателот на процената и други прашања.

Органи на Комората се Собрание на Комората, Управен одбор, Надзорен одбор, претседател на Комората, Дисциплинска комисија и Комисија за ревизија на процена. Комората воспоставува и одржува соработка со сродни домашни и странски институции, здруженија и комори на проценувачи во областа на процената.

18. Кој го сочинува собрание на комората на проценувачи?

Собранието на Комората го сочинуваат сите проценувачи во Република Македонија.

19. Која е задача на собранието на комората?

Собранието на Комората го чува угледот и честа во вршење на работите на процена и се грижи проценувачите да ги вршат своите должности совесно и во согласност со Законот за процена и друг закон, Кодексот и другите акти за вршење на дејноста процена.

Собранието на Комората се состанува најмалку еднаш годишно и одржува седница ако се присутни најмалку половина од вкупниот број проценувачи. Одлуките ги донесува со мнозинство гласови од присутните проценувачи.

20. Кој може да свика седница на собранието на комората?

Седница на Собранието на Комората може да свика претседателот на Комората врз основа на одлука на Управниот одбор или на писмено барање од најмалку 20 члена на Комората.

Ако претседателот не ја свика седницата во рок од 30 дена од денот на донесувањето на одлуката на Управниот одбор, односно од поднесеното барање на членовите на Комората, седницата ќе ја свика членот на Управниот одбор определен од овој орган, односно членовите на Комората кои го поднеле барањето.

Ако седницата на Собранието на Комората не ја свика членот на Управниот одбор или членовите на Комората, седница на Собранието на Комората може да свика и министерот за правда.

21. Кој раководи со седницата на собранието?

Со седницата на Собранието на Комората раководи работно претседателство од тројца членови избрани од присутните членови на седницата на Собранието на Комората.

Членовите на Управниот одбор, претседателот на Комората и на другите органи се избираат со мандат од две години, со право на уште еден избор.

22. Кој ги сноси трошоците од работата на органите на комората?

Сите трошоци направени во врска со вршење на активност на проценувачите во органите на Комората, во комисиите и работните групи, паѓаат на товар на Комората.

23. Кои се надлежностите на собранието на комората на проценувачи?

Собранието на Комората на проценувачи ги има следните надлежности:

- донесува Статут, Деловник за работа на Собранието и Кодекс, по претходна согласност од министерот за правда;
- донесува други акти на Комората и стандарди потребни за вршење на процена;
- избира членови на Управниот и Надзорниот одбор, претседател на Комората и членови на другите органи на Комората. Бројот на членовите на Управниот одбор го определува Собранието во согласност со Статутот на Комората. Бројот на членовите на Управниот одбор, вклучувајќи го и претседателот, мора да биде непарен;
- разгледува предлози, барања и препораки за успешно вршење на процена и работата на Комората;
- одлучува за начинот на организирањето на почетната и континуираната обука на проценувачите;

- усвојува програма за работа на Комората;
- усвојува годишна сметка за претходната година со предлог на пресметка за наредната година донесува, разгледува и усвојува извештај за севкупните активности;
- определува висина на надоместокот на членарина која не може да биде помала од една просечна месечна бруто плата исплатена во Република Македонија во претходната година и го утврдува начинот на плаќање;
- одлучува за употреба на средствата остварени од парични казни согласно со одредбите на Законот за проценка;
- одлучува за начинот на контрола над работењето на овластените проценувачи и
- одлучува за сите други прашања предвидени со Законот за проценка и Статутот на Комората.

24. Кои се задачите на управниот одбор на комората?

Управниот одбор:

- утврдува предлог на Статут и на други акти на Комората;
- презема и спроведува иницијатива за разгледување на прашања од заеднички интерес на проценувачите;
- донесува Деловник за работа на Управниот одбор;
- ги извршува правосилните одлуки на Дисциплинската комисија;
- врши надзор над спроведувањето на почетната обука на проценувачите и издава уверенија за посетена почетна обука;
- се грижи за статусот на проценувачите, односот кон другите органи и трети лица;
- го организира почетното и континуираното стручно усовршување со организирање на семинари и предавања за што изготвува годишна програма и води евиденција за присуство;
- води Збирен регистар на проценувачи во писмена и електронска форма;
- подготвува седници на Собранието на Комората;
- ги извршува одлуките на Собранието на Комората;
- составува предлог-програма за работа на Комората, почетните обуки и континуираната обука;
- составува предлог на годишната пресметка и предлог на пресметка за идната година;
- дава мислење за начинот и поблиските услови за пресметување на наградата и надоместокот.
- предлага членови на Надзорниот одбор;
- именува претседател и еден член на Комисијата за ревизија
- се грижи за редовна наплата на членарината и предлага мерки за нејзино редовно собирање и
- одлучува за други прашања утврдени со Законот за проценка кои не се во надлежност на другите органи на Комората.

25. Кој може да свикува седница на управниот одбор на комората?

Седница на Управниот одбор на Комората свикува претседателот на Управниот одбор, а може да се свика и по барање на една третина од вкупниот број членови на Управниот одбор.

Управниот одбор може да одржи седница доколку на седницата присуствуваат повеќе од половина од членовите на Управниот одбор. Одлуките на Управниот одбор се донесуваат со мнозинство гласови на присутните членови на Управниот одбор. Со Статутот на Комората посебно се утврдуваат случаите кога е потребно квалификувано мнозинство на членовите на Управниот одбор за донесување на одлука.

26. Како се финансира комората на проценители?

Проценувачите задолжително секоја година плаќаат годишна членарина.

Висината на членарината се определува на седница на Собранието и таа не може да биде пониска од една просечна месечна бруто плата исплатена во Република Македонија во претходната година.

Комората остварува приходи и од донации и од други извори со кои не се нарушува самостојноста и чесноста на вршење на работите од дејноста процена и професионалната етика.

Примањето на донации го одобрува Управниот одбор.

27. Кој е составот на комисијата за ревизија?

Комисијата за ревизија на процена се состои од пет члена и нивни заменици од кои претседателот и неговиот заменик го именува Управниот одбор на Комората од редот на своите членови, еден член и негов заменик на Комисијата се избира од членовите на Комората од соодветната област со ждрепка и тројца членови и нивни заменици именува надлежниот министер.

28. Задача на комисијата за ревизија?

Процената изготвена од овластен проценувач може да биде оспорена со поднесување на барање за ревизија на процената до Комисијата за ревизија на процена во рок од осум дена од денот на приемот на процената, поради:

- непочитување на стандардите за процена,
- злоупотреба на информации и
- конфликт на интереси.

Комисијата за ревизија во рок од 15 дена се произнесува по поднесеното барање. Одлуката на Комисијата се објавува јавно на нејзината веб страница.

Во случај кога се утврдени претходно наведените повредите, Комисијата поведува соодветна дисциплинска постапка.

Трошоците за ревизија на процената се на товар на лицето подносител на барањето за ревизија на процена, додека пак во случај кога ќе бидат утврдени повреди трошоците се на товар на овластениот проценувач.

29. Кој дисциплински мерки можат да се изречат на проценувач за сторена повреда во постапката за проценка?

За сторена дисциплинска повреда на проценувач може да му се изречат следниве дисциплински мерки:

- јавна опомена;
- парична казна,
- привремено одземање на правото на вршење на работите проценувач во траење од еден месец до една година и
- одземање на лиценцата за овластен проценувач.

30. Која е разликата помеѓу вредност, цена и трошок?

- a. **Цена:** сумата која одреден купувач се сложува да ја плати и одреден продавач се сложува да ја прифати во околности под кои се одвива трансакцијата.
- b. **Трошок:** претставува термин кој е врзан за производството на стварта, а не за неговата размена. Во проценката на недвижен имот трошокот се диференцира на четири сегменти и тоа: директен, индиректен, конструкциски и градежен трошок.

- с. **Вредност:** предвидување на бенефитите кои ќе се постигнат во иднина. Вредноста во даден момент ја претставува монетарната вредност на имот, стока или услуги на купувачите и продавачите.

31. Што е пазарна вредност на недвижен имот?

Најверојатната цена, за одреден датум, во готовина или еквивалентни на готовина, или пак други точно определени услови, за кои конкретни имотни права треба да се продадат по разумно изложување на конкурентскиот пазар под сите услови на фер продажба, со промислено делување на купувачот и продавачот, вешто и за свој интерес, а под претпоставка дека ни еден не е под принуда.

32. Што е употребна вредност?

Употребна вредност е вредност што специфичен имот ја има за специфична употреба. Употребната вредност се фокусира на вредноста на имотот која придонесува кон целината од која е дел, без оглед на највисоката и најдобрата употреба или во паричен износ кој би можел да се реализира по неговата продажба.

33. Што е инвестициона вредност?

Инвестициска вредност е вредноста на една инвестиција од одреден инвеститор базирана на неговите или нејзините инвестициски барања. Спротивно на пазарната вредност, инвестиционата вредност е вредноста за индивидуалец, а не вредност на пазарот.

34. Што е вредност според принципот на континуитет?

Вредност според принципот на континуитет е вредност на докажано работење на имотот. Го вклучува порастот на вредноста поврзан со интересите на бизнисот, што е одвоен од вредноста на недвижниот имот. Вредноста според принципот на континуитет, вклучува неповредливи нараснувања на вредноста на оперативна бизнис компанија, што настанува како производ на земјиштето, продавниците за малопродажба, трговските центри и слични имоти. Овој процес создава економски изводлив бизнис кој се очекува да продолжи. Вредноста според принципот на континуитет се однесува на вкупната вредност на имотот, вклучувајќи ги и недвижниот имот и неповредливата приватна сопственост припишана на вредноста на бизнисот.

35. Што е највисока и најдобра употреба на имотот?

Употреба за која меѓу реално веројатните и законските алтернативни употреби е утврдено дека е физички можна, соодветно обезбедена и финансиски исплатлива, резултира со највисока вредност на земјиштето.

36. Кои се чекорите во процесот на проценка на недвижен имот?

- Дефинирање на проблемот
- Прелиминарни анализи, избор и собирање на податоци
- Анализа на највисоката и најдобра употреба
- Проценка на вредноста имотот по трите пристапи
- Усогласување на вредносните индикации и финализирање на проценетата вредност
- Извештај за дефинираната вредност

37. Врз основа на методологијата за проценка на пазарна вредност на недвижен имот (Службен весник бр. 23, од 15.02.2012) проценката на недвижен имот се врши согласно три приоди, методи. Кои се тие приоди?

Статички метод

Трошковен метод со кој се утврдува градежната вредност со вреднување на локациски (зонски) погодности.

Динамички методи

Метод на капитализација на заработувачката од издавање на градежните објекти или посебните делови од градежните објекти под закуп, односно дефинирање на приходи и трошоци кон недвижниот имот може да ги оствари во иднина за одреден период, а се однесува само на профитот од конкретниот недвижен имот што е предмет на проценка.

Проценката на недвижен имот според методот на капитализација може да се спроведе на два начина и тоа:

- *Директна капитализација*, метод кој се состои од само еден чекор кој се користи за претворање на очекуваниот едногодишен приход во показател на вредноста, така што проценетиот приход се дели со соодветна стапка или се множи со соодветен фактор.
- *Капитализација на приноси*, метод за претворање на идната добивка во сегашна вредност така што секоја идна добивка се дисконтира со соодветна стапка на принос, со која експлицитно се рефлектира шемата на приходи од инвестицијата, промената на вредноста и стапката на принос.

Метод на споредливи показатели за реализирана продажба на споредлив недвижен имот на споредлива локација. Приодот на споредба, се базира на продажби на слични недвижности кои се реализирале во минатото. Објектот кој е предмет на проценка се проценува така што се прави директна споредба со слични објектите кои во минатото биле предмет на продажба. Разумно е да се очекува дека објектот кој е предмет на проценка ќе биде продаден за цена која е блиска на адаптираната цена на објекти кои имаат слични карактеристиките, а биле предмет на продажба во минатото.

Согласно методологијата за проценка, статичкиот метод е задолжителен, а динамичките методи се корективни методи доколку проценителот располага со соодветни податоци за процена.

38. Кои се генерално чекорите во постапката за проценка на недвижен имот по методот на споредба?

- Испитување на пазарот за да се добијат информации за: извршените продажби, листи за дадените понуди за пупување или продавање на имот, кои според следните карактеристики се слични со имотот кој се проценува: типот, момент на продажба, големина, локација.
- Верификување и потврдување на информациите дека добиените податоци се точни и дека трансакцијата влијаела врз пазарните размислувања. Со самата верификација може да се извлечат и дополнителни податоци за пазарот.
- Избирање на релевантни мерни единици за споредба (мултипликатори за приходите, монетарни вредности по хектар или квадратен метар и сл.) и развивање на компаративна анализа за секоја мерна единица.
- Споредба на споредливите продадени имоти, со проценуваниот имот, со користење на елементи за споредба, со прилагодување на цената за секој имот кој е споредлив со проценуваниот имот, или со елиминирање на продадениот имот за целите на споредбата. Усогласување на вредносните показатели, кои ќе се добијат со анализата на споредливите елементи во единствен вредносен показател или во вредносна серија. Во случаите кога поради различните наемнини и економии за пазарните субјекти вредностите на имотот неможат прецизно да се дефинираат, полезно ќе биде да се доближат серија со повеќе вредности отколку единствена вредност.

39. Согласно Законот за проценка на недвижен имот, кои се основните елементи за проценка на градежната вредност на градежен објект?

Основни елементи за процена на градежната вредност на градежните објекти или посебни делови од градежните објекти се: темели, тип на конструкција, скали, лифтови, термичка изолација, фасада, кровна конструкција, прозори, врати, подови, занаетчиски работи, инсталации, санитарии и друга опрема и ексклузивност на градбата.

40. Што е ексклузивност на градбата?

Под ексклузивност на градбата се подразбира посебен вид на градба и употреба на високо квалитетни градежни материјали (нестандардни материјали и изведба) и ексклузивни локации, при што е дозволена употреба на зголемен број на бодови за ставките на ексклузивност до најмногу 25%. Ексклузивноста на градбата треба да биде посебно објаснета во извештајот на проценителот.

41. Што е редуцирана површина?

Редуцирана површина на недвижен имот како основи за проценка се пресметува како збир на подните површини помеѓу внатрешните ѕидови, на поединечните станбени, деловни и други простории (нето површина), 25% од површината на терасите, 50% од површината на балконите и 75% од површината на лоѓиите.

Во станбените згради во редуцираната површина се опфаќа и подрумот со 30% од површината на подрумот.

Површината се одредува според имотен лист, геодетски елаборат или проектна документација, а ако такви не постојат, со мерење.

42. Што претставува амортизацијата на градежен објект?

Амортизација претставува загуба во вредноста на имотот која настанува од повеќе причини, а може да се дефинира како разликата помеѓу трошоците за репродукција или за замена на градбата и пазарната вредност на градбата.

43. Како се пресметува амортизацијата на објектите во однос на градежната вредност на објектот?

Амортизацијата на објектот се пресметува така што градежната вредност на објектот се намалува за одредена процентуална вредност во зависност од материјалот од кој е изграден објектот и тоа:

- За објекти од бетон, армиран бетон, комбинирани од метал и армиран бетон, до десет години старост на објектот 0%, а над десет години 1% годишно, најмногу до 30% од градежната вредност.
- За објекти од дрво и метал до пет години старост на објектот 0%, а над пет години 2% годишно за објекти од метал и 3% годишно за објекти од дрво, најмногу до 40% од градежната вредност.

Процентот на амортизација може да биде зголемен по проценка на проценителот за степенот на функционална амортизираност на градежниот објекти или дел од градежниот објект.

44. Што претставува коригирана амортизирана градежна вредност (КАГВ)?

Амортизираната градежна вредност на објектот коригирана за големината и структурата на објектот или на деловните простории претставува коригирана амортизирана градежна вредност.

45. Што се Макролокациски зонски погодности (МаЛУ)?

Макролокациските зонски погодности претставуваат карактеристики со кои се врши вреднување на објектите во зависност од нивната локација во рамките на населеното место. МаЛу се различни за станбените и деловните објекти.

46. Што се Микролокациски зонски погодности (МиЛУ)?

Микролокациските погодности претставуваат карактеристики со кои се врши вреднување на недвижниот имот во зависност од нивната локација во рамките на објектот.

47. Како се пресметува вкупната вредност на недвижниот имот?

Вкупната вредност на недвижен имот (ВВ) се добива, како производ од вкупниот број на бодови за 1м2 простор ($ВВБ=(КАГВ+МаЛУ+МиЛУ)*КГ$ каде КГ е корекција за градот), помножен со редуцираната површина на просторот и вредноста на бодот.

48. Како се проценува пазарната вредност на гаражи?

Амортизираната градежна вредност се одредува на ист начин како и кај стабените и деловни објекти, а макролокациските погодности се вреднуваат со 30% од бодовите утврдени за станбениот и деловниот објект.

49. Како се проценува пазарната вредност на помошни објекти?

Кај помошните објекти карактеристично е тоа што пазарната вредност е иста со градежната вредност на објектот. Пазарната вредност се пресметува според амортизираната градежна вредност и се одредува на ист начин како и кај станбените и деловни објекти. Помошните објекти немаат атрактивност за продажба и не се вреднуваат со локациски погодности кај нив.

50. Како се проценува пазарна вредност на бензински станици?

Во пазарната вредност на бензинската станица влијаат категоријата на сообраќајницата покрај која е сместена бензинската пумпа, како и другите содржини во склоп на станицата (продавници, угостителство, сместување).

Кај овој тип на објекти се врши проценка на изведената инфраструктура која се проценува по трошковна метода и притоа не се корегира за локациските услови, додека пак амортизираната вредност се пресметува исто како кај станбените и деловни објекти.

51. Согласно Законот за проценка на недвижен имот, како се врши проценка на пазарна вредност на неизградено земјиште?

При утврдување на пазарната вредност на градежното неизградено земјиште, се зема предвид можноста за градба која се предвидува на градежната парцела според важечките урбанистички планови, како најдобра и највисока искористеност на земјиштето.

Вредноста на земјиштето се дефинира како процент од пазарната вредност на идната градба на таа градежна парцела.

52. Како се проценува пазарна вредност на одморалишта, хотели и мотели?

Пазарната вредност на одморалишта, хотели и мотели во најголема мера е зависна од атрактивноста на локалитетот, сообраќајната поврзаност, близина на плажа, скијачки терен, рекреација, потоа период на работа – на искористеност на објектот во зависност од сезоната, условите што ги пружа објектот како вонпансионски услуги.

Амортизираната вредност на објектот се одредува како и на објектите како станбени куќи, станбени згради итн.

53. Согласно Законот за проценка на недвижен имот, што треба да содржи извештајот од извршената проценка?

Извештајот за проценка на недвижен имот, освен прилозите од методологијата за проценка, треба да содржи и текстуален дел со податоци за нарачателот за проценката, намена на проценката, опис на урбанистичкиот и сопственичкиот статус на недвижниот

имот предмет на проценка, градежните карактеристики, методи со кој се врши проценка и заклучок за усвоената пазарна вредност на недвижниот имот.
Извештајот содржи и одреден број на фотографии од надворешноста и внатрешноста на објектот како илустрација на градежните карактеристики на објектот.

2. КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ

1. Катастарот како систем

Катастарот е систем за администрирање со просторни репрезенти. Од типот на репрезентот катастарските системи се класифицираат како катастар со фиксни и флексибилни граници за репрезентите од геометриски аспект, а од аспект на атрибутните карактеристики како системи за администрирање со правата и/или со било кој друг атрибутен сегмент од димензиите за репрезентот.

2. Структура на катастарскиот систем во Македонија

Катастарскиот систем во Македонија како базична репрезентативна форма ја има недвижноста и преставува интегрален систем, геометриските и атрибутните структури се основните и заеднички димензии за недвижноста организирани во единствена база на податоци, со фиксни граници за недвижноста.

3. Структура и суштина на катастарот на земјиште

Катастарот на земјиште е систем без регистрација на права за парцелата како основен репрезент, а во рамките на парцелата се регистрира габаритот на објектот кој е поврзан за парцелата без податоци за внатрешноста и/или посебните негови делови исто без регистрација на правата.

4. Структура и суштина на катастарот на недвижности

Катастарот на недвижности е систем за регистрација на правата и својствата преку кои се дефинира недвижноста од геометриски и атрибутен аспект. Како систем со ваква структура на податоци за недвижности катастарот формира и одржува целосно затворени сервиси како сегменти/процесите во администрирањето со недвижноста. Катастарот на недвижности е базиран на неколку исклучително значајни и условени начела кои на катастарот на недвижности му позиционираат значајна улога во рамките на системите во државата. Според оваа како една од значајните позиции на катастарот може да се лоцира во стекнувањето, бришењето и пренесувањето на сопственоста и другите стварни права врз недвижноста кои се суштински и формално остварливи само со регистрација на недвижноста во катастарот на недвижности.

5. Интабулациона книга

Преставува јавен регистар за регистрација на правата за земјиштето и објектите кои се наоѓаат на него. Интабулационата книга ја воделе судовите, а заедно со катастарот на земјиште преставувале интегрален систем за регистрација на земјиштето/парцели.

6. Својства, намена и континуитет на сервисите врз интабулациона книга

Интабулационата книга како регистар за правата и катастарот на земјиште во суштина по функција и оперативност се поистоветуваат со катастарот на недвижности. Регистрацијата на правата се сегментирани во рамките на катастрска општина. Со воспоставувањето на катастарот за недвижности интабулационите книги се повлекуваат од судовите и регистрациите системски се префрлаат во катастарот за недвижности. Во

пракса како дополнителна обврска при трансакцијата на недвижноста се бара и оформување на документот *извод од интабулациона книга* со надокнада која ја поднесува субјектот, иако надлежност на мандатната институција над катастарскиот систем е за катастарската општина каде се воспоставува катастар на недвижност да ја интегрира интабулационата книга како составен дел на базата од катастарот на недвижност. Оваа претставува оптеретување на субјектите, парична и документациона, од причина што при реализација на трансакцијата субјектот прибавува *имотен лист* како сервисен документ кој суштински и по дефиниција ги содржи сите податоци кои се поврзани со правата регистрирани за недвижноста. Тоа по основ на дистрибуцијата, правниот легитимитет и конинуитет претставува базичен и единствен документ за поддршка на сервисите надвор од катастарскиот систем.

7. Институционална рамка на катастарскиот систем во државата

Мандатна институција кој управува и ја раководи, функционално и технолошки, сервисната, организационата и дистрибутивноста во администрирањето со катастарот на недвижности е Агенцијата за катастар на недвижности.

8. Правно_техничка категоризација на недвижноста низ законските акти во државата

Недвижноста според законот за катастар на недвижности е дефинирана како земјиште, зграда, посебни делови од зграда, други објекти и други недвижности што се запишуваат во катастарот за недвижности во согласност со закон. Следејќи ја содржината во дефиницијата се стекнува дојам дека сите просторни објекти се предмет на регистрација, а компаративно во регистрацијата се присутни само парцелите и зградите.

9. Дефинирање на недвижноста како системски објект

Недвижноста е репрезентативна просторна форма која претставува базичен системски објект за администрирање погоден и искористен во катастарот на недвижности. Со намера да има еднозначна препознатливост со комплексниот феномен недвижноста системски се дефинира како просторен објект кој ги исполнува следните три услови *да е статичен; да има цврсто утврдени и еднозначно одржливи граници; и да има носител на правата кои егзистираат во нејзините граници.*

10. Димензии на недвижноста

Недвижноста во зависност од системскиот третман може да биде различито димензионирана. Во нашиот катастарски систем како основна системска форма недвижноста се димензионира со геометриски елементарни форми во единствен референтен систем и референтна проекција и со атрибутни податоци со кои се пренесуваат својствата и тоа до ниво на системскиот интерес во делот на типизацијата на сервиси.

11. Граници на недвижноста со кои се дефинираат правата и дејствијата во администрирањето

Во основа нашиот катастарски систем спаѓа во системите со фиксни граници за недвижноста димензионирани во единствени 2Д референтни системи. Имајќи ја базичната идеја и суштина за егзистенција на катастарските системи регистрација на правата кои еднозначно се утврдени и регистрирани исклучително врз основа на правен

акт, директно се иницирани и мотивите за утврдување и димензионирање цврсти граници со кои недвижноста би била дефинирана како *просторно тело*. Од овде би можеле да подвлечиме дека системите со 2Д референтности имаат ограничени дејства и формулации на сервисите, а од правен аспект преставуваат редуцирани системи со недоволна цврстина во утврдувањето на просторните и правните ограничувања за недвижноста.

12. 3Д катастарски системи

3Д катастарските системи преставуваат нов дизајн и концепт на катастарските системи во кои недвижноста се дефинира како просторно тело. Границите на недвижноста во овие системски концепти се дефинирани по принципот граници од *рајот до пеколот*. Каде е рајот а каде пеколот во формулацијата мора да постојат јасни и еднозначно остварливи дефиниции дадени како базичен податок во рамките на надлежните законски решенија и акти.

13. 4Д и 5Д катастарски системи

4Д и 5Д катастарските системи преставуваат концепти во кои недвижностите имаат цврсти временски детерминирани состојби како и дефинирана моќ за секоја единична конструктивна форма со еднозначна препорачана конструкција и дополнување по својствата на метадата ориентацијата.

14. Позиција и конкурентност на нашиот систем во 3Д, 4Д и 5Д класификациските рамки на катастарските системи

Нашиот катастарски систем како 2Д концепт во моментот нема отворени насоки за негово проширување и/или целосна трансформација на суштинските и формалните односи на недвижноста и егзистенцијата на правата по водечкиот принцип од пеколот до рајот. Секако дека векторската и базната организација на податоците од постојниот катастарски ситем ја даваат можноста да трансформациите се извршат без висок степен на ризик за загуа и/или намален интегритет на конститутивниот податок.

15. Аквизициски приоди за димензионирање на недвижностите

Димензионирањето на недвижностите е условена од конструктивните сегемнти за кои се активираат аквизициските процеси. Во основа за димензионирање на геометриските карактери за недвижноста се применуваат дигитални геодтески методологии класифицирани според опсекот на димензионирање, точкаст и/или површински концепт.

16. Регистрација на недвижноста

Регистрацијата на недвижностите е во мандатниот катастарски систем утврдена според законот за катастар на недвижноти и подзаконските акти кои произлегуваат од него. Регистрацијата како обврзувачка категорија е позиционирана во основниот закон за сопственост и законите кои произлегуваат од него и катастарскиот систем го позиционирале како локација каде што се стекнуваат, штитат и губат правата на сопственост и другите стварни права. Регистрациите во катастарскиот систем се јавни и достапни не само за носителот на правата туку и за секој има намера да се запознае со нив.

17. Процедури за регистрација

Регистрацијата на недвижноста е пропишана да се оствари според легално утврдени процедури базирани на правно_технички акти и активирани по основ на барање на субјектот носител и/или потенцијален носител на правата.

18. Институционална рамка и локации при регистрацијата на недвижностите

Начелото за легалитет и верба во податоците на некој начин ги имаат поставено стандардите за утврдување на правниот статус за недвижноста. Утврдувањето на правниот статус се остварува надвор од катастарскиот систем и тоа во институции чии мандати се поставени во таа насока. Во зависност од типот на трансакциите, а со тоа и од типот на барањата за регистрација во оформувањето на правно_техничките акти како документација со која се остваруваат наведените начела, постојат и повеќе институции кои се вклучени во овие процеси. Генерално трансакциите се процесираат низ нотарскиот систем, судскиот систем, централната и локалната администрација и слично.

19. Организација на податоците во катастарскиот систем на Македонија

Податоците во катастарскиот систем за недвижности се организирани во единствена база на податоци сегментирана како геометриска и атрибутна. Во геометрискиот сегмент се регистрира тополошката структура за недвижноста, а во атрибутните податоци се организирани во сегмент носители на правата и тип на права, збирка на исправи врз кои се утврдени правата и товари/ограничувања врз правата.

20. Типизација на сервиси во катастарскиот систем

Сервисите во катастарскиот систем можат да се извршуваат по било кој конструктивен сегмент без разлика на припадноста на податковната конструкција. Според основниот закон, закон за катастар на недвижности, сервисите генерално се поделени како регистрација на права по основ на трансакција на титулар и регистрација на права според описните својства на недвижноста и втора група на типизација поврзана за тополошката структура за недвижноста.

21. Оформување на сервиси

Сервисите исклучително се оформуваат од базата на податоци диференцирајќи ги според базичните услови дефинирани во барањето на субјектот.

22. Дистрибуција на сервиси од катастарскиот систем

Дистрибуцијата на сервисите е *аналогна и дигитална*. Аналогната дистрибуција се реализира со издавање на хартиини документи, копија од катастарски план и имотен лист. *Дигиталната* дистрибуција се остварува преку е-сервиси поддржани преку порталот на катастарскиот систем. Со формирањето на Националната Пнфраструктура за Дистрибуција на Просторни Податоци (НИПП) ќе се створат предуслови за широк спектар на пристапи и дистрибуција на сервиси кон членките на инфраструктура, а во догледно време и кон сите алокациски корисници на сервисите од катастарскиот систем. WEB сервисите, кои во моментот се остварливи од овој систем, претставуваат високо конкурентни сервиси од причина што дистрибуцијата е со далечински пристапи, а оформувањето на сервисите е типизирано според динамички и правно конкурентните влијанија во правно_економскиот систем на државата. Пристапите и манипулацијата со сервисите е едноставна и не бара високи професионални знаења од страна на корисникот.

23. Сервисни документи како системска структура на односите врзани со регистрациите во катастарскиот систем на државата

Основен и правно прифатен сервисен документ преку кој се дистрибуираат пресекот на податоци од катастарскиот систем е ИМОТЕН ЛИСТ, за сервисите од катастарот на недвижности, и ПОСЕДОВЕН ЛИСТ, за сервисите од катастарот на земјиште.

24. Значењето на сервисните документи

Во сервисните документи се публикувани состојбата од конститутивната база на податоци од катастарскиот систем. Имотниот лист за разлика од Поседовниот ги содржи и правата врз недвижностите од причина што прави дистрибуција на состојби од катастарот на недвижности каде што правата се основни податковни конструкции преку кои се остваруваат легитимноста, авторитативноста, конкурентноста и транспарентноста на сервисите.

25. Позицијата на сервисните документи при остварување на правни континуитети во правно економскиот систем на државата

Имотниот лист како сервисен документ има правно препознатлива форма и го обезбедува правниот континуитет на правата од недвижноста во правно_економскиот систем на државата.

26. Регистрација на нова недвижност

Секоја регистрација во катастарскиот систем започнува со пријава на субјектот, а за да се изврши регистрацијата потребно е да се обезбеди позитивна правно_техничка документација која ќе ги потврди геометриските и правните карактеристики за недвижноста.

27. Поединечна регистрација

Во катастарските општини каде е воспоставен катастар на земјиште со поединечната регистрација за единечна недвижност, се регистрираат права со целиот сет на правно_техничка позитивна документација која според стандардите на катастарот на недвижности е условена регистрацијата. Станува збор за високо значајна и конкурента намера од причина што на субјектот му го обезбедува статусот да непречано администрира со недвижноста во рамките на било кој тип на трансакција.

28. Што е предбележување

Предбележувањето е нова форма за регистрација на правата во катастарскиот систем. Се работи за можност да се регистрира идна градба и поединечните делови од неа. Во склоп на предбележувањето освен регистрација на идна градба може да се регистрираат и други значајни дејства кои се дел од процедурите и/или активностите за градење. Предбележувањето како нова сервисна можност на катастарот му дава висока и отворена позиција во администрирањето, а на субјектот реализација на клучни интреси поврзани со идната градба.

29. Значење и ризик на предбележувањето

Како регистрационен сегмент од катастарскиот систем на идна градба и/или поединечните сегменти од градбата се дава можност регистрацијата да се влезе во регуларни предоговарања, регистрација на хипотека врз предбележувањето, и друг вид трансакции прифатени од субјектите. Што во суштина се *добива*, а што е *ризикот* со прибележувањето ?. Регистрацијата на идна градба е *погодна форма* преку која се контролираат предоговорните ангажмани на деловите од идната градба со што се оневозможува да еден посебен дел биде предмет во повеќе предоговори, предметот од предговори има формално правен статус со што се обезбедуваат минимални услови да се склучи, врз регистрацијата да се запише хипотека на целата идна градба и/или на поединечните делови од неа. *Ризикот* да врз основа на прибележување се направат пропусти/дефекти сигурно дека постојат но тие не доаѓаат од регистрацијата туку од страна на инвеститорот и инвестициите во градењето. Наиме ризиците, на пример кај банките кои преку хипотека ја оптеретуваат идната градба и/или посебните делови од неа, се можни од причина што ако инвеститорот не ја доврши градбата таа неможе директно да го обештети сопствениот кредитен ангажман затоа што нема градба/предмет за надомест.

30. Катастарските системи во светот

Катастарските системи на европско и пошироко ниво имаат различни организациони позиции, податковно и сервисно опкружување, едноставно овие системи во светот имаат единствен заеднички поглен и базичните начела во поглед на опаративноста на регистрациите и квалитетноста во доменот и дистрибуцијата на сервисите од нив.

31. Значењето на документот Катастар 2014

Катастар 2014 преставува базичен документ кој ги поставува начелата и стандардите за трансформација на традиционалните катастарски системи во изедначени/блиски европски системи. Документот е со датумска детерминација 2014 бидејќи спроведувањето на трансформациите во европските држави би требало да се завршат со тој датум. Документот не е обврзувачки туку повеќе ги насочува суштествените и формалните дејствија по кои и/или каде би требало да се постават традиционалните/националните катастарски системи.

32. Блискости и контабилности на нашиот систем и системите од развиениот свет

Катастарските системи во светот имаат разни форми и процесни локалитети и оттука не би можело да се направи директна споредба на нашиот и некој прифатен и единствен систем во останатите земји. Споредбата е можна со системите кои имаат слични/блиски карактеристика или со системите кои имаат фиксни граници и интегрална податковна изграденост за репрезентативните објекти. Сепак применувајќи ги препораките од документот Катастар 2014, кои се вградени и/или се вградуваат во функциите и процесните нивоа на нашиот катастарски систем, може да се констатира дека нашиот систем ги има сите карактеристики на модерен и оперативен систем кој во тој поглед е близок со системите во развиените држави.

33. ЕУ земјишни информациони системи

Земјишните информациони системи имаат слична и/или поистоветена дефиниција со катастарските системи. Идеата за воспоставување на единствен европски систем за администрирање со недвижностите за земјите од ЕУ е продуктивна и во моментот многу актуелна насока. Сепак мора да се нагласи дека намерите за негово воспоставување иако

прогресивни имаат клучни и сигурносни условиња кои во старт препорачуваат трансформациони промени и прилагодувања на сите национални системи. Со овие процеси би требало да се створи амбиент за администрирање независно од правните, техничките и управувачките насоки и условиња на национални нивоа во земјите членки на овие интегрирани системи.

34. Потреба од ЕУ ЗИС

ЕУ ЗИС ќе треба да овозможат иницијатива во банкарската поврзаност и трансакции поврзани со кредитните линии со недвижностите. Тоа би требало да придонесе да змеан кредит во европска банка а ставен залог на недвижност во доменцилна држава.

35. Базични насоки и предуслови за приближување на нашиот катастарски систем во рамките на ЕУ ЗИС

Начиот катастарски систем е спремен да ги прифати сите условиња и прилагодувања да стане дел од интеграционите процеси на ЕУ ЗИС но, прилагодувањата мораат да се позиционираат во унификацијата на приходите за проценка на вредностите од семантички и оперативен статус, како и изедначување на процедурите и начелата за утврдување на правниот статус на недвижноста и целисходноста на длабината на регистрациите и што е една од клучните насоки е висок степен на заштита на паравата за недвижноста и структурата во целина.

36. Позицијата и значењето на ПИС во државата

Parcels/plots Identification System (ПИС) во државата има за цел да воспостави детална регистрација на својствата кои се потребни за администрирање со земјоделското земјиште со целосна условеност со референтните карактеристики за недвижностите регистрирани во катастарскиот систем. Во моментот овој систем има интерно администрирање на податковната структура врз која се оформуваат сервиси исклучително потребни и типизирани за технолошкото работење на министерството за земјоделие. За очекување е дека со развојот на националната инфраструктура за дистрибуција на податоци сервисните формирања и дистрибуција ќе го отворат доменот и надвор од сегашната поставеност.

37. Администрирање со урбано и рурално земјиште во државата

Урбаното и руралното земјиште како капитал на државата и поединецот ја наметнале потребата од стварање на системи за администрирање со квали_квантитните карактеристики преку кои се опишуваат правата, својствата и вредностите во рамките на поединечно цврсто затворени и еднозначно препознатливи геометриски форми. Токму овие насоки преставуваат базични предуслови и намери да се створат парцијални системи преку кои се остваруваат правата, обврските и привелигите во двонасочна рамка помеѓу субјектите.

38. Потреба од единствен систем за администрирање со урбаното земјиште

Катастарскиот систем не е во состојба да ја обезбеди целокупноста на својства кои квантитативно и квалитативно ја опишуваат недвижноста. Станува збор за трите основни столба во реконструкцијата на случувањата со недвижностите тоа се *правата, искористеноста, вредноста*. Разбирливо е дека овие три компоненти сами за себе претставуваат системски целосно можни и затворени варијации. Од интерес да се обезбеди

целосно и компететно прифаќање на субјектните побарувања и подржат широко наменски сервиси воспоставувањето на самостојни системи по наведените столбови е една од варјатните насоки за дизајн и егзистенција на самостојни системи за администрирање на посебностите во секој од овие столбови.

39. Потреба од единствен систем за администрирање со рурално земјиште

Катастарскиот систем не е во состојба да ја обезбеди целокупноста на својства кои квантитативно и квалитативно ја опишуваат недвижноста. Станува збор за трите основни столба во реконструкцијата на случувањата со недвижностите тоа се правата, искористеноста, вредноста. Разбирливо е дека овие три компоненти сами за себе преставуваат системски целосно можни и затворени варјации. Од интерес да се обезбеди целосно и компететно прифаќање на субјектните побарувања и подржат широко наменски сервиси воспоставувањето на самостојни системи по наведените столбови е една од варјатните насоки за дизајн и егзистенција на самостојни системи за администрирање на посебностите во секој од овие столбови.

40. Значење и/или потреба од воспоставување на единствен систем за администрирање со вредноста на недвижностите

Регистрацијата на вредност на недвижноста како една од трите квантификациски компоненти се реализира во повеќе концепти и за тоа не постои насока и препорака. Динамички гледано регистрацијата на вредноста не е само излорина функција туку администрирањето со неа како однос на интерни и екстерни сервисирања значат многу повеќе од тоа. Како изолирана функција нејзината регистрација може да биде дел од податковната структура за недвижноста во рамките на катастарските системи но постојат земји со традиција каде вредноста и администрирањето со неа се подржани со самостојни/посебни системи.

41. Интеркомпатабилни локации и интероперабилност на катастарските системи и процедурите за проценка на недвижностите

Катастарскиот систем и процесите за проценка на вредноста на недвижноста се дополнуваат и еден на друг обезбедуваат релевантни податоци и насоки за реализација на *регистрацијата*, од страна на катастарскиот систем, и *проценетата вредност*, од страна на проценките. Во контекст на интеркомпатабилните локалитети блискоста на процедурите е во функција од методологијата за проценки и изграденоста на оператабилноста на катастарските системи. Масовната проценка, како методологија за проценка, базирана врз алгоритмите и сегментацијата на Гео Информационите Системи, системи кои по својата конститутивност и конструктивност се поистоветува со конститутивноста и конструктивноста на КС, во суштина не е надвор од процесите за проценка туку станува збор за единствени/интегрални системи.

42. Катастарскиот систем во државата локација и/или систем во реализација на купопродажба на недвижностите

Купопродажниот договор како однос на обликациски искажаните интереси помеѓу два субјекта е само почетната локација за реализација на трансферот на правата од еден на друг носител/титулар на правата. Со оформување на купопродажниот договор и негова солимезација кај нотар не е направена трансакцијата на парава се до регистрација на актот од солимизацијата во катастарскиот систем. Оваа условеност произлегува од начелото за

регистрација со кое се пренесува дека стекнувањето на правата врз недвижноста се остварува само со регистрација во катастарскиот систем, а со брижење од него престануваат правата на титуларот над соодветната недвижност.

43. Правно-технички карактеристика на хипотека

Залог на недвижност се нарекува хипотека. Хипотеката преставува сигурносен инструмент кој ги обезбедува и штити односите и намерите на два субјекта по однос на залогот.

44. Локација за регистрација на хипотеки

Регистрацијата на хипотеката се врши во катастарскиот систем и само со оваа регистрација овој хипотеката преставува инструмент за реализација на односите и намерите на субјектите по однос на залог.

45. Процедури за регистрација на хипотеките

Базирајќи се на начелата регистрација, законитост/легалитет и верба за регистрација на хипотеката се диференцирани одредени процедури кои се затвараат во локации надвор и внатре во катастарскиот систем. Се работи за обезбедување на правен и вредносен статус на објектот како предмет на залог како и оформување на правен акт преку кој се изразуваат и прифаќаат меѓусебните обврски на субјектите учесници во постапката.

46. Администрање на хипотеки во постојниот систем и препораки за надоградба на системот за администрање

Регистрацијата на хипотеката како товар/оптеретување на недвижноста се реализира во повеќе концепти и за тоа не постои насока и препорака. Динамички гледано регистрацијата на хипотеката не е само излорина функција туку администрањето со неа како однос на интерни и екстерни сервисирања значат многу повеќе од тоа. Како изолирана функција нејзината регистрација може да биде дел од податковната структура за недвижноста и тоа во сегментот **товари** во рамките на катастарските системи но, постојат земји со традиција каде хипотеката и администрањето со неа се подржани со самостојни/посебни системи. Овие концепти опстојуваат самостојно правно-технички финансиски и сервисите се целосни како за давателот и примателот на залогот така и за интерно и екстерно комуникациските амбиенти кон останатите субјекти кои им е дадена законски и/или интерно привелегијата за информирање.

47. Конверзијата како методологија за воспоставување на катастарот на недвижности

Конверзијата како методологија за воспоставување на катастар на недвижности подразбира конверзија на податоците регистрирани според законот за катастар на земјиште но примената е условена од состојбата и начинот на димензионирање на конструктивните форми за репрезентите предмет на регистрација.

48. Компаративни локалитети на конверзијата легализација на неправно изградени објекти

Конверзијата и легализацијата во основа се две независни дејствија. Конверзијата прави трансфер на регистрација од катастар на земјиште каде што нема регистрирани права во катастар на недвижност каде основниот чинител се токму правата врз недвижностите.

Правно гледано овој вид на утврдување на правен статус за земјиштето и објектите кои се изградени на него не ги почитува основните начела врз кој катастарскиот систем е базиран. Но, од практична основа како методологија за воспоставување на катастар на недвижности даде резултати. Од друга страна легализацијата како инструмент/приод за утврдување на правниот статус за објектите по сличен/ист основ врши трансфер на не утврдени права во објекти со статус на утврдени права, а со регистрацијата во катастарскиот систем објектите и формално и суштински правата ги стекнуваат. Оттука констатација е дека овие два приода имаат висока сличност иако приодите и постапките за степен и конечниот правен статус им се различни ефектите на крај им се многу блиски.

49. Експропријација

Експропријација претставува одземање и ограничување на правата на недвижноста за остварување на јавен интерес со надомест кој несмее да биде помал од пазарната вредност.

50. Класификација на експропријацијата

Експропријацијата по начин на изведување и реализација на интересите во конечна форма се класифицирани во *трајна* и *привремена* експропријација.

51. Експропријацијата и катастарскиот систем

Процесите на експропријација започнуваат и завршуваат во катастарскиот систем. Во основа новата форма на недвижноста која треба да се реализација со процесот на експропријација се гради од постојните форми за недвижностите за да на крај со интеграција на пресечните сегменти од недвижностите во опсегот на интересот за експропријација ја градат во целина новата недвижност. Според начелото на регистрација и конститутивност правата врз таква недвижност единствено се стекнуваат со нејзина регистрација во катастарскиот систем.

52. Експропријацијата и проценката на вредност на недвижноста

Еден од клучните локации во реализација на процесите за експропријација е проценката на пазарната вредност на недвижноста која е основна квантифицирана компонента за реализација на трансакцијата на постојна во ново формирана форма на недвижност.

53. Намена на зграда и други објекти

Домување

- A0 - домување во стамбени куќи со посебен режим
- A1 – домување во стамбени куќи
- A2 – домување во стамбени згради
- A3 – групно домување
- A4 – времено домување

Комерцијални и деловни намени

- B1 – мали комерцијални објекти и деловни единици
- B2 – големи трговски единици
- B3 – големи угостителски единици
- B4 – деловни простори
- B5 – хотелски комплекси

Б6 – простории за собири

Јавни институции

- В1 – образование
- В2 – здравство и социјална заштита
- В3 – култура
- В4 – државни институции
- В5 – верски институции

Производство, дистрибуција и сервиси

- Г1 – тешка и загадувачка индустрија
- Г2 – лесна и загадувачка индустрија
- Г3 – сервиси
- Г4 – стоваришта

Зеленило, спорт, рекреација и меморијални простории

- Д1 – паркови и зеленило
- Д2 – заштитно зеленило
- Д3 – спорт и рекреација
- Д3 сд1 – стадион, градба од прва категорија
- Д3 сд2 – стадион, градба од втора категорија
- Д3 сс1 – спортска сала, градба од прва категорија
- Д3 сс2 – спортска сала, градба од втора категорија

Инфраструктура

- Е1 – комунална инфраструктура
- Е2 – комунална супраструктура
- Е2 тс2 – трафостаница, градба од втора категорија
- Е2 ст2 – столбна трафостаница, градба од втора категорија
- Е2 бр – брана со акумулација, градба од втора категорија
- Е3 – некомпатабилна инфраструктура
- Е3 тс1 – трафостаница, градба од прва категорија
- Е3 ст1 – столбна трафостаница, градба од прва категорија

Други објекти

- С – стакленици (оранжерии)
- СИ – силоси
- Р – надземни резвоари
- БА – базени
- О – оранжерии
- Ф – фарми
- ПОЗ – помошни простории за земјоделство
- ПО – помошни објекти (гаража, шупа, плевна и друго)
- ОО – останати објекти

54. Намена на посебни делови од зграда

- СТ – стан
- ПП – помошна површина (тераса, лоџија, балкон)
- П – помошна просторија
- Г – гаража
- ДП – деловна просторија

ТС1 – трафостаница, градба од прва категорија, како посебен дел од зграда
ТС2 – трафостаница, градба од втора категорија, како посебен дел од зграда
ТП - трибина
ХС – ходници и скали
ЛФ – лифт
ДЗП – други заеднички простории

3. СТВАРНО ПРАВО

1. ВИДОВИ СТВАРНИ ПРАВА

1. Кои се стварни права во правниот систем на РМ?

Стварни права во правниот систем на Р. Македонија се правото на сопственост, правото на службеност, правото на залог, правото на реален товар и правото на долготраен закуп на градежно земјиште. Ова произлегува од одредбите на членот 4 на Законот за сопственост и други стварни права кој пропишува дека: *„На ствар на која постои право на сопственост можат да се засноваат ограничени стварни права, како што се правото на службеност, правото на залог, правото на реален товар и други стварни права (во натамошниот текст: други стварни права), под услови определени со закон. Законската формулација „...и други стварни права (во натамошниот текст: други стварни права), под услови определени со закон.“ подразбира дека стварни права можат да бидат уредени и со други (специјални закони). Во правниот систем на Р.Македонија правото на долготраен закуп на градежно земјиште е стварно субјективно право уредено со специјалниот Закон за градежно земјиште од 2011 година. Стекнувањето, заштитата и престанокот на правото на сопственост и на другите стварни права, исто така, се уредуваат со закон.*

2. ПРАВО НА СОПСТВЕНОСТ

2. Како е определена содржината на правото на сопственост во Законот за сопственост и други стварни права?

Според одредбите на Законот за сопственост и други стварни права сопственикот има право својата ствар да ја држи, целосно да ја користи и да располага со неа по своја волја, доколку тоа не е спротивно на закон или на некое право на друго лице.

3. Каква обврска имаат сите трети лица во однос на правото на сопственост?

Сите трети лица се должни да се воздржуваат од повреди на правото на сопственост.

2.1. Основни облици на правото на сопственост

4. Кои се основните облици на правото на сопственост?

Основни облици на правото на сопственост се сопственоста на физичките и правните лица (приватна сопственост), сопственоста на државата (државна сопственост) и сопственоста на единиците на локалната самоуправа (општинска сопственост). Ова произлегува од одредбите на членот 2 на Законот за сопственост и други стварни права кој пропишува дека: *„Право на сопственост можат да стекнуваат сите домашни и странски физички и правни лица, вклучувајќи ја и државата и единиците на локалната самоуправа, под услови и на начин предвидени со овој и друг закон“.*

2.2. Подоблици на правото на сопственост

5. Кои се подоблиците на правото на сопственост?

Подоблици на правото на сопственост се: 1.сосопственост, 2. заедничка сопственост и 3. етажна сопственост.

6. Кога постои еден од подоблиците на правото на сопственост?

Кога една проста или сложена ствар е предмет на правото на сопственост на повеќе лица, ова право се јавува како подоблик на правото на сопственост (сосопственост, заедничка сопственост или етажна сопственост).

2.2.1. Сосопственост

7. Што е сосопственост?

Сосопственост е сопственост на повеќе лица кои имаат право на сопственост на неподелена ствар на која делот на секој од нив е определен сразмерно според целината (идеален, сосопственички дел).

8. Како се распоредуваат плодовите кога предмет на правото на сосопственост се плодносни ствари?

Кога предмет на правото на сосопственост се плодносни ствари, плодовите и другите приходи од нив се распоредуваат меѓу сосопствениците сразмерно на големината на нивните делови, доколку поинаку не е договорено. Ако сосопственичките делови на неподелената ствар не се определени се претпоставува дека сосопствениците имаат еднакви делови.

9. Што е мешана сопственост?

Мешана сопственост е сосопственост на ствар која се наоѓа во различни облици на правото на сопственост.

2.2.2. Заедничка сопственост

10. Што е заедничка сопственост?

Заедничка сопственост е сопственост на повеќе лица на неподелена ствар кога нивните делови се определени, но не се однапред определени. Заедничката сопственост постои во случај на стекнување имот во: 1. брачна заедница, 2. во вонбрачна заедница, 3. во случај на здобивање имот во наследничка заедница, 4. во семејна заедница и 5. во други случаи определени со закон. Кога стварта е во заедничка сопственост на тоа нема влијание фактот што во јавната книга таа е запишана како сопственост само на некој од нив, но тоа не ги засега правата на трети лица кои тоа не го знаеле и не биле должни да го знаат.

11. Дали може да се пренесува делот на заедничарот во заедничката сопственост?

Заедничарот може својот дел во заедничката сопственост да го пренесе само на друг заедничар на истата ствар, а не може полноважно да го пренесе на трето лице надвор од заедничарите.

12. На кого преминува делот што заедничарот го има во заедничката сопственост?

Делот што заедничарот го има во заедничката сопственост на стварта преминува на неговите наследници.

13. Дали заедничарот за своите долгови може да одговара и со делот што го има во заедничка сопственост?

Да, за долговите заедничарот одговара и со својот дел во заедничката сопственост на стварта.

а) Видови заедничка сопственост

Стекнување имот во брачна заедница

14. Каков може да биде имотот на брачните другари?

Имотот на брачните другари може да биде заеднички и посебен.

15. Кој имот е заеднички имот во брачната заедница?

Имотот кој брачните другари ќе го стекнат во текот на бракот претставува нивен заеднички имот.

16. Кој имот на брачниот другар е негов посебен имот?

Имотот кој едниот брачен другар го имал во времето на склучувањето на бракот претставува негов посебен имот. Како посебен имот ќе се сметаат и имотот и правото врз имотот што брачниот другар ќе го добие по основа на 1. наследство, 2. легат и 3. подарок, како и 4. стварите стекнати во бракот, а кои исклучиво служат за задоволување на личните потреби на еден од брачните другари, доколку не претставуваат несразмерно голема вредност во споредба со вредноста на вкупниот заеднички имот.

17. Дали брачните другари можат самостојно да располагаат со својот посебен имот?

Да, секој брачен другар самостојно управува и располага со посебниот имот, доколку брачните другари во писмена форма поинаку не се договорат.

Стекнување имот во вонбрачна заедница

18. Кој имот се смета за заеднички во вонбрачната заедница?

Имотот кој вонбрачните другари ќе го стекнат во вонбрачна заедница се смета за нивен заеднички имот. Во поглед на управувањето и располагање утврдувањето на деловите на имотот стекнат во вонбрачната заедница и при делбата на имотот во вонбрачната заедница соодветно се применуваат одредбите на овој закон за заедничкиот имот на брачните другари.

Заедничка сопственост во наследничка заедница

19. Кои наследници и до кој момент се сметаат за заедничари?

Наследниците што не се откажале од наследството, до правосилноста на решението за наследување, се заедничари.

Заедничка сопственост во семејна заедница

20. Кој може да стекнува имот во семејна заедница?

Во семејна заедница секој член, освен брачните и вонбрачните другари, стекнува право на сопственост на стварите за себе (посебен имот), освен ако поинаку не се договорат или ако тоа не произлегува од околностите на случајот. Кога е договорено правото на сопственост на стварите во семејната заедница да се стекнува за повеќе членови или кога тоа произлегува од околностите, големината на делот за секој член се утврдува согласно со договорот. Ако за тоа нема посебен договор, големината на делот за секој член се утврдува врз основа на придонесот на членовите кои учествувале во стекнувањето на правото на сопственост, зависно од вложениот труд, заработувачката, водењето на домашните работи, грижата за одржување на имотот и секоја друга форма на работа и соработка во неговото управување, одржување и зголемување. Во семејната заедница, по правило, не може да стекнува имот дете кое не навршило 15 години од животот.

2.3. Право на сопственост врз посебните делови од згради

(етажна сопственост)

21. Кога настанува етажната сопственост?

Етажната сопственост настанува тогаш кога станови, деловни простории, визби, гаражи и други посебни делови од станбени и деловни згради што имаат два или повеќе станови, односно деловни простории и други посебни делови се во сопственост на различни физички или правни лица (етажна сопственост). На посебен дел од зграда може да постои сосопственост врз идеални делови од посебните станови и другите посебни делови од зграда.

22. Со кој специјален закон се уредува правото на сопственост на посебните делови од згради?

Правото на сопственост на посебните делови од згради се уредува со специјалниот Закон за домување (Службен весник на РМ, бр. 99/09).

23. Што уредува законот за домување?

Со овој закон се уредуваат: 1. видовите на објекти во домувањето, 2. управувањето со станбените згради, 3. односите меѓу сопствениците на посебните делови и трети лица, 4. заедницата на сопствениците, 5. евиденцијата на становите, 6. закупничките односи во домувањето, 6. начинот на управување и одржување на објектите, 7. правата и обврските на Републиката, општините, општините во градот Скопје и градот Скопје во домувањето, 8. инспекцискиот и управниот надзор и 9. други прашања од областа на домувањето.

24. Кои закони се применуваат во поглед на уредувањето на правата и обврските на сопствениците на посебните делови од зграда во однос на заедничките делови од зграда?

За правата и обврските на сопствениците на посебните делови на зградите во однос на заедничките делови на зградата како целина се применуваат одредбите на Законот за сопственост и други стварни права, Законот за катастар на недвижности и Законот за облигационите односи, доколку со овој закон поинаку не е уредено.

25. Какви можат да бидат објектите за домување?

Објектите за домување можат да бидат 1. станбени, 2. станбено-деловни и 3. деловно-станбени.

26. Какви можат да бидат станбените објекти за домување во зависност од бројот на становите во нив?

Станбените објекти за домување во зависност од бројот на становите во нив, можат да бидат 1. едностанбени објекти и 2. повеќестанбени објекти, а според начинот на нивната употреба станбени објекти за посебна намена.

27. Кои објекти се сметаат за едностанбени објекти?

Едностанбени објекти се самостојни семејни куќи, вили, атриумски куќи, куќи во низ и куќи за одмор.

28. Кои објекти се сметаат за повеќестанбени објекти?

Повеќестанбени објекти се станбени згради со два или повеќе стана кои можат да бидат станбени блокови, повеќекатници и солитери.

29. Кои објекти се сметаат за станбени објекти за посебни намени?

Станбени објекти за посебни намени се станбени згради наменети за времено сместување на лица во социјален ризик согласно со прописите за социјална заштита, објекти за самци и

домови (ученички, студентски, работнички, воспитни, домови за заедници и домови за терапевтски групи).

30. Кој објект е станбено - деловен?

Ако во објектот има и станбени и деловни простории, а повеќе од половината од просторот е наменет за домување, објектот е станбено-деловен.

31. Кој објект е деловно - станбен?

Ако во објектот повеќе од половината од просторот е наменет за извршување на деловни и други стопански дејности, објектот е деловно-станбен.

32. Од што се состојат повеќестанбените објекти?

Повеќестанбените објекти се состојат од 1. посебни, 2. заеднички и 3. посебни заеднички делови.

33. Кои се посебни делови во станбените згради?

Посебни делови во станбените згради се становите, единиците за престој, деловните простории или други самостојни простории што им припаѓаат на одделни посебни делови.

34. Кои се заеднички делови во станбените згради?

Заеднички делови во станбените згради се заедничките простории и земјиштето што претставува заедничка сопственост на сите сопственици на посебните делови, заедничките градежни елементи, заедничките инсталации, уредите и опремата. Посебни заеднички делови во станбените згради се заедничките простории кои се наменети за користење на ограничен број на сопственици на посебните делови од станбената зграда, како што се етажни лоѓии, сушалници и други простории наменети само за одделен број корисници.

35. Што претставува стан?

Стан е функционална градежна целина која се состои од простории наменети за домување по правило со еден одделен влез.

36. Што претставуваат атриумите, визбите, дрварниците, гаражите, балконите, терасите и лоѓиите?

Споредните простории што припаѓаат на определен стан, односно на единица за престој, а што не се нивен составен дел, се атриуми, визби, дрварници, гаражи, балкони, тераси и лоѓии. Во станбено-деловните згради и деловно-станбените згради покрај становите, како посебни делови се сметаат и деловните простории, другите самостојни и споредни простории што им припаѓаат на посебните делови и меѓусебно се разликуваат во однос на тоа дали му припаѓаат на станбениот или на деловниот дел на зградата.

37. Што се заеднички делови на станбена зграда?

Заеднички делови на станбена зграда се 1. скали, 2. влезни ветробрани, 3. ходници, 4. просторија за велосипеди, 5. пералници, 6. сушилници, 7. заеднички подруми, 8. засолништа, 9. тавани, 10. работилници за домарот, 11. стан за домарот, 12. простории за одложување на отпадоци и 13. други простории наменети за заедничко користење на сопствениците на посебните делови, 14. земјиштето на кое е изградена зградата и 15. друго земјиште што служи за нејзина употреба, согласно со прописите за урбанистичко планирање.

38. Што се заеднички градежни елементи во станбените згради и станбените објекти за посебни намени?

Заеднички градежни елементи во станбените згради и станбените објекти за посебни намени се 1. темелите, 2. носечките сидови и конструкциите, 3. таваните, 4. покривот, 5. фасадата, 6. оџаците, 7. цевките за проветрување, 8. светлосните прозорски стакла, 9. отвори за лифтовите и 10. други слични конструкции.

39. Кои се заеднички инсталации, уреди и опрема во станбените згради и станбените објекти за посебни намени?

Заеднички инсталации, уреди и опрема во станбените згради и станбените објекти за посебни намени се 1. приклучната и внатрешната електрична, електронско-комуникациска мрежа и средства, 2. водоводна, гасоводна и топловодна инсталација наменета за станбените приклучоци, а се наоѓа во заедничките простории, лифтовите, 3. доводот, 4. одводот, 5. уредите за загревање, 6. телекомуникациските уреди и кабли, други придружни антени, 7. громобрани, 8. противпожарни уреди, 9. уреди за откривање и јавување на пожар, 10. безбедносното осветлување и 11. сите други комунални и слични приклучоци наменети за заедничко користење на сопствениците на посебните делови во станбената зграда. Определен градежен елемент се смета за заеднички дел, доколку им служи истовремено на повеќе станови, при што претставува функционална целина на станбената зграда (како на пример, проодни тераси, надворешна страна на балкон што воедно претставува и фасада на зграда и слично).

40. Какви можат да бидат становите во станбените згради според бројот на просториите?

Становите во станбените згради според бројот на просториите можат да бидат 1. гарсонери, 2. еднособни, 3. едноиполсобни, 4. двособни, 5. двоиполсобни, 6. трисобни, 7. трииполсобни, 8. четирисобни и 9. повеќесобни станови.

3. ПРАВО НА СЛУЖБЕНОСТ

41. Што претставува правото на службеност?

Службеноста е стварно право на туѓа ствар, кое се состои во овластување на нејзиниот носител во определен обем и на, определен начин да ја користи таа ствар, а сопственикот на стварта е должен тоа да го трпи или ништо да не стори.

42. Какви видови службености постојат?

Постојат стварни и лични службености.

43. Кои се стварни службености?

Стварна службеност е право на сопственикот на една недвижност' (привилегирана ствар) за потребите на таа недвижност да врши определени дејствија врз недвижноста на друг сопственик (послужна ствар) или да бара од сопственикот на послужната ствар да се воздржува од вршење определени дејствија, што инаку би имал право да ги врши врз својата недвижност.

44. Кои се лични службености?

Личната службеност е стварно право врз туѓа ствар со кое се овластува одредено лице, кое е во посебен однос со сопственикот на послужната ствар да се служи со неговата ствар на определен начин, а сопственикот на таа ствар тоа мора да го трпи.

Стварни службености

45. Какви можат да бидат стварните службености?

Стварните службености се полски, куќни и комунално- технички. Полски службености се оние каде што привилегираната ствар е од земјоделска природа, куќни службености се оние каде што привилегираната ствар е станбена или деловна зграда, а комунално-технички службености се оние каде што привилегираната ствар е од комунално- техничка природа.

Полски службености се правото на пешачки премин, на протерување на добиток, на премин со запрежни возила, возила на моторен погон и други возила, правото на црпење вода, правото на довод и одвод на вода преку туѓо земјиште и друго. Куќни службености се право на нужен премин преку туѓо земјиште, право на ползување на туѓ сид, правото на спроведување чад преку соседовиот оцак, право за истекување на атмосферска и друга вода низ соседовото земјиште, право на поставување на телевизиска антена на туѓа зграда и друго. Комунално-технички службености се правото на спроведување на гасоводни, нафтоводни, водоводни и други цевки на туѓо земјиште, правото на спроведување на телевизиски кабли на туѓо земјиште и друго.

46. Кој има право на надомест за утврдена службеност?

Сопственикот на послужната ствар има право на надоместок за утврдената службеност. Ако сопственикот на послужната ствар и сопственикот на привилегираната ствар не се спогодат за надоместокот, висината на надоместокот ќе ја утврди судот по барање на сопственикот на послужната ствар, водејќи сметка за сите околности.

Лични службености

47. Кои се личните службености?

Лични службености се правото на плодуживање, правото на употреба и правото на домување.

48. Колку можат да траат личните службености?

Личните службености траат само онолку време за колку се утврдени и престануваат најдоцна со смртта на нивниот носител, ако со закон поинаку не е определено.

49. Дали личните службености можат да се пренесуваат и наследуваат?

Личните службености не можат да се пренесуваат. Личните службености не се наследуваат, освен службеностите изречно утврдени и за наследниците на носителот на службеноста.

50. Што е право на плодуживање?

Правото на плодуживање е лична службеност која му дава овластување на нејзиниот носител (плодуживателот) без надоместок целосно да се служи со некоја ствар (послужна ствар) во согласност со нејзината намена, чувајќи ја нејзината суштина. Правото на плодуживање може да постои на послужна ствар која е непотрошна, било подвижна или неподвижна, како и на повеќе подвижни ствари заедно, како и на право кое дава плодови или други користи.

51. Што е право на употреба?

Правото на употреба е право да се употребува туѓа ствар во границите на потребите на носителот на тоа право и на членовите на неговото семејство, без менување на суштината и намената на таа ствар и без извлекување на други имотни користи од неа.

52. Што е право на домување?

Правото на домување е право туѓата станбена зграда, стан или посебен дел од зграда или стан да се користи за живеење за потребите на носителот на тоа право и членовите на неговото семејство, како и на други лица кои тој ги ги здржува.

4. ПРАВО НА ЗАЛОГ

53. Што е правото на залог?

Правото на залог е стварно право врз туѓа ствар со кое се обезбедува побарувањето на заложниот доверител со давање во залог (заложување) на определена ствар или право во корист на заложниот доверител, кој е овластен да располага со туѓата ствар, на начин што по истекот на рокот на пристигнатоста да бара намирување на своето побарување од вредноста на таа ствар или право (со продавање на заложената ствар), пред доверителите кои на таа ствар или право немаат засновано право на залог, како и пред заложните доверители кои право на залог врз таа ствар стекнале по него, без разлика на промената на сопственикот на заложената ствар. Намирувањето на побарувањето под услови, начин и постапка утврдена со закон може да се изврши и со стекнување на право на сопственост врз заложената ствар или право, ако тоа е предвидено со договор за залог.

54. Како може да се заснова правото на залог?

Правото на залог може да се заснова врз основа на договор (договорно заложно право), судска одлука (судско заложно право) и закон (законско заложно право) на начин определен со закон.

55. Како се стекнува правото на договорен залог согласно Законот за сопственост и други стварни права?

Договорниот залог се стекнува со склучување на договорот за залог и со запишување во соодветните јавни книги кога заложената ствар е недвижност, а кога заложената ствар се подвижни ствари или права, договорниот залог се стекнува со склучување на договорот за залог и со предавање на стварта во владение на заложниот доверител (нерегистриран залог), односно со склучување на договорот за залог и со попис на заложната ствар, без предавање на стварта во владение на заложниот доверител (регистраан залог).

56. Како се стекнува судскиот залог согласно Законот за сопственост и други стварни права?

Судскиот залог се стекнува со судска одлука донесена во постапката за присилно обезбедување на побарувањата и со запишување во соодветните јавни книги. Законските одредби со кои се уредува судската постапка за обезбедување на парични побарувања ги определува условите, под кои судот може да одлучи да се заснова судско заложно право.

57. Како се стекнува законскиот залог согласно Законот за сопственост и други стварни права?

Законскиот залог се стекнува со исполнување на условите предвидени во посебните закони.

58. Што може да биде предмет на залог согласно Законот за сопственост и други стварни права?

Предмет на залог можат да бидат: 1. подвижни ствари, 2. недвижности и 3. права.

59. Кој специјален закон го уредува правото на договорен залог?

Правото на договорен залог е уредено со специјалниот Закон за договорен залог (Сл. весник на РМ, бр. 05/03). Со овој закон се уредуваат начинот, условите и постапката за засновање, постоење, реализација и престанување на договорното заложно право врз подвижни ствари,

хартии од вредност, побарување и други права (рачен залог) и врз недвижности (хипотека) (во натамошниот текст: залог, заложно право).

60. Што се обезбедува со залогот согласно Законот за договорен залог?

Со залогот се обезбедуваат парични и друг вид побарувања, чија вредност е изразлива во пари, што доверителот ги има во однос на својот должник од одреден облигационен однос.

61. Како можат да се исполнат побарувањата обезбедени со залог согласно Законот за договорен залог?

Побарувањата обезбедени со залог, ако не бидат исполнети во рокот на нивната пристигнатост, заложниот доверител нив може да ги намира од вредноста на предметот на залогот или под услови и начини предвидени со овој закон за да се стекне со право на сопственост врз предметот на залогот (*lex commissoria*). Побарувањата се сметаат доволно одредени ако е определен нивниот носител, должникот, правната основа и износот, односно видот на побарувањата. При намирувањето од вредноста на предметот на залогот, право на првенство, во однос на другите доверители на должникот има заложниот доверител. Кога врз ист заложен предмет има повеќе залози, првенството во намирувањето зависи од времето во кое се засновани залозите.

62. Како се заснова хипотеката согласно Законот за договорен залог?

Хипотеката се засновува само како невладетелски залог.

63. Што е предмет на рачниот залог согласно Законот за договорен залог?

Предмет на рачниот залог може да биде: 1. подвижна ствар, 2. хартија од вредност, 3. одредено имотно побарување или 4. друго право.

64. Што е предмет на хипотека согласно Законот за договорен залог?

Предмет на хипотеката може да биде само одредена недвижност, односно ствар изедначена со недвижност.

65. Кои ствари се изедначени со недвижностите согласно Законот за договорен залог?

Како недвижни ствари, т.е. ствари изедначени со недвижностите се сметаат бродовите и воздухопловите.

66. Како се оптоварува предметот на залог согласно Законот за договорен залог?

Со залог може да се оптовари 1. целиот предмет на залог или 2. само идеален негов дел, како и 3. повеќе одделни предмети.

67. Дали во залог може да се даде и предмет на кој веќе е заснован залог согласно Законот за договорен залог?

Да, во залог може да се даде и предмет врз кој веќе е заснован залог.

68. Дали залог може да се заснова на иден предмет согласно Законот за договорен залог?

Да, залог може да се заснова и врз иден предмет.

69. Под кои услови една ствар може да биде предмет на залог согласно Законот за договорен залог?

Ствартата - предметот на залогот мора да е во сопственост на заложниот должник и да е во правен промет. По исклучок предмет на залог може да биде и ствар што не е во сопственост на заложниот должник, ако тој врз неа во моментот на засновањето на залогот има стекнато право на залог (подзалог).

70. Како се заснова заложно право кога предметот на залог е во сосопственост согласно Законот за договорен залог?

Ако врз предметот на залогот постои право на сосопственост, залогот се заснова врз идеалниот дел на предметот кој му припаѓа на заложниот должник. Ако идеалниот дел на предметот е неделив и физички не може да се одвои од остатоците во зависност од висината на залогот, доверителот може да побара отуѓување на целиот залог на трето лице по кое тој во случај на неисполнување на обврската ќе го намира долгот од заложниот должник, а доколку заложниот должник ја намира обврската по отуѓувањето на целиот залог има право да го задржи за себе остатокот од залогот кој претходно е заложен кај доверителот.

71. Како се заснова заложното право ако предмет на залог е ствар во заедничка сопственост согласно Законот за договорен залог?

Ако врз предметот на залогот постои право на заедничка сопственост, за засновање на залогот е потребна заверена изјава за согласност од сите заеднички сопственици. Ако заложниот должник не ја прибави потребната изјава за согласност, а залогот биде заснован, ќе се смета дека залог е заснован на делот од заедничкиот предмет кој нему му припаѓа.

72. Што опфаќа заложното право кога предмет на залог е недвижен имот на трговско друштво или друго правно лице согласно Законот за договорен залог?

Кога предмет на залогот е недвижен имот на трговско друштво или друго правно лице во него влегуваат и неговите припадоци и прирастоци, ако поинаку не е договорено или пропишано со закон.

73. Што опфаќа предметот на залогот на целото трговско друштво согласно Законот за договорен залог?

Кога предмет на залог е целото трговско друштво, односно целото правно лице, тој ги опфаќа сите недвижности, подвижните ствари и нематеријални права.

74. Што е правен основ за стекнување заложно право согласно Законот за договорен залог?

Правен основ за стекнување заложно право согласно Законот за договорен залог е договорот за залог.

75. Со кој специјален закон е уредено судското заложно право?

Судското заложно право е уредено со специјалниот Закон за обезбедување на побарувањата (Сл.Весник на РМ, бр. 87/07)

76. Што претставува заложното право согласно Законот за обезбедување на побарувањата?

Заложното право претставува средство за обезбедување на побарувањата.

77. Кога не е дозволено определување на заложно право како средство за обезбедување согласно Законот за обезбедување на побарувањата?

Не е дозволено да се определи средство за обезбедување врз предмети и права што според закон не можат да бидат предмет на извршување.

78. Кое парично побарување може да биде обезбедено со засновање на заложно право на недвижност согласно Законот за обезбедување на побарувањата?

Доверителот има право да бара обезбедување на побарување со засновање заложно право врз недвижност на должникот ако поседува извршна исправа што гласи на парично побарување.

5. ПРАВО НА РЕАЛЕН ТОВАР

79. Што е реален товар?

Реалните товари се определени давања и чинења што во корист на определена недвижност или лице треба сукцесивно да ги врши постоечкиот сопственик на определена недвижност (оптоварена недвижност) на товар на таа недвижност.

6. ПРАВО НА ДОЛГОТРАЕН ЗАКУП

80. Кои лица можат да стекнат право на долготраен закуп на градежно земјиште?

На градежно земјиште може да се заснова право на долготраен закуп во корист на домашни и странски физички и правни лица.

81. Колку може да трае долготрајниот закуп на градежно земјиште?

Закупот може да трае најмалку пет, а најмногу 99 години.

82. Што претставува правото на долготраен закуп на градежно земјиште?

Правото на долготраен закуп на градежно земјиште е право на туѓо градежно земјиште што го овластува неговиот носител на површината на тоа земјиште или под неа да изгради сопствен објект, а сопственикот на земјиштето е должен тоа да го трпи. Правото на долготраен закуп на градежно земјиште не може да се оддели од градежното земјиште што го оптоварува и секое лице кое на која и да е правна основа ќе стекне право на сопственост на оптовареното земјиште, стекнато земјиште оптоварено со право на долготраен закуп, ако со закон поинаку не е определено.

83. Кое лице е сопственик на објектот изграден врз основа на правото на долготраен закуп?

Носителот на правото на долготраен закуп на градежно земјиште е сопственик на објектот изграден на тоа градежно земјиште, а во поглед на градежното земјиште на кое е засновано право на долготраен закуп има права и обврски на плодотројивател.

84. Дали правото на долготраен закуп може да се отуѓи и наследи?

Правото на долготраен закуп на градежно земјиште може да се отуѓи и да се наследи, со закон или со договор за долготраен закуп, доколку со закон или со договор поинаку не е определено. Објектот кој е изграден врз основа на правото на долготраен закуп на градежно земјиште, се пренесува, наследува и оптоварува заедно со правото на долготраен закуп.

85. Дали може да се оптовари правото на долготраен закуп?

Правото на долготраен закуп на градежно земјиште може да се оптовари со службеност, заложно право и реални товари.

86. Како се запишува правото на долготраен закуп во јавните книги (катастарот на недвижности)?

Правото на долготраен закуп на градежно земјиште се запишува во јавната книга на недвижностите како посебно право. Кога на земјиштето се запишани и други права освен правото на сопственост, за стекнување на долготрајниот закуп е потребна согласност од носителите на тие права доколку со тоа би се нарушиле нивните права. Објектот изграден врз основа на правото на долготраен закуп ќе се запише во јавната книга на недвижности, како објект изграден на земјиште оптоварено со право на долготраен закуп.

II. ПОИМ И ВИДОВИ СТВАРИ ВО ПРАВНИОТ СИСТЕМ НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА

1. ПОИМОТ СТВАР

87. Што е предмет на правото на сопственост и на другите стварни права?

Предмет на правото на сопственост и на другите стварни права се стварите.

88. Што е ствар согласно Законот за сопственост и други стварни права?

Ствар, во смисла на овој закон, е дел од материјалната природа што може да биде во власт на човекот и што може да се индивидуализира.

89. Кои ствари можат да бидат предмет на правото на сопственост?

Предмет на правото на сопственост се сите ствари, коишто можат да припаѓаат на физички и правни лица, освен оние што според својата природа или врз основа на закон не можат да бидат предмет на ова право.

2. ВИДОВИ СТВАРИ

90. Врз основа на што се врши поделбата на видовите ствари?

Постојат различни видови на ствари зависно од: 1. нивната природа, 2. положбата во просторот, 3. составот, 4. намената и 5. другите особини врз кои правото на сопственост со закон се уредува на различни начини, водејќи сметка за општата природа на правото на сопственост.

1.1. Подвижни и недвижни ствари

91. Какви можат да бидат стварите во зависност од нивната просторна положба?

Во однос на нивната просторна положба стварите се подвижни и недвижни.

92. Кои ствари се подвижни?

Подвижни ствари се оние кои во целост можат да се движат или поместуваат од едно место на друго, а притоа да не се оштети нивната суштина.

93. Кои ствари се недвижни?

Недвижни ствари се оние ствари кои не можат од едно место на друго да се движат и поместуваат, без притоа да не се оштети нивната суштина. Недвижни ствари, согласно Законот за

сопственост и други стварни права се: 1. земјиштата (земјоделски, градежни, шумски и пасишта) и 2. зградите, како и 3. инсталациите подигнати врз нив или под нив и трајно споени со нив, ако поинаку не е определено со закон.

94. Кои подвижни ствари можат во правна смисла да се третираат како недвижни?

Стварите кои според својата природа се подвижни можат да се сметаат во правна смисла за недвижни доколку се 1. припадоци на одредена недвижна ствар или 2. доколку законот ги изедначува со недвижните ствари.

95. Како се третира стварта во случај на спор дали таа е подвижна или недвижна?

Во случај на спор дали една ствар е подвижна или недвижна се смета дека таа е подвижна.

1.2. Прости и сложени ствари

96. Кои ствари се прости ствари?

Стварите се прости ако се составени од една иста или од различни материји и претставуваат единствена неделива физичка целина.

97. Кои ствари се сложени ствари?

Стварите се сложени кога се составени од различни физички делови соединети во една физичка целина, како и од повеќе самостојни ствари кои ја сочинуваат таа целина (збирна ствар). Стварите се сложени и кога се составени од повеќе ствари кои самостојно претставуваат објект на правото на сопственост, а кои заедно можат да претставуваат и посебен објект на правото на сопственост (збир од ствари).

98. Кои делови од сложената ствар се сметаат за суштествени?

Ако одделни делови на стварта не можат да бидат одвоени едни од други, односно од целината на стварта, без притоа да не се промени нејзината суштина, односно таа да не се уништи или оштети, тоа се суштествени делови од стварта и тие не можат да бидат предмет на одделни права, ако со закон или правно дело поинаку не е определено.

99. На кои делови од сложената ствар можат да постојат посебни права во корист на друго лице?

На деловите од стварта што не се суштествени, а можат да се одвојат од неа без штета за целата ствар, може да постојат посебни права во корист на друго лице.

100. Како може да се подели ствар која е физички неделива?

Ако стварта е физички неделива, таа може правно да се подели на делови на кои големината им е вредносно одредена сразмерно со вредноста на секој дел во вкупната вредност на стварта (дел), ако со закон или со правно дело поинаку не е определено. Секој нејзин дел претставува вредносно самостоен дел. Со одвојување на делот од стварта не престануваат дотогашните права врз неа, ако со закон или правно дело поинаку не е определено.

1.3. Главна и споредна ствар (припадоци и прирастоци)

101. Какви можат да бидат деловите на една сложена ствар во однос на својата намена?

Деловите на една сложена ствар во однос на својата намена можат да бидат главни и споредни.

102. Кои ствари се споредни ствари и какви можат да бидат тие?

Споредни ствари се оние ствари кои и служат на главната ствар и се јавуваат како припадоци и прирастоци.

103. Кој има право на сопственост на припадоците и прирастоците на индивидуално определената ствар?

Носителот на правото на сопственост на индивидуално определена ствар има право на сопственост и на сите нејзини припадоци и прирастоци ако со закон или правно дело поинаку не е определено.

104. Што е припадок?

Припадок е подвижна ствар која нејзиниот сопственик ја употребува како споредна затоа што трајно и служи на главната ствар, а се наоѓа во таков просторен однос спрема главната ствар кој одговара за таа употреба.

105. Што е прирасток?

Прирасток на ствартата е секој нејзин дел кој за неа е трајно споен. Привремената употреба на една ствар за служење на главната ствар не и го дава својството на припадок. Повремената неупотреба на една ствар за служење на главната ствар не доведува до нејзино губење на својството на припадок, односно прирасток.

1.4. Ствари од општ интерес за Република Македонија

106. Што се ствари (добра) од општ интерес?

Сите природни богатства, растителниот и животинскиот свет, стварите во општа употреба, градежното земјиште, шумите и земјоделското земјиште, пасиштата и водите, како и стварите и објектите од особено културно и историско значење определени со закон се ствари (добра) од општ интерес за Републиката. Стварите од општ интерес за Републиката уживаат посебна заштита и правата врз нив можат да се ограничуваат согласно со закон.

107. Во кои облици на правото на сопственост можат да бидат стварите од општ интерес?

Стварите кои врз основа на Уставот или со посебни закони се прогласени за ствари од општ интерес за Републиката можат да бидат предмет на правото на сопственост на државата односно на физички и правни лица.

108. Каде се уредни облиците на сопственост врз градежното, земјоделското и шумското земјиште, пасиштата и водите?

Облиците на сопственост врз градежното, земјоделското и шумското земјиште, пасиштата и водите се уредуваат со посебни прописи.

109. Кој ги користи стварите од општа употреба?

Ствари во општа употреба се ствари во државна сопственост кои ги користат сите физички и правни лица.

110. Кој се грижи и управува со стварите во општа употреба?

За стварите во општа употреба се грижи и со нив управува Република Македонија, ако поинаку не е определено со закон. Со закон се уредуваат начинот и условите под кои определени

ствари од општ интерес во државна сопственост можат да се отстапат на користење на физички и правни лица (концесија).

Градежното земјиште како ствар од општ интерес во правниот систем на Р.Македонија

111. Со кој специјален закон е уреден правниот режим на градежното земјиште во правниот систем на Р. Македонија?

Правниот режим на градежното земјиште во правниот систем на Р. Македонија е уреден со Законот за градежно земјиште (Сл. весник на РМ, бр. 17/11).

112. Како се третира градежното земјиште согласно Законот за градежно земјиште?

Градежното земјиште е добро од општ интерес за Републиката и ужива посебна заштита на начин и под услови утврдени со овој закон. Уредувањето на градежното земјиште е дејност од јавен интерес.

113. Што е градежно земјиште согласно Законот за градежно земјиште?

Градежно земјиште, во смисла на овој закон, е изградено и неизградено земјиште, планирано за градење со урбанистички план или урбанистичка планска документација согласно со Законот за просторното и урбанистичкото планирање.

114. Што претставува просторното и урбанистичкото планирање?

Просторното и урбанистичкото планирање е континуиран процес кој се обезбедува со изработување, донесување и спроведување на просторен план и урбанистички планови со цел да се обезбеди уредувањето и хуманизацијата на просторот и заштитата и унапредувањето на животната средина и природата. Просторниот план на Република Македонија и урбанистичките планови континуирано меѓу себе се усогласуваат и дополнуваат.

115. Кое земјиште претставува градежно изградено земјиште?

Изградено градежно земјиште е градежното земјиште на кое е изграден објект од траен карактер согласно со документација утврдена со закон и земјиштето што служи за редовна употреба на објектот опфатено со границите на градежната парцела.

116. Во кои облици на правото на сопственост може да биде градежното земјиште?

Градежното земјиште може да биде во сопственост на Република Македонија, во сопственост на општините, општините во градот Скопје и градот Скопје и во сопственост на домашни и странски физички и правни лица.

117. Што опфаќа сопственоста на градежното земјиште?

Сопственоста на градежното земјиште ја опфаќа неговата површина и се она што со него е трајно поврзано, а се наоѓа на површината или под неа, ако закон поинаку не е определено. Објектите изградени на површината на градежното земјиште, над или под површината, со намена трајно да останат, се дел од тоа градежно земјиште се додека од него не се одделат, освен ако правно ги одделува од тоа земјиште стварно право или друго право, кое носителот на тоа право го овластува на туѓо земјиште да има објект во своја сопственост или ако врз основа на концесија или јавно приватно партнерство носителот на тоа право го овластува на него да има објект во своја сопственост.

118. Дали временниот објект е дел од градежното земјиште?

Времен објект не е дел на градежното земјиште и врз основа на времен објект не се стекнува право на сопственост и други стварни права врз градежното земјиште.

119. Што вклучува сопственоста на физичките и правните лица на градежно земјиште?

Сопственоста на градежното земјиште на физички и правни лица вклучува и право на градење на земјиштето, користење на земјиштето, како и право на пренесување на правото на градење на други лица, согласно со овој и друг закон. Сопствениците на објекти или посебни делови од објект на кои им е пренесено правото на градење или користење на земјиштето од страна на сопственикот на земјиштето, се должни наменски да го користат земјиштето и не смеат да го користат на начин кој го ограничува нормалното користење на другите сопственици на објектот, односно посебните делови од објектот.

120. Како физичките и правните лица се стекнуваат со право на сопственост на градежно земјиште?

Стекнувањето се врши врз основа на 1. правно дело или 2. врз основа на закон или 3. судска одлука.

121. Во кој облик на сопственост е земјиштето под зграда?

Физички и правни лица сопственици на посебни делови од објект или објект изграден на градежно земјиште во нивна сопственост востановуваат права и обврски на заедничка сопственост на градежното земјиште. Заедничката сопственост на градежно земјиште на повеќе лица вклучува право на заедничко наменско користење на земјиштето кое не може да се дели во рамките на градежна парцела, а се пренесува со правото на сопственост на посебниот дел од објектот, односно објектот.

122. Од кои субјекти општините можат да стекнат право на сопственост?

Општините, општините во градот Скопје и градот Скопје можат да се стекнат со право на сопственост на градежно земјиште од физички и правни лица, по претходно донесена одлука од страна на советот. Сопственоста на градежното земјиште на општините, општините во градот Скопје и градот Скопје, вклучува право на градење на земјиштето, користење на земјиштето, право на пренесување на правото на градење на други лица, како и право на отуѓување на градежното земјиште, согласно со овој и друг закон.

123. Како општините стекнуваат право на сопственост на градежно земјиште?

Правото на сопственост општините го стекнуваат врз основа на правно дело по претходно донесена одлука од страна на советот, или врз основа на судска одлука.

124. Кое градежно земјиште можат да го користат сите физички и правни лица?

Сите физички и правни лица, општините, општините во градот Скопје и градот Скопје, можат да го користат градежното земјиште во сопственост на Република Македонија, наменето за општа употреба. Правото на користење на градежното земјиште наменето за општа употреба и за локалитети од јавен интерес утврдени со закон, Владата на Република Македонија може да го пренесе на општините, општините во градот Скопје и градот Скопје, јавните претпријатија и други субјекти основани од Владата на Република Македонија или Собранието на Република Македонија.

125. Кој управува со градежното земјиште во сопственост на РМ?

Со градежното земјиште сопственост на Република Македонија, во име на Република Македонија управува Владата на Република Македонија. Градежното земјиште во сопственост на Република Македонија може 1. да се отуѓи, 2. да се даде на користење заради давање на концесија или јавно приватно партнерство, 3. да се даде под долготраен закуп, 4. под краткотраен закуп, 5. да

се разменува и б. на него да се востановат други стварни права, на начин и под услови утврдени со овој и друг закон.

126. Дали на градежно земјиште може да се заснова правото на службеност и врз основа на кој закон?

На градежно земјиште може да се заснова право на службеност во согласност со Законот за сопственост и другите стварни права.

127. На кое градежно земјиште може да се заснова правото на реален товар?

На градежно земјиште сопственост на физички и правни лица може да се заснова реален товар.

128. На кое градежно земјиште може да се заснова правото на хипотека?

На градежно земјиште во сопственост на физички и правни лица и во сопственост на општините, општините во градот Скопје и градот Скопје може да се заснова судска, законска и договорна хипотека, согласно со Законот за сопственост и другите стварни права и Законот за договорен залог.

129. Кој ги води постапките за отуѓување и давање под долготраен и краткотраен закуп на градежно земјиште сопственост на Република Македонија?

Постапките за отуѓување и давање под долготраен и краткотраен закуп на градежно земјиште сопственост на Република Македонија, во име на Република Македонија ги водат општините, општините во градот Скопје и градот Скопје, секоја на своето подрачје утврдено со закон, освен постапката за отуѓување на градежно земјиште сопственост на Република Македонија за потребите на дипломатско-конзуларните претставништва за изградба на дипломатско-конзуларни објекти.

130. Што претставува уредување на градежно земјиште?

Уредување на градежно земјиште е изградба на објекти на комунална инфраструктура, заради обезбедување на непречен пристап до градежната парцела од јавен пат, поставување на водоводна, фекална и атмосферска канализација и друга инсталација со приклучоци до градежната парцела. Планирањето, проектирањето и изведувањето на инфраструктурата се врши според урбанистичките планови, урбанистичка планска документација или проект за инфраструктура утврдени со закон. Уредувањето на градежното земјиште може да биде целосно или делумно. Степенот на уредувањето на градежното земјиште со објекти на комуналната инфраструктура и начинот на утврдување на висината на трошоците за уредувањето во зависност од степенот на уреденост го пропишува министерот.

131. Во чија надлежност е уредувањето на градежното земјиште?

Уредувањето на градежното земјиште го вршат општините, општините во градот Скопје и градот Скопје врз основа на Програма за уредување на градежно земјиште што ја донесува советот. Работите на уредување на градежното земјиште општините, општините во градот Скопје и градот Скопје ги вршат преку јавно претпријатие, трговско друштво или друго правно лице кое има овластување за вршење на комунална или јавна услуга согласно со закон. Работите за уредување на градежно земјиште општините, општините во градот Скопје и градот Скопје можат да ги вршат и во облик на учество на приватен партнер, односно со склучување на договор со приватен партнер, почитувајќи ги при тоа принципите на транспарентност, јавност и еднаквост на учесниците.

132. Кое градежно земјиште е предмет на приватизација?

Предмет на приватизација е градежното земјиште во државна сопственост на кое физички

и правни лица имаат право на користење.

133. Каква може да биде приватизацијата на градежното земјиште?

Приватизацијата на градежното земјиште може да биде приватизација со надомест и приватизација без надомест.

134. Кои лица имаат право на приватизација на градежното земјиште?

Право на приватизација имаат физичките и правните лица корисници на градежно земјиште во државна сопственост.

135. Со кое право се стекнува корисникот на градежното земјиште кое не е приватизирано?

Корисникот на градежното земјиште кое не е приватизирано се стекнува со право на долготраен закуп. За правото на долготраен закуп на градежното земјиште на кое постои право на користење се плаќа закупнина.

Земјоделското земјиште како ствар од општ интерес во правниот систем на Р.Македонија

136. Како се третира земјоделското земјиште согласно Законот за земјоделско земјиште?

Земјоделското земјиште како добро од општ интерес за Републиката ужива посебна заштита и се користи под услови и на начин утврдени со овој закон.

137. Што претставува земјоделско земјиште?

Земјоделско земјиште се 1. нива, 2. градини, 3. овоштарници, 4. лозја, 5. маслинарници, 6. други долгогодишни насади, 7. ливади, 8. пасишта, 9. мочуришта, 10. трстици, 11. рибници, 12. како и друго земјиште кое се користи или не се користи (необработливо земјиште), а кое со примена на агротехнички и агромелиоративни и хидромелиоративни мерки може да се оспособи за земјоделско производство. Катастарска култура е земјоделско земјиште со посебен начин и можност за негово користење, а ќе се утврдува според евиденцијата што се води во Агенцијата за катастар на недвижности, сè додека не се докаже спротивното.

138. Во кои облици на правото на сопственост може да биде земјоделското земјиште?

Земјоделското земјиште може да биде во 1. државна и 2. приватна сопственост. Со земјоделско земјиште сопствениците располагаат под услови и на начин утврдени со овој закон. Правото на сопственост врз земјоделското земјиште, создава права и обврски и служи за доброто на сопственикот и на заедницата.

139. Дали на земјоделското земјиште може да се воспостави право на службеност?

На земјоделското земјиште може да се воспостави право на службеност. Службеноста се воспоставува на начин и под услови утврдени со Закон за сопственост и други стварни права.

140. Зошто е предвидено правото на првенствено купување на земјоделско земјиште и кој има право на првенствено купување при продажба на земјоделско земјиште?

Со цел да се спречи уситнувањето на земјоделските парцели, а во функција на порационално користење на земјоделското земјиште и примена на современи агротехнички, агромелиоративни и хидромелиоративни мерки, во случај на продажба, право на првенство имаат 1. заедничкиот сопственик, 2. сосопственикот и 3. соседите чие земјиште граничи со земјиштето што се продава. Правото на првенство се остварува преку доставување писмена понуда од

сопственикот. Ако повеќе од една група на субјекти ја прифати понудата, приоритет се дава на заедничкиот сопственик, потоа на сосопственикот, па на соседите чие земјиште граничи со она што се продава. Ако повеќе од едно лице од иста група на субјекти со право на првенство (заедничкиот сопственик, сосопственикот или соседите) ја прифатиле понудата, сопственикот може да го понуди земјоделското земјиште на оној кој дал највисока цена во рамките на таа група.

Сопственикот земјоделското земјиште може да го понуди на продажба и по пат на јавен оглас. Лицата правото на првенство го остваруваат ако ја прифатат највисоко постигнатата цена на јавниот оглас. Носителите на правото на првенство се должни во рок од осум дена од денот на добивање на понудата или објавување на јавниот оглас да се изјаснат за прифаќање на понудата, во спротивно тие го губат правото на првенство и сопственикот може земјоделското земјиште да го понуди на друго правно или физичко лице. Сопственикот кој го понудил земјоделското земјиште на продажба, има обврска да склучи договор за купопродажба со најповолниот понудувач. Договорот склучен со пониска цена од онаа понудена на лицата со право на првенство е ништовен.

141. Кое земјоделско земјиште може да биде предмет на физичка делба меѓу сосопствениците или заедничките сопственици?

Земјоделското земјиште во приватна и државна сопственост може да биде предмет на физичка делба меѓу сосопствениците или заедничките сопственици само доколку катастарската парцела е со површина поголема од 2 хектари.

142. Од кои причини земјоделското земјиште во државна сопственост може да се размени со земјоделско земјиште во приватна сопственост?

Заради окрупнување на земјоделските парцели, земјоделското земјиште во државна сопственост може да се размени со земјоделско земјиште во приватна сопственост. При размената не смее да дојде до раситнување на земјоделското земјиште во државна сопственост, кое претставува блокови со природни граници. Размената може да се врши само доколку земјоделското земјиште кое подносителот на барањето го отстапува за размена е во негова сопственост и граничи со земјоделско земјиште во државна сопственост, а истовремено поседува и земјоделско земјиште во негова сопственост, кое граничи со земјоделско земјиште во државна сопственост на местото каде што се бара размената. По исклучок во случај кога предмет на размена се земјоделски земјишта во иста катастарска општина, при правосилно решение за денационализација, размена се врши и доколку не се исполнети другите услови. Постапката за размена на земјоделско земјиште ја спроведува Министерството по барање на заинтересирано лице или по службена должност. На постапката за размена на земјоделското земјиште соодветно се применуваат одредбите од Законот за општа управна постапка и Законот за облигациони односи, доколку со овој закон поинаку не е уредено. Трошоците на постапката за размена на земјоделското земјиште се на товар на предлагачот на размената. Договорот за размена на земјоделско земјиште, по позитивно мислење на Државното правобранителство на Република Македонија и претходна согласност на Владата на Република Македонија, во име на Република Македонија го потпишува министерот.

143. Како се утврдува вредноста на земјоделското земјиште кое е предмет на размена?

Вредноста на земјоделското земјиште кое е предмет на размена според пазарната вредност на подрачјето на кое се наоѓа земјоделското земјиште.

144. Кое земјоделско земјиште не може да е продава?

Земјоделското земјиште во државна сопственост не може да биде предмет на продажба. Земјоделското земјиште во државна сопственост може да се даде на користење по пат на закуп и плодоуживање. Во име на Република Македонија земјоделското земјиште во државна сопственост

на користење го дава Министерството, на начин и услови предвидени со закон. Земјоделското земјиште дадено на користење не смее да се даде во подзакуп и плодоуживање.

145. Како се дава под закуп земјоделско земјиште во државна сопственост?

Земјоделското земјиште во државна сопственост може да се дава во закуп 1. по пат на јавен оглас 2. со прибирање на понуди и 3. со непосредна спогодба. Министерот донесува одлука за распишување на јавен оглас за давање во закуп на земјоделското земјиште во државна сопственост.

146. Како се утврдува почетната цена по хектар во постапка за давање под закуп земјоделско земјиште по пат на јавен оглас?

Почетната цена по хектар во постапка по јавен оглас се утврдува во зависност од катастарската класа и местоположбата на земјиштето. Почетната цена изнесува 25 евра во денарска противвредност за земјоделско земјиште од I до IV катастарска класа и 15 евра во денарска противвредност за земјоделско земјиште од V до VIII катастарска класа, по среден курс на Народната банка на Република Македонија на денот на уплатата. По исклучок од ставот 2 на овој член, доколку земјоделското земјиште се наоѓа во планински подрачја, почетната цена за земјиштето од I до IV катастарска класа изнесува 15, а за земјиште од V до VIII класа изнесува пет евра во денарска противвредност, по среден курс на Народната банка на Република Македонија на денот на уплатата.

III. СТЕКНУВАЊЕ, ЗАШТИТА И ПРЕСТАНОК НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ И НА ДРУГИТЕ СТВАРНИ ПРАВА

1. СТЕКНУВАЊЕ ПРАВО НА СОПСТВЕНОСТ

1.1. Правни основи на стекнување

147. Кои се правните основи за стекнување право на сопственост согласно Законот за сопственост и други стварни права?

Право на сопственост се стекнува: 1. според закон, 2. врз основа на правна работа и 3. со наследување. Право на сопственост се стекнува и 4. со одлука на надлежен државен орган, на начин и под услови определени со закон.

1.2. Стекнување право на сопственост врз основа на закон

148. Кои се начините на стекнување право на сопственост врз основа на закон?

Врз основа на закон правото на сопственост се стекнува со 1. создавање нова ствар, 2. со мешање и спојување, 3. *со градење на земјиште*, 4. со одржување, 5. со одвојување на плодовите, 6. со стекнување сопственост од несопственик, 7. со окупација, 8. со припојување и таложеење, 9. со промена на корито на водотек и 10. создавање на остров и 11. во други случаи определени со закон.

Градењето на земјиште како начин на стекнување право на сопственост врз основа на закон

149. Во кои правни прописи е уредено градењето?

Градењето како начин на стекнување на право на сопственост е уредено со генералниот Закон за сопственост и други стварни права и со специјалниот Закон за градење.

150. Што е градење согласно Законот за градење?

Градење е изведување на претходни работи, изработка на проектна документација, вршење на подготвителни работи, изградба на нова градба, доградба и надградба на постојна градба, реконструкција и адаптација на постојната градба што опфаќа земјени работи, изведување на градежна конструкција, вршење на градежно-инсталатерски работи и градежно-завршни работи, вградување постројки или опрема и други работи со кои се оформува целината на градбата.

151. Кој е носител на правото на градење согласно Законот за градење?

Носител на правото на градење (инвеститор) е правно или физичко лице 1. сопственик на земјиштето на кое се гради градбата, 2. лице кое стекнало право на долготраен закуп на градежно земјиште, 3. концесионер, 4. носител на правото на службеност заради градба, 5. лице на кое сопственикот на земјиштето или носителот на правото на долготраен закуп на градежно земјиште го пренел правото на градење со правно дело и 6. лице кое се стекнало со право на градење согласно со закон.

152. Кога може да се започне со градењето согласно Законот за градење?

Со градење може да се започне по добивање на правосилно одобрение за градење. Примерок од правосилното одобрение за градење кое го донесува органот на државната управа надлежен за вршење на работите на уредување на просторот се доставува до единицата на локалната самоуправа на чие подрачје ќе се гради градбата, во рок од пет дена од правосилноста на одобрението за градење.

Градбите и деловите од градби изградени без одобрение за градење се бесправни градби. Деловите од градбата изградени спротивно на заверениот проект и одобрението за градење се основ за ништовност на одобрението за градење.

1.3. Стекнување сопственост врз основа на правно дело

1.3.1. Правен основ за стекнување на правото на сопственост – правното дело

Врз основа на допуштено правно дело чија цел е стекнување сопственост, сопственоста преоѓа од дотогашниот сопственик на стекнувачот, на начин определен со закон. Правното дело со кое се стекнува сопственост на недвижност, покрај суштествените елементи коишто треба да ги содржи, треба да биде склучено во писмена форма, ако со закон поинаку не е предвидено. Стекнувањето сопственост врз основа на правно дело не влијае на правата на трети лица на таа ствар, освен ако со закон поинаку не е определено.

Договори со кои се врши пренос на правото на сопственост од еден субјект на друг

а) Договор за продажба

153. Што е содржина на договорот за продажба согласно Законот за облигационите односи?

Со договорот за продажба продавачот се обврзува предметот што го продава да му го предаде на купувачот така што купувачот да стекне право на сопственост, а купувачот се обврзува да му ја плати на продавачот цената. Продавачот на некое право се обврзува на купувачот да му го прибави продаденото право, а кога вршењето на тоа право бара држење на предметот и да му го предаде предметот.

б) Размена

154. Што е содржина на договорот за размена согласно Законот за облигационите односи?

Со договорот за размена секој договарач се обврзува спрема својот содоговарач да му го предаде предметот што се разменува така што тој да стекне право на сопственост врз предметот. Предмет на размена можат да бидат и преносливи права. Од договорот за размена настануваат за секој договарач обврските и правата што од договорот за продажба настануваат за продавачот. Во се друго на размената соодветно се применуваат одредбите од договорот за продажба.

в) Заем

155. Што е содржина на договорот за заем согласно Законот за облигационите односи?

Со договорот за заем се обврзува заемодавецот да му предаде на заемопримачот определен износ пари или определено количество други заменливи предмети, а заемопримачот се обврзува да му го врати по извесно време истиот износ пари, односно истото количество предмети од ист вид и квалитет. Врз примените предмети заемопримачот стекнува право на сопственост.

г) Договор за дар

156. Што е содржина на договорот за дар согласно Законот за облигационите односи?

Со договорот за дар дарувачот се обврзува да му пренесе или му предава на даропримачот во сопственост определен предмет, или му отстапува некое право, или му отпушта долг, или му презема долг без надомест.

д) Договор за отстапување на имот за време на живот

157. Што е содржина на договорот за отстапување на имот за време на живот согласно Законот за облигационите односи?

Со договорот за отстапување на имот за време на живот, отстапувачот се обврзува да им го отстапи целиот свој имот или дел од имотот на потомците. Отстапувањето е полноважно единствено ако со тоа се согласиле сите потомци и брачниот другар на оставителот кои според законот ќе бидат повикани да ја наследат неговата оставина.

ѓ) Договор за доживотна издршка

158. Што е содржина на договорот за доживотна издршка согласно Законот за облигационите односи?

Со договорот за доживотна издршка, давателот на издршката се обврзува да го издржува доживотно примателот на издршката или некое трето лице, а примателот на издршката во

надомест му го остава целиот свој имот или определен дел од имотот, чие предавање е одложено се до неговата смрт.

1.3.2. Законски начин за стекнување на правото на сопственост

Законски начин на стекнување сопственост на подвижна ствар – предавањето на стварта

159. На кој начин се стекнува правото на сопственост на недвижна ствар согласно Законот за сопственост и други стварни права?

Правото на сопственост на подвижна ствар преоѓа на стекнувачот со предавање на стварта во негово владение.

Законски начин на стекнување сопственост на недвижна ствар – запишување на правото во јавната книга (катастарот на недвижности)

160. Како се стекнува правото на сопственост на недвижна ствар врз основа на правно дело согласно Законот за сопственост и други стварни права?

Право на сопственост на недвижност врз основа на правно дело, се стекнува со запишување во јавната книга за запишување на правата на недвижностите или на друг соодветен начин определен со закон.

1.4. Стекнување право на сопственост со наследување

161. Кога се стекнува правото на сопственост со наследување согласно Законот за сопственост и други стварни права?

Правото на сопственост на ствар се стекнува со наследување во моментот на отворање на наследството на имотот на умрениот, ако со закон поинаку не е определено. По правосилноста на решението за наследување, наследникот има право да побара запишување на правото на сопственост на недвижност во јавна книга. Со стекнување право на сопственост со наследување не престануваат стварните права кои им припаѓале на другите лица на односната ствар, освен оние за кои тоа е определено со закон или кои според природата на стварта не можат понатаму да постојат.

1.5. Стекнување со одлука на државен орган

162. Кога се стекнува правото на сопственост со одлука на државен орган согласно Законот за сопственост и други стварни права?

Право на сопственост се стекнува во моментот на правосилноста на судската одлука, односно конечноста на одлуката на друг орган, ако со закон не е нешто друго определено, ниту произлегува од целта заради која одлуката е донесена. Со стекнување право на сопственост со одлука на суд или друг орган не престануваат стварните права кои им припаѓале на другите лица на таа ствар, освен оние за кои тоа е определено со таа одлука или со посебен закон, или според природата на стварта не можат понатаму да постојат. Право да бара запишување на правото на сопственост во јавната книга има секое физичко и правно лице, кое со одлука на судот или друг орган ќе стекне право на сопственост на недвижност. Сопственоста на недвижноста стекната со одлука на судот или друг орган не може да се спротивстави на правото на оној што, потпирајќи се

во запишаното во јавната книга, во добра верба го запишал своето право на недвижноста уште додека не било запишано правото кое е стекнато со одлука на судот или друг орган.

2. ЗАШТИТА НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

163. Кои се тужбите за заштита на правото на сопственост?

Тужби за заштита на правото на сопственост се: 1. сопственичката тужба за поврат на стварта, 2. тужбата на претпоставениот сопственик, 3. тужбата поради вознемирување на сопственоста, 4. тужбата за заштита на сосопственоста, односно заедничката сопственост, 5. деклараторната и 6. излачната тужба.

3. ПРЕСТАНОК НА ПРАВОТО НА СОПСТВЕНОСТ

164. Кога престанува правото на сопственост?

Правото на сопственост престанува со пропаѓањето на стварта и со напуштање на стварта. Правото на сопственост што определено лице го има врз определена ствар, престанува (за него) кога друго лице ќе го стекне тоа право. Ако стварта пропаднала врз остатоците од стварта, сопственикот го задржува правото на сопственост.

IV. ЗАПИШУВАЊЕ НА ПРАВАТА НА НЕДВИЖНОСТИТЕ

165. Во која јавна книга се запишуваат правата на недвижностите?

Правата на недвижностите се запишуваат во катастарот на недвижности.

166. Што е катастар на недвижности?

Катастар на недвижности е јавна книга во која се врши запишување на правото на сопственост и на другите стварни права на недвижностите, на податоците за недвижностите, како и на други права и факти чие запишување е утврдено со закон.

167. Што се недвижности согласно Законот за катастар на недвижности?

Недвижности се: 1. земјишта, 2. згради, 3. посебни делови од згради и 4. други објекти, како и 5. други недвижности што се запишуваат во катастарот на недвижностите во согласност со закон.

168. Кој може да биде носител на правата запишани во катастарот на недвижности согласно Законот за катастар на недвижности?

Носител на право е физичко лице, правно лице, Република Македонија или единица на локалната самоуправа на чие име е запишано правото на недвижноста во катастарот на недвижностите.

1. ГЕОДЕТСКО-КАТАСТАРСКИ ИНФОРМАЦИОНЕН СИСТЕМ

169. Што е геодетско-катастарски информационален систем?

Геодетско-катастарски информационален систем е интегриран и единствен информационален систем во Република Македонија кој овозможува прибирање, обработка, одржување, управување, користење, дистрибуција, издавање и единствен пристап кон податоците од катастарот на недвижностите, основните геодетски работи, топографските карти и регистарот на просторни единици.

170. Од кои делови е составен геодетско-катастарскиот информационален систем (ГКИС)?

ГКИС е составен од следниве делови: 1. основни геодетски работи, 2. катастар на недвижности, 3. евиденција за бесправно изградени објекти, 4. евиденција за временни објекти, 5. топографски карти и 6. регистар на просторни единици.

171. Каде се содржани податоците за бесправно изградените објекти и за времените објекти?

Податоците за бесправно изградените и за времените објекти се водат како посебни евиденции, одделно од податоците од катастарот на недвижностите.

172. Како се издаваат на податоци од евиденциите за бесправно изградени објекти и за временни објекти?

Податоците од евиденциите за бесправно изградените објекти и за времените објекти се издаваат како 1. евидентен лист и 2. лист за временни објекти.

173. Што е евидентен лист?

Евидентниот лист е извод од посебната евиденција кој содржи податоци за: 1. катастарската парцела на која се наоѓаат бесправно изградените објекти, 2. бесправно изградените објекти и 3. владетелите на бесправно изградените објекти.

174. Што е лист за временни објекти?

Листот за временни објекти е извод од посебната евиденција кој содржи податоци за: 1. катастарската парцела на која се наоѓаат времените објекти, 2. времените објекти и 3. владетелите на времените објекти.

175. Дали евидентниот лист и листот за временни објекти претставуваат јавни исправи?

Евидентниот лист и листот за временни објекти не се јавни исправи врз основа на кои може да се докаже правото на недвижностите.

2. КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ

176. Што подразбира конститутивноста на уписот во катастарот на недвижности?

Конститутивноста на уписот подразбира дека со запишувањето во катастарот на недвижностите се стекнуваат правото на сопственост и другите стварни права.

177. Каков е карактерот на податоците запишани во катастарот на недвижности?

Податоците запишани во катастарот на недвижностите се јавни и можат да ги користат сите лица, под услови определени со закон. Сите субјекти можат да ги користат податоците од катастарот на недвижностите само за свои потреби под услови утврдени со закон.

178. Што содржи катастар на недвижности како дел од ГКИС?

Катастар на недвижности како дел на ГКИС содржи: 1. податоци за правата на недвижностите, 2. носителите на правата на недвижностите и 3. за просторните и описните податоци за недвижностите.

2.1. Издавање на податоци од катастарот на недвижностите

179. Како ги издава податоците во катастарот на недвижности Агенцијата за катастар на недвижности?

Податоците од катастарот на недвижности Агенцијата ги издава како: 1. имотен лист, 2. лист за предбележување на градба, 3. копија од катастарски план, 4. исправа за фактите што произлегуваат од податоците во катастарот на недвижностите, 5. копии од збирката на исправи и 6. други податоци кои произлегуваат од катастарот на недвижностите.

180. Што е имотен лист?

Имотниот лист е јавна исправа со која се докажува запишаното право на сопственост и други стварни права на недвижностите согласно со закон. Имотниот лист содржи податоци за: 1. катастарските парцели, 2. зградите и посебните делови од згради и други објекти, 3. носителите на правата на недвижностите, 4. правото на сопственост и други стварни права на недвижностите, 5. како и други права чие запишување е утврдено со закон, 5. правниот основ на запишувањето, 6. дата и час на запишувањето и број на предметот по кој е извршено запишувањето, 7. висината на побарувањето што се обезбедува со заложното право, 8. предбележувањата и 9. прибележувањата.

181. Зошто се издава лист за предбележување на градба?

Листот за предбележување на градба се издава за предбележано право на сопственост на зграда, посебен дел од зграда или друг објект кога се во фаза на градба.

182. Што содржи листот за предбележување на градба?

Листот за предбележување на градба содржи: 1. податоци за лицата кои имаат право на градење согласно со одобрението за градење, 2. податоци за згради, посебни делови од згради и други објекти преземени од основниот проект заверен од надлежен орган и 3. податоци за правото на залог (хипотека) на градбата и на другите правни дела во врска со запишаното предбележување.

2.2. Права што се запишуваат во катастарот на недвижности

183. Кои права на недвижности се запишуваат во катастарот на недвижностите?

Во катастарот на недвижностите се запишува: 1. правото на сопственост, 2. подоблиците на правото на сопственост (сосопственост и заедничка сопственост), 3. другите стварни права (право на службеност, право на залог (хипотека), 4. право на реален товар и право на стварноправен долготраен закуп на градежно земјиште), 5. концесии на недвижности и 6. закуп на земјоделско земјиште, 7. право на лизинг, 8. фидуцијарна хипотека, 9. како и други права и факти чие запишување е утврдено со закон.

184. Кои се правни основи за запишување во катастарот на недвижностите?

Запишувањето во катастарот на недвижностите се врши врз основа на: 1. закон, 2. правосилни судски одлуки, 3. одлуки за привремена мерка, претходна мерка и други акти за обезбедување на побарувања согласно со закон, 4. конечни, односно правосилни акти на

органицте на државната власт, на органицте на единиците на локалната самоуправа и на градот Скопје, правни и други лица на кои со закон им е доверено да вршат јавни овластувања и 5. правни дела.

2.3. Видови запишувања во катастарот на недвижности

185. Кои се видовите на запишувања во катастарот на недвижностите?

Видови на запишување во катастарот на недвижностите се: 1. укнижување, 2. предбележување и 3. прибележување.

186. Што е укнижување?

Укнижувањето е потполно и дефинитивно, безусловно запишување на настанувањето или престанувањето на правото на сопственост и други стварни права, како и на други права на недвижностите, под услови и на начин утврдени со закон.

187. Што е предбележување?

Предбележување е условното укнижување на стекнувањето или престанокот на правото на сопственост на недвижност кога е поднесена пријава за запишување во катастарот на недвижностите, а не се исполнети правните претпоставки, односно условите за запишувањето и доколку основот за конечното укнижување не е достатно застапен. Во катастарот на недвижностите се предбележува и правото на сопственост на зграда и посебен дел од зграда кога се во фаза на градба со запишување на податоци за лицата кои имаат право на градење согласно со одобрението за градење и податоци за зградите и посебните делови од згради преземени од основниот проект заверен од надлежен орган.

188. Кога предбележаното право на сопственост се укнижува?

Со доставување на доказ дека се исполнети правните претпоставки за запишување на правото се брише предбележувањето и истовремено се укнижува правото на сопственост.

189. Во што се состои правното дејство на предбелешката?

Правното дејство на предбележувањето се состои во тоа што се обезбедува првенство на укнижување доколку самото предбележување биде потврдено согласно со условите за запишување на правата определени со закон.

190. Што е прибележување?

Прибележување е запишување на факти кои се од влијание за недвижностите, а кои се однесуваат на:

1. лична состојба на носителот на правото (малолетност, починато лице, старателство, одземање на деловна способност, продолжување на родителско право, управување со заеднички имот на брачни другари, ликвидација, реорганизација, стечајна постапка и друго),
2. фактот дека на одредена катастарска парцела во тек е изведување на градба за што е извршено предбележување на правото на сопственост на зграда и посебен дел од зграда кога е во фаза на градба со назначување на бројот на листот за предбележување на градба,
3. правото на залог (хипотека) на предбележаното право на сопственост на зграда и посебен дел од зграда кога е во фаза на градба,
4. правните дела за промет на предбележаното право на сопственост на зграда и посебен дел од зграда кога е во фаза на градба и

5. други факти кои се од значење за стекнување, измена, престанок или пренос на правата на недвижноста чие прибележување е предвидено со друг закон.

191. Што е запишување по службена должност?

Запишување по службена должност е запишување на правата на недвижностите по пат на систематско запишување при востановување на катастар на недвижности, запишување на права на недвижностите во корист на Република Македонија, како и во други случаи предвидени со закон.

4. СТАНДАРДИ И НОРМАТИВИ ЗА УРБАНИСТИЧКО ПЛАНИРАЊЕ

1. Наброј ги актите за урбанистичко планирање.

- Просторен урбанистички план
- Генерален урбанистички план
- Детален урбанистички план
- Урбанистички план за село
- Урбанистички план вон населено место

2. Објасни го поимот градежно земјиште.

Градежното земјиште е земјиште чија што намена и начин на уредување, градење и користење се утврдени со урбанистичкиот план. Статус на градежно земјиште добива секое земјиште во подрачје за кое е донесен урбанистички план.

Градежното земјиште во примарната поделба се дели на парцелирано градежно земјиште за поединечно градење и употреба и непарцелирано градежно земјиште за општа употреба. Парцелираното градежно земјиште за поединечно градење во секундарната поделба се дели на **градежни парцели**.

Парцелираното градежно земјиште служи за изградба на градби и контрола на наменската употреба на земјиштето, а градежното земјиште за општа употреба служи за изградба на улици, плоштади, инфраструктури и други видови површини за општа употреба.

3. Кои се единиците на градежното земјиште? Објасни ги.

Единици на градежното земјиште (особено во урбани подрачја) се градежна парцела, блок и четврт.

Градежната парцела е основна и најмала единица на градежното земјиште. Таа е ограничена со регулаторните линии: граница на градежна парцела и регулациона линија.

Блокот е посложена единица на градежното земјиште која се состои од една или повеќе градежни парцели и градежно земјиште за општа употреба. Границата на блокот се совпаѓа со оски на улици, регулациони линии и граници на градежни парцели.

Четврт или урбана единица е најголема единица на градежното земјиште во населеното место (особено во градот) која се состои од повеќе блокови и земјиште за општа употреба. Границата на четвртта се совпаѓа со границите на блоковите од нејзиниот периметар.

4. Објасни го поимот градежна парцела.

Градежна парцела е ограничен дел од градежно земјиште со ист носител на правото на градење. Градежната парцела е ограничена со регулаторни линии – регулациона линија и граница на парцела кои се плански одредби во урбанистички план што ја обележуваат промената на носителот на правото на градење.

Градежната парцела се состои од една или повеќе катастарски парцели или делови од катастарски парцели, при што сите сопственици на катастарските парцели и делови од катастарски парцели во рамките на градежната парцела претставуваат единствен носител на правото на градење.

5. Кои се елементите на градежната парцела?

Елементи на градежната парцела се:

1. **Лице на градежната парцела** е граница на парцелата обележана со регулациона линија односно излез на градежната парцела на улица.

2. **Дно на градежната парцела** е граница на парцелата кон внатрешноста на блокот, по правило на спротивната страна од лицето на парцелата.
3. **Страна на градежната парцела** е граница на парцелата со соседната парцела.
4. **Оска на градежната парцела** е линија која ги поврзува средините на лицето и дното на парцелата.

6. Кои се деловите на градежната парцела?

Делови на градежната парцела се:

1. **Површина за градење која** претставува дел од градежна парцела ограничен со градежни линии.

Површина за градење е планска одредба со која во урбанистички план се утврдува делот од градежната парцела која се предвидува за градење на градбите.

Површината за градење е дефинирана во рамки на една градежна парцела и не може да се протега низ две или повеќе парцели. Континуитетот на површината за градење низ две или повеќе градежни парцели во урбанистичкото планирање се добива како збир од поединечни површини за градење чиито граници се совпаѓаат со границите на градежните парцели со што се обезбедува калканско спојување на соседните градби во низа, уличен фронт и слично.

Во една градежна парцела по правило има една површина за градење во која може да се гради само една градба. Во случаите кога во урбанистичките планови во една градежна парцела се утврдува простор ограничен со градежни линии во кој е дозволено поставување на површини за градење на повеќе градби согласно дозволениот процент на изграденост на земјиштето, истите се определуваат преку изработка на архитектонско-урбанистички проект.

2. **Дворно место** претставува дел од градежната парцела незафатен со површината за градење. Дворното место се дели на **преден двор** - помеѓу површината за градење и лицето на парцелата, **заден двор** – помеѓу површината за градење и дното на парцелата, **страничен двор** – помеѓу површината за градење и страната на парцелата и **атриумски двор**-ограничен со површина за градење.

7. Кои се димензиите на градежната парцела?

Димензии на градежната парцела се широчина и длабочина.

Длабочина на градежната парцела е:

- најкусото растојание помеѓу лицето и дното на парцелата доколку се тие паралелни меѓусебе,
- растојанието помеѓу средината на лицето и средината на дното на парцелата, доколку тие не се меѓусебно паралелни, и
- најкусото растојание помеѓу лицето на парцелата и 3 м долга линија поставена така да биде паралелна на лицето на парцелата, да ги допира страните на парцелата и цела да лежи во градежната парцела, во случаи кога парцелата е триаголна или неправилна полигонално.

Широчина на градежна парцела е:

- најкусото растојание помеѓу страните на парцелата, доколку тие се паралелни меѓусебе,
- должината на линијата во парцелата поставена под прав агол на оската на парцелата во нејзиниот пресек со градежната линија, доколку страните на парцелата не се меѓусебно паралелни и градежната и регулационата линија не се совпаѓаат.

8. Кои се условите за формирање на градежна парцела?

Градежна парцела задолжително се формира во урбанистичките планови. Градежна парцела може да се оформи доколку ги исполнува основните услови, а тоа се:

- да се наоѓа непосредно до земјиште за општа употреба изведено или испланирано како сообраќајна инфраструктура, такашто до парцелата да може непречено да се пристапува и таа да може самостојно и независно да се гради, употребува и одржува;
- да има димензии и форма кои соодветствуваат со намената на земјиштето и градбите, видот и густината на градбите и начинот на нивното користење.

9. Кои се минималните димензии на градежна парцела?

Минимални димензии на градежни парцели кои со урбанистички план за прв пат се оформуваат во подрачја за кои е утврдена класа на намени А1 – домување во станбени куќи, во зависност од видот на домувањето, градбата и густината на изградбата се:

1. Широчина 6 м со длабочина 20 м за куќи во низа.
2. Широчина 10 м со длабочина 20 м за двокуќи.
3. Широчина 14 м со длабочина 20 м за самостојна семејна куќа во подрачје со густа градба (над 50% изграденост на земјиштето).
4. Широчина 16 м со длабочина 22 м за самостојна семејна куќа во подрачје со средно густа градба (од 20 до 50% изграденост на земјиштето).
5. Широчина 20 м со длабочина 25 м за самостојна семејна куќа во подрачје со ретка градба и вилни градби (до 20% изграденост на земјиштето).

10. Кои се минималните површини на градежните парцели, зависно од класите на намена?

При оформување на градежни парцели за различни класи на намени се утврдуваат следните минимални нормативи за пресметување на најмалата површина на градежната парцела:

- А3 групно домување – најмалку 30 м² по корисник;
- В1 образование и наука – најмалку 20 м² по ученик за основно училиште, 25 м² по ученик за средно училиште и 30 м² по ученик за високообразовна институција;
- В2 здравство и социјална заштита – најмалку 30 м² по корисник за детски јасли, 35 м² по корисник за детска градинка и 80 м² по легло за клинички центри и болници;
- В3 култура - најмалку 7 м² по гледач за театар и 3 м² по гледач за кино;
- Д3 спорт и рекреација – најмалку 2 м² по жител за игралишта за деца и 2 м² по жител за спортски терени.

При планирање на површини за градба за класите на намена А1 и А2 - домување во станбени куќи и згради се пресметува најмалку 25 м² по жител.

При планирање на површини за градба за класите на намени Б1, Б4, В4 и други класи на намени кои се остваруваат во канцелариски простори се пресметува најмалку 12 м² по вработен.

11. Што се подразбира под намена?

Под намена се подразбира начинот на уредувањето, изградбата и употребата на градежното земјиште и на градбите согласно дејностите и активностите што се вршат и одвиваат во нив.

Под дејности се подразбираат стопанските и деловните дејности и јавните и комуналните сервиси кои се дефинирани со Националната класификација на дејности.

Под активности се подразбираат домувањето и сите активности врзани за него како што се рекреацијата, сообраќајот и слично, кои не се опфатени со Националната класификација на дејности.

12. Од колку групи на класи на намени е составен системот на класи на намени?

Системот на класи на намени е составен од шест групи на класи на намени:

- А - Домување
- Б - Комерцијални и деловни намени
- В - Јавни институции
- Г - Производство, дистрибуција и сервиси

- Д – Зеленило, спорт, рекреација и меморијални простори
- Е - Инфраструктура

13. Од кои поединечни намени е составена класата на намена А – домување и што се спаѓа во нив?

- **А0 - домување во станбени куќи со посебен режим** на користење и заштита ги опфаќа сите видови станбени куќи со висок стандард и вили за кои минималната површина на градежната парцела изнесува 500 м².
- **А1- домување во станбени куќи** ги опфаќа сите видови станбени куќи со дворови: самостојни, двокуќи, куќи во низови, атриумски куќи и други, како градби со максимум осум (8) станбени единици. Во урбанистички план за село класата А1 ги опфаќа и селските стопански дворови.
- **А2 - домување во станбени згради** ги опфаќа сите станбени, станбено-деловни и станбени згради со резиденцијални станови како: самостоечки, блоковски низи, терасести и сл.
- **А3 - групно домување** ги опфаќа сите видови домување во кои станарите дел од своите потреби – најчесто исхраната, ги задоволуваат во заеднички простории, како што се домови за престој на ученици, студенти, стари лица, самци, деца без родители, незгрижени лица и сл.
- **А4 - времено сместување** во кое спаѓаат сите видови хотели, пансиони, преноќишта, викенд куќи и слични видови градби, освен големи хотелски комплекси со повеќе придружни намени.

14. Од кои поединечни намени е составена класата на намена Б – комерцијални и деловни намени и што се спаѓа во нив?

- **Б1 мали комерцијални и деловни дејности** во кои спаѓаат и услужни и угостителски дејности кои се изведуваат во дуќани со или без витрини и имаат директен контакт со јавни пешачки површини како што се продажба, продажба и излагање, поправка на лични предмети, храна, предмети за домаќинство, ресторани, кафеулиња, слаткарници, банки, пошти, интелектуални услуги, адвокатски и поштарски канцеларии, аптеки, мали ординации, салони, козметички студија и сл.
- **Б2 големи трговски единици** во кои спаѓаат сите видови трговија на мало која се остварува во самостојни објекти или во значителни делови од објектите како што се трговски центри, стоковни куќи, големи специјализирани продавници, супермаркети, затворени пазари и пазари на отворено.
- **Б3 големи угостителски единици** во кои спаѓаат сите видови угостителски дејности кои се вршат во самостојни градби или во значителни делови од градбите како што се ресторани, таверни, ноќни клубови, казина и дискотеки.
- **Б4 деловни дејности** кои се одвиваат во големи канцелариски простори од трговски друштва, акционерски друштва, управни згради, професионални и финансиски сервиси и сл.
- **Б5 хотелски комплекси** кои зафаќаат многу простор поради постоењето на многу различни содржини од услужен карактер.
- **Б6 простори за собири** во кои спаѓаат сите видови градби со трибини за гледачи како што се стадиони, спортски, конгресни и повеќенаменски сали, саеми и сл.

15. Од кои поединечни намени е составена класата на намена В – јавни институции и што се спаѓа во нив?

- **В1 - образование и наука** во кои спаѓаат сите видови основно, средно и високо образование, континуирано и дополнително образование, како и сите видови научни институции.

- **B2 - здравство и социјална заштита** со сите видови клиника, амбуланти, клинички центри, болници, здравствени домови, лечилишта и сл. како и сите видови на социјални установи и детски градинки.
- **B3 - култура** со сите видови дејности кои се одвиваат во специјални градби како што се театри, кино сали, музеи, галерии, кинотеки, домови на културата, филхармонии, опери и сл.
- **B4 - државни институции** во кои спаѓаат сите органи на извршната, судската и законодавната власт, државни институции, заводи, агенции и дирекции, како и органи на локалната самоуправа.
- **B5 - верски институции** во кои спаѓаат цркви, џамии, синагоги, манастири, текиња и сл.

16. Од кои поединечни намени е составена класата на намена Г – Производство, дистрибуција и сервиси и што се спаѓа во нив?

- **G1 - тешка и загадувачка индустрија** во која спаѓаат сите видови индустриски погони кои имаат големи енергетски барања, голем промет на сировини и материјали, создаваат голем обем на сообраќај и создаваат отпад и штетни еманации.
- **G2 - лесна и незагадувачка индустрија** во која влегуваат сите видови производство кои не побаруваат многу енергија, не создаваат голем промет на сировини, материјали и сообраќај и не произведуваат штетни еманации.
- **G3 - сервиси за одржување и поправка** на опрема и индустриски производи како што се сервиси за автомобили и други возила, машини, алати и инструменти, хемиско чистење и сл.
- **G4 стоваришта** во кои спаѓаат сите видови стоваришта за складирање на стока на отворен или затворен простор, во специјални услови за чување, отпади, автопазари и сл.

17. Од кои поединечни намени е составена класата на намена Д – Зеленило, спорт, рекреација и меморијални простори и што се спаѓа во нив?

- **D1 - парковско зеленило** во кое спаѓаат сите видови површини со садено зеленило и уреден пејсаж како паркови, паркови-шуми, градини, ботанички бавчи, тревнати терени за рекреација, фитории и сл.
- **D2 - заштитно зеленило** во кое спаѓаат уредени зелени површини чија основна намена е да ги изолираат зоните со инкомпатибилни намени и имаат улога на тампон зони.
- **D3 - спорт и рекреација** во кои спаѓаат сите видови активности за спорт, рекреација или забава на отворено или затворено како спортско-рекреативни сали и базени за пливање без трибини, рекреативни езера, забавни паркови, тематски паркови, зоолошки градини, површини за спорт рекреација и забава на отворено без трибини или со трибини на природни или планирани земјани косини најмногу за 3000 посетители.
- **D4 - меморијални простори** во кои спаѓаат: меморијален парк, спомен парк, верски објекти со гробишта, гробишта и сл.

18. Од кои поединечни намени е составена класата на намена Е-Инфраструктура и што се спаѓа во нив?

- **E1 - комунална инфраструктура** во која спаѓаат: сообраќајна, водоводна, канализациона, енергетска и телекомуникациска инфраструктура и сл.
- **E2 - комунална супраструктура** во која спаѓаат: градбите на комуналната инфраструктура како терминали од секаков вид, аеродроми, гранични премини, катни гаражи, бензиски пумпни станици и услужни центри, мерни станици, трафостаници до 20 кв, градби за производство на енергија, резервоари за вода, противпожарни домови и сл.
- **E3 - некомпатибилна инфраструктура** во која спаѓаат: депонии, пречистителни станици, резервоари за дериват со капацитет над 200 тони, трафостаници над 20 кв, главни мерно-регулациони станици и сл.

19. Што е градежна линија?

Градежна линија е планска одредба која претставува граница на површината за градење во градежната парцела и ја дефинира просторната граница до која градбата може да се гради. Градежна линија се исцртува во градежни парцели каде што со планот се утврдуваат услови за идна градба.

20. Дали со дефинирана градежна линија се влијае на правниот статус на постојна градба?

Со градежна линија не може да се потврдува, утврдува или менува правниот статус на постојна градба, особено по основа на нејзината легалност.

За постојните легални градби кои се снимени во документационата основа, а за кои во урбанистичкиот план не се утврдуваат услови за идна градба, не се исцртува градежна линија, туку информативна црна линија.

21. Со кои одредби се ограничува височината на градење?

Плански одредби за ограничување на височината на градбите во урбанистичкиот план се: висинска кота на тротоар или пристапна сообраќајница, височина на приземната или нултата плоча, максимална височина на градбата, максимален број на спратовите, максимална височина на кровната конструкција и правила на градење над максималната височина на градбата.

Истите се уредуваат во генерален урбанистички план, а за секоја градежна парцела поединечно се уредуваат во детален урбанистички план, во урбанистички план за село и урбанистички план вон населено место.

22. Што е максимална височина на градба и како се дефинира?

Максимална височина на градбата е планска одредба со која се утврдува дозволената височина на градбата на вертикалната рамнина чиј што пресек со теренот се совпаѓа со градежната линија. Максималната височина на градбата се одредува за онаа страна од површината за градење која гледа кон лицето на градежната парцела.

За рамен терен максималната височина на градбата во урбанистички план се изразува како вертикално растојание помеѓу тротоарот и завршниот венец на градбата во должни метри.

За терени во пад доколку тротоарот долж лицето на парцелата е во пад, максималната височина се одредува помеѓу висинската кота на тротоарот во средината на страната на површината за градење долж падот на теренот и завршниот венец на градбата.

Горен или завршен венец на градбата е хоризонтална линија до која завршува вертикалниот фасаден ѕид од градбата поставен на градежната линија.

23. Дали максималната височина на градба може да се надополни?

Максималната височина на градбата може да се надополнува со планска одредба која го ограничува бројот на спратови кој може да се изгради во одредената височина.

24. Што е процент на изграденост на земјиштето?

Процент на изграденост на земјиштето (P) е урбанистичка величина која ја покажува густината на изграденост, односно колкав дел од градежното земјиште е зафатен со градба. Процентот на изграденост на земјиштето се пресметува како однос помеѓу површината на земјиштето под градбата и вкупната површина на градежното земјиште, изразен во процент. Во површината под градба се подразбира површината ограничена со надворешните ѕидови и столбови на градбата во висина на приземната плоча без надворешните тераси, скали, рампи, патеки и сл.

25. Што е коефициент на искористеност на земјиштето?

Коефициент на искористеност (К) на земјиштето е урбанистичка величина која го покажува интензитетот на изграденост на градежното земјиште.

Коефициент на искористеност на земјиштето се пресметува како однос помеѓу вкупната изградена површина, односно збирот на површините на сите изградени спратови на градбата и вкупната површина на градежното земјиште, изразен со рационален број до две децимали. Под вкупна изградена површина се сметаат површините на сите надземни катови.

Усниот дел од испитот ќе се состои од изработка на практичен пример за проценка на вредност на недвижен имот и елаборирање на истиот.

5. ГРАДЕЊЕ И ПРОЕКТНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Што подразбираме под поимот „градење“?

Градење е изведување на претходни работи, изработка на проектна документација, вршење на подготвителни работи, изградба на нова градба, доградба и надградба на постојна градба, реконструкција и адаптација на постојната градба што опфаќа земјени работи, изведување на градежна конструкција, вршење на градежно-инсталатерски работи и градежно-завршни работи, вградување постројки или опрема и други работи со кои се оформува целината на градбата.

2. Што подразбираме под поимот „градба“?

Градба е се што настанало со изградба и е поврзано со земјиштето, а претставува физичка, техничкотехнолошка и градежна целина заедно со изградените инсталации, односно опрема.

3. Кој објект се третира како времен објект? Наброј неколку соодветни примери на времен објекти по дејности за кои се поставени.

Времен објект е монтажно-демонтажен или типски објект кој се поставува на градежно неизградено земјиште, заради привремена употреба на просторот, до реализацијата на урбанистички план за градежното земјиште на кое е поставен времениот објект.

Времен објект се поставува заради вршење на:

- сообраќајни дејности (привремени паркинзи и природни патеки),
- туристички, културни, спортско-рекреативни и забавни дејности (информативни паноа, платформи за спортски, културни, туристички и забавни настани, придружни објекти во функција на спортски настани и летни дискотеки)
- објекти кои се во функција на граничните премини.
-

4. Што спаѓа во урбана опрема? Наброј примери на урбана опрема.

Урбана опрема претставува опрема која се поставува на градежно изградено земјиште. Под урбана опрема се смета опрема за продажба на билети за јавен превоз, весници, сувенири, цвеќиња, сладолед, телефонски говорници, автобуски постројки, типски објекти за обезбедување кои се во функција на дипломатско-конзуларните претставништва, на објекти на органите на државната управа и на резиденцијалните објекти, опрема во функција на туристички, културни, спортски настани, јавни санитарни јазли, тераси со или без настрешници, платформи за јавни манифестации на копно и на водна површина, покриени и непокриени шанкови, самостоечки рекламни паноа, детски игралишта, фонтани, чешми, клупи и корпи за отпадоци.

5. Што подразбираме под поимот реконструкција на објект?

Реконструкција е изведување на работи во рамките на постојниот габарит на објектот со кои се влијае врз исполнувањето на основните барања за градбата и со кои се менува усогласеноста на градбата со проектот според кој е изградена, со менување на фасада, промена на технолошкиот процес и на инсталацијата, санација и замена на конструктивните елементи и слично.

6. Што подразбираме под поимот адаптација на објект?

Адаптација е изведување на градежни и други работи на постоен објект со кои се врши промена на организацијата на просторот во објектот, се врши замена на уреди, постројки, опрема и инсталација од ист капацитет, а со кои не се влијае на стабилноста и сигурноста на објектот, не се менуваат конструктивните елементи, не се менува надворешниот изглед

и не се влијае на безбедноста на соседните објекти, сообраќајот и заштита од пожари и животната средина.

7. Што подразбираме под поимот надградба на објект?

Надградба е изведување на работи на постоен објект со кои се влијае на основните елементи според кои е изграден објектот, а посебно на конструкцијата во висина, со изградба на нови етажи до максимално дозволената висина со урбанистичкиот план при што може да се влијае на конструктивниот систем во рамките на постојните габарити на основата.

8. Што подразбираме под поимот доградба на објект?

Доградба е изведување на работи на постоен објект со изградба на нова површина надвор од габаритот на постојниот објект, до максимално дозволената површина предвидена со урбанистичкиот план, при што може да се влијае на конструктивниот систем на постојниот објект.

9. Објасни ги поимите „употреба“ и „одржување“ на градежен објект.

Употреба на градежен објект е вршење активности во изграден објект согласно со неговата намена утврдена со решението за локациски услови и основниот проект.

Одржување на градежен објект е изведување на работи заради зачувување на основните барања на објектот во текот на неговото употребување.

10. Што е градежен производ?

Градежен производ е производ кој е произведен за трајно вградување во градби за кои е добиена позитивна техничка оценка дека производот е соодветен за употреба за предвидена намена.

11. Што подразбираме под поимот „опрема“, а што под поимот „постројка“?

Опрема се поединечни уреди, процесни инсталации и други производи од кои се состои постројката или самостојно се вградени во градбата и служат за технолошкиот или друг процес, согласно со намената за градбата.

Постројка е збир на поврзана опрема која служи за остварување на технолошкиот или друг процес согласно со намената на градбата.

12. Кои работи поврзани со градењето ги класифицираме во претходни работи?

Претходни работи се работи кои во зависност од видот и карактерот на градбата, опфаќаат истражување и изработка на анализи и други стручни материјали, прибавување на податоци со кои се анализираат геолошките, геотехничките, геодетските, хидролошките, метеоролошките, урбанистичките, техничките, технолошките, економските, енергетските, сеизмичките, водостопанските и сообраќајните услови, условите за заштита од пожари и заштита на животната средина, како и други услови предвидени со закон.

13. Кои работи поврзани со градењето ги сврстуваме во подготвителни работи?

Подготвителни работи се работи на изведување на привремени градби и други активности заради организирање и уредување на градилиштето, како и овозможување на примена на соодветни градежни и технолошки работи.

14. Што спаѓа во линиски инфраструктурни градби и што е нивната намена?

Линиски инфраструктурни градби се јавен пат, железничка инфраструктура, далновод, нафтовод, продуктовод, гасовод, топовод, водовод, канализација, телекомуникациски

водови и други објекти, кои можат да бидат надземени или подземни и чија изградба претставува јавен интерес утврден со закон.

15. Објасни ги поимите „градилиште“ и „отстранување“.

Градилиште е ограден простор на кој се изведуваат работи на градење, доградба, надградба, реконструкција, адаптација, одржување и отстранување на градба, како и привремено зафатениот простор потребен за примена на соодветни градежни технологии.

Отстранување е изведување на работи на уривање или на демонирање на градба, објект или нивни делови, како и собирање и транспорт на градежниот материјал и отпад создаден со уривањето, односно со демонирањето на градбата и со уредувањето на земјиштето.

16. Кои услови треба да ги исполни секоја градба?

Секоја градба, зависно од намената, треба да ги исполни основните барања за градбата предвидени со параметрите од урбанистичкиот план или државната односно локалната урбанистичка планската документација или проектот за инфраструктура и други услови пропишани со законот за градба и со посебни закони.

17. Наброј ги основните барања што треба да ги исполни секоја градба.

Основните барања за градбата се однесуваат на механичка отпорност, стабилност и сеизмичка заштита, заштита од пожар, санитарна и здравствена заштита, заштита на работната и животната средина, заштита од бучава, сигурност во употребувањето, ефикасно користење на енергијата и топлинската заштита, непречен пристап и движење до и во градбата.

18. Во кој случај е дозволено отстапување од основните барања што треба да ги исполни секоја градба?

Во случај на реконструкција или адаптација на градба запишана во Националниот регистар на културно наследство, во која на лица со инвалидност им се овозможува непречен пристап, движење, престој и работа, може да се отстапи од некои основни барања за градбата заради овозможување на непречен пристап, движење, престој и работа, по добиено позитивно мислење од Министерството за труд и социјална политика и прибавена согласност од органот на државната управа надлежен за вршење на работите од областа на културата.

Во случај на изградба на воени објекти и градби од значење за одбраната и безбедноста може да се отстапи од основните барања за градбата, затоа што истите се градат согласно прописите од областа на одбраната.

19. Кои услови треба да ги задоволи градбата за да биде задоволено барањето за механичка отпорност и стабилност и сеизмичка заштита?

Градбата треба да е проектирана и изведена на таков начин што во текот на градежните работи и во текот на употребата нема да дојде до нарушување на механичката отпорност, стабилност и сеизмичката заштита, а особено до:

- уривање на целата или дел од градбата,
- оштетување на делови од градбата, темелната основа или опремата, а како резултат на големи деформации на носивата конструкција на градбата.

20. Кои услови треба да ги задоволи градбата за да биде задоволено барањето за заштита од пожар?

Градбата треба да е проектирана и изведена на таков начин што во случај на пожар може:

- да се сочува носечкиот систем на конструкцијата за одреден временски период,
- да се спречи ширењето на пожарот и чадот во градбата,

- да се спречи ширењето на пожарот на соседните градби,
- да овозможи лицата неповредени да ја напуштат градбата, односно да овозможи нивно спасување и
- да овозможи заштита на спасувачките тимови.

21. Кои услови треба да ги задоволи градбата за да биде задоволено барањето за хигиена, здравје, заштита на работа и заштита на животната средина?

Градбата треба да биде проектирана и изведена така што да не ја загрозува хигиената и здравјето на луѓето, работната и животната средина, особено како резултат на:

- испуштање на опасни супстанции,
- присуство на опасни честици или гасови во воздухот,
- емисија на опасно зрачење,
- загадување или труење на водата и почвата,
- несоодветно отстранување на отпадни води, чад, цврст или течен отпад и
- присуство на влага на делови од градбата.

22. Кои услови треба да ги задоволи градбата за да биде задоволено барањето за сигурност при употреба?

Градбата треба да биде проектирана и изведена на таков начин што при употребата и одржувањето да се избегнат можните повреди на лица кои можат да настанат од лизгање, паѓање, удирање, изгореница, струен удар и експлозија и од други случаи кои можат да ја загорзат безбедноста во градбата.

23. Кои услови треба да ги задоволи градбата за да биде задоволено барањето за заштита од бучава?

Проектирањето, изведувањето и употребата на градбите, вградените постројки и опремата треба да овозможи бучавата во и надвор од градбата да биде во границите пропишани со Законот за заштита од бучава во животната средина и правилниците што произлегуваат од него.

24. Кои услови треба да ги задоволи градбата за да биде задоволено барањето за ефикасно користење на енергијата и за обезбедување топлинска заштита?

Градбата и нејзините уреди за греење, ладење и проветрување треба да бидат проектирани и изведени на таков начин што во зависност од климатските услови на локацијата ќе обезбедат потрошувачката на енергија во текот на нејзиното употребување да биде еднаква или пониска од пропишаното ниво, како и да ги исполнат барањата за енергетска ефикасност пропишани со прописите кои ја регулираат оваа материја.

25. Што подразбираме под проектна документација?

Проектна документација претставува севкупност на меѓусебно усогласени студии, проекти, елаборати, анализи, експертизи и друга документација, со која се утврдува концепцијата и се дефинира техничкото решение на градбата, се разработуваат условите и начините на изградбата и се обезбедуваат нејзината технолошка функција, предвидената трајност и услови за употреба.

26. Класифицирај ја проектната документација според нивото на изработка на проектот.

Според нивото на изработка проектот може да биде:

- 1) проект за подготвителни работи;
- 2) основен проект;
- 3) проект на изведена состојба и
- 4) проект за употреба и одржување на градбата.

27. Класифицирај ја проектната документација според намената.

Според намената проектот може да биде:

- 1) архитектонски;
- 2) градежен (статика со сеизмика);
- 3) електротехнички;
- 4) сообраќаен;
- 5) термотехнички и
- 6) други проекти и елаборати во зависност од намената на градбата.

28. Објасни ја категоризацијата на градбите. Наведи неколку градби по поодделните категории.

Градбите од прва категорија се градби од значење за Републиката. Градби од прва категорија се: нуклеарни електрани, термоцентрали и хидроцентрали со капацитет од и над 1 МВ, далноводи со напонско ниво од и над 35 КВ, градби за производство на електрична енергија од обновливи извори со капацитет поголем од 1 MW, трафостаници со напонско ниво од и над 10 КВ, нафтоводи, продуктоводи, магистрални гасоводи, гасоводни мерни станици, оптички кабли за потребите на државните органи, државни патишта, придружно услужни објекти на државни патишта утврдени со закон, железнички пруги, железнички станици на железнички пруги, аеродроми, депонии за неопасен отпад и депонии за опасен отпад, брани со акумулации, градби за базна и хемиска индустрија, градби за црна и обоена металургија, градби за производство на целулоза и хартија, градби за преработка на кожа и крзно, градби за преработка на каучук, барут и експлозивна муниција, градби за складирање на експлозивни средства, складишта за нафтени деривати, природен гас и ТНГ со капацитет на складирање од и над 1.000 тони, градби за санација на свлечишта, градби кои би можеле да ја загрозат животната средина, градби за потребите на државните органи и агенциите и фондовите основани од Република Македонија, градби за дипломатски и конзуларни претставништва и меѓународни организации, технолошки индустриски развојни зони формирани од Владата на Република Македонија и градбите во овие зони, градби за високо образование, опсерватории, национални установи од областа на културата, градби кои претставуваат недвижно културно наследство и споменички целини прогласени со закон или друг акт за заштита како културно наследство од особено значење или значајно културно наследство, меморијални споменици, градби наменети за терцијална здравствена заштита, телекомуникациски центри за прием на сателитски сигнали, градби за потребите на граничните премини, регионални водоснабдителни и канализациони системи со системи за пречистување, регионални депонии, жичари, градби предвидени на подрачје на две или повеќе општини, градби во кои постојат инсталации за производство на топлинска енергија, езерски и речни пристаништа, стадиони и спортски сали со капацитет над 10.000 гледачи.

Градбите од втора категорија се градби од локално значење. Градби од втора категорија се: градби наменети за основно и средно образование, градби од областа на културата, градби наменети за примарна и секундарна заштита, градби за потребите на верските заедници, технолошки индустриски развојни зони формирани од правни лица и градбите во овие зони, индустриски градби, стопански градби, деловни градби, станбенodelовни градби, градби за индивидуално домување, викенд куќи, градби за колективно домување, градби за потребите на агроберзи, трговски центри, хотели, рекреативни центри, градби за научно-истражувачка дејност, катни гаражи, пазари, општински патишта, придружно услужни објекти на општински патишта утврдени со закон, електронски комуникациски мрежи и средства, термоцентрали и хидроцентрали со капацитет до 1 МВ, ветерници, градби за производство на електрична енергија од обновливи извори со капацитет до 1 MW, далноводи со напонско ниво до 35 КВ,

трафостаници со напонско ниво до 10 КВ, складишта за нафтени деривати, природен гас и ТНГ со капацитет на складирање до 1.000 тони, секундарна гасоводна мрежа, трамвајски пруги, градби за противпожарна заштита, градби за ветеринарна заштита, детски градинки, градби во подрачје не национални паркови, градби за сепарација на материјал за производство на бетон, бетонски бази, асфалтни бази, локални водоснабдителни и канализациони системи со системи за пречистување, градби кои се во функција на заштита и промоција на природното наследство (информативни центри), депонии за интерен отпад (градежен шут), објекти за складирање, третман и/или преработка на отпад, меѓуградски автобуски станици, зоолошки градини, стадиони и спортски сали со капацитет под 10.000 гледачи, отворени спортски игралишта, базени во ниво на теренот за јавна употреба, јавни паркови, јавни паркиралишта и ски-лифтови.

29. Кои се надлежни органи за издавање одобрение за градење?

За градби од прва категорија одобрение за градење издава органот на државната управа надлежен за вршење на работите од областа на уредувањето на просторот.

За градби од втора категорија одобрение за градење издава градоначалникот на општината, односно градоначалниците на општините во градот Скопје.

Доколку со урбанистичкиот план или државната односно локалната урбанистичка планска документација е планирана повеќенаменска градба во која се предвидени градби од прва и втора категорија, одобрение за градење издава органот на државна управа надлежен за вршење на работите од областа на уредување на просторот.

30. Дали за доградба, надградба и реконструкција на постојна градба е потребно соодветно одобрение за градба?

При доградба, надградба и реконструкција на објект се спроведува целосна постапка како и при добивање одобрение за градење на нов објект, односно се издава соодветно одобрение за градба.

31. Во кој случај за реконструкција на постојна градба не е потребно одобрение за градба?

Во случај на оштетување на објекти под дејство на природни појави или од воени и други разурнувања, градбата во зависност од степенот на оштетувањето може да се врати во поранешна состојба без одобрение за градење, а во согласност со одобрението за градење, односно одобрениот проект врз основа на кој е изграден.

Во случај кога се работи за градба запишана во Националниот регистар на културно наследство потребно е да се побара одобрение според прописите од областа на заштитата на културното наследство.

32. Дали одобрение за градба може да се издаде на повеќе инвеститори?

Кога одобрението за градење се издава на повеќе инвеститори во одобрението се наведуваат сите инвеститори во идеални делови, врз основа на правно дело за уредување на меѓусебните права и обврски за градба, заверено кај нотар.

33. Во кој случај се издава одобрение само за дел од градба?

Одобрението за градење се издава за целата градба и на име на инвеститорот, а може да се издаде и за дел од градбата, ако делот од градбата претставува посебна градежно-техничка и функционална целина.

34. Кога одобрението за градење станува правосилно?

Доколку непосредните соседи не извршат увид и/или не поднесат жалба против одобрението за градење во рок од 15 дена од денот на издавање на одобрението за градење, одобрението за градење станува правосилно.

35. Кога инвеститорот може да започне со градба?

Инвеститорот може да започне со изградба на градбата врз основа на правосилно одобрение за градење. По исклучок инвеститорот на сопствена одговорност и ризик може да започне со изградба и врз основа на конечно одобрение за градење.

36. Кога престанува да важи издадено одобрение за градење? Опиши ја постапката.

Одобрението за градење престанува да важи доколку инвеститорот не почне со изградба во рок од две години од денот кога одобрението за градење станало правосилно.

Во тој случај надлежниот орган што го издал одобрението за градење донесува акт за ништовност на одобрението, кој се доставува до органот надлежен за водење на јавната книга за запишување на правата на недвижностите и истиот е основ за бришење на сите прибележувања и предбележувања поврзани со недвижноста.

Доколку градбата започнала да се гради по истекот на предвидениот рок се смета дека градењето е бесправно.

37. Кој е рокот за завршување на градбата?

Инвеститорот е должен градбата да ја изгради во определен рок. Рокот за изградба се определува во зависност од видот на градбата, односно:

- 1) градбите од прва категорија треба да се изградат во рок не подолг од десет години од денот кога одобрението за градење станало правосилно;
- 2) градбите од втора категорија треба да се изградат во рок не подолг од шест години од денот кога одобрението за градење станало правосилно.

38. Објасни ја постапката за промена на инвеститор.

Доколку во текот на градењето се смени инвеститорот, за настанатата промена новиот инвеститор е должен, во рок од 15 дена од настанатата промена, да го извести органот надлежен за издавање на одобрението за градење и со известувањето да достави доказ дека има статус на инвеститор.

Со промена на инвеститорот новиот инвеститор е должен веднаш актот со кој е извршена промена на одобрението за градење да го достави до надлежниот орган за запишување на правата на недвижности заради прибележување на промената на инвеститорот во јавната книга за запишување на правата на недвижностите.

Промената на инвеститорот може да се изврши до издавањето на одобрението за употреба, односно до изготвувањето на извештајот за извршениот технички преглед.

39. Кои градби спаѓаат во градби за вршење подготвителни работи?

Градби за вршење на подготвителни работи се:

- ограда за оградување на градилиштето,
- асфалтна база, сепарација на агрегати, погон за производство на бетон,
- далновод и трансформаторска станица која е потребно да се изгради заради напојување на градилиштето со електрична енергија,
- инсталација за довод и одвод на вода,
- градби за сместување на работници и за градежни производи,
- магацини за складирање на запаливи течности и експлозивни средства и
- други градби кои се потребни за изградба на градбата.

40. Која е постапката за добивање дозвола за изведба на градби за вршење подготвителни работи?

За изградба на градби по потреба можат да се изведат подготвителни работи. Подготвителни работи се вршат по добиено одобрение за подготвителни работи.

Инвеститорот поднесува писмено барање за добивање на одобрение за подготвителни работи. Со одобрението за подготвителни работи се организира градилиштето со поставување на градби, кои се во функција на изградбата на градбата.

Ако инвеститорот не прибави одобрение за градење во рок од една година од денот на добивањето на одобрението за подготвителни работи, добиеното одобрение престанува да важи и инвеститорот е должен веднаш да ги отстрани поставените градби за подготвителни работи и земјиштето соодветно да го уреди.

41. Наброј неколку градби за кои не е потребно одобрение за градење. Каква е постапката во тој случај?

Одобрение за градење не е потребно за следниве градби:

- мерни станици за заштита на медиумите на животната средина,
- привремени градби наменети за истражувачки дејности (градби за вршење истражувачки мерења, природни ресурси, мерни станици за ветер, сонце, воздух, бушотини, ископи и слично) кога постои одлука на надлежен орган, за периодот од најмногу три години, по кој период треба да се отстранат,
- градби во функција на градобилна одбрана и градба за сигнализација во воздушниот сообраќај,
- некатегоризиран пат кој служи за стопанисување со шуми и користење на други природни ресурси одобрени со посебен пропис,
- споменици, спомен обележја и скулптури,
- гробница и споменици на гробни места во рамките на гробиштата утврдени со урбанистички план,
- градби со кои се овозможува и олеснува движењето на лица со инвалидност до и во градбата,
- при вградување и замена на опрема во градба која е во употреба заради проширување на капацитетот на градбата, а со која не се менува намената на градбата и просторијата во која е сместена опремата, нити се менуваат општите услови за заштита и спасување предвидени со основниот проект за градбата,
- телекомуникациска опрема за интерен пренос на говор и слика, опрема во функција на заштита на градбата од кражби, заштита и спасување,
- огради,
- електронска комуникациска опрема за пренос на слика, говор и други податоци која се поставува на објекти,
- отпорни сидови;
- помошни градби кои се во функција на објект за домување или друг вид на објект и се градат на иста урбанистичка парцела (гаража, остава, септичка јама и сл.)
- базени на ниво на терен за индивидуална употреба;
- оптички кабли;
- опрема за автоматско регулирање на премин преку постојни железнички пруги и инсталации за автоматско следење и управување на сообраќајот на постојни железнички пруги;
- електронска комуникациска опрема за следење и регулирање на сообраќајот на постојни улици и
- рекламни паноа кои се поставуваат на објекти.

Во овој случај за изведување на градбите, односно поставување на опремата, инвеститорот поднесува барање до општината на чија територија треба да се изведе истата. Доколку се исполнети условите за изведување на градбата, односно поставување на опремата, градоначалникот на општината донесува решение за изведување на истата, во рок од пет работни дена од денот на приемот на барањето.

42. Која е постапката за поставување на времен објект и урбана опрема?

Времените објекти и урбаната опрема се поставуваат по добиено одобрение за нивно поставување, кое го издава градоначалникот на општината, односно градоначалниците на општините во градот Скопје и градоначалникот на градот Скопје.

Со одобрението за поставување на времен објект и одобрението за поставување на урбана опрема се утврдуваат условите, начинот и рокот за поставување и отстранување на времениот објект, односно урбана опрема.

43. Какво добрение за употреба на објектот се издава, зависно од категоријата на градба?

За градба од прва категорија се издава одобрение за употреба од надлежниот орган. Одобрение за употреба за градба од прва категорија може на барање на инвеститорот да се издаде и за еден или повеќе нејзини делови, ако претставуваат градежна и функционална целина, како фазна градба.

За градбите од втора категорија се изготвува извештај за извршен технички преглед. За градбите од втора категорија на барање на инвеститорот, може да се изготви извештај за извршен технички преглед за еден или повеќе делови за градбата, ако претставуваат градежна и функционална целина како фазна градба.

За објекти за индивидуално домување со бруто развиена површина до 300 м² изведувачот дава изјава за завршена градба.

44. Што е семејно, а што повеќесемејно домување?

Семејно домување подразбира домување во објект во кој има до 3 функционални целини (станови), а повеќесемејно домување подразбира домување во објект во кој има повеќе од 3 функционални целини (станови).

6. ИЗВРШУВАЊЕ

1. Со кој закон е уредена постапката за извршување?

Постапката за извршување е уредена со Законот за извршување (Сл. весник на РМ, бр. 35/05).

2. Кога се применува Законот за извршување?

Одредбите на овој закон се применуваат заради присилно извршување на 1. судска одлука која гласи на исполнување на обврска, 2. присилно извршување на одлука донесена во управна постапка која гласи на исполнување на парична обврска, 3. присилно извршување на нотарски исправи и други извршни исправи предвидени со закон 4. и на извршување на брод и на воздухоплов.

3. Кој субјект може да спроведе извршување?

Извршителот го спроведува извршувањето. Извршителот е лице кое врши јавни овластувања утврдени со закон. Извршителот не смее да го одбие спроведувањето на извршувањето, освен во случај ако се исполнети условите за негово изземање и ако има сознание дека за истата извршна исправа се спроведува извршување кај друг извршител.

4. Во кој обем се спроведува извршување?

Извршувањето заради остварување на парично побарување ќе се спроведе во обем што е потребен за намирување на тоа побарување.

5. Што не може да биде предмет на извршување заради остварување на парично побарување?

Извршувањето заради остварување на парично побарување не може да се спроведе врз предмети или врз права кои се нужно неопходни за задоволување на основните животни потреби на должникот и на лицата кои тој според законот е должен да ги издржува, или за вршење на самостојна дејност која е должников главен извор на средствата за живот. При спроведување на извршувањето извршителот е должен да води сметка за достоинството на личноста на странките, учесниците во постапката на извршување и нивните семејства, како и за тоа извршувањето да биде поповолно за должникот.

6.1. Извршна исправа

6. Што е основ за извршување?

Основ за извршување претставува извршната исправа.

7. Кои се извршни исправи?

Извршни исправи се: 1. извршна судска одлука и судско порамнување; 2. извршна одлука и порамнување во управна постапка, ако гласат на исполнување на парична обврска; 4. извршна нотарска исправа, 5. заклучокот на извршителот за утврдување на трошоците на извршувањето, 6. решение со кое се дозволува извршување врз основа на веродостојна исправа донесено од нотар и 7. друга исправа која како извршна исправа е предвидена со закон.

8. Што е судска одлука и порамнување

Како судска одлука, во смисла на овој закон, се смета пресуда, решение, платен и друг налог на судовите, на избраните судови и на арбитражите, а како судско порамнување се смета порамнувањето склучено пред тие судови.

9. Што е одлука во управна постапка?

Одлука во управна постапка, во смисла на овој закон, се смета решение и заклучок на орган на државната управа, како и на правно лице, донесени во вршењето на нивните јавни овластувања утврдени со закон, а како порамнување во управна постапка се смета порамнување склучено во смисла на Законот за општата управна постапка.

10. Кога судската одлука станува извршна?

Судската одлука е извршна ако станала правосилна и ако истекол рокот за доброволно исполнување на должниковата обврска.

11. Кога одлуката во управна постапка е извршна?

Одлуката донесена во управна постапка е извршна ако станала конечна и ако истекол рокот за доброволно исполнување на обврската. Рокот за доброволно исполнување на обврската тече од денот на доставување на одлуката до должникот.

12. Кога судското порамнување и порамнувањето во управна постапка е извршно?

Судското порамнување, односно порамнувањето склучено во управна постапка е извршно, ако побарувањето пристигнало по порамнувањето. Пристигнатоста на побарувањето се докажува со записник за порамнувањето или со според закон заверена исправа.

13. Кога нотарската исправа е извршна исправа?

Нотарската исправа е извршна исправа, ако станала извршна според посебен пропис кој ја уредува извршноста на таквата исправа.

6.2. Средства за извршување

14. Кои се средства за извршување заради остварување на парично побарување?

Средства за извршување заради остварување на парично побарување се: 1. продажба на подвижни предмети, 2. продажба на недвижности, 3. продажба на хартии од вредност и удели во трговски друштва, 4. пренос на парично побарување, 5. претворање во пари на други имотни права и 6. пренос на средства што се водат на сметката кај носител на платен промет согласно со прописите за платен промет.

6.3. Предмет на извршување

15. Што е предмет на извршување?

Предмет на извршување заради намирување на парично побарување може да биде секој должников предмет или имотно право, што со закон не се изземени од извршување, односно доколку извршувањето врз нив не е ограничено со закон.

6.4. Извршување врз недвижности

16. Кои извршни дејствија ги презема извршителот во постапката за извршување на недвижности?

Извршување врз недвижности се спроведува со: 1. прибелешка на налогот за извршување врз недвижности во јавна книга, 2. со утврдување на вредноста на недвижноста, 3. со продажба на недвижноста и 3. со намирување на доверителите од износот добиен со продажбата.

17. Што се прибележува во катастарот на недвижности?

Во катастарот на недвижности се прибележува на налогот за извршување врз недвижности. Со таа прибелешка доверителот стекнува право своето побарување да го намира од недвижноста (право на намирување) и во случај трето лице подоцна врз истата недвижност да стекне право на сопственост или право на располагање. Доверителот кој барал извршување, а порано не стекнал заложно право, со прибелешката на налогот за извршување врз недвижности стекнува право од недвижноста да се намира пред лицето кое подоцна ќе стекне заложно право врз таа недвижност или право на намирување.

18. Како е дејството на прибелешката во постапката за извршување?

По запишувањето на прибелешката на налогот за извршување врз недвижности не може за намирување на друго побарување на истиот или на друг доверител да се спроведе извршување врз истата недвижност. Доверителот за чие побарување подоцна е издаден налог за извршување врз истата недвижност стапува во веќе поведеното извршување.

19. Кои недвижности не можат да бидат предмет на извршување?

Предмет на извршување не може да биде земјоделско земјиште и стопански згради на земјоделец во обем нужно неопходен за негова издршка и за издршка на членовите на неговото потесно семејство и на други лица кои според закон е должен да ги издржува. Ова не се однесува на извршување заради остварување на парични побарувања обезбедени со договорно заложно право над недвижности (хипотека).

20. Како се проценува вредноста на недвижноста?

Извршителот со заклучок ќе определи вешто лице кое во рок од 15 дена по приемот на заклучокот ќе изврши и ќе му достави на извршителот проценка на вредноста на недвижноста врз основа на нејзината пазарна вредност на денот на процената и врз основа на други факти кои влијаат на нејзината висина. По барање од вештото лице, ако постојат оправдани причини, извршителот може да го продолжи овој рок, но не повеќе од 30 дена. При утврдувањето на вредноста на недвижноста ќе се води сметка и за тоа колку недвижноста помалку вреди поради тоа што врз недвижноста остануваат определени права и по продажбата.

21. Како се утврдува вредноста на недвижноста?

По приемот на процената од вештото лице, извршителот со заклучок ја утврдува вредноста на недвижноста.

22. Како започнува продажбата на недвижноста со усно јавно наддавање?

Извршителот донесува заклучок за продажба на недвижноста со кој се определуваат начинот и условите на продажбата, како и времето и местото на продажбата ако продажбата се врши со наддавање. Заклучокот за продажба се објавува во средствата за јавно информирање. Од објавувањето на заклучокот за продажба во средствата за јавно информирање до денот на продажбата мораат да изминат најмалку 15 дена, но не повеќе од 30 дена. Заклучокот за продажба се доставува до странките, до заложните доверители, до учесниците во постапката, до лицата кои имаат запишано или законско право на првенствено купување и до надлежниот орган на управата.

23. Како се остварува право на првенствено купување?

Лицето кое има законско право на првенствено купување на недвижност која е предмет на извршување со продажба има првенство пред најповолниот понудувач ако веднаш по заклучувањето на наддавањето изјави дека недвижноста ја купува под исти услови. Ако недвижноста е продадена со непосредна спогодба, извршителот ќе го повика носителот на законско право на првенствено купување на записник да се изјасни дали сака да го користи тоа право.

24. На кој начин може да се изврши продажба на недвижности?

Продажба на недвижности се врши: 1. со усно јавно наддавање или 2. со непосредна спогодба.

25. Каде се одржува усното јавно наддавање?

Усното јавно наддавање за продажба на недвижност се одржува пред извршителот во простории што тој ќе ги определи.

26. Кога странките можат да се спогодат за продажба на недвижноста по пат на непосредна спогодба?

Странките и заложните доверители можат во секое време да се спогодат продажбата на недвижноста да се изврши во определен рок со непосредна спогодба.

27. Што содржат условите за продажбата?

Условите за продажбата, покрај другите податоци, содржат:

- 1) поблизок опис на недвижноста со придатоците;
- 2) назначување на службеностите и на стварните товари што ги презема купувачот;
- 3) вредноста на недвижноста утврдена со заклучок на извршителот;
- 4) цена по која недвижноста може да се продаде;
- 5) рок во кој купувачот е должен да ја положи цената;
- 6) начин на продажба и
- 7) износ на гаранцијата.

28. Кое лице има право на разгледување на недвижноста предмет на продажба?

Лицето заинтересирано за купување на недвижност. По негово барање, извршителот ќе му дозволи да ја разгледа недвижноста.

29. Кои лица можат да учествуваат во јавното наддавање?

Во јавното наддавање можат да учествуваат само лица кои претходно положиле гаранција. При продажба со непосредна спогодба, купувачот му полага гаранција на лицето со кое склучил договор и тоа непосредно пред склучувањето на договорот. Од полагање гаранција се ослободени доверителот по чие барање е спроведено извршување и заложниот доверител, доколку нивните побарувања го достигнуваат износот на гаранцијата и ако, со оглед на нивниот ред на првенство и утврдената вредност на недвижноста, тој износ би можел да се намири од цената.

30. Колку изнесува гаранцијата?

Гаранцијата изнесува една десеттина од утврдената вредност на недвижноста. На понудувачите чија понуда не е прифатена, гаранцијата им се враќа веднаш по заклучувањето на јавното наддавање.

31. Кога има услови да се одржи јавното наддавање?

Јавното наддавање на недвижност ќе се одржи и кога присуствува само еден понудувач. Извршителот може по предлог од странката или од заложниот доверител да определи, според околностите на случајот, јавното наддавање да се одложи ако е присутен само еден понудувач.

32. Кој не може да биде купувач на недвижност во постапката на јавно наддавање?

Купувач не може да биде ниту врз основа на наддавање ниту врз основа на непосредна спогодба 1. должникот, 2. извршителот или 3. друго лице кое службено учествува во постапката на продажба.

33. По која цена се продава недвижноста на првото јавно наддавање?

На првото јавно наддавање, недвижноста не може да се продаде под утврдената вредност.

34. По која цена се продава недвижноста на второто јавно наддавање?

Ако недвижноста не можела да се продаде на првото јавно наддавање, извршителот ќе закаже второ јавно наддавање на кое недвижноста може да се продаде под утврдената вредност, но не под две третини од таа вредност.

35. Кога недвижноста може да се продаде по пониска цена во текот на извршувањето по предлог на доверителите?

Заложните и другите доверители можат со изјава дадена кај извршителот пред кого тече извршувањето, да предложат недвижноста да се продаде со наддавање и за цена пониска од утврдената вредност, односно пониска од две третини од таа вредност при што во изјавата се должни да ја определат почетната цена.

36. Кога може да се пристапи кон јавно наддавање?

Откако ќе утврди дека се исполнети условите за одржување на јавно наддавање, извршителот објавува дека се пристапува кон наддавање.

37. Кога се заклучува јавното наддавање?

Наддавањето се заклучува по истекот на три минути непосредно по ставањето на најповолна понуда. По заклученото наддавање, извршителот утврдува кој понудувач понудил највисока цена и објавува дека на тој понудувач му се продава недвижноста.

38. Што изготвува извршителот за продажбата на недвижноста?

За продажбата на недвижноста, извршителот изготвува записник и донесува заклучок за продажба, кој го доставува до сите учесници на наддавањето. Против заклучокот од ставот дозволена е тужба во рок од 15 дена од приемот на заклучокот. Поднесената тужба не го задржува спроведувањето на заклучокот за продажба.

39. Кога се донесува заклучок за извршена продажба?

По уплатата на цената за недвижноста, извршителот во рок од три дена донесува заклучок за извршена продажба кој претставува правна основа за стекнување на правото на сопственост.

40. Кога се врши предавање на недвижноста на купувачот?

По уплатата на цената во рок од осум дена извршителот донесува заклучок за предавање на недвижноста во владение на купувачот. Заклучокот се доставува до сите лица до кои се доставува заклучокот за продажба на недвижноста.

41. Што може да предложи доверителот ако недвижноста не може да се продаде ни на второ јавно наддавање?

Ако недвижноста не можела да се продаде на второто наддавање, по предлог на доверителот недвижноста ќе му биде продадена нему, по цена определена за продажба на второто јавно наддавање, со обврска доверителот позитивната разлика во цената да ја положи кај извршителот во рок што тој ќе му го определи. Ако доверителот не предложил недвижноста да му биде продадена, извршителот ќе определи нова продажба само по предлог на доверителот. Предлог за определување на нова продажба доверителот не може да стави пред истекот на три месеца од денот на второто јавно наддавање ниту по истекот на една година од тој ден.

42. Кога извршителот го запира извршувањето со усно јавно наддавање?

Доколку доверителот не предложи нова продажба или не предложи недвижноста да му биде нему продадена или ако недвижноста не можела да се продаде на првото јавно наддавање во продолжената постапка ни за две третини од утврдената вредност, извршителот го запира извршувањето спрема недвижноста.

43. Кога извршителот го запира извршувањето со продажба по пат на непосредна спогодба?

Извршување со продажба по пат на непосредна спогодба ќе се запре спрема оваа недвижност ако недвижноста не можела да се продаде во рокот определен со спогодбата на странките и заложните доверители.

44. Што се случува со заложното право запишно во катастарот на недвижности по продажба на недвижноста во постапка на извршување?

Залогот запишан врз недвижност се гаси со денот на донесувањето на заклучокот за предавање на недвижноста и ако заложните доверители не се наполно намирени. Купувачот на недвижноста и заложниот доверител можат да се спогодат залогот да остане врз недвижноста и по донесувањето на заклучокот за предавање на недвижноста, а купувачот да го преземе должниковиот долг спрема тој доверител во износ што би му припаднал во извршувањето. Во тој случај, цената се намалува за износот на преземениот долг.

45. Што се случува со стварните службености востановени на недвижноста по продажбата на недвижноста во постапка на извршување?

Стварните службености врз недвижност не се гасат со продажба на недвижноста.

46. Што се случува со личните службености и реалните (стварните) товари на недвижноста по продажбата на недвижноста во постапка на извршување?

Со продажба на недвижноста не се гасат ни личните службености ни стварните товари што се запишани во јавната книга пред правата на заложните доверители и правата на намирување на доверителот на чие барање е спроведено извршувањето. Другите лични службености и стварни товари се гасат со продажба на недвижноста, ако меѓу носителот на тие права и купувачот не е договорено нешто друго.

47. Што се случува со закупот на недвижноста по продажбата на недвижноста во постапка на извршување?

Со продажба на станбена зграда или стан, деловна зграда или деловна просторија не престанува закупот на таа зграда, стан, односно деловна просторија. Купувачот стапува во права и обврски на закуподавач. Договорите за закуп склучени по поднесување ма барањето за извршување со продажба на предметната недвижност не произведуваат правно дејство. Во таков случај закупецот е должен станбената зграда или станот, деловната зграда или деловната просторија веднаш да ја испразни.

7. ТРГОВСКИ ДРУШТВА

7.1. Основање и статусни прашања (1-18)

1. **Кои видови на трговски друштва може да се регистрираат во Република Македонија?**
 - А. јавно друштво, командитно друштво, друштво со ограничена одговорност и командитно друштво со акции
 - Б. сите видови друштва според Европската правна регулатива
 - В. и двата претходно наведени одговори се точни.

2. **Дали претпријатие кое не е регистрирано како правно лице може да биде субјект во правото?**
 - А. може
 - Б. не може
 - В. може, доколку е физичко лице

3. **Република Македонија може да основа трговско друштво:**
 - А. само доколку ги исполни условите предвидени со Меѓународните правни правила за основање на трговски друштва
 - Б. Се работи за спорно прашање во трговското право кое е оставено на различно толкување
 - В. може да основа само друштва со ограничена одговорност и акционерски друштва во државна сопственост.

4. **Јавните уставови и јавните претпријатија можат да учествуваат во основањето на трговските друштва:**
 - А. само доколку активноста на друштвото е компатибилна со предметот на работење на установата/јавното претпријатие
 - Б. не постојат законски утврдени ограничување за јавните уставови и јавните претпријатија за основање на трговски друштва
 - В. може, само доколку е предвидено основање со статутот на установата/јавното претпријатие.

5. **Каков третман има странското лице во поглед на основањето и учеството во трговските друштва?**
 - А. национален третман
 - Б. третман на странска компанија
 - В. повластен третман.

6. **При основање на друштвото:**
 - А. (1) сите содружници го вршат уплаќањето на паричните влогови сразмерно со нивните преземени влогови; (2) Обврската за плаќање на паричниот влог не може да се пребива со побарување спрема друштвото; (3) Се до плаќањето на целиот износ на паричниот влог, содружникот одговара на друштвото во висина на преземениот влог во согласност со договорот на друштвото.
 - Б. (1) Во случај на задоцнување на уплатата на влогот, друштвото определува дополнителен рок од најмалку 30 дена, за содружникот да ја исполни обврската. (2) Ако истече дополнителниот рок управителот огласува дека содружникот го изгубил својот удел и делумната уплата на влогот и се смета за исклучен.
 - В. и двата понудени одговори се точни.

7. **Кога во трговското друштво се внесува непаричен влог, во договорот поблиску се определуваат:**
А. содружникот кој го внесува непаричниот влог, непаричниот влог што се внесува, вредноста по којашто друштвото го презема непаричниот влог.
Б. погодностите што му се признаваат на содружникот којшто го внесува непаричниот влог ако содружниците се договорот за такви погодности
В. и двата понудени одговори се точни.
8. **Трговското друштво е правно лице, во кое едно или повеќе лица вложуваат _____, што ги користат за заедничко работење и заеднички ја делат добивката и загубата од работењето.**
А. само пари или права во имот
Б. само ствари или права во имот
В. пари, ствари или права во имот
9. **Што се тоа шанси (нови стопански вредности) на едно трговско друштво?**
А. Автономни и имотно проценливи добра
Б. Телесни предмети од имотна вредност
В. Права врз предмети
10. **За седиште на друштвото се смета:**
А. адресата која е наведена во договорот за друштвото, во статутот, односно во изјавата за основање друштво
Б. адресата која ја користи управителот за издавање на договори на друштвото
В. ниту еден од претходно наведените одговори не е точен.
11. **Фирмата на трговското друштво е _____ под коешто друштвото работи и под коешто учествува во правниот промет.**
А. името
Б. логото
В. службениот белег.
12. **Трговецот-поединец одговара за своите обврски:**
А. солидарно и ограничено
Б. лично и неограничено со сиот свој имот
В. во делот во кој е одговорен за нивното настанување.
13. **Кое од следните тврдења е точно?**
А. Трговците се класифицираат во големи, средни, мали и микро трговци.
Б. Банките, друштвата за осигурување и другите финансиски институции се големи трговци
В. и двата понудени одговори се точни
14. **Кое од следниве тврдења е точно согласно Законот за трговските друштва?**
А. тајното друштво нема правен субјективитет
Б. тајното друштво постои само во односите меѓу тајниот содружник и претприемачот - јавниот содружник и не настапува во односите со трети лица
В. и двата понудени одговори се точни.
15. **Адвокатите и нотарите:**
А. се сметаат за трговци
Б. не се сметаат за трговци

В. се сметаат за трговци – поединци.

- 16. Лице над кое е отворена стечајна постапка, или за кое, со правосилна одлука на судот, е утврдено дека со умисла предизвикало стечај:**
А. не може да биде регистрирано како трговец поединец
Б. може да биде регистрирано само во Централниот регистар
В. и двата понудени одговори се точни.
- 17. Едно друштво го сметаме за поврзано друштво со друго друштво во случаите кога:**
А. друштво коешто во друго друштво има учество, значајно учество, мнозинско учество или мнозинско право во одлучувањето или заемно учество.
Б. зависно, владејачко друштво и друштва кои дејствуваат заеднички.
В. и двата понудени одговори се точни.
- 18. Кога едно друштво стекне удел, односно акции коишто во основната главнина на друго самостојно друштво е претставено со повеќе од _____ од основната главнина на тоа друштво, сметано од денот на надминувањето на прагот на учеството, без одлагање, го известува тоа друштво:**
А. 5%
Б. 10%
В. 25%.

7.2. Управување и работење на друштвата

- 19. Управувањето со друштвото може да биде организирано според:**
А. менаџерскиот систем
Б. европскиот модел
В. едностепен систем (одбор на директори) или според двостепен систем (управен одбор или управител и надзорен одбор)
- 20. Со што се уредуваат правата и обврските на извршните членови на одборот на директорите или на членовите на управниот одбор?**
А. со Законот за трговски друштва
Б. со подзаконски акти на Министерството за економија
В. со договор за уредување на односите меѓу друштвото и извршниот член на одборот на директорите или членот на управниот одбор.
- 21. Двостепениот систем на управување се состои од:**
А. собрание на акционери и надзорен одбор
Б. управен одбор и надзорен одбор
В. собрание на акционери и управен одбор
- 22. Мандатот на органот на управување, односно на надзорниот одбор може да изнесува максимум:**
А. четири години
Б. шест години
В. седум години.
- 23. Во едностепениот систем на управување, одборот на директори брои најмалку три, а најмногу:**

- А. пет члена
Б. десет члена
В. петнаесет члена
- 24. Членот на органот на управувањето, односно на надзорниот одбор е должен овластувањата што му се дадени со законот и со статутот:**
А. да ги врши во интерес на друштвото и на сите акционери со внимание на уреден и совесен трговец.
Б. не може да ги пренесе своите овластувања на друг член на органот на управување, односно на надзорен одбор.
В. и двата претходно наведени одговори се точни.
- 25. Дали органот на управување може да работи со непотполн состав?**
А. да, продолжува со работа до пополнувањето на испразнетото место
Б. не може да работи
В. за работата одлучува собранието на акционери.
- 26. Обичните акции се акции кои им даваат на нивните сопственици:**
А. право на глас во собранието на друштвото, право на исплата на дел од добивката (дивиденда) и право на исплата на дел од остатокот од ликвидационата, односно стечајната маса на друштвото.
Б. правото на дивиденда во однапред утврден паричен износ или во процент од номиналниот износ на акцијата и право на првенство при исплата на дивиденда.
В. право на утврдена (фиксна) дивиденда.
- 27. Одлука за распределување на добивката донесува:**
А. Собирот на содружници/собранието на акционери
Б. Собирот на содружници/собранието на акционери, само во делот што се однесува на дивидендата
В. Собирот на содружници/собранието на акционери или претседателот на управниот одбор по договор.
- 28. Зголемувањето на основна главнина на друштвото може да се врши:**
А. со влогови и со условно зголемување на основната главнина;
Б. со одобрен капитал и од средствата на друштвото
В. и двата претходно наведени одговори се точни.
- 29. Трговското друштво е обврзано секоја година да изготви:**
А. годишна сметка и финансиски извештаи
Б. само биланс на состојба
В. само биланс на успех.
- 30. Секое трговско друштво мора да има овластен ревизор кој го назначува:**
А. Управниот одбор
Б. Собирот на содружници/собранието на акционери
В. Надзорниот одбор.
- 31. Друштвото е должно да има _____ на финансиските извештаи.**
А. ревизорско мислење
Б. експертско мислење
В. мислење од Собранието на акционери.

- 32. Во случај кога друштвото според тримесечната, полугодишната или годишната сметка покажува нова загуба, поголема од 30% од вредноста на имотот на друштвото, односно 50% од основната главнина, извршните членови на одборот на директори, односно управниот одбор мораат:**
- А. да поднесат оставка
 - Б. веднаш да подготват извештај во писмена форма во којшто ќе ги објаснат причините за загубата и ќе предложат мерки со коишто загубата ќе биде покриена
 - В. ниту еден од двата претходни одговори не е точен.

7.3. Преобразба, продажба, соединување, раздвојување, стечај и ликвидација

- 33. Дали е законски возможно да се изврши преобразба на трговското друштво од една во друга форма?**
- А. може, врз основа на одлуката на содружниците, односно акционерите, согласно закон
 - Б. не може
 - В. може, само доколку е во ликвидација.
- 34. Што опфаќа терминот “статусни промени“ на едно трговско друштво?**
- А. присоединување и поделба на друштвото
 - Б. спојување на трговското друштво со друго трговско друштво
 - В. и двата претходно наведени одговори се точни.
- 35. Секое друштво мора да поднесе пријава за упис на присоединувањето, наспојувањето, односно на поделбата со раздвојување со преземање или поделбата со издвојување со преземање:**
- А. кај нотар
 - Б. во судот
 - В. во трговскиот регистар
- 36. Дали со продажбата на претпријатието се опфатени сите правни работи поврзани со претпријатието?**
- А. Да
 - Б. Не
 - В. Само ако за тоа е потребен посебен договор.
- 37. Што е потребно за да се изврши пренос на удел или акции?**
- А. изјава за превземање заверена на нотар и пријава за упис во трговскиот регистар
 - Б. да се склучи договор за купопродажба
 - В. ниту еден од претходно наведените одговори не е точен
- 38. Прокурист е:**
- А. физичко лице овластено од трговецот да го управува неговото претпријатие
 - Б. лице кое само со посебно овластување може да ги отуѓува и оптоварува недвижностите на трговецот
 - В. и двата претходно наведени одговори се точни.
- 39. Кога настануваат правните последици од присоединувањето, од спојувањето, односно од поделбата на друштвото?**
- А. од денот на објавувањето на уписот во трговскиот регистар
 - Б. од денот на донесување на одлуките за присоединување, за спојување односно за поделба

В. и двата претходно наведени одговори се точни

40. Инсолвентноста на трговското друштво означува дека:

- А. должникот има ненамирани обврски кои сеуште не пристигнале за наплата
- Б. ненамирените пристигнати обврски нема да можат бда се подмират ниту со задоцнување од трговското друштво
- В. и двата понудени одговори се точни

41. Доколку не се отвори стечајна постапка над друштвото, по донесувањето на одлуката за престанување на друштвото се спроведува:

- А. преобразба на трговското друштво
- Б. стечајна постапка
- В. Ликвидација.

42. Кој го застапува трговското друштво во ликвидација?

- А. Ликвидаторите
- Б. Командиторите
- В. Комплементарите.

43. Под кои услови престанува да постои друштвото?

- А. со поведување на стечајна постапка
- Б. кога за тоа ќе настанат услови на пазарот
- В. со истекот на времето определено во договорот за друштвото; (2) со одлука на содружниците; (3) со присоединување на друштвото кон друго друштво, спојување со друго друштво, односно со поделба; (4) со стечај на друштвото; (5) со одлука на судот.

44. Субјекти во стечајната постапка се:

- А. доверители на стечајната маса
- Б. стечаен должник
- В. и двата понудени одговори се точни.

45. Акционерското друштво престанува со:

- А. 1) истекот на времето определено со статутот; 2) одлука на собранието донесена со мнозинство гласови (мин. две третини од акциите со право на глас); 3) правосилна одлука на судот за ништовност на уписот во трговскиот регистар; 4) присоединување, спојување или со поделба на друштвото; 5) стечај; 6) други основи определени во статутот.
- Б. 1) со повлекување на еден од акционерите; 2) со одлука на Надзорниот одбор на друштвото
- В. 1) со усвојување на негативниот ревизорски извештај за работа на друштвото и 2) одлука на собранието донесена со најмалку половина од гласовите.