



Заблуде у вези са применом Закона о посебним условима за евидентирање упис права на непокретностима и стварно стање ствари

Заблуда бр. 1: Нема потребе да поднесем захтев по овом Закону, будући да смо већ поднели захтев по претходном закону.

Стварно стање ствари: Захтеви поднети по ранијим законима о легализацији и озакоњењу више немају никакав правни значај јер су, по основу закона, сви ти предмети обустављени. Лица која желе да им се упише право својине на објектима који су изграђени без одговарајуће грађевинске дозволе, морају да поднесу пријаве по важећем закону, без обзира да ли јесу или нису раније подносили захтеве за озакоњење.



Заблуда бр. 2: Не исплати ми се да пријавим непокретност за упис својине, јер ће ми бити обрачунат порез на имовину пет година уназад.

Стварно стање ствари: Упис права својине и наплата пореза на имовину не морају бити повезани. Власници непокретности изграђених без одговарајуће дозволе и сада имају обавезу да плаћају порез на имовину, а многи то већ и чине. Циљ доношења Закона о упису није била ретроактивна наплата овог пореза и не постоји било каква намера Владе као предлагача Закона да се лицима која буду уписана по основу овог закона ретроактивно зарачуна порез на имовину. При томе нарочито напомињемо да захваљујући постојећим снимцима из ваздуха на основу којих се може утврдити површина и спратност објекта, чак и оних у зградама за колективно становање, а који постоје за готово све објекте на територији Републике Србије, постоји законска могућност да се за непокретности за које се пријава за упис по основу овог закона не поднесе, а које нису уведене у евиденцију за порез на имовину, тај порез утврди и без пријаве за упис права својине, а у том случају је могуће да се утврди обавеза плаћања пореза на имовину и за претходних пет година, у складу са прописима из области пореза.





Заблуда бр. 3: не исплати ми се да поднесем пријаву за упис по основу овог закона, јер се ради о породичној непокретности која је већ прикључена на комуналну инфраструктуру и коју нећемо никада продавати

Стварно стање ствари: Ово је уско посматрање ствари које не узима у обзир неколико важних околности. Иако сада не планирамо да располажемо одређеном непокретношћу, не значи да нећемо желети да то урадимо за пет или 25 година. Неуписане непокретности су правно невидљиве, па су њихово наслеђивање, стављање под хипотеку или продаја отежани или онемогућени. Поред тога, прикључење на комуналне мреже, које су сада доступне или ће постати доступне легалним објектима у нашем суседству, може бити отежано или онемогућено за објекте који нису уписани. То што нам сада даљинско грејање или гас нису доступни или што можда нисмо заинтересовани за њих, не значи да ће тако бити и за две или три године. Такође, спровођење радова на реконструкцији и адаптацији на овим објектима у складу са Законом о планирању и изградњи може бити онемогућено. Правни и практични положај власника уписаних непокретности је вишеструко повољнији од „ванкњижних“ власника.



Заблуда бр. 4: Закон је донет само да би се евидентирали инвеститори у нелегалну градњу, не постоји намера да се власници заиста упишу у катастар, што потврђује чињеница да до сада није донето ни једно решење о упису.

Стварно стање ствари: Закон је донет са намером да наши грађани буду своји на своме, за шта је упис својине у катастар најважнији услов. Циљ је да буду уписани сви објекти за које за то постоји законски основ. До сада ни један упис по овом закону није извршен, јер је тако предвиђено Законом: тек након што истекне рок за пријаву непокретности за упис (5. фебруар 2026. године) и што истекне рок од додатних 30 дана на приговоре на поднете пријаве (7. март) биће могуће доносити потврде Агенције о испуњењу услова за упис и решења о РГЗ-а о уписима. Ово је предвиђено да би се обезбедила правна сигурност, која је приоритет број један у имовинско-правним односима. Дакле, прве уписе можемо да очекујемо од марта 2026, а тренутно се ради не томе да се омогући доношење што већег броја решења о упису у најкраћем могућем року.

